

OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/1173

SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV GNR 90 BNR 1 M. FL. I OS KOMMUNE - ØYVIND CHRISTENSEN

Saksbehandler: Berit Bugten Østbyhaug

Saksnr.: 22/21
Utvalg Formannskapet

Møtedato 08.04.2021

Vedlegg:
Søknad

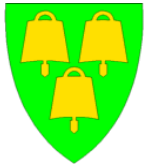
Andre dokumenter i saken:

29.10.2020 KONSESJONSSØKNAD GNR 90, BNR 1
04.11.2020 SØKNAD OM INNSYN I KONSESJONSSØKNAD GNR 90/1 M.FL.
10.11.2020 INNSYN
13.11.2020 INNSYNSFORESPØRSEL
18.11.2020 SVAR INNSYN I DOK. 20/1173-1
19.11.2020 INNSYN 20/1173-1
19.11.2020 SVAR INNSYN
08.12.2020 KONSESJONSSØKNAD GNR 90, BNR 1
04.02.2021 HOLDEN GÅRD (20/1173-1)
05.02.2021 INNSYN
10.02.2021 INNSYN
03.03.2021 FORELØPIG SVAR - KONSESJONSSØKNAD GNR 90 BNR 1 I OS
KOMMUNE
10.03.2021 INNSYN 20/1173-12
10.03.2021 SV: INNSYN 20/1173-12

Oppsummering:

I denne saken søkes det om konsesjon på erverv av en odelseiendom (med lovpålagt boplikt), der det samtidig søkes om varig fritak fra den personlige boplikten med begrunnelse i søkers yrkessituasjon. Søkers skisserte planer for bruk av eiendommen er i forhold til turisme/reiseliv med basis i eiendommens rike utmarksressurser.

Hverken søkers livssituasjon og arbeidssituasjon, søkers tilknytning til eiendommen, eiendommens ressursgrunnlag og avkastningsevne, eiendommens husforhold og bosettingshensynet taler for fritak fra den personlige boplikten. Landbruksmyndighetenes konklusjon er at fast bosetting av eier anses som en nødvendighet for en slik type landbrukseiendom, for å kunne sikre forsvarlig drift og forvaltning av eiendommen og dens store ressursgrunnlag. Kommunen kan vanskelig pålegge en medarbeider i selskapet/bedriften boplikt eller sette som vilkår at boplikten skal ivaretas av andre tilfeldige.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Det må ved et slikt alternativ, der konsesjon gis med vilkår upersonlig boplikt, også ses på i hvilken grad kommunen makter å følge opp et slikt vilkår med de begrensede ressurser kommunen har til disposisjon.

Saksopplysninger:

Foreliggende sak gjelder søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Holden GID 90/1 m.fl., beliggende i Tufsingdalen, Os kommune. Konsesjonssøker er Øyvind Christensen, bosatt i Trondheim. Overdrager er Holden Gård AS.

Kjøpsavtalen mellom de to partene er inngått som en følge av at Os kommune ikke innvilget Holden Gård AS konsesjon, se vedtak fra Formannskapet i møte 08.10.2020 sak 55/20 (arkivsaksnr. 20/819):

I medhold av konsesjonslovens §§ 1, 9 og 9a avslår Os kommune søknad om konsesjon til Holden Gård AS på erverv av landbrukseiendommen Holden GID 90/1, 91/1, 91/2.

Begrunnelsen:

- 1. Avtalt kjøpesum er ikke en samfunnsmessig forsvarlig pris for denne type landbrukseiendom med tilleggende ressurser.*
- 2. Ervervet ivaretar ikke en helhetlig ressursforvaltning gjennom upersonlig eierskap. Kommunen mener sett ut fra lokalt samfunnsperspektiv, at upersonlig eierskap på denne type eiendom har flere ulemper enn fordeler framfor personlig eierskap.*
- 3. Ervervets formål bidrar ikke til en total driftsmessig god løsning.*

Vilkår for vedtaket:

Holden Gård AS kan ikke sitte med eiendommen uten konsesjon. Eiendommen må overdras til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, innen 5 måneder etter endelig vedtak.

Os kommune ønsker fortsatt videre dialog om eierform og eierskap.

Tidligere eier som solgte konsesjonseiendommen til Holden Gård AS er Magna Lillian Holden. Avtalt kjøpesum med henne var oppgitt til kr. 26 000 000,-. Holden Gård AS søkte også tidligere konsesjon på eiendommen, men denne ble trukket før politisk behandling ble gjennomført, se saksnr. 19/1319. Ved første søknad er det lagt ved en landbrukstakst for konsesjonseiendommen, utarbeidet i juni 2017 av Agri-Service v/Bjørn Ludvig Mehlum. Denne har satt samla verdi til kr. 21 460 000 i 2017, og ble lagt til grunn for kjøpet.

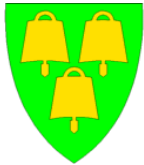
Øyvind Christensen har nå personlig fremsatt søknad om konsesjon for erverv av eiendommen, og det er det denne saken omhandler.

Avtalt kjøpesum er kr. 12 030 000,-.

Søknaden er lagt ved kjøpekontrakt mellom Holden Gård AS (selger) og Øyvind Christensen (kjøper). I søknaden vises det til takstrapporten. Denne fremgår av tidligere konsesjonsbehandling fra Holden Gård AS, men er ikke vedlagt denne konsesjonssøknaden.

Det vil i denne saksutredningen bli benyttet en del opplysninger fra den tidligere konsesjonsbehandlingen fra Holden Gård AS, da saken omhandler samme eiendom med ny søker.

Formål med ervervet:



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Konsesjonssøkers formål med og begrunnelse for ervervet, er at han ønsker å utvikle eiendommens driftssenter til et fjellhotell. Utvikling og drift av «fjellgården» skal være basert på eiendommens store utmarksressurser. Fjellhotellet skal ha helårsdrift, med både drop in-booking og booking/tilrettelegging for større grupper.

Søker skriver at «destinasjonen «Vinterleden Fjellgård» skal tuftes på gårdens historie som ferdasgård, som i uminnelige tider har drevet reiselivsvirksomhet. Turistvirksomheten på gården må imidlertid videreutvikles for å være attraktiv i dagens og fremtidens marked. En utvikling av eiendommen basert på utmarksområdene vil blåse liv i ferdasgården, og skape både lokale arbeidsplasser og besøkende til dette flotte området. Eiendommens kvaliteter og beliggenhet gir et godt grunnlag for en utmarksbasert næring».

Søker mener at eiendommens omfattende bygningsmasse har stort vedlikeholdsbehov og vil kreve store ressurser for å settes i stand. Rehabilitering og oppbygging av bygningsmassen vil bli iverksatt etter overtakelse.

Ifølge søker vil destinasjonen «Vinterleden Fjellgård» bli etablert slik at det ikke påvirker driften av landbruksarealene. Kulturlandskapet vil inngå som en viktig del av den planlagte utbyggingen. Driveplikten skal overholdes gjennom bortleie til andre aktive landbruksforetak. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre, skal arealene holdes i hevd gjennom beitedyr. Skogsdriften vil sikres gjennom benyttelse av nødvendig forstlig kompetanse.

Konsesjonssøker vil selv ikke bosette seg på eiendommen, og søker i den sammenheng om fritak fra den personlige boplikten. Han skriver i konsesjonssøknaden at han vil sikre kontinuerlig bosetting på eiendommen, helst av lokale, med egnet kompetanse for å sikre helårsdrift, nødvendig utvikling og forvaltning av «destinasjonen».

Opplysninger om søker:

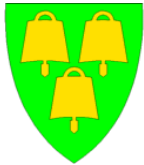
Konsesjonssøker Øyvind Christensen er hovedaksjonær og har ledende roller i flere selskaper, deriblant Holden Gård AS med forretningsadresse i Trondheim. Han er eiendomsutvikler i en stor organisasjon, og har mange års erfaring innen sitt yrke med prosjekter både innen- og utenlands.

Han har, og er i gang med å utvikle flere landbrukseiendommer til reiselivsdestinasjoner. I den forbindelse viser han bl.a. til Storfosen Gods i Ørland kommune, der landbruksdriften sikres gjennom en egen ansatt agronom. Der drives landbruksarealene sammen med nabobruk hvor det vektlegges vekstskifte for å sikre best mulig utnyttelse av de tilgjengelige ressursene.

Med bakgrunn i sitt yrke anser konsesjonssøker det ikke som aktuelt å kunne bosette seg selv på konsesjonseiendommen. Han viser til momentene som ble lagt til grunn av Sivilombudsmannen i sak 2007/100 der det ble gitt fritak for boplikten grunnet reisetid.

Konsesjonssøker Øyvind Christensen har personlig kjøpt konsesjonseiendommen fra Holden Gård AS, etter at selskapet ble nektet konsesjon av kommunen.

Holden Gård AS var et aksjeselskap heleid av ØC Farming AS, der Øyvind Christensen var hovedeier. ØC Farming AS eide andre eiendommer som bl.a. Storfosen Gods AS i Ørland kommune eller Markhusan AS i Skogn (innvilget konsesjon i 2010). Disse eiendommen inngår i samme fagkategori som konsesjonseiendommen, med utgangspunkt i en stor landbrukseiendom der jordbruksarealet leies bort til andre aktive bruk, og der driften av eiendommene er basert på utmarksressursene og jakt og fiske. Videre var aksjeselskapet medeier i Os Naturstein AS, som drifter eget steinbrudd på naboeiendommen til Holden. Det ble i tidligere konsesjonssøknad opplyst om at hovedeiers (Øyvind Christensen) interesse var å bidra til å utvikle utmarksnæring, og å skape en bærekraftig næring i distriktene. Øyvind



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Christensen har over flere år leid jakt på Holden, både småvilt- og storviltjakt. Holden har pr i dag eget jaktfelt for storvilt.

Det ble i den første søknaden (sak 19/1319) opplyst om at Holden Gård AS har ytt betydelig lån til selger Magna Lillian Holden.

Som tilleggsopplysning for å kunne se helheten i saken følgende informasjon (offentlig tilgjengelig under regnskapstall.no og proff.no):

Selskapet ØC Farming AS ble likvidert 09.12.2020 (avviklet uten konkurs).

ØC Farming sto som eier for følgende selskaper:

- Storfosen Gods AS
- Holden gård AS
- Os Naturstein AS
- Markhusan AS

Likvidasjon av ØC Farming AS fulgte som en konsekvens av at foretaket besluttet å innfusjonere. Det har her vært flere runder:

Først: Overdragende foretak ØC Eiendom AS (org.nr. 913 648 102). Overtakende foretak ØC Farming AS (org.nr. 916 054 513). Samme forretningsadresse.

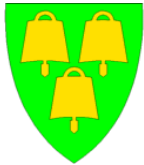
Ny beslutning om å fusjonere: Overtakende foretak ØC Farming AS. Overdragende foretak Hermelin AS (org.nr. 991 091 696). Gjennomføring av fusjon 08.12.2020.

ØC Farming AS er slettet i Enhetsregisteret etter fusjon med Ursus Eiendom AS (org.nr. 989 466 216). Har samme forretningsadresse.

ØC Eiendom AS ble slettet 10.11.2020. ØC Farming AS ble slettet 09.12.2020.

Ursus Eiendom AS ble registrert i Enhetsregisteret 14.02.2006. Stiftelsesdato 31.01.2006. Daglig leder/adm. direktør Øyvind Christensen. Vedtektsfestet formål: delta i utvikling og drift av eiendomsselskaper og deltagelse i andre virksomheter. Aktivitet/bransje: Investering i andre selskaper. Sektorkode: 2100 Private aksjeselskaper mv. Styrets leder Jørgen Løe. Styremedlem Øyvind Christensen. Aksjonærer i Ursus Eiendom AS: Øc Invest AS (andel av ordinære aksjer 65 %) og Lyng Gruppen AS (andel av ordinære aksjer 35 %).

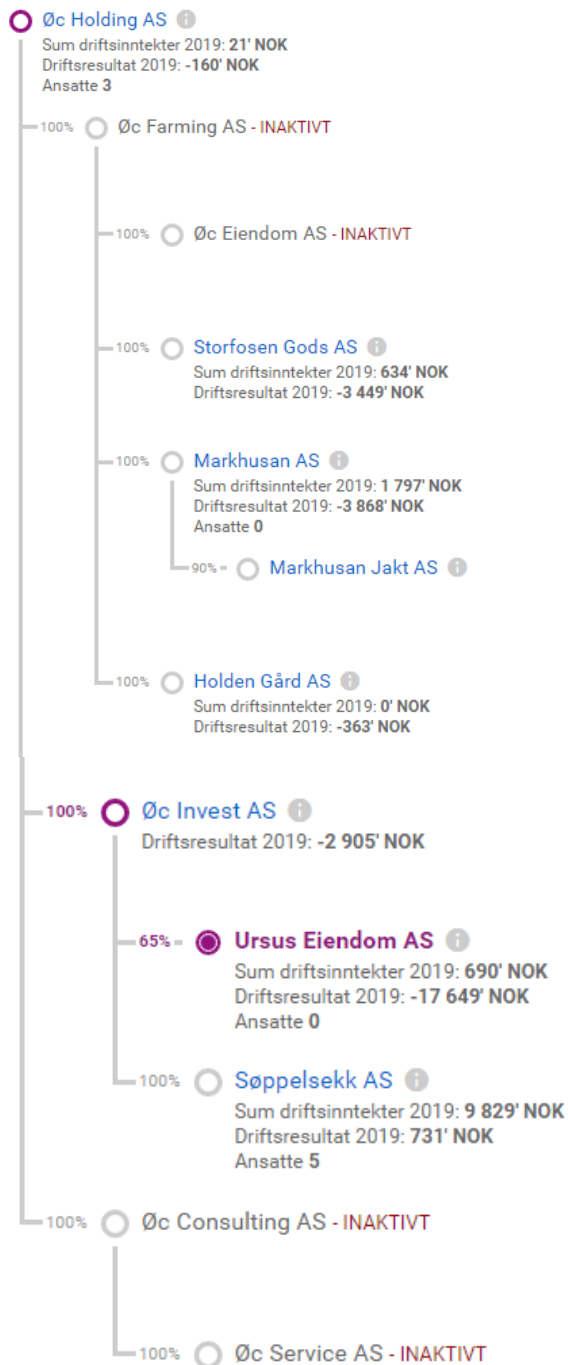
Ursus Eiendom AS utgjør en del av et større konsern:



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk



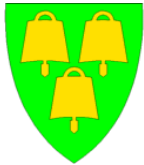
Kilde: proff.no

Morselskapet er ØC Holding AS (org.nr. 916 054 653). NACE-bransje: Bedriftsrådgivning og annen administrativ rådgivning. Stiftelsesdato 24.09.2015. Forretningsadresse i Trondheim. ØC Holding AS inngår i et konsern med totalt 12 selskaper. ØC Holding AS har 3 datterselskaper.

Roller:

Daglig leder Jørgen Løe

Styrets leder Ole Birger Giæver



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Styremedlemmer Øyvind Christensen (f. 1963), Guro Farstad (f. 1963), Solveig Christensen (f. 1993), Simen Christensen (f. 1992), Ida Marie Christensen (f. 1989).

Aksjonærer:

Øyvind Christensen andel 99,91 % - hovedaksjonær

Ida Marie Christensen andel 0,03 %

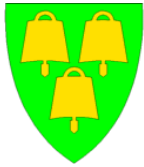
Simen Christensen andel 0,03 %

Solveig Christensen andel 0,03 %

Opplysninger om eiendommen:

Konsesjonseiendommen med driftssenter GID 90/1 er beliggende i Siksjølia like til elva Holla, ca. 710 moh., mellom Narbuvoll og Tufsingdalen i Os kommune. Avstand til kommunesenteret er ca. 3 mil, med adkomst langs FV 28 med avkjøring til driftssenteret ved Kvilvangen langs privat gårdsvei. Selve gårdstunet ligger litt avsides til i forhold til andre aktive bruk i området.

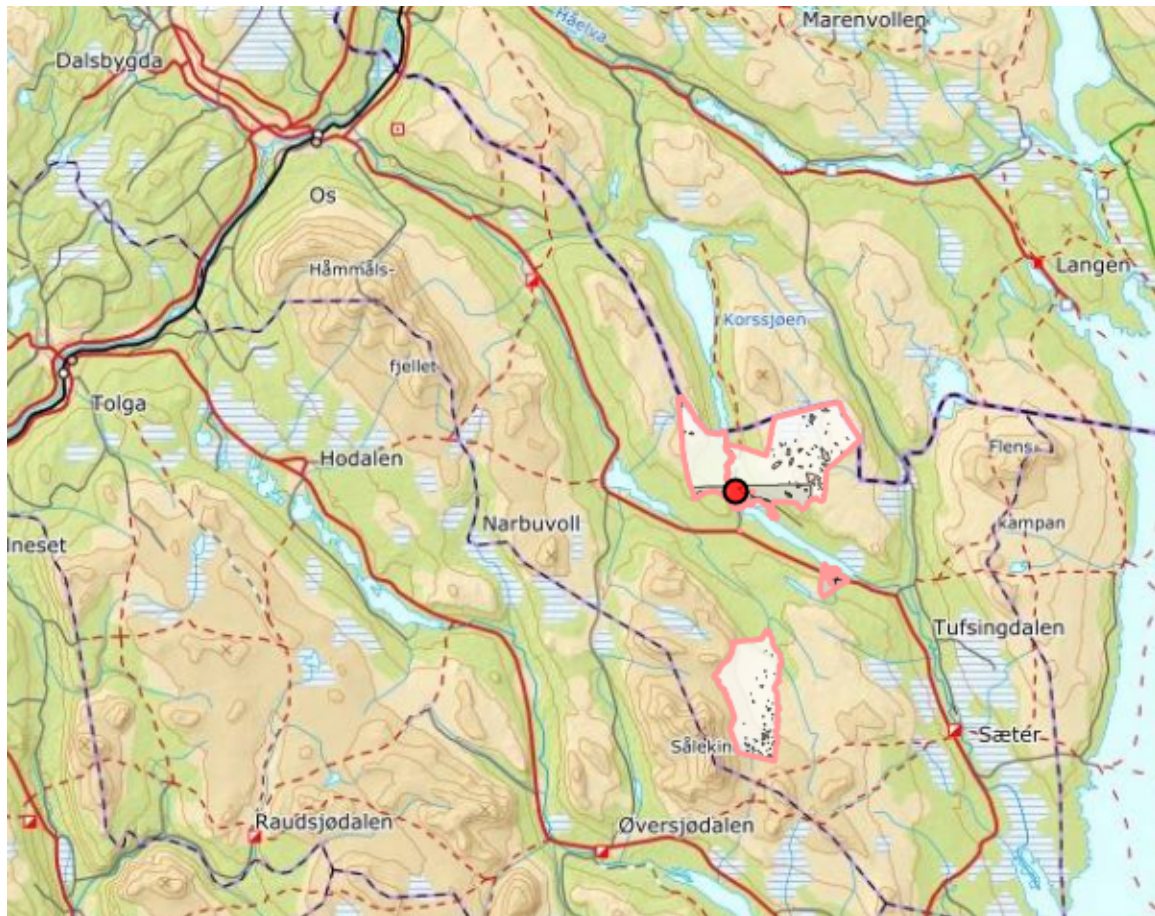
Landbrukseiendommen består av matrikkelenhetene gbnr. 90/1 og 91/1, 2. Disse omtales som Holden Nordre og Søndre, og utgjorde tidligere to bruk. Ifølge Nibios gårdskart med markslag er konsesjonseiendommen på totalt 36 538,5 daa, fordelt på 6 ulike teiger. Teigene er grovt fordelt på tre områder: Hovedteigen nordvest for Siksjøen, Molia sørøst for Siksjøen og Litjnørdalen nordøst for Såleskinna. Derav er 71,6 daa fulldyrka jord, 5,8 daa overflatedyrka jord og 250,8 daa produktiv skog. Eiendommen har store utmarksarealer, hvorav 2 870,2 daa uproduktiv skog inkl. myr, 509,2 daa myr uten skog, 714,6 daa jorddekt fastmark, 331,9 daa skrinn fastmark, 121,1 daa utgjør en samlebetegnelse for bebyggelse, vei og vann. Eiendommen innehar flere vann. Resterende 30 662,6 daa er ikke klassifisert, dette utgjør høyreliggende skog og snaufjell.



OS KOMMUNE

Landbruk

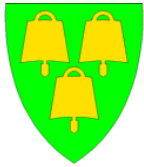
Landbruk



Figur 1: Nibios gårdskart i farger som viser beliggenheten til konsesjonseiendommen Holden (rosa eiendomsgrenser). Eiendommens driftssenter GID 90/1 er markert med rød prikk.

Eiendommens dyrkamark er i sin helhet lokalisert på hovedteigen, nærmere bestemt rundt eller i nærhet til brukets driftssenter. Dyrkamarka ligger flat eller i slak helling. Det er også noen dyrkbare arealer nært knyttet opp mot dyrkamarka. Deler av dette er imidlertid klassifisert som myr. Innenfor det klassifiserte området domineres skogen av bjørk og noe furuskog. Ut fra rasterdata kan det se ut som de uklassifiserte områdene utgjør skog (produktivt og uproduktivt), myr, snau fjell fra 850 moh. og oppover. Mot nord grenser eiendommen mot Lille Korssjøen naturreservat. Grensen til naturreservatet er trukket langs med eiendomsgrensen til konsesjonseiendommen. Dette er et barskogområde med gammel grov furuskog på noe mer næringsrik mark enn hva som ellers er typisk for omgivelsene Femundsmarka. Furuskogen går opp til ca. 850 moh., bjørka danner skoggrensen ved ca. 900 moh. I mange av søkkene i dette området finner man frodig høgstaudebjørkeskog, noe som kan tyde på gode utmarksbeiter. Ut fra flyfoto kan det se ut som omkringliggende areal har noe lignende skogpreg som man finner i reservatet.

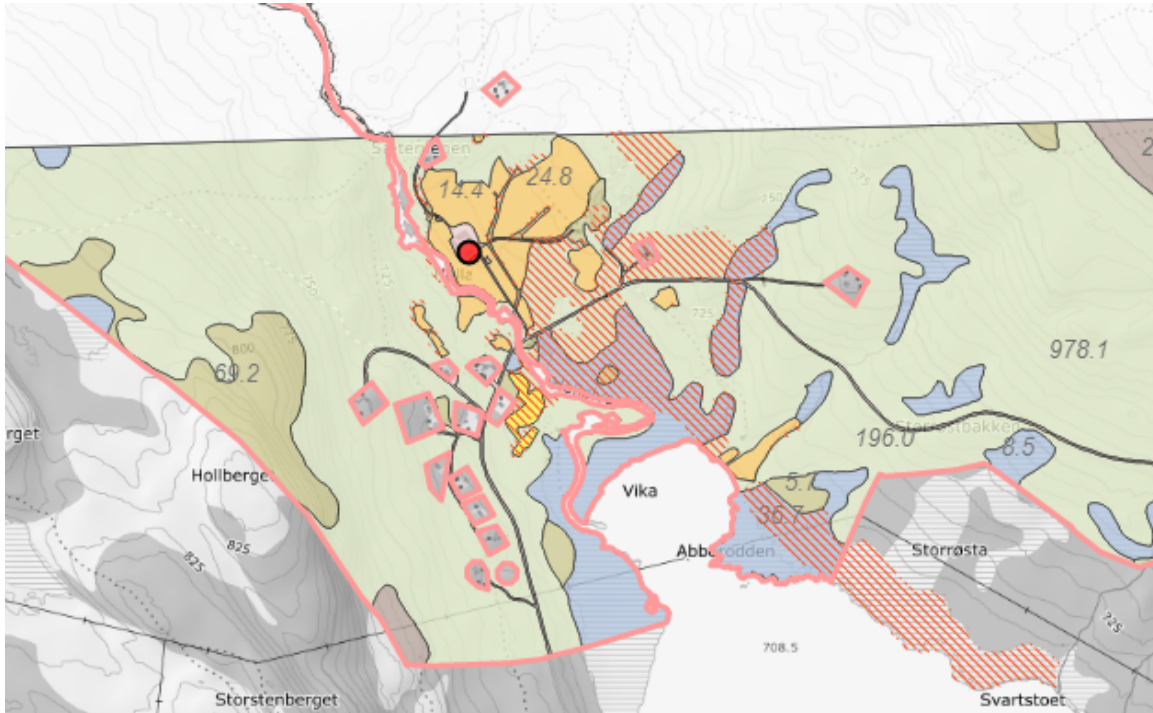
I Os kommune er store områder vegetasjonskartlagt, også i omsøkte områder. Dette viser at deler av utmarksområdene (uprod. skog) har meget gode beiteforhold. For eksempel er Siksjølia kjent for sine meget frodige områder som utmarksbeite.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk



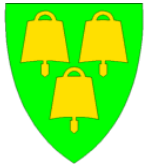
Figur 2: Nibios gårdskart på hovedteigen med markslag som i rosa viser optrukket eiendomsgrenser. Rød prikk viser brukets driftssenter. I oransje vises eiendommens dyrkamark. I rød skravur vises dyrkbar mark i området. Fargeløst viser uklassifisert areal på eiendommen (lengst nord). Kartutsnittet viser flere fradelte hyttetomter med sine plasseringer.

Teigen i Litjnørdalen er i sin helhet uklassifisert og utgjør en stor utmarksteig. Teigen i Molia er klassifisert, men innehar hverken dyrka eller dyrkbar jord. Teigen ligger til Siksjøen og grenser til FV 28. Molia hyttefelt ligger på denne teigen. Regulert område ble søkt og godkjent fradelt av Formannskapet, sak 47/18. Området er blitt oppmålt, men er ennå ikke matrikulert. Dette feltet er en del av konsesjonseiendommen.

På parsellen som innbefatter hovedbølet har det også opp gjennom årene blitt fradelt en rekke tomter, kun til fritidsbruk. Gammelgården er fraskilt og solgt, og brukes som fritidsbolig. Hovedteigen med driftssenteret og teigen i Molia fremstår som følge av tomtefradelinger som nokså oppsplittet.

Forrige konsesjonssøknad var vedlagt en landbrukstakst, derav fremgår bl.a. følgende:

- Dyrkajorda er klassifisert som dårlig, med betydelig behov for vedlikehold.
- Driveplikten er ikke overholdt – dyrkajorda har hverken blitt drevet selv eller gjennom langsiktig jordleieavtale.
- Ikke drift av jorda har medført at jorda ikke er blitt vedlikeholdt, og at det er pågående gjengroing av innmarka med kratt.
- Mangel på aktiv drift og vedlikehold har gjort sitt til at utmarksgjerder er blitt forsømt.
- Det eksisterer en skogbruksplan fra 2006. Denne oppgir et produktivt skogareal på 1410 daa, inkludert skog beliggende på uklassifisert område i gårdskartet. Stordelen av skogen er i hogstmoden hogstklasse 4 og 5. Årlig tilvekst ble beregnet til 173 m³, derav 76 % lauvvirke og 24 % furuvirke.
- Det er mottatt en bekreftelse på at det er felles fiskerett med tre naboeiendommer (et tidligere sameie) på teigen i Litjnørdalen. Det betyr at også andre landbrukseiendommer i området har slike rettigheter på denne teigen. Kommunen kjenner også til at eierskap til teigen i Litjnørdalen er omtvistet.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Konsesjonseiendommen er en landbrukseiendom med store utmarksressurser. Det har vært en betydelig aktivitet og landbruksdrift på eiendommen opp gjennom tidene. Dette bruket utgjorde opprinnelig en av de store landbruksenhetene i området, og er et historisk bruk hvor det ble drevet med melkeproduksjon, sau- og hestehold, i tillegg turistnæring. Bruket ligger midt i Vinterleden mellom Røros, Femundstraktene og Sverige, og var en viktig ferdesgård der utleie av overnatting og stallplasser var en del av aktiviteten på bruket. Den omfattende bygningsmassen bærer fortsatt preg av denne aktiviteten med store bygninger for stallutleie og rom for tjenestefolk og turister. Driftssenteret utgjør et firkanttun med store bygninger.

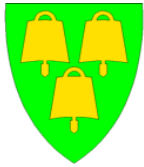
Gårdsdriften på bruket ble langt ned for rundt 30 år siden. Bruket er en odelseiendom fra tidligere eier Magna Holden. Hun overtok eiendommen etter faren for over 20 år siden (tinglyst eierforhold 02.01.1998). Opprinnelig utgjorde dette to bruk, men som begge var eid av Magna Holdens bestefar. Holden Søndre er gammelgården og vises som Yttergården i kart. Magna Holden leide ut dyrkajorda til fetteren de første 10-15 årene etter at hun overtok. De siste årene har jorda ikke blitt aktivt drevet. Det er et stort etterslep på vedlikeholdsarbeid, drenering og grøfting. Magna Holden har selv kun forvaltet utmarksressursene. Eiendommen har de seneste årene vært benyttet til turisme/overnatting/kulturopplevelser i tilknytning til aktivitetene på Røros, men også på eiendommen for øvrig i forhold til jakt, fiske og annen utmarksbruk. Gammelstua har blitt leid ut til jakt- og fisketurister og i forbindelse med store arrangement i Rørosregionen. Eiendommen har utmarksbuer som også ble leid ut. Magna Holden hadde langtidskontrakter på jakt og fiske. Etter at jordbruksdriften ble lagt ned har altså turistnæringen blitt prioritert som næringsdelen til bruket.

En kort beskrivelse av bebyggelsen som utgjør driftssenteret (hentet fra forrige konsesjonssak fra selger Holden Gård AS):

Sommerstua: er dagens våningshus. Byggeår 1881. Restaurert først på 1950-tallet. Inneholder to leiligheter, én i hver etasje. Bad og kjøkken i 2. etg. ble oppgradert på 70-tallet. Total BTA 240 m². SEFRAK-registrert. Denne er blitt bebodd av selger inntil nylig.



Driftsbygning: Byggeår 1849 med påbygg og noe restaurering først på 1960-tallet. Benyttet til melkefjøs med siloareal og låve. Steinsett grunnmur som i store trekk er beholdt selv ved bygningsendringer som er blitt gjort seinere. BTA 440 m².



OS KOMMUNE

Landbruk

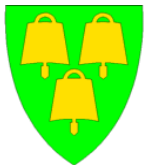
Landbruk



Uthus/stall: ukjent byggeår. Dette er stallbygget som ble brukt til stallutleie ca. 20 stallplasser (opplysning fra selger). Storparten av disse er ombygd til sauefjøs. 3 stallplasser igjen i dag. Steinsatt grunnmur på baksiden av bygget. Benyttes i dag til garasje og lager av ulikt utstyr. Er en tømmerbygning der storparten av framsiden er kledd opp i seinere år, mens baksiden har synlig tømmer, trolig fra byggeåret. BTA 236 m².



Gammelstua: byggeår 1726. Er påbygd i flere etapper gjennom tiden. Det ble gjennomført et større restaureringsarbeid på midtre og søndre delen av bygningen i 2003. Den blir i dag benyttet til utleie for overnatting i forbindelse med jakt, fiske ol. 12 sengeplasser, to bad (ett i hver etasje) og kjøkken i 1. etg. BTA 359 m². SEFRAK-registrert.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk



Disse omtalte fire bygningene danner tunet på eiendommen i dag. Like i nærheten til tunet (langs adkomstveien) ligger også to bur.



De to burene som står i inngangen til tunet.

I tillegg til disse bygningene som utgjør driftssenteret/tunet, opplyses det en rekke andre mindre bygg på eiendommen. Dette er:

Smie: tømmerbygning fra 1822.

Museum: tømmerbygning 1800-tallet.

Sommerfjøs: 200 meter fra tunet. Byggeår ukjent.

Naust ved Siksjøen. Renovert i 2008.

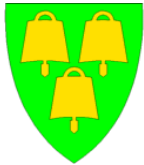
2 uisolerte garasjer ved gårdsveien.

Lavvo: byggeår 2007. Plassert ved gårdsveien. 8 m i diam.

Tre mindre fiskebuer på utmarksteigene

Konsesjonssøker mener at konsesjonseiendommen ikke kan anses som en ordinær landbrukseiendom, og at dette fremgår klart av arealfordelingen med eiendommens store utmarksarealer og omfattende bygningsmasse, hvorav

- utmarksområder, i hovedsak høyereliggende skog og snaufjell, ca. 96 %
- bebyggelse/anlegg, ca. 3 %
- produktiv skog, ca. 0,7 %
- dyrkbar jord, ca. 0,2 %



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Han viser til at av eiendommens totale areal på rundt 36 000 daa utgjør kun ca. 77,5 daa dyrkamark. Videre mener han at eiendommens bygningsmasse har stort vedlikeholdsbehov og at inntektsgrunnlaget for eiendommen basert på tradisjonell landbruksdrift har vært sviktende over lang tid. Landbruksdriften ble avsluttet for ca. 30 år siden.

Konsesjonseiendommen ligger i kommuneplanens arealdel for Os kommune (ikrafttredelsesdato 27.11.2008) i LNF-område, unntatt den delen som er regulert til fritidsformål i Molia.

Tidligere konsesjonssøker Holden gård AS har fremmet et reguleringsplanforslag til eiendommen i forbindelse med selskapets bruksformål for eiendommen som kurs- og konferansesenter, kommunalt arkivsaksnr. 20/15. Reguleringsplanen er ikke påbegynt eller vedtatt, og har ingen betydning for vurderingen av aktuell konsesjonssak. Alle har rett til å fremme et reguleringsplanforslag, og det foreligger ingen plikt til gjennomføring. I henhold til reguleringsplanforslaget er planen å rive en del av den gamle og eksisterende bebyggelsen. Våningshus, fjøs og stall skal deretter erstattes av nye bygninger.

Rettslig utgangspunkt:

Saken vurderes etter Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. og gjeldende rundskriv. Os kommune har utarbeidet retningslinjer for praktiseringen av konsesjonsloven som trekkes inn i vurderingen, Os kommunestyre 22.11.2018, saksnr. 46/18.

Overdragelsen er konsesjonspiktig jf. konsesjonsloven § 2, da eiendommens størrelse og kjøpers tilknytningsforhold ikke er omfattet av lovens regler om konsesjonsfrihet jf. §§ 4 og 5.

Jf. konsesjonsloven § 1 er lovens formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

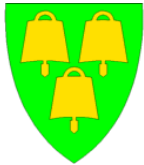
I vurderingen av en konsesjonssøknad skal ivaretagelsen av de landbrukspolitiske mål ligge til grunn. Ifølge rundskriv M-3/2017 er konsesjonsloven et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som skal trekkes inn i vurderingen. Disse er listet opp i § 1 nr. 1-5. Loven nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne friluft- og miljøverninteresser og hensynet til bosettingen.

Også hensyn som blir tilgodesett i andre lover kan trekkes inn så sant det bidrar til et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies mot andre hensyn.

Begrepet «mest gagnlige» for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger. Samfunnsinteressene er det sentrale i vurderingen.

Konsesjonsvurderingen skal ta utgangspunkt i søkers formål med ervervet, vurdert opp mot hvilke samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken. Samfunnsinteresser skal relateres til nåtid, og til framtidige generasjoners behov. Samfunnsnyttien skal etter dette ses i et



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

langsiktig perspektiv. Dette har bl.a. praktisk betydning når virkemidlene i loven brukes for å sikre et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor.

I henhold til konsesjonsloven skal følgende legges **særlig vekt** på ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål:

§ 9:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

§ 9 a om priskontroll ved erverv av landbrukseiendom.

I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk i takt med denne utviklingen. Det må foretas en konkret helhetsvurdering hvor det bl.a. ses hen til om næringen har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag, eller annen virksomhet på eiendommen.

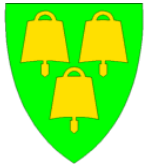
I jordlovens formålsbestemmelse finnes uttrykkene «busetjing», «driftsmessig gode løsninger» og «kulturlandskap». Disse momentene er også nevnt i konsesjonsloven § 9. Departementet mener at begrepene bør tolkes likt. Det vises til rundskriv M-35/95 hvor det er redegjort for innholdet i jordlovens formålsbestemmelse. Det er også utarbeidet andre rundskriv som har sammenheng med arealbruk og landbrukseiendom. For eksempel M-1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12. M-3/2017 Driveplikten etter jordloven.

Konsesjonsloven § 9 og § 9a har regler om hva det skal legges vekt på ved avgjørelse av konsesjonssøknad. Momentene som kan tillegges vekt skal vektlegges forskjellig. I § 9 første ledd angis momenter det skal legges **særlig vekt** på (hensynet til bosettingen i området, hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erverver anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet). Også hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling skal det etter § 9a legges **særlig vekt** på.

Uttrykket særlig vekt viser også at det kan trekkes inn andre hensyn enn de som direkte er nevnt i bestemmelsen, herunder bl.a. hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitiske retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammen for de hensyn som er relevante.

Av lovens § 9 fjerde ledd tredje punktum fremgår det at søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som **korrigerende momenter**.

Avveiningen av hensynene. Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, dvs. om de er relevante i saken, og med hvilken vekt de opptrer i saken. Hensyn det etter loven skal legges særlig vekt på, må ha stor vekt. Ved en totalvurdering hvor slike hensyn skal vurderes i forhold til andre relevante momenter, er det likevel ikke alltid at slike momenter får avgjørende betydning for resultatet i saken. Det kan være ulike grunner til dette, for eksempel at de øvrige momentene samlet trekker i retning av en annen løsning, eller at hensynet som etter loven skal tillegges særlig vekt ikke gjør seg gjeldende med særlig styrke i den konkrete saken.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Reglene om lovbestemt boplikt er gitt i konsesjonsloven § 5 andre ledd. Boplikten tar sikte på å ivareta hensynet til bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet (jf. konsesjonslovens formål i § 1 og ved erverv av landbrukseiendom § 9 og § 9a).

I en vanlig konsesjonssak kan det søkes om lemping på vilkår, jf. konsesjonsloven § 11. Konsesjonssøker har søkt om fritak fra den personlige boplikten, og ønsker heller å oppfylle boplikten gjennom fast bosetting av andre enn seg selv, dvs. gjennom upersonlig boplikt.

I saksvurderingen nedenfor vil det derfor foretas en vurdering av hensynene som fremgår av §§ 9 og 9a og til slutt foretas en totalvurdering i forhold til bopliktspørsmålet og fremmet søknad om fritak fra den personlige boplikten.

Saksvurdering:

Vurdering av konsesjonsloven § 9 og 9a:

1. Ivareta hensynet til bosettingen i område.

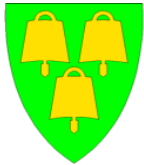
Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold det skal legges **særlig vekt** på. Konsesjonsloven legger opp til at det kan treffes avgjørelser som tar sikte på å styrke bosettingen i kommunen. I vurderingen av bosettingshensynet og betydningen, dvs. om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde den skal få for saken, må det fremgå om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Om andre vil bosette seg på eiendommen må også vurderes. Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgende for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen.

Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Det er tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området, noe som Os kommune bl.a. har forankret i sine lokale retningslinjer for praktiseringen av landbrukslovgivningen.

Flere grender i Os kommune viser en tilbakegang i folketallet, og for Os kommune viser den generelle trenden en tilbakegang i befolkningsutviklingen (jf. tall fra SSB). Flere landbrukseiendommer står i dag ubebodde og/eller nyttes kun som fritidseiendommer. Det å sikre fast bosetting på slike typer landbrukseiendommer, i grendene samt å få til et lokalt eierskap til ressursene er viktig for kommunen. Håndhevelse av den lovpålagte boplikten er et viktig virkemiddel for kommunen i den sammenheng.

Os kommune anser ny bosetting som meget positiv og viktig for kommunen, og særlig for grendeområdene som bla. Tufsingdalen. Os kommune ønsker å øke sin bosetting i kommunen. Det er spesielt de små grendene i kommunen som har utfordringer med opprettholdelse av bosettingen eller økning i folketallet. Landbruket danner selve bærebjelken for samfunnet og verdiskapingen i Os kommune, og er viktig for opprettholdelsen av bosettingen i hele kommunen og spesielt i grendene som ligger lengst unna kommunesenteret, som Tufsingdalen eller Narbuvoll er et godt eksempel på. Forvaltning og eierskap av landbrukseiendommer utgjør derfor et viktig element i bosettingspolitikken. Boplikten er et viktig virkemiddel for kommunen nettopp for å opprettholde og styrke bosettingen i grendene. Os kommune anser at personlig boplikt vil være den beste løsningen, og gi en mer stabil bosetting på lang sikt.

Boplikt på en eiendom kan følge direkte med hjemmel i lov, eller i noen tilfeller kan kommunen selv bestemme at det er boplikt på eiendommen, enten ved forskrift eller i den enkelte sak.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Boplikten følger direkte ved lov dersom eiendommen er bebygd med bolighus og der fulldyrka og overflatedyrka jord utgjør mer enn 35 daa, eller eiendommen består av mer enn 500 daa produktiv skog (arealkrav for lovbestemt boplikt).

Gjeldende konsesjonseiendom er en odelseiendom med de arealkrav for lovpålagt personlig boplikt. Lovbestemt boplikt påhviler eieren selv. I forarbeiderne til konsesjonsloven er personlig eierskap til denne type landbrukseiendommer hovedmålsetting og anbefalt. Lovpålagt boplikt innebærer at eieren selv må bosette seg på eiendommen og ta eiendommen som sin reelle bolig, jf. konsesjonsloven § 6. Dette vilkåret er oppfylt når eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Overdragelsen vil etter det konsesjonssøker har redegjort for, ikke medføre fast bosetting av eieren av landbrukseiendommen selv, men sikre fast bosetting gjennom medarbeidere som vil være nødvendig i planlagt bruk av eiendommen.

2. Driftsmessig god løsning:

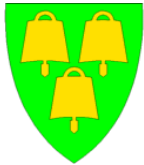
Det er en landbrukspolitisk målsetning og skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at det må tilstrebes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene i norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. I vurderingen er det av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området, og det må legges vekt på arronderingsmessige forhold. Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter.

Søkers fremlagte planer for drift av eiendommen går på å etablere et fjellhotell på gården med et tilbud basert i eiendommens store utmarksressurser og muligheter for jakt, fiske og friluftsliv. Utnyttelsen av eiendommen er altså i hovedsak rettet mot utmarksdelen, og ikke på jordbruksdrift som hovednæring. Driveplikten av jorda skal forsøkes ivaretatt gjennom utleie. Søker mener imidlertid at det er lite interesse for leie av jorda i området. Skogen skal driften gjennom engasjement av en skogkyndig.

Slik planen er skissert i søknaden, kan et slik tilbud virke interessant for det rette klientell. Det fremstår som usikkert, i hvilken grad og omfang brukets landbruksressurser vil bli utnyttet og være grunnlag for drift, og hvem som inngår i det rette «klientell». En konsesjonsvurdering kan ikke basere seg på slik usikre planer.

Det å bygge opp et fjellhotell med hovedvekt på utnytting av utmarksressurser på en landbrukseiendom, vil kunne gå ut over dens egne landbruksressurser, og muligheter for drift av disse nå og i framtiden. En utnyttelse av eiendommen til det skisserte formålet vil kunne komme i konflikt med landbruksressursene og sikring av dens utnyttelse på eiendommen, og slik gå på bekostning av landbruksressursene på bruket. Det kan også skape drifts- og miljømessige ulemper for den som eventuelt skal leie arealene. Det å drive arealressursene, både inn- og utmark, ut fra et landbruksmessig ståsted vil være annerledes enn om dette er en del av et annet bruksformål slik som fjellhotell med tilbud av jakt, fiske og friluftsliv. Konflikter mellom de som driver et jordbruksareal og de som eier/leier til annet formål er ikke uvanlig. Årsaken til konflikter er ofte knyttet til støy, støv og lukt, beitedyr, helge- og nattarbeid osv. Også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking kan nevnes her. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulemper.

Landbruksmyndighetene stiller seg tvilsom til nødvendigheten av å måtte eie en såpass ressurssterk landbrukseiendom for et slikt bruksformål som det skisserte. Dette vil også kunne løses på en alternativ måte, som med en egnet tomt for byggeformålet og jaktutleie fra



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

samarbeid med grunneiere i området vil både styrke bosettingen og lokal verdiskaping, og vil slik i større grad komme lokalsamfunnet til gode.

Konsesjonssøker mener at etterslep og manglende vedlikeholdt av den omfattende bygningsmassen på bruket samt dårlig og marginalt dyrka areal og lite produktivt skogareal, gjør at nødvendige ressurser og investeringer som må til for å få i gang driften på eiendommen er så omfattende at eiendommen vil være uegnet og vanskelig å realisere som familiebruk.

Hva som er et vanlig gårdsbruk i hht. definisjonen landbruksformål sies det ingenting om og er heller ikke fastsatt. Det er eiers interesse, kunnskap og drivkraft som er avgjørende for hvilken drift som ønskes prioritert og utviklet. Den historiske bruken viser tydelig eiendommens verdi og potensial for landbruksdrift, der det er blitt høstet betydelige fôrressurser i både inn og utmark, og det ble drevet med ulike husdyrproduksjoner, og det med langt mindre hjelpemidler enn hva en har til disposisjon i dag av maskiner og utstyr. Eiendommens rike utmarksressurser har også hatt betydning for utnyttelse som tilleggsnæringen eller i kombinasjon med tradisjonell landbruksdrift.

Landbruksmyndighetene kan si seg enig i at jorda er dårlig holdt i hevd gjennom manglende ivaretagelse og vedlikehold over lang tid. Slik forringes dyrkamarkas verdi for å kunne produsere kvalitativ og kvantitativ avling, og med dette dens attraktivitet til å drive den.

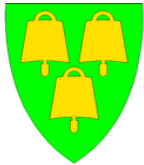
Det minnes her om driveplikten som fremgår av jordloven § 8, og som gjelder all dyrkajord uansett størrelsen på arealet og i hele eiertiden. Å ivareta driveplikten gjennom bortleie kan være en driftsmessig akseptabel løsning. På lang sikt mener landbruksmyndighetene likevel at gjennom at eier selv driver jorda vil ivareta jordbruksressursen i bedre grad, fordi man generelt har større interesse i å vedlikeholde og ivareta den jorda man selv eier framfor den man leier. Som allerede beskrevet ovenfor så kan ervervets formål også gi drifts- og miljømessige ulemper ved beskrevet formålsblanding.

Konsesjonseiendommen innehar en stor bygningsmasse og betydelige areal, og vil kunne være gjenstand for ordinær jordbruksproduksjon i kombinasjon med tilleggsnæring basert på eiendommens rike utmarksressurser. Det er ingen drift på bruket i dag. Både bygningsmasse og jordvegen har behov for vedlikehold og oppgradering til dagens standard, noe som krever ressurser til investering. Bygningsmassen anses imidlertid ikke som ubrukelig for å kunne sikre både fast bosetting og jordbruksdrift (se prisvurdering), men noe opprusting og vedlikehold er nødvendig. Spørsmålet her er hvilke planer eier har for driften av eiendommen, og omfanget av driften. Ut fra eiendommens ressursgrunnlag og tilstand kan avkastningsevnen være noe begrenset hvis den baseres utelukkende på jordbruksdrift. Eiendommen innehar imidlertid store muligheter for utnyttelse som tilleggsnæring basert på dens særskilt rike utmarksressurser.

Konsesjonssøker har ingen konkret driftsplan å vise til, og landbruksmyndighetene stiller seg tvilsom til at søkers formål og planer for bruk av eiendommen er rettet mot landbruksdrift, men heller mot utnyttelsen av eiendommens store utmarksressurser. Det kan stilles spørsmål ved om søkers formål for bruk og drift av eiendommen tilsier en drifts- og miljømessig gunstig løsning.

3. Skikket til å drive eiendommen:

Konsesjonssøker har ingen landbruksfaglig bakgrunn. Han er en aktør innen eiendomsutvikling og -handel, og har investert i liknende eiendommer, av samme fagkategori, i andre områder. Konsesjonssøker er hovedaksjonær i et større konsern (morselskap ØC Holdning AS), som er tilknyttet en rekke selskaper. Derav Holden Gård AS, som søkte konsesjon på gjeldende konsesjonseiendom, som selskap.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

I søknaden vises det til Storfosen God AS. Dette er en landbrukseiendom beliggende på øya Storfosen i Ørland kommune. Denne driftes i form av utleie av jakt og fiske samt drift av jordbruksarealene. En egen agronom sørger for den delen av driften som angår jordbruksressursene. Omfanget og praksisen er noe ukjent. Det opplyses om at de innehar nødvendig forstlig kompetanse for drift av skogressursen. Jordbruksressursen på Storfosen er av omfattende omfang, og er vist blitt drevet aktivt i alle år, som det fremgår av søker gjennom samarbeid med naboene. Ifølge konsesjonssøker vil Storfosen Gods og Holden Gård utfylle hverandre der jakt, fiske og turmuligheter kan tilbys både til sjøs og til fjells. Samtidig skal stor omsetning og liten slitasje være målet. Her er det vanskelig for landbruksmyndighetene å se at dette vil skape betydelig aktivitet. Videre kan en ikke se ut fra regnskapstall som er offentlig tilgjengelige, for eksempel for Storfosen Gods AS, at selskapet klarer å oppnå et tilfredsstillende resultat, også etter flere eierår.

En annen stor landbrukseiendom som konsesjonssøker har ervervet gjennom selskapene sine er Markhusan AS i Levanger kommune. Ifølge Levanger kommune var formålet med ervervet landbruksvirksomhet og ekstern og intern kurs/konferanse med jakt, fiske og friluftsliv. I dag leies dyrkajorda ut til aktive bruk i området, og noe bygningsmasse benyttes til lager for nettbutikken Interjakt Markhusan. En kan ikke finne opplysninger som tilsier at denne eiendommen er tilgjengelig for et større marked.

Os kommune stiller spørsmål ved om det er sett på muligheter for å utvikle denne eiendommen i Levanger til det formål som er beskrevet for Holden gård, da dette ervervet den gang også var kurs/konferansesenter i kombinasjon med jakt, fiske og friluftsliv.

Konsesjonssøker har i sin søknad endret bruksformålet i forhold til søknaden fra Holden gård AS.

Med konsesjonssøkers fremlagte planer for bruk av Holden gård, vil hovedfokus ligge på utviklingen av tunet til et fjellhotell med utgangspunkt i utnytting av eiendommens store utmarksressurser med jakt, fiske og friluftsliv. Dette ligner mye på planene som var for Markhusan.

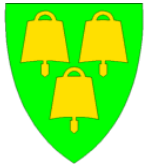
Ut fra konsesjonssøkers skisserte planer for bruk av eiendommen kan det virke som om han personlig har lite interesse for tradisjonell drift og ivaretagelsen av landbruksressursene på eiendommen, men heller tenker på alternativ bruk innen turist-/reiselivsbransjen med grunnlag i de rike utmarksressursene. Dette anses som uheldig i forhold til drift, forvaltning og ivaretagelse av eiendommens landbruksressurser og muligheter for landbruksdrift fremover.

4. Ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Det må ses på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Eier som selv bor på eiendommen har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv. Hovedfokus er normalt der man har sin bopel og virke. Eiers tilstedeværelse i lokalsamfunnet vil forenkle fellestiltak og plikter som følger landbrukseiendommen. Eierskap gir oftest bedre driftsløsninger enn å leie. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet vil kunne ivaretas på en mer forsvarlig måte om eier selv bor på eiendommen fremfor tilfeldig tilstedeværelse.

Det er flere tilfeller, der fravær av grunneier har vanskeliggjort utviklingstiltak og annet som kan påvirke lokalsamfunnet i området og kommunen som sådan.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Konsesjonssøker opplyser om at han for planlagt næringsvirksomhet på eiendommen ønsker å benytte seg fortrinnsvis av lokal og kompetent arbeidskraft, og at eiendommen til enhver tid må ha fast boende for å sikre helårsdriften av fjellhotellet. Videre ønskes det et samarbeid med lokale i forhold til både oppbyggingen av virksomheten og driften.

Søker er tydelig på at han selv ikke vil bosette seg på eiendommen, samt at driftsformen av eiendommen bl.a. skal være bortleie av jorda. Ut fra dette taler hensynet til helhetlig ressursforvaltning mot konsesjon. En eier som selv bor på eiendommen sin, har større anledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv enn en eier som ikke bor der. Dersom fast bosetting på eiendommen kun vil foreligge gjennom ansatte, antas det at dette blir en bosetting av mer sporadisk og skiftende art, og der det ikke vil være samme ansvarsfølelse sammenlignet med en eier som selv bor på eiendommen. Kommunen kan vanskelig pålegge en medarbeider i selskapet/bedriften boplikt. Videre stiller kommunen spørsmål ved hvor stabil en bosetting på bruket gjennom ansatte vil bli. Det antas at det her delvis vil være snakk om deltids- eller sesongarbeidskraft, som kan medføre en hyppig utveksling av arbeidsstaben. Dette vil virke ytterligere imot en stabil og kontinuerlig drift og forvaltning av eiendommen. Lokal arbeidskraft som eventuelt vil være ansatt i planlagt drift av eiendommen antas det at i hovedsak vil være bosatt i kommunen fra før og ikke være så interessert i å bosette seg på Holden.

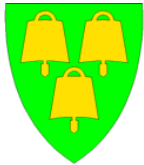
Søker stiller gjennom sin rolle i en rekke selskaper, som mer ressurssterk enn en alminnelig person. Han vil slik ha de nødvendige ressurser og midler som etter hans mening må til for å sette i stand eiendommen, med det som kreves i forhold til den omfattende bygningsmassen, etablering av fjellhotellet og forvaltning og utnyttelsen av arealressursene.

Etter det landbruksmyndighetene kjenner til foreligger det en utbyggingsplan fra tidligere konsesjonssøker Holden gård AS for et kurs- og konferansesenter, og der det fremgår at eksisterende bygningsmasse på tunet skal rives og erstattes av nye bygninger tilrettelagt for den tenkte virksomheten. Tunet skal bestå, og utvides noe ved at stallen rives og erstattes med et mindre bygg. Gammelstua skal bestå og bygges sammen med et nytt og annet bygg enn dagens driftsbygning. Bygningsmassen vil slik fremstå helt forandret enn i dag, og inneha et annet bruksformål. Ervervformålet vil kunne oppnås ved gjennomføring av en slik fremlagt reguleringsplan. Spørsmålet blir da om dette blir aktuelt om reguleringsplanen ikke godkjennes som omsøkt. Reguleringsplanen er ikke påbegynt eller vedtatt foreløpig, og får dermed ingen betydning for vurderingen av aktuell konsesjonssak.

Dersom erverver fra før eier landbrukseiendom og kjøper ytterligere eiendom med det formål å opprettholde denne som selvstendig bruk, er det flere hensyn som tilsier at det bør utøves tilbakeholdenhet med å gi konsesjon. Slike hensyn kan bl.a. være ivaretagelsen av den personlige boplikten og ønske om å unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer.

Det finnes ingen lovhjemmel som gir kommunen rett til å nekte at en og samme person eier flere eiendommer/eierandeler i samme kommune, som ikke er tilknyttet en driftsenhet. Dette fører imidlertid til en uheldig eiendomsstruktur som er lite ønskelig, og skal vurderes ved ny konsesjon. Kommunen har imidlertid hjemmel gjennom konsesjonsloven å stanse en slik eiendomsoppsamling. Konsesjonssøker har en viktig rolle innen eiendomsutvikling og er hovedaksjonær i en rekke selskaper som eier flere store landbrukseiendommer i ulike deler av landet. Os kommune har i denne saken ingen lovhjemmel til å stanse en slik eiendomsoppsamling, men ønsker allikevel å kommentere at en slik eiendomsoppsamling anses som uheldig og kan være grunnlag for spekulasjon. En kan stille spørsmål om ivaretagelsen av boplikten og en forsvarlig drift og forvaltning av eiendommene.

5. Samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Reglene for priskontroll for konsesjonsbehandling ble endret fra 1. juli 2017. Jf. konsesjonsloven § 9a skal det ved konsesjonssøknad som gjelder bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål i tillegg legges særlig vekt på i vurderingen om den avtalte prisen tilgodeser en *samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*. En slik vurdering skal også foretas ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Gjeldende konsesjonseiendom er bebygd eiendom og innehar mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, prisvurdering skal derfor foretas.

Avtalt kjøpesum er kr. 12 030 000 -. Konsesjonssøker skriver at kjøpesummen er basert på kommunens konsesjonsverdi fra forrige konsesjonssøknad fra Holden Gård AS. Med bakgrunn i dette vises det i sin helhet til kommunens prisvurdering foretatt for ett år siden. Prisvurderingen gjengis her, da verdien er den samme som ved forrige konsesjonsbehandling:

Det skal sikres en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. I dette skal det ligge til grunn å kunne realisere mål i landbrukspolitikken, sikre rekruttering, eierskap med grunnlag i langsiktig ressursforvaltning og inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser.

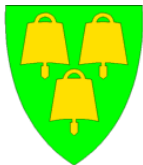
Prisen skal reflektere verdien av eiendommens driftsgrunnlag, eiendommens verdi som bosted og det skal ikke være krav om urimelig høy egenkapital.

Kapitaliseringsrente skal benyttes i verddivurderingen der det neddiskonteres framtidige inntektsstrømmer til nåverdi, og kapitalisering til nåverdien av et framtidig årlig gjentakende tap.

Holden GID 90/1 m.fl. er en landbrukseiendom med dyrkajord, skog og utmark som de fleste bruk i kommunen. Holden har en stor eldre og delvis utjenlig bygningsmasse (som viser stor aktivitet i tidligere år), noe som ikke er uvanlig flere steder i kommunen og i landet. Avkastning fra driften skal gi viktig bidrag til investering med tanke på bosetting og drift. Prisen skal derfor stå i forhold til den avkastning som eiendommen kan gi. En uforholdsmessig stor kjøpesum som ikke er samfunnsmessig forsvarlig vil selvsagt ikke stå i samsvar med den avkastning som kan forventes for drift av aktuelle ressurser, og dermed mindre muligheter for nødvendige investeringer til ønsket drift.

Holden er å regne som en landbrukseiendom med jord, skog, bygninger og utmark. Slike eiendommer **skal** prisvurderes etter konsesjonslovens prinsipper. Hadde dette vært en ren utmarkseiendom uten jord, skog og bygningsmasse, hadde ikke prisvurdering vært aktuell (jf. rundskriv for konsesjonsloven).

En landbrukseiendom består av flere verdielementer som f.eks. jord, skog og bygninger. Ut fra konsesjonsveiledningen skal **avkastningsverdien** benyttes på jord og skog, mens **kostnadsverdi** skal nyttes på bygninger. Kapitaliseringsrenten ved verdsetting av henholdsvis skog og jordbruksareal er fastsatt til 4 %. Verdsettingen for storviltjakt tar utgangspunkt i hva den sannsynlige kvoten for de fremtidige årene vil være, og gjennomsnittlig slaktevekt av disse rettighetene. Antall dyr og slaktevekt vil da bli multiplisert med den kjøttprisen man kan forvente i nærområdet. Ettersom jakten i større grad har fått en høyere verdi, ut over kjøttprisen i markedet, vil det kunne bli forskjeller på verdiene mellom konsesjonspris og takst med "fri omsetning". Småviltjakt vil også kunne skape forskjeller på verdiene, ettersom det i konsesjonsverdien skal legges gjennomsnittlig erfaringstall (for verdien av jakten) til grunnlag i det området eiendommen ligger. Det velges en kapitaliseringsrente på 4 % også på jaktdelen selv om det er en viss risiko her, spesielt når det gjelder småviltjakta som har avkastningsvariasjon mellom ulike år.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

I vurderingen er det bla. nyttet Håndbok for driftsplanlegging.

Jord

Jorda er dårlig vedlikeholdt og mangler utmarksgjerding. Den er derimot samla og ligger sentralt til brukets driftssenter. I følge Nibios gårdskart er det også nydyrkingsmuligheter i nærhet av dette. Dyrkajorda er flat eller noe lett hellende. Driveplikten er ikke opprettholdt gjennom egen drift eller ved bortleie på langsiktig avtale de siste år. Søker skriver at slik den ligger i dag har ikke dyrkajorda noen bruksverdi som dyrket mark, og egner seg best som beiteareal.

Vi setter opp en grov beregning med grassurfôr, 4 års eng, 1,5 slåtter. Nettoavling surfôr 340 FEm (kan være noe høgt da bruksverdien er antatt nokså låg – dårlig vedlikehold).

Avkastning pr daa				
Prod.inntekter	Avling	Pris	Sum	Sum
	340	2,70	918	
AK-tilskudd sone 5			439	
Sum inntekter				1357
<i>Variable kostnader</i>	Mengde	Kostnad		
Grasfrø 4. år		32		
Fullgjødsel, kalk		180		
Plantevern		28		
Ensilering, plast, annet		140		
Sum VK			380	
<i>Faste kostnader</i>				
Maskiner/redskap			550	
Arbeid	3 t	390	390	
Sum kostnader				1320
Netto årlig avkastning				37
Kapitalisering	37	4 %		925

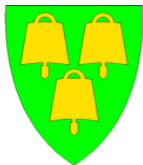
Netto årlig avkastning = prod.inntekter – prod.kostnader.

Netto årlig avkastning/kapitaliseringsrenten = avkastningsverdi.

Kapitalisert avkastningsverdi er beregnet til kr 925 pr daa x 78 daa dyrkajord = kr 72.150,-
Utgangspunktet er dagens status, og det er ikke tatt høyde for framtidige kostnader og bruk (eks. dreneringsarbeid, rydding av kratt, nydyrking).

I hht. M-3/2002 *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*, skal det likevel legges et minimum på denne type arealer. Minste verdi for fulldyrka jord for Østlandet og Trøndelag er fastsatt til kr 1000,- pr daa. Denne benyttes her, og med et skjønnsrom settes verdien for dyrkajorda til **kr 80.000,-**.

Skog



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Det er høytliggende skog der stordelen utgjør lauvvirke, og noe furuskog som i dag er liggende på lavboniteter 6 og 8. I hht. skogbruksplantall er storparten av skogen i øvre hogstklasser 4 og 5, og beregnet prod. skogareal (tatt med det uklassifiserte arealet) til over 1400 daa. 91 % av arealet i bonitet 8, og 9 % i bonitet 6. Grunnet omsetningssituasjon på lauv vurderes den som vedvirke. Skogarealene ligger i hovedsak innenfor verneskoggrensen, noe som innebærer regler for selve hogstgjennomføringen og uttak. Hogst til eget husbruk er ikke omfattet av disse reglene. Ut fra kart, topografi ol. kan det virke som noe er tilgjengelig og enkelt driftsmessig med nærhet til gården og vei, mens mesteparten er langt unna infrastruktur med driftsvei og mer krevende tilgjengelig. Skogbruksplanen har beregnet årlig tilvekst til 180 m³ totalt. Dette er en tilvekst på 0,12 m³ pr daa på aktuelle boniteter. Her benyttes dagens gjennomsnittlig nettopris på sams furuvirke til kr 350,-/kbm. Nettopris vedvirke til 300,-/kbm. Snittpris settes samla til 340,-/kbm.

Beregnet rotnetto pr m³:

Prod. inntekter	Pr m3	Sum	Sum
Tømmerpris gj.snitt	340		
Sum inntekter			340
Kostnader			
Hogst og kjøring	200		
Adm.	5		
Måleavg.,andre kostn.	5		
Skogkultur	40		
Sum kostnader			250
Rotnetto			90

Årlig salgbart hogstkvantum: 1400 daa x 0,12 m³/daa x 0,85 = 142 m³

Avkastningsverdien: 142 m³ x 90,- /kap.rente 4% = kr 319.500,-.

Med et skjønnsrom settes denne til **kr 350.000,-**.

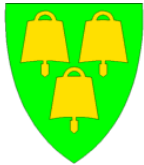
Uproduktive areal, jakt og fiske

Storparten av eiendommen består av uproduktive områder med fjell og vann. Disse har lav verdi landbruksmessig. Potensialet for å nytte dette er beite og i forbindelse med næring som utleie av jakt, fiske etc. . Det skal her legges til grunn priser på denne type tjenester som er vanlig for området. Det resultat som dagens eier/driver oppnår, skal ikke legges til grunn. Det skal legges til grunn hva en gjennomsnittlig eier/kjøper kan oppnå i dette området. Det kan forventes noe innsats for innsalg, men man skal ikke være en særdeles god markedsfører. Det er innhentet data fra grunneierlag i området.

Dersom det ligger til rette for tilleggsnæring med grunnlag i særegne ressurser eller forhold på eiendommen, skal det tas hensyn til det ved prisvurderingen.

Verdsettingen av tilleggsnæring skal bare omfatte grunnlaget som hører til den faste eiendommen. Det betyr at det ved verddivurderingen etter konsesjonsloven ikke skal tas hensyn til en søkers særlige kunnskaper og kreativitet for å utvikle og drive tilleggsnæring. Heller ikke et eksklusivt leiemarked.

Pris for hver fellingstillatelse og pr. kg kjøtt bestemmes ut fra middels erfaringstall for det området eiendommen ligger.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

For småviltjakt bestemmes avkastningen ut fra areal egnet for slik jakt og pris ut fra middels erfaringstall for det området eiendommen ligger.

Ved beregning av årlig nettoavkastning av jaktressursene, må det tas hensyn til arbeidet med å administrere utnyttingen av jakta.

For småviltjakt opereres det med priser på kr 1 – 1,50/daa i området. Ut fra gårdskartet har Holden sine effektive utmarksområder i hovedteigen og teigen i Litjnørdalen (uklart eierskap). Området utgjør totalt ca. 30.000 daa. I taksten er verdien av losji for jegere i småviltjakt tatt med som en del av grunnlaget for kapitaliseringen i denne. Kapitaliseringen av losjen tas med under verdsettingen av gammelstua (bygning for utleie).

Med snittpris kr 1,25 pr daa på 30.000 daa gir det en netto på kr 37.500,-. Med fratrekk av 10 % til kostnader med dette kapitaliseres verdien kr 33.750,-. Kapitalisering med 4 % rente av småviltjakta blir dette **kr 843.750,-**.

Når det gjelder fiskeutleie sier taksten at det ved god markedsføring kan være mulig å selge 400 døgnkort. Heller ikke her kan det legges til grunn at det skal være en særdeles god markedsfører. Deler av eiendommen har også fiskerett for andre bruk i området. Det beregnes en mulig døgnkortleie på halvparten av det taksten beskriver. Utleie av fiskebuene i denne sammenheng med samme antall døgn til samme pris settes nettoverdien av fiskeutleie til kr 40.000,- årlig. Det trekkes ikke fra adm. kostnader. Kapitalisert verdi blir her **kr 1.000.000,-**. Det er sameie med andre eiendommer om fiskeretten i flere fiskevatn på eiendommen.

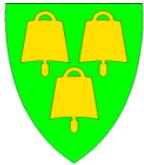
Når det gjelder elgjaktterreng med et snitt på 5 dyr i ulike dyregrupper vil det tilsvare 800 – 900 kg i slaktevekt per år. Det opplyses fra andre jaktfelt i området at det nyttes en kilopris kr 60,-. Dette skulle tilsi en årlig salgsverdi på ca. kr 50 000. Det er normalt å trekke fra noe til kostnader (j.fr taksten som har trukket 10 %). Det blir da kr 45 000 årlig nettoavkastning som skal kapitaliseres (4 % rente). Dette gir en verdi kr 1.125.000,-. Skjønnsrommet her settes til **kr 1.150.000,-**.

Molia hyttefelt

Dette er et regulert område for fritidsbebyggelse. Det er solgt fem tomter av de regulerte 30 tomtene for flere år siden. Regulert felt er godkjent fradelt for et par år siden med tanke på å selge til utbyggere. Dette for å tilrettelegge feltet og videreutvikle det med mer attraktive tomter. Feltet er ikke oppmålt og solgt, og er derfor en del av salget her. Taksten har vurdert dette til **kr 1.740.000,-**.

Bygningene:

Våningshuset: uhildet byggefirma (Os Entreprenør) har gått gjennom bygningen, febr. 2020 for å se status og beregne kostnader for oppgradering til dagens standard. De har også gitt kostnad på tilsvarende ny bygning (Orion). Ny tilsvarende bolig kr 4.300.000,- inkl. mva. Rehabilitering av dagens våningshus/sommerstue (i hht. beskrivelse) kr 5.759.000,- inkl. mva. Ut fra beskrivelsen i taksten og rapport fra byggefirma er verdien i taksten høy. En kan likevel ikke sette verdien til null, selv om rapporten fra byggefirma viser at en oppgradering til dagens standard vil koste mer enn en tilsvarende ny bolig. Så lenge den er beboelig vil den ha en verdi. Bruket ligger i et område med få fastboende, og det er heller ikke mange boliger i salgsmarkedet til boligformål her (sammenliknbare i størrelse og standard). Lite marked for fastboende og dårlig bygningskvalitet trekker verdien av boligen ned. Dette gjør at boverdi-t tillegg ikke kan legges til her, og med mangel på vedlikehold etter taksten som ble gjennomført i 2017 vurderes skjønnsrommet til en halvering av verdien i forhold til takst. Verdi **kr 850.000,-**. Det bemerkes at det er ett år siden denne gjennomgangen, og da selger har flyttet derfra har ingen bodd i huset siden. Dette bidrar ikke til at verdien øker.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Gammelstua: kan nyttes både som bolig og til utleie. Deler av den ble rehabilitert i 2003 med tanke på videreutvikling av utleievirksomheten. Avkastningsverdien i taksten er beregnet ut fra utleie av 25 ovale weekender til kr 35.000,- pr gang i løpet av et år. Ifølge selger foreligger det ikke langsiktige avtaler om langtidsleie pr dd. Taksten har tatt utgangspunkt i selgers bekjentskaper og avtaler, og ifølge selger har denne vært rettet mot det eksklusive markedet. Kommunen har forstått det slik at kjøpers nettverk har vært en vesentlig del av dette. I en konsesjonsvurdering skal det ikke legges opp til slike spesielle forhold, men med den tradisjonen for utleie som Holden har hatt gjennom årene bør noe være påregnelig også fra dette markedet. Kapitaliseringsrente som nyttes på denne type ressurs legges til 9 % pga. en høyere risiko (avkastning kan variere fra år til år). En kjøper av en sådan eiendom bør trolig forventes å ha en viss interesse for utleie/turisme. Hva denne kan bestå av er opp til kjøpers interesse, kunnskap og satsingsvilje. Her vil ikke minst markedet være avgjørende. Med et visst omfang av utleiedelen settes derfor årlig bruttoinntekt til kr 600.000,-. Med fradrag for 20 % administrasjonskostnader til vedlikehold og faste kostnader, beregnes avkastningsverdi kr 480.000,-/kap.rente 9 % = 5.330.000,-.

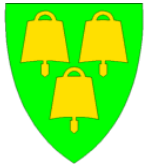
Øvrige bygninger: stall og driftsbygning har lav bruksverdi, men som lagerbygninger bør det settes noe verdi. Dette gjelder også for de andre bygningene på eiendommen. Det beregnes ikke nærmere kostnadsverdi på disse enn hva er satt i taksten.

Total verdiberegning:

Komponenter	Verdi
Våningshus/sommerstue	850.000,-
Gammelstua	5.330.000
Stall/uthus	300.000,-
Driftsbygning	100.000,-
2 bur	100.000,-
Smie	10.000,-
Museet	50.000,-
Sommerfjøs	
Naust v/Siksjøen	10.000,-
Lavvo	100.000,-
Garasje v/adkomstvei	10.000,-
Garasje v/adkomstvei	
Dyrkajord	80.000,-
Skog	350.000,-
Jakt, fiske	3.000.000,-
Molia hyttefelt	1.740.000,-
Samlet konsesjonsverdi m/innlagt skjønnsrom	12.030.000

Holden er en landbrukseiendom som er egnet for bosetting og drift. Hva som er nødvendige kostnader for å utbedre bygningsmassen må ses i lys av dette, ikke i lys av eventuelle utviklingsmuligheter eiendommen for øvrig kan ha til annet enn landbruk. Argument for betydelig kostnader ved rehabilitering av bygningsmassen kan trolig kunne anføres i mange andre saker også, og bidra til å dreie praksis i den retning. Dette vil gå mot hovedintensjon for konsesjonslovgivningen med hensynet til bosetting, framtidig generasjoners behov og landbruksnæringen.

Søker (Holden Gård AS) har vedlagt et utarbeidet supplement til landbrukstaksten utført av Forstkandidat Myrbakken AS v/Severin Myrbakken. Firmaet er spesialist på taksering av rene



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

skog – og utmarksområder, og har jobbet innen dette feltet i flere år. Det opplyses om at rene utmarkseiendommer har hatt en betydelig prisøkning de senere år og at betalingsviljen for denne typen eiendommer er betydelig høyere enn de tradisjonelt prisede jakt – og fiskeelementene som har gitt grunnlag for estimert pris. Det opplyses om at dagens utleie av jakt er satt til kr 250.000,- på småvilt og kr 100.000,- på elgjakt, samt en ukjent sum på fiskekort. Dersom salg av fiskekort settes til kr 50.000,- blir dette totalt kr 400.000,-. Med en kapitaliseringsrente på 4 % vises det til at jaktverdiene som selger har hatt utgjør en verdi på 10 mill. kr.

Selger (Magna Holden) har vært tydelig på at hun har rettet utleie av jakt og fiske til det eksklusive markedet. Det har vært hennes målgruppe.

Søknaden tar videre utgangspunkt i at jordbruksressurser er marginale, og at 97% av eiendommens ressurser ikke er i kategorien som er underlagt priskontroll. Dette er det redegjort for tidligere i saksfremlegget, at eiendommen, slik den fremstår i dag, er å anse som er landbrukseiendom, uavhengig av størrelsen/andelen på utmarksressursene. Det blir derfor irrelevant å sammenligne verdien på landbrukseiendommen opp mot markedsverdien på andre typer eiendommer/rene utmarkseiendommer. Dette er hele hensikten og formålet med konsesjonsloven.

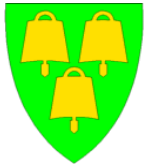
Severin Myrbakken har videre i sin utredning lagt ved en omsetningsstatistikk over eiendommer hvor han har vært med på de siste 10 år. Da dette er et veldig lite utvalg saker, er den ikke representativ for hva som har skjedd på nasjonalt nivå. Oversikten viser salgspris sammenliknet med verditakst. Det framgår ikke av oversikten hvilke typer eiendommer det gjelder eller hvorvidt ervervene har ført til gyldig konsesjon. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges, vil bero på en konkret og individuell skjønsmessig vurdering.

Totalvurdering av bopliktspørsmålet og søknad om fritak fra personlig boplikt:

Spørsmålet denne saken reiser er om konsesjonssøker skal kunne oppfylle boplikten upersonlig, eller om konsesjonsmyndighetene skal kreve at søker selv flytter til eiendommen, dvs. må oppfylle boplikten personlig. Dette med bakgrunn i at konsesjonssøker har søkt om fritak fra den personlige boplikten og ønsker å oppfylle boplikten ved at ansatte er bosatt på eiendommen. Konsesjonssøker har selv ingen planer om å bosette seg på eiendommen, og begrunner dette ut fra yrkesmessige forhold. Han driver med eiendomsutvikling i relativt stort omfang både innenlands og utenlands, der han er hovedaksjonær og eier av en rekke selskaper med forretningsadresse i Trondheim. I den sammenheng viser han til momentene som er lagt til grunn av Sivilombudsmannen i sak 2007/100 hvor det ble gitt fritak for boplikten på grunn av reisetid.

Konsesjonssøker viser til at man ut fra arealfordelingen ikke kan anse konsesjonseiendommen som en ordinær landbrukseiendom, men heller som en ren utmarkseiendom. Jord- og skogarealene utgjør en marginal andel av areal- og ressursgrunnlaget, og uten videreutvikling av eiendommen er inntektsgrunnlaget for utmarksressursene begrenset til dagens nivå. Dette er ifølge han ikke tilstrekkelig til hverken å holde gården i hevd eller å følge med på utviklingen som skjer innen landbruket. Videre viser han til det store vedlikeholdsbehovet av den omfattende bygningsmassen på bruket, som ifølge søker gjør at inntektsgrunnlaget for eiendommen basert på tradisjonell landbruksdrift har vært sviktende over lang tid. Han viser til at landbruksdriften ble avsluttet for lenge siden og at kommunen i sin vurdering av boplikten skal vektlegge om det er mulig å skaffe seg inntekt på eiendommen. Han mener at eiendommens beskaffenhet og avkastningsevne på produktive arealer skal vektlegges.

En kort kommentar til saken fra Sivilombudsmannen:



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Denne saken omhandler varig fritak for boplikt (sak 2006/1019).

Landbruksmyndighetene mener at denne saken vanskelig kan sammenlignes med aktuell konsesjonssak og spørsmål om boplikt. Saken fra Sivilombudsmannen omhandler en langt mindre landbrukseiendom, dvs. med ikke sammenlignbart ressursgrunnlag. Videre gjelder saken spørsmålet om personlig boplikt i forbindelse med overdragelse mellom nær slekt, der sønn overtok eiendommen etter foreldre, og med grunnlag at han søker konsesjon fordi han ikke vil bosette seg der. Han begrunner dette ut fra arbeidssituasjonen og for lang pendlerveg. Det fremgår av saken i forhold til bosettingshensynet at befolkningsutviklingen i området var i negativ utvikling, og at kommunen hadde et ønske om å styrke bosettingen i området.

I saken blir fritaksspørsmålet vurdert opp mot hensyn det skal legges særlig vekt på - bosetting og ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, søkers tilknytning til eiendommen og livssituasjon og arbeidsmuligheter. Videre blir hensyn til bruksstørrelse, avkastningsevne og bebyggelsen på eiendommen vurdert.

Sivilombudsmannen mente at hvis hensyn til bosettingen skal tillegges avgjørende vekt, må det anses klart at avslag på søknad om fritak for boplikt vil innvirke positivt på bosettingen. I tilfelle der det ellers ligger an til fritak, kan bosettingshensynet ikke tillegges avgjørende vekt med mindre det er påregnelig at andre vil bosette seg på eiendommen.

Sivilombudsmannen mener at det bør være mulig i en rimelig pendleravstand å skaffe seg arbeid ved siden av bruket og en inntekt en kan leve av.

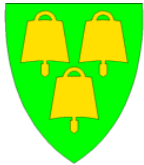
Søker peker her på en del forhold som etter hans vurdering tilsier at han bør kunne oppfylle boplikten upersonlig.

Slik det er redegjort ovenfor under Lovgrunnlaget er utgangspunktet at eieren selv skal bo på eiendommen for å kunne oppfylle boplikten, men at konsesjonsmyndighetene har plikt til å vurdere om boplikten skal være personlig, eller om den kan oppfylles av andre enn eieren, jf. lovens §§ 5 andre ledd, 6 og 11 andre ledd. Formuleringen i lovens § 11 innebærer ingen realitetsendring, men må vurdere personlig boplikt i lys av hensynene som reglene om boplikt hviler på. Utgangspunktet må derfor fremdeles være at eier av en landbrukseiendom selv skal oppfylle boplikten, og at upersonlig boplikt skal være unntaket.

Ut fra redegjørelsen over, er boplikt til landbrukseiendom begrunnet ut fra flere hensyn, jf. bl.a. at lokalt eierskap til eiendommens samlede ressursgrunnlag fører til bedre utnyttelse og forvaltning av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet framover. Reglene om boplikt skal med dette ivareta hensynene i lovens §§ 9 og 9a. I tillegg vil formålsbestemmelsen i konsesjonsloven § 1 være av betydning, og da særlig det som er knyttet til gagnlige eier- og bruksforhold som tilgodeser landbruksnæringen. Lovens angivelse av de ulike skjønnsmomentene innebærer at forvaltningen må ta stilling til de ulike momentene, og vurdere i hvilken grad de gjør seg gjeldende i den enkelte sak.

Vurderingstemaene blir om ett eller flere av de aktuelle hensynene som begrunner boplikten gjør seg gjeldende med tilstrekkelig tyngde, og i tilfelle om det er påkrevd å sette vilkår om personlig boplikt. Det er ikke nødvendig at samtlige hensyn gjør seg gjeldende. Bosettingshensynet alene kan for eksempel være tilstrekkelig til å stille vilkår om boplikt.

Os kommune har valgt en praksis om at landbrukseiendommer av denne type innhold skal bestå, og være grunnlag for boplikt, dvs. der boplikthensynet veier sterkt. Boplikten fremmer lokalt eierskap og reduserer fjerneierskap. Os kommune anser personlig boplikt som viktig for landbruket og bosettingen i kommunen. Denne eiendommen har sitt driftssenter beliggende i et område av kommunen der det er ønskelig med styrket bosetting, både hva gjelder landbrukseiendommene og området som sådan. Kommunen ønsker en streng praktisering av



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

boplikten og å sikre fast bosetting på landbrukseiendommer ved håndhevelse av den lovpålagte boplikten.

Dersom fast bosetting på denne typer eiendommer kun vil foreligge gjennom tilfeldige ansatte, antas det at dette blir en bosetting av mer sporadisk og skiftende art, og der det ikke vil være samme grunneieransvar sammenlignet med en eier som selv bor på eiendommen. Kommunen kan vanskelig pålegge en medarbeider i selskapet/bedriften boplikt eller sette som vilkår at boplikten skal ivaretas av andre. Det må ved et slikt alternativ, der konsesjon gis med vilkår upersonlig boplikt, også ses på i hvilken grad kommunen makter å følge opp et slikt vilkår med de begrensede ressurser kommunen har til disposisjon.

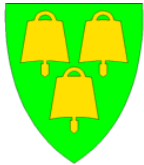
Kommunen stiller spørsmål ved hvor stabil en bosetting på bruket gjennom ansatte vil bli. Det antas at det her delvis vil være snakk om deltids- eller sesongarbeidskraft, som kan medføre en hyppig utveksling av arbeidsstaben. Dette vil virke ytterligere imot en stabil og kontinuerlig drift og forvaltning av eiendommen. Lokal arbeidskraft som eventuelt vil være ansatt i planlagt drift av eiendommen antas det at i hovedsak vil være bosatt i kommunen fra før og ikke vil være så interessert i å bosette seg på Holden.

Os kommune legger videre avgjørende vekt på hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og gagnlige eier og bruksforhold. Med dette menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen, enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger, rettigheter eller øvrige ressurser av eiendommen. Dette er et hensyn som det skal tillegges særlig vekt på i vurderingen.

Konsesjonseiendommen er en landbrukseiendom med et stort totalareal på over 36 000 daa, og av dette er snaut 80 daa registrert som fulldyrket og overflatedyrket jod og 250,8 daa er skog av varierende bonitet. Den største delen av eiendommens arealressurs, over 30 000 daa er ikke klassifisert. Eiendommen har en stor bygningsmasse egnet til fast bosetting og eldre driftsbygninger. Eiendommen skiller seg noe ut fra andre eiendommer i kommunen gjennom det meget omfattende arealgrunnlaget og spesielt den store utmarksressursen. Samlet sett må dette sies å være en ressurssterk driftsenhet i kommunal målestokk. Det å sikre at eier selv bosetter en slik type eiendom anses derfor som en nødvendighet for å kunne sikre forsvarlig drift og forvaltning av eiendommens ressursgrunnlag, og for at eier kan kunne ivareta de rettigheter og plikter som følger eiendommen. Bruket kan slik det fremstår i dag gi grunnlag for landbruksdrift, i kombinasjon med utmarksnæring.

Søker stiller seg riktignok som mer ressurssterk enn en alminnelig person, og vil ha de nødvendige ressurser og midler som må til for å sette i stand eiendommen for det av han skisserte bruksformål. Han mener at etterslep og manglende vedlikeholdt av den omfattende bygningsmassen på bruket samt dårlig og marginalt dyrka areal og lite produktivt skogareal, gjør at nødvendige ressurser og investeringer som må til for å få i gang driften på eiendommen er så omfattende at eiendommen vil være uegnet og vanskelig å realisere som familiebruk. Landbruksmyndighetene mener imidlertid at eiendommen, slik den fremstår i dag, også med mindre investeringer og utbedringer kan gi grunnlag for drift og bosetting. Det er eiers interesse, kunnskap og drivkraft som er avgjørende for hvilken drift som ønskes prioritert og utviklet. Den historiske bruken har tydelig vist den verdien og det potensialet for landbruksdrift som ligger i eiendommen.

Konsesjonssøker har videre stilt seg tvilsom til at andre vil ha interesse i eller være i stand til å erverve konsesjonseiendommen. Landbruksmyndighetene kan her bare på generelt grunnlag vise til at kommunen får en rekke henvendelser gjennom året fra personer som er på utkikk etter et gårdsbruk de ønsker å erverve og drive, og at området er attraktivt i den sammenheng. Etter det landbruksmyndighetene kjenner til, så er eiendommen ikke blitt forsøkt solgt på det åpne markedet.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Kommunen mener at eiendommen har et slikt ressursgrunnlag og en slik beliggenhet at den på sikt vil bli best forvaltet dersom eier selv oppfyller boplikten jf. helhetlig ressursforvaltning. Med helhetlig ressursforvaltning menes slike eier- og bruksforhold som fører til at ressursene på eiendommen i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres slik at produksjonsevne og utnyttelsesmuligheter ivaretas for framtidige generasjoner, altså i et langsiktig perspektiv. Bl.a. er det i gjeldende rundskriv vist til undersøkelser som viser at det brukes færre ressurser på opprusting av våningshus blant dem som ikke selv bor fast på eiendommen (Østlandsforskning, rapport 01/1008). Etter landbruksmyndighetenes erfaring vil en eier som selv er bosatt på eiendommen ha større motivasjon til å ta vare på bygningsmassen, arealer og eventuelle rettigheter slik at en får en bedre ressursforvaltning på lang sikt.

Eier som selv bor på eiendommen har større mulighet for å følge med på eiendommens fortløpende tilstand sammenliknet med en eier som bor langt unna. Det er enklere å ivareta eiendommens retter og plikter når eier selv bor på bruket/driftssenteret. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap vil kunne ivaretas på en mer forsvarlig måte om eier bor på eiendommen framfor tilfeldig tilstedeværelse. En grunneier som er fraværende i lokalsamfunnet er lite heldig for resten av samfunnet. Fravær av grunneier kan vanskeliggjøre utviklingstiltak og annet som kan påvirke innbyggere og grunneiersamarbeid. En eier som selv bor på eiendommen sin, har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der.

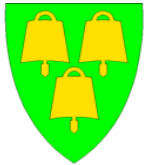
Som det fremgår under avsnittet «*Rettslig utgangspunkt*» kan søkers tilknytning til eiendommen og livssituasjonen tillegges vekt som et korrigerende moment, der en ellers er i tvil om hvilket utfall saken skal få. Se konsesjonsloven § 9 fjerde ledd siste setning. Dersom andre hensyn anses å være mer tungtveiende, har konsesjonsmyndighetene ikke plikt til å legge avgjørende vekt på livssituasjon og tilknytning. Dette innebærer at det ikke er et hensyn som skal være avgjørende for avveiningen. Bare hvis den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende.

Etter det landbruksmyndighetene kjenner til så har konsesjonssøker ingen personlig tilknytning til eiendommen utover å ha jaktet her i flere år, og i den forbindelse har holdt til på Holden gård. Ut fra dette kan en ikke se at det skal oppleves som tyngende for han å skulle oppfylle boplikten personlig. Søkers tilknytning til eiendommen taler ikke for fritak. For en slik type eiendom er det ønskelig med en eier som ønsker å bosette seg på eiendommen, dette ut fra hensynet til en forsvarlig forvaltning og drift av eiendommen, hensynet til bosettingen og ivaretagelse av eiendommens ressursgrunnlag.

Når det gjelder søkers livssituasjon, er denne ikke mye annerledes enn det som er tilfellet for mange som ikke ser muligheter for å flytte til landbrukseiendom de har overtatt.

Forhold knyttet til en ny eiers bosted og arbeidssted blir regelmessig påberopt som begrunnelse for helt eller delvis fritak fra boplikten på en landbrukseiendom. Det at man bor og arbeider på et annet sted enn der landbrukseiendommen ligger, er derfor svært vanlig for mange av de som overtar landbrukseiendom og søker om fritak fra boplikt. I Os kommunes praktisering av bopliksreglene finnes det en rekke eksempler på at slike argumenter ikke tillegges avgjørende vekt, selv der søker som nær slekt har overtatt eiendommen, og slik har en nær tilknytning til eiendommen. Noe konsesjonssøker ikke kan påberope seg. Kommunen kan ikke se at de personlige forholdene søker har vist til er av en slik art at det bør tillegges avgjørende vekt, veid opp mot de samfunnshensynene det er gjort rede for over.

Søkers livssituasjon anses ikke å være av slik art at boplikten for søker skal fravikes på en slik eiendom. Med søkers yrke innen eiendomsutvikling med prosjekter både innenlands og utenlands, mener landbruksmyndighetene at det er av liten betydning hvor søker selv er bosatt



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

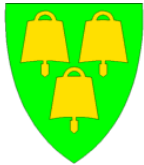
for å kunne utøve jobben sin. Siden det forutsetningsvis bare er eiendommer knyttet til bondens næringsvirksomhet som er beheftet med boplikt, kan hensynet til eierens (aktuelle) yrke bare spille en underordnet rolle i fritaksvurderingen.

Søker har fremlagt planer for drift av eiendommen, som er litt utenom det vanlige for kommunen og regionen som sådan, og det kan stilles spørsmål ved om det blir riktig å foreta en «alminnelig vurdering» av hans formål med ervervet og søknad om fritak fra den personlige boplikten. Fremlagte planer er å utnytte eiendommen for å bygge opp og utvikle eiendommen til et fjellhotell, som er basert på utnytting av eiendommens rike utmarksressurser ved jakt, fiske og friluftsliv. Det fremstår slik at jorda og jordbruksdriften kun vil ha en sidestilling her, og at driveplikten av dyrkajorda skal forsøkes oppfylt gjennom bortleie. Søkers hovedplaner og -utnyttelse av eiendommen blir slik ikke rettet mot landbruk og landbruksdrift, men hotell/reiselivsbransjen med basis i eiendommens utmarksressurser og -rettigheter. Det er ikke konsesjonssøker selv som skal stå for den daglige driften av hotellet, men gjennom medarbeidere som delvis vil være bosatt på eiendommen. Dette er planer som ikke er godkjent, og vil få betydning for drifta av dyrkamarka rundt. Som allerede redegjort for ovenfor, så kan landbruksmyndighetene ikke se nødvendighet i å måtte eie en slik stor landbrukseiendom for dette formålet. Landbruksmyndighetene mener imidlertid at et slikt formål bedre vil løses med en egnet tomt for byggeformålet og jaktutleie fra samarbeid med grunneiere i området. Dette vil både styrke bosettingen og lokal verdiskaping, og vil slik i større grad komme lokalsamfunnet til gode. Det anses for en slik type landbrukseiendom som en nødvendighet at eier selv bosetter seg på eiendommen, for å sikre forsvarlig drift og forvaltning av eiendommens ressursgrunnlag, og for at eier skal kunne ivareta de rettigheter og plikter som følger eiendommen.

Bosettingshensynet gjør seg gjeldende i større grad i distriktene enn i bynære områder, og da er det en fordel at eieren er bosatt på eiendommen og har en nær tilknytning til de ressursene som skal forvaltes. Dette vil ikke være tilfelle etter de formål og planer søker har for bruken og utnyttelsen av eiendommen. Det vil etter landbruksmyndighetenes vurdering være en uheldig utvikling dersom slike type landbrukseiendommer som denne, og med dens beliggenhet i utkantstrøk forvaltes av eiere som er bosatt andre steder. Over tid vil en kunne få et eierskap til disse eiendommene hvor det er mindre forståelse for god agronomi og ressursforvaltning med hovedvekt på landbruksdrift. Vår erfaring tilsier at jordbruksarealene vil være mer utsatt for omdisponering til andre formål, og det kan være større risiko for at eiendommen tappes for ressurser med tanke på kortsiktig gevinst. Etter vår vurdering er en slik utvikling ikke i tråd med konsesjonslovens målsetting om gagnlige eier- og bruksforhold som skal tilgodese landbruksnæringen.

Kommunen mener at en innvilgelse av søknaden om fritak fra den personlige boplikten vil kunne danne en uheldig presedens, og være egnet til å dreie praktiseringen av bopliksreglene i en uheldig retning, ved at det ikke er lagt vekt på andre forhold enn søkers livssituasjon. Det vil åpnes for en praktisering av bopliksreglene hvor det for en rekke landbrukseiendommer vil være tilstrekkelig at eieren bor innen pendleravstand eller det er tilstrekkelig at boplikten oppfylles av andre. Dette er uheldig i forhold til det man har fått av kunnskap om at eiendommer gjennomgående blir bedre forvaltet dersom eieren selv bor på eiendommen. En unnlatelse av praktisering av den personlige boplikten vil føre til en uthuling av nasjonalt gjeldende lovverk. At denne eiendommen har stort ressursgrunnlag bidrar til å forsterke denne presedensen.

Reglene om boplikt på landbrukseiendom er utformet slik at det er mye opp til den enkelte kommune å utforme en praksis som ivaretar utfordringene som kommunen har i forhold til bosetting. Det er adgang til å forvalte konsesjonslovens virkemidler knyttet til boplikt



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

differensiert. En kommune kan derfor ha en holdning til praktiseringen av bopliksreglene som skiller seg fra en annen kommune sin praksis. Dette vil ikke være usaklig forskjellsbehandling all den tid ulikheten er forankret i lokale forskjeller og syn på utfordringer knyttet til bosetting på landbrukseiendom. I den sammenheng vil enhver sak skille seg fra en annen sak både når det gjelder de faktiske forholdene og de individuelle hensynene som gjør seg gjeldende. Os kommune har utarbeidet lokale retningslinjer for praktiseringen av konsesjonsloven og jordloven, og det er ovenfor vist til kommunens holdning til boplikten og praktiseringen av bopliksreglene.

Konklusjon:

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Slik saklig grunn kan foreligge dersom eiendomsservervet og formålet med dette er i strid med lovens formål og de retningslinjer for skjønnsutøvelse som er gitt i lovens § 9.

Etter landbruksmyndighetenes vurdering er det prinsipielt uheldig å åpne for at det kan gis tillatelse til upersonlig boplikt på en eiendom som i dette tilfellet, med et samlet sett relativt solid ressursgrunnlag og hvor landbruksdrift er det typiske. Konsesjonsloven åpner riktignok for upersonlig boplikt, og konsesjonsmyndighetene er pålagt å ta stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eieren, jf. § 11 andre ledd.

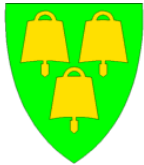
Både bosetting og drift av gårdsbrukene i kommunen er viktige målsetninger for kommunen. Os kommune ønsker aktive og bebodde grender og landbrukseiendommer. Hvilket investeringsbehov som er aktuelt handler om hvilken produksjon/drift og driftsomfang som velges og skal utvikles. Kommunen mener det er viktig å sikre fast bosetting på eiendommen og at eiendommen blir drevet på en landbruksfaglig forsvarlig måte.

Os kommune mener det foreligger klare fordeler ved personlig eierskap og bosetting for denne type arealressurser og eiendomsstruktur. Det styrker den lokale tilhørigheten og verdiskapingen i kommunen. Lokalt eierskap til landbruksressursene og odelseiendommer er tillagt stor vekt i kommunens retningslinjer. Det er ønskelig at landbruksressursene nyttes aktivt og bebos av eier. Holden er en eiendom som helt klart innehar ressurser som kan nyttes og utvikles med personlig eierskap og driftsresultat.

Med det formål som søker har i denne saken, vil det være mer aktuelt å tilstrebe egnet tomt og leie av de lokale grunneierne nødvendig jakt og fiske til hotellvirksomheten. Det vil bidra til å styrke landbruksnæringen og dens bosetting lokalt.

Ved å gi konsesjon til søker på denne type landbrukseiendom vil være egnet til å dreie praksis i en retning som er uheldig i hht. konsesjonsformålet og liknende saker i framtiden. Dette med tanke på samfunnsgagnlige eier- og bruksforhold for framtidige generasjoner.

Kommunen mener ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet at personlig boplikt skal gjelde for en slik landbrukseiendom som konsesjonseiendommen er det. Konsesjonseiendommen er av en slik størrelse og beskaffenhet at den også i framtiden vil være godt egnet til å drives og forvaltes som en selvstendig driftsenhet. Det er flere landbrukseiendommer i drift i kommunen med mindre landbruksressurser enn Holden gård. Selv om jordbruksarealene ikke er blitt drevet på flere år, er ikke det ensbetydende med at det ikke kan være grunnlag for aktiv drift i fremtiden. Bygningsmassen er heller ikke i en slik forfatning at det ikke er mulig for personlig eierskap å kunne få næringsvirksomhet ut av den.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Det samme gjelder utmarksressursene som også vil kunne være gjenstand for næringsgrunnlag og – inntekt. Drift og forvaltning handler i stor grad av eiers interesse, kunnskap og vilje til produksjonstyper. En eiers satsingsvilje og interesse er avgjørende for hva man ønsker å lykkes med. Dette viser også intensjonene til søker, som ønsker å legge ned store investeringer nettopp for å utvikle eiendommen til et fjellhotell basert på utnyttelse av utmarksressursene til jakt, fiske og friluftsliv.

Oppsummert taler søkers livssituasjon og arbeidssituasjon, søkers tilknytning til eiendommen, eiendommens ressursgrunnlag og avkastningsevne, eiendommens husforhold og bosettingshensynet ikke for fritak fra den personlige boplikten. Landbruksmyndighetenes konklusjon er at eiendommen bør bebos og at søkers argumenter for varig fritak ikke er tilstrekkelig til å bli varig fritatt fra lovens krav om boplikt.

Kommunen kan vanskelig pålegge en medarbeider i selskapet/bedriften boplikt eller sette som vilkår at boplikten skal ivaretas av andre. Det må ved et slikt alternativ, der konsesjon gis med vilkår upersonlig boplikt, også ses på i hvilken grad kommunen makter å følge opp et slikt vilkår med de begrensede ressurser kommunen har til disposisjon.

Kommunedirektørens vurderinger

Landbruksavdelingen har skrevet en grundig sak med en innstilling der søknaden om upersonlig boplikt avslås. Jeg er imidlertid noe usikker på hva som er riktig i denne sak med tanke på personlig/upersonlig boplikt.

Dette fordi jeg anser Holden gård; gid 90/1 med flere; som en svært spesiell landbrukseiendom. En ting er hva som er ideelt sett ønskelig og noe annet er hva som er praktisk mulig med tanke på drift, vedlikehold av bygningsmasse og boplikt. Det ideelle er selvfølgelig at eier bosetter seg på eiendommen.

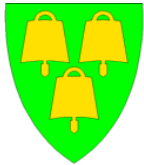
Holden gård er en svær utmarkseiendom med over 36.000 daa og der snaut 80 daa er fulldyrket/overflatedyrket. Landbruksdrifta ble lagt ned for 30 år siden og forrige eier har bodd på eiendommen i perioder. Det er utmarka som er inntektsbringende med utleie til fiske og jakt.

Holden gård har en stor eiendomsmasse som er taksert til en verdi på ca 12 millioner. Det er et stort vedlikeholdsbehov på eiendommen og det er derfor et betydelig behov for kapital. Konsesjonssøker har kapital og har planer om å ansette folk til å vedlikeholde og drifte eiendommen. Det er derfor mulig å drøfte om boplikta opprettholdes ved et vilkår om permanent bosetting av andre enn eier; det vil si ansatte eller leietakere.

Jeg velger å følge konsesjonslovens føringer og de vedtatte lokale retningslinjene for praktiseringen av jord og konsesjonsloven og jordloven. Os kommune legger opp til en streng holdning til praktiseringen av boplikten. Disse sier at med bakgrunn i ønske om å opprettholde bosettingen, og få til lokalt eierskap til ressursene, skal boplikten håndheves.

Innstilling:

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1, 2, 9 og 9a avslår Os kommune Øyvind Christensen konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Holden Nordre GID 90/1 m.fl i Tufsingdalen.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Os kommune gir Øyvind Christensen ikke varig fritak fra den personlige boplikten. Det vises til Os kommunes retningslinjer for praktiseringen av landbrukslovgivningen; datert 22.11.2018.

Begrunnelse:

1. Konsesjonssøker vil ikke personlig bosette seg på eiendommen. Ervervet vil ikke sikre hensynet til bosettingen på eiendommen og området for øvrig.
2. Fast bosetting av eier anses som en nødvendighet for en slik type landbrukseiendom for å kunne sikre forsvarlig drift og forvaltning av eiendommen og dens store ressursgrunnlag i lokalsamfunnet og kommunen.
3. Et erverv av eiendommen med upersonlig boplikt vil ikke sikre helhetlig ressursforvaltning.
4. Ervervets formål bidrar ikke til en total driftsmessig god løsning for utnyttelsen av eiendommen og muligheter for tradisjonell landbruksdrift nå og i framtiden.
5. Oppsummert taler hverken søkers livssituasjon og arbeidssituasjon, søkers tilknytning til eiendommen, eiendommens ressursgrunnlag og avkastningsevne, eiendommens husforhold og bosettingshensynet for fritak fra den personlige boplikten

Øyvind Christensen kan ikke sitte som eier av eiendommen uten konsesjon. Eiendommen må overdras til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, innen 5 måneder etter endelig vedtak.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.04.2021 sak 22/21

Runa Finborud, Per Ousten, Inger Merete Kvilvang og Arne Horten fremmet følgende forslag

Os kommune gir Øyvind Christensen konsesjon på erverv av landbrukseiendommen på Holden Nordre gbnr 90/1 m.fl. i Tufsingdalen med upersonlig boplikt.

Følgende vilkår stilles:

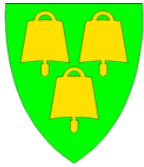
- Ut fra bosettingshensyn stilles det krav om permanent bosetting på eiendommen.

Begrunnelse:

- Eiendommen er unik i kommunen, med store utmarksressurser. Disse ressursene og historien som ferdasgård legges til grunn for drift og utvikling av eiendommen, og slik sett er drifta av eiendommen mindre avhengig av at eier er bosatt der. Det har ikke vært en tradisjonell landbrukseiendom, men en eiendom med store utmarksarealer.
- De rent landbruksmessige ressursene er begrenset, og gårdsdrifta på bruket ble lagt ned for omtrent 30 år siden. Bygninger og dyrkajord er således preget av dette.
- Dyrkajord vil bli drevet av eier på naboeiendom.
- Bosettingshensyn ivaretas som følge av vilkår.

Innstillingen fikk 1 stemme (SV stemte for innstillingen)

Endringsforslaget fikk 4 stemmer. (Ap og SP)



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Vedtak:

Os kommune gir Øyvind Christensen konsesjon på erverv av landbrukseiendommen på Holden Nordre gbnr 90/1 m.fl. i Tufsingdalen med upersonlig boplikt.

Følgende vilkår stilles:

- Ut fra bosettingshensyn stilles det krav om permanent bosetting på eiendommen..

Begrunnelse:

- Eiendommen er unik i kommunen, med store utmarksressurser. Disse ressursene og historien som ferdasgård legges til grunn for drift og utvikling av eiendommen, og slik sett er drifta av eiendommen mindre avhengig av at eier er bosatt der. Det har ikke vært en tradisjonell landbrukseiendom, men en eiendom med store utmarksarealer.
- De rent landbruksmessige ressursene er begrenset, og gårdsdrifta på bruket ble lagt ned for omtrent 30 år siden. Bygninger og dyrkajord er således preget av dette.
- Dyrkajord vil bli drevet av eier på naboeiendom.
- Bosettingshensyn ivaretas som følge av vilkår.

Utskrift til:

Søker