

OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/1296

SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR. 104/18 M.FL.

Saksbehandler: Berit Bugten Østbyhaug

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/21	Formannskapet	11.02.2021

Vedlegg:

Søknad

Tilleggsopplysninger

Andre dokumenter i saken:

30.11.2020 KONSESJONSSØKNAD

07.12.2020 FORESPØRSEL OM INTERESSE FOR KJØP AV TILLEGGSJORD I
FORBINDELSE MED KONSESJON PÅ EIENDOM GID 104/18 M.FL.

08.12.2020 SAK 20/1296

18.12.2020 TILLEGGSJORD

23.12.2020 INNSYN VEDR SAK 20/1296

26.12.2020 INNSYN

27.12.2020 SAK 20/1296

29.12.2020 INNSYN I DOK I SAK 20/1296 I OS KOMMUNE

01.02.2021 TILLEGGSOPPLYSNINGER KONSESJONSSØKNAD GBNR. 104/18 MFL.

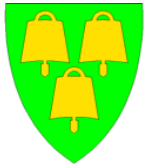
Oppsummering:

I denne sak søker et sameie om konsesjon; far og sønn vil eie sammen. Retningslinjene i Os kommune sier som følger:

1. Søknader om opprettelse av nye eller utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer skal vurderes strengt.
2. Alle sameiepartnere har boplikt.

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

Administrasjonen i Os innstiller på at den av søkerne som skal bo på eiendommen søker konsesjon alene. Sameie er en eierform som det etter konsesjonsloven § 9 andre ledd i alminnelighet ikke skal gis konsesjon for. Os kommune ønsker å ha en streng praktisering av dette hensynet.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Privatrettslige forhold som bla.økonomi er ikke gjenstand for vurdering/grunn ved konsesjon. Planlagt drift og produksjon kan gjennomføres i samdrift eller andre samarbeidsmåter.

Saksopplysninger:

Foreliggende sak gjelder søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Høistad Øvre, GID 104/18 på Høistad i Os kommune.

Overdrager er Jarle Høistad, med bostedsadresse Stjørdal.

Erververe er Rune Høistad og sønnen Vemund Høistad, som ønsker å overta en halvpart hver. Begge er registrert bosatt i Os kommune.

Overdrager og erververe står i et fjernt slektskap til hverandre. Bestefedrene til Jarle og Rune var brødre. Konsesjonseiendommen ses derfor på som en slektsgård av søkerne.

Kjøpet er konsesjonspliktig da eiendommens størrelse og kjøpernes tilknytningsforhold ikke er omfattet av lovens regler om konsesjonsfrihet i §§ 4 og 5.

Avtalt kjøpesum er kr. 3 400 000,-, i tillegg kr. 300 000 for løsøre.

Søknaden er lagt ved kjøpekontrakt, salgsoppgave og takst utarbeidet av Alvdal takst v/takstingeniør Jan Saglass.

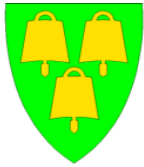
Formålet med ervervet:

Konsesjonssøkerne, som er far og sønn, har valgt å kjøpe konsesjonseiendommen sammen med den begrunnelse at de begge med familie, og dermed flere generasjoner, ønsker å bosette seg på og drive bruket sammen, og med dette sikre langsiktig drift og eierforhold av eiendommen som er en slektsgård.

Konsesjonssøkernes grove planer for drift, er at skogen skal drives ved uttak av ved og tømmer ihht. skogbruksplan. Det vil bli lagt vekt på bevaring av Gammelvollias kulturlandskap. Jorda skal sikres drift i første omgang gjennom opprettholdelse av dagens jordleieavtaler. På sikt ønsker de å starte opp med fôringsdyr. Ved egen drift av jorda vil økologisk drift bli tatt opp til vurdering. Bygninger vil restaureres og oppgraderes, en gammel forfalt utmarksløe vil vurderes gjenoppreist. Da bruket mangler driftsbygning kreves det nærmere planlegging/utredning/investeringer og tilpasning av eiendommens ressurser før dette kan iverksettes. De disponerer fra før nødvendig maskiner og utstyr for både jord- og skogsdrift.

Konsesjonssøkerne begrunner valget i eierforholdet med at eierandel vil styrke neste generasjons interesse og engasjement for bosetting og drift av slektsgården, og at det også vil forenkle overtakelsen som ønskes ivaretatt så snart det er hensiktsmessig. Det er tenkt at sønnen etter hvert skal overta konsesjonseiendommen i sin helhet.

Konsesjonssøkerne mener at dobbel boplikt trolig vil være en berikelse både for eiendommen og grendesamfunnet. Videre mener de at eiendommen er av beskjeden størrelse og ikke innehar nødvendig ressursgrunnlag for å kunne drives som heltidsbruk, og slik er begge søkerne avhengig av arbeid utenfor gården. Ved to eiere vil de sikre tilstrekkelig ressurser/tid til drift i tillegg til annet arbeid.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Finansiering er også en faktor som spiller inn for valg av eierform, da neste generasjon ikke har rukket å opparbeide nødvendig egenkapital.

Opplysninger om søker:

Rune Høistad er i midten av 50-årene, er født og oppvokst på gård, og har deltatt i både jordbruksdrift med dyrehold og skogsdrift. Konesjonseiendommen GID 104/18 utgjorde opprinnelig ett bruk sammen med nabobruket GID 104/9. Det er Runes bror som i dag eier og driver GID 104/9. Videre bor også bestemoren til Vemund på nabobruket.

Rune er utdannet snekker/tømmer og er i dag ansatt i Røroshytta. Han har god kjennskap til skog, tømmer og trevirke. Han og kona eier fra før en annen mindre landbrukseiendom i kommunen, GID 114/40, der han i dag er bosatt og drifter skogen, jorda leies ut. Denne er beliggende sentralt i Os. Til dette bruket hører også gbnr. 114/53. Annen eiendom han har eierskap i er en skogteig/utmarksteig med gbnr. 115/97, hyttetomt gbnr. 114/468 og hyttetomt gbnr. 135/193.

Sønnen Vemund er oppvokst på et mindre bruk, der han også har deltatt aktivt i både drift av jord og skog. Han er i midten av 20-årene og utdannet anleggsmaskinfører, og har god erfaring med maskiner og utstyr som benyttes til jord- og skogsdrift. Søker har nylig flyttet tilbake fra byen og stiftet familie, og ser for seg en framtid her på landet. De leter nå etter et egnet sted å bo og har et stort ønske om å bo og drive slektsgården, GID 104/18. For tiden leier han en enebolig i Os.

Begge er kompatibel med og har stor interesse for jord- og skogsdrift.

Søkerne har stor interesse og er aktive innen jakt, fiske og friluftsliv. Utnyttelse av utmarksressursene i form av viltforvaltning vil slik etter deres mening bli ivaretatt.

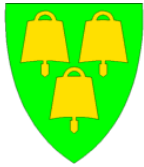
Konesjonssøkerne har et sterkt ønske om å få ervervet konesjonseiendommen da dette er en slektsgård, som den senere tid har vært eid av fjern familie. Konesjonssøkerne har slik nær tilknytning til bruket og grenda. Det er også familie/slekt som eier annen eiendom i området.

Opplysninger om eiendommen:

Konesjonseiendommen Høistad Øvre har sitt driftssenter beliggende sentralt på Høistad, sørøstvendt mot Glomma på høyre side like over bruovergangen fra RV 30. Grenda består av flere landbrukseiendommer i tillegg til spredt boligbebyggelse. Bruket består i tillegg til driftssenteret gbnr. 104/18 av gbnr. 104/16, 135/47, 135/110, 135/148 og 136/28.

Konesjonseiendommen utgjorde sammen med nabobruket (gbnr. 104/9) opprinnelig ett gårdsbruk, og slektsgården ble delt omkring 1928. Runes bestefar og hans bror eide hver sin gård. På GID 104/9 ble det drevet med sau. Denne eies og drives i dag av nær familie til konesjonssøkerne. Også på GID 104/18 har det vært jordbruksdrift, der det ble holdt både ku, sau og andre dyreslag i småskala. Det har vært drift på konesjonseiendommen frem til rundt på 70-tallet. På nabobruket GID 104/9 var det drift til rundt 1991-92.

Ifølge Nibios gårdskart er konesjonseiendommen på totalt **317,6 daa fordelt på 5 teiger**. Derav utgjør 29,2 daa fulldyrka jord, 228,1 daa produktiv skog (15,4 daa skog inkl. myr av middels bonitet, 212,7 daa skog inkl. myr av lav bonitet), 37,6 daa uproduktiv skog inkl. myr. Resterende er myr, jorddekt fastmark samt bebyggelse. Dyrkamarka er fordelt på 3 jordteiger



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

samt at bruket har 2 større sammenhengende skogteiger. Dyrkamarka tilhørende konsesjonseiendommen grenser til annen dyrkamark. Videre er store deler av arealene i området (som i dag hovedsakelig er skog) klassifisert som dyrkbare. Konsesjonseiendommen selv består for det meste av produktive arealer i form av dyrkamark og skog (dyrkbar mark) og har lite utmarksarealer.

Dyrkamarka på konsesjonseiendommen benyttes i dag til fôrproduksjon og beite. Jorda leies ut. All dyrket mark er opplyst å være bra jord med lite stein. Rotmyra har behov for noe drenering på ca. halve arealet. Nydyrkinga i Gammelvollia er nylig drenert. All dyrket mark er opplyst inngjerdet.

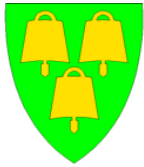
Skogen som er opplyst å være lettdrevet, er fordelt på 2 teiger som henger sammen med et hjørne mot hverandre. Det er ikke opplyst om uttak av betydning etter skogbruksplanens registrering, og dette tilsier at det er mulighet med større uttak nå. Gran utgjør i dag en del av skogen. Den minste teigen ligger ved Høistad 141 der skogkoia og vedlageret er plassert. Teigen går ned til Glomma i den nordligste delen, og strekker seg oppover lia i området ca. 610-660 moh. Den deles i to av grendeveien, og seterveien opp mot Gammelvollia går midt i teigen hele veien. Slik sett er det god adkomst og enkle driftsforhold. Skogen domineres av furu. Teig 2 grenser mot teig 1 i hjørne sørøst, med beliggenhet i området 660-730 moh. Den strekker seg opp lia og grenser i øvre delen mot Almannveien. Denne teigen domineres også av furu, men det ble plantet en del gran i teigen for ca. 40 år siden. Denne har vokst en del, og er i dag i hogstklasse 3-4, og vil kunne avvirkes om ikke for lang tid. Denne er ikke nevnt eller vurdert i skogbruksplanen, men representerer i dag en del av skogen. Over en 40-årsperiode er det plantet ca. 50 000 planter, hovedsakelig furu, på begge skogteigene. Dessuten noe fjelledelgran til juletre.

Det vises til en plan som opplyser om totalt 31 m³ tilvekst pr år og et stående volum på totalt 806 m³ (26x31) fordelt med 86 % furu og 14 % lauv. På den minste skogteigen på GID 135/47 er det planlagt et større uttak av skog vinteren 2020/2021.

Skogbruksplanen er fra 1993, utarbeidet av Glommen skogeierforening.

Det fremgår av salgsoppgaven at eiendommen er medlem i storviltområdet underlagt Os grunneierlag, som forvalter jakta. Jaktretten gir personlig rett til deltakelse på elg/hjortejakt, samt jakt på rådyr og storfugl. Det er ingen utbetaling av utbytte for jaktretten.

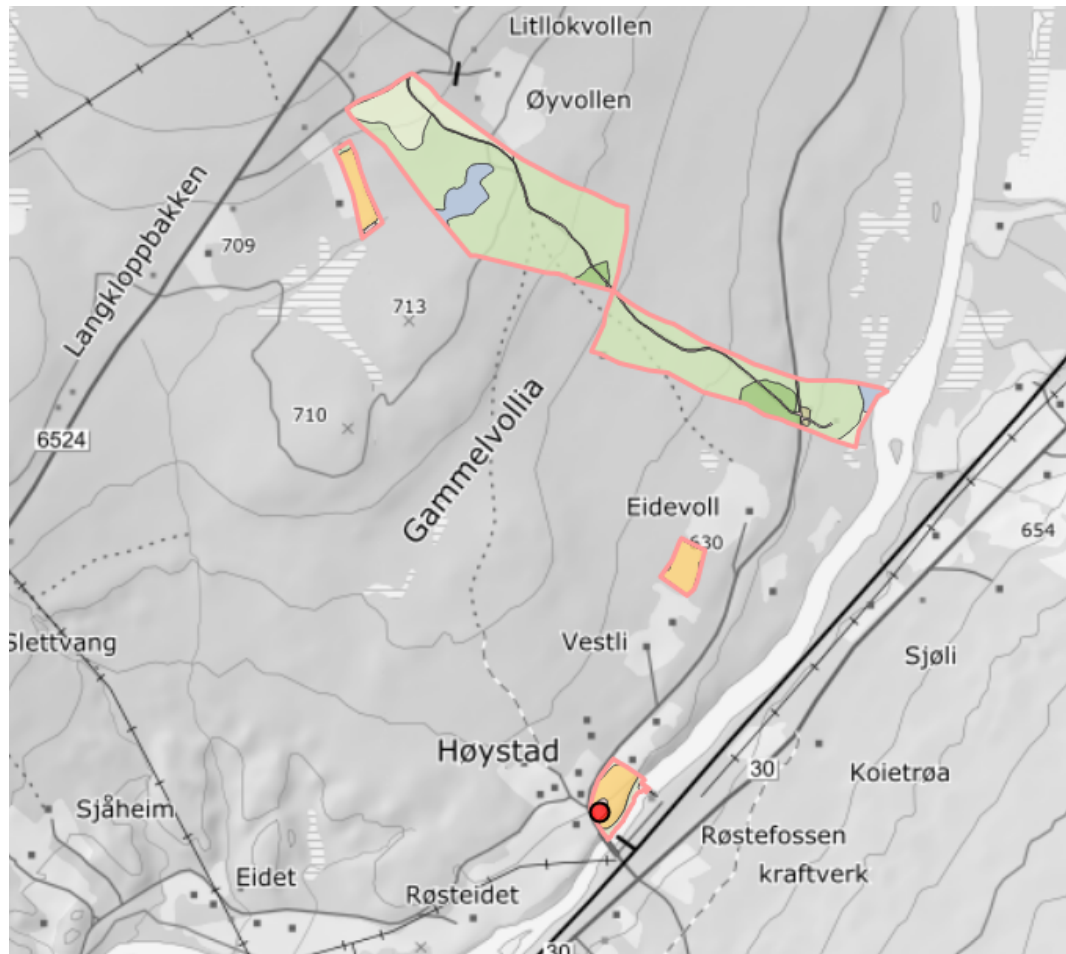
Eiendommen er tilknyttet kommunal vei og kommunalt vann. Avløp til eldre septik.



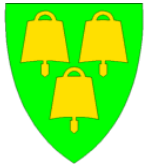
OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk



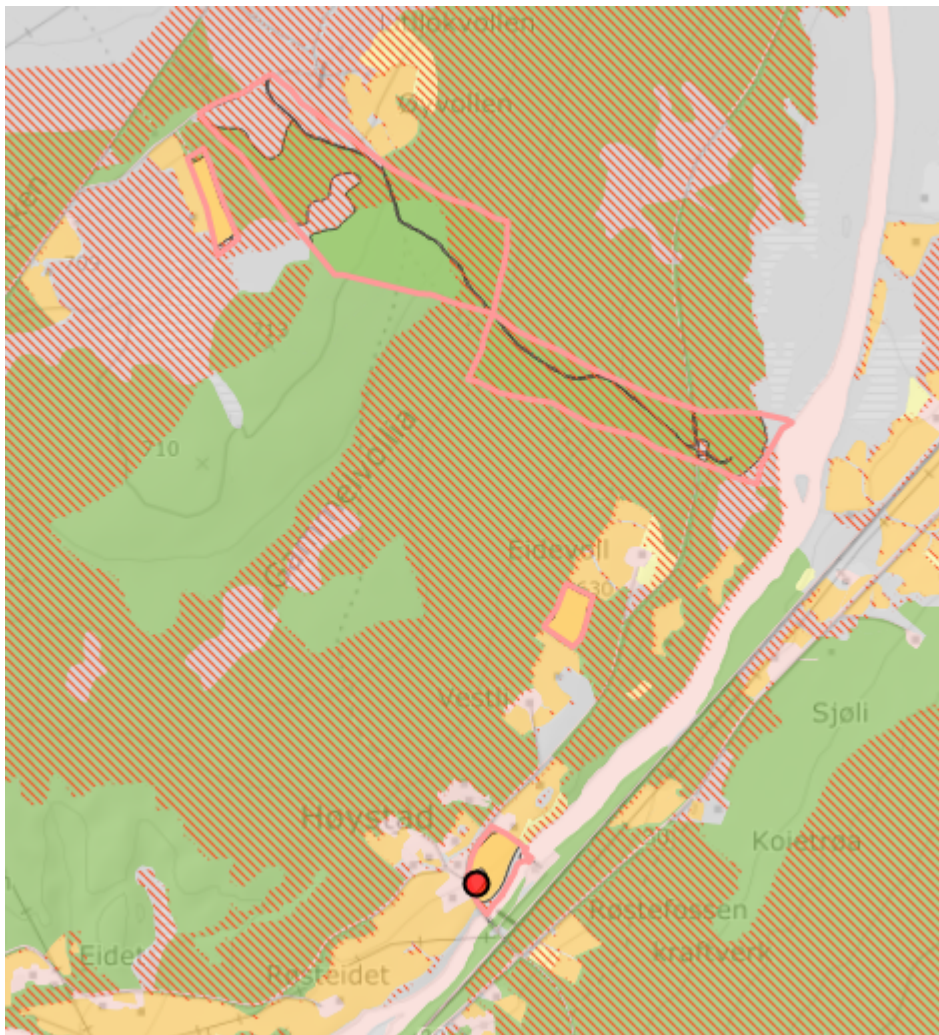
Figur 1: Nibios gårdskart med markslag som viser konsesjonseiendommen. Rød prikk viser brukets driftssenter



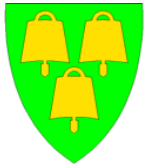
OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk



Figur 2: Kartutsnitt fra Nibios gårdskart med markslag som viser konsesjonseiendommen omkranset med rosa eiendomsgrense. Rød skravur viser dyrkbar mark i området. Oransje viser fulldyrka jord i området.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk



Figur 3: Flybilde fra Nibios gårdskart som viser konsesjonseiendommens driftssenter gbnr. 104/18, samt nært tilgrensende dyrkamark.

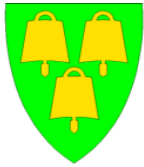
Av opplysninger om produksjonstilskudd i jordbruket (PT-2020) fremgår at tre ulike leietakere har drevet jorda siste år. All jorda på konsesjonseiendommen er i aktiv drift.

Oppført bebyggelse på Høistad Øvre (jf. opplysninger i søknaden):

- Våningshus, grunnflate 90 m², byggeår 1928, 1 etasje, middels teknisk tilstand.
- Hytte, grunnflate 60 m², byggeår 2020, 1 etasje, god teknisk tilstand, under oppsetting.
- Koie, grunnflate 20 m², 1 etasje, middels teknisk tilstand.
- Fjellbu, grunnflate 22 m², byggeår 1928, 1 etasje, middels teknisk tilstand.
- Stabbur, grunnflate 9 m², byggeår 1980, 1 etasje, middels teknisk tilstand.
- Uthus m. garasje, grunnflate 85 m², byggeår 1970, 1 etasje, middels teknisk tilstand.
- Traktorgarasje, grunnflate 35 m², byggeår 2015, 1 etasje, god teknisk tilstand.
- Annen bebyggelse: Uthus på hytta 16 m², vedlager ca. m²

Det er ikke oppført noe driftsbygning på eiendommen egnet til husdyrbruk.

Høistad 141 ligger litt nord for driftssenteret og huser koie, vedlager og skogsbrakke på hjul. Ifølge salgsoppgaven blir koia benyttet som hytte, denne har bilvei helt fram. I Gammelvollia bygges det hytte/seterstue (stavlafhytte) med påstående uthus og tømret gapahuk. Fradelingssøknad (fradeling av fritidstomt fra gbnr. 135/148) er behandlet i kommunen, der det ble gitt avslag etter jordloven, se saksnr.19/479 og 20/233. Det fremgår av salgsoppgaven at øst for Håmmålsfjellet (område «Flatfjellet») har eiendommen eierskap i en fiske/jaktbu (hører ikke utmark til jaktbua).



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel for Os kommune (ikrafttredelsesdato 27.11.2008) er avsatt til rent LNF-område.

Etter det administrasjonen har forstått så er planen at dattera skal overta det bruket Rune og kona eier fra før, og at sønnen etter hvert helt skal overta konsesjonseiendommen. Det er tenkt å sette opp en boenhet til på konsesjonseiendommen der foreldrene vil bosette seg, og at sønnen med familie skal bebo dagens bolighus på bruket.

Konsesjonseiendommen er en landbrukseiendom uten aktiv drift. Der er ingen melkekvote til eiendommen. Ifølge konsesjonssøknaden brukes konsesjonseiendommen i dag som enebolig. Det er ingen dyr på bruket. Jorda og skogen driftes.

Annet- kartlegging av interesse for tilleggsjord:

Som ledd i behandlingen av gjeldende konsesjonssøknad har kommunen sendt ut forespørsel om interesse for tilleggsjord til tilgrensende eller tilknyttede landbrukseiendommer. Dette i henhold til kommunens plikt til å opplyse saken så godt som mulig, jf. forvaltningsloven § 17. Formålet med dette er å forøke å sikre en mest mulig rasjonell eiendomsstruktur, som er en del av konsesjonsvurderingen.

Kommunen har anledning til å undersøke interesse for tilleggsjord, dersom forholdene tilsier at dette kan være en bedre løsning enn det som er fremlagt i søknaden. Kommunen har med utgangspunkt i de opplysninger som fremkommer av søknaden og tilgjengelige arealopplysninger for eiendommen, tatt en forhåndsvurdering om at eiendommen ikke kan opparbeide odling og dermed ingen odelsforpliktelser for framtidige generasjoner.

Samtidig opplyses det ingenting om at eiendommens dyrka jord skal drives – formålet er at jorda skal leies ut. Konsesjonssøkerne skal drive skogen. Det foreligger planer for hogst i området.

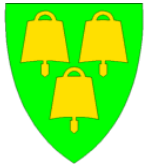
Eiendommen anses godt egnet som tillegg til et allerede eksisterende bruk. I dag utgjør leiejord en stor del av arealgrunnlaget til mange aktive bruk i Os kommune. Leiejord er derfor en viktig problemstilling i kommunen. Bruksrasjonalisering anses som et viktig landbrukspolitisk virkemiddel for å sikre en bedre og mer rasjonell eiendomsstruktur. Kommunen har innen fristen ikke mottatt tilbakemelding på at noen er interessert i eiendommen som tilleggsjord.

Konsesjonssøkerne har i etterkant kommet med tilleggsopplysninger i saken som presiserer formålet/behovet for eiendommen, samt en presisering av eierforholdet.

Saksvurdering:

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



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Jf. konsesjonsloven § 1 er formålet loven 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. Samfunnsnyttens skal etter dette ses i et 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.

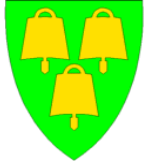
§ 9 andre ledd – sameie. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

§ 9 a om priskontroll ved erverv av landbrukseiendom.

Vurdering av konsesjonsloven § 9 og 9a:

1. Ivareta hensynet til bosettingen i område.:

Bosettingshensynet er et forhold det skal legges særlig vekt på. Ny bosetting vurderes å være meget positiv og viktig for Os kommune, og særlig for en liten grend som Høystad. Os kommune ønsker å øke sin bosetting i kommunen. Det er spesielt de små grendene i kommunen som sliter med opprettholdelse av bosettingen/økning i folketallet. Loven legger opp til at det kan treffes avgjørelser som tar sikte på å styrke bosettingen i kommunen. Flere landbrukseiendommer står i dag ubebodde og/eller nyttes kun som fritidseiendommer. Det å sikre fast bosetting på slike typer landbrukseiendommer og å få til et lokalt eierskap til



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

ressursene er viktig for kommunen og grendesamfunnet. Boplikten er et viktig virkemiddel for kommunen for å opprettholde og styrke bosettingen i grendene.

Begge konsesjonssøkerne oppgir i sin søknad at de vil bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minst fem år sammenhengende. I første omgang vil sønnen med familie bosette seg i det eksisterende og eneste bolighuset på bruket. Planen er å få opp et bolighus til der hans foreldre kan bosette seg i.

Det orienteres om at tiltak som gjelder oppføring av nytt våningshus eller kårbolig kun inngår i landbruksbegrepet LNFR hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården. Videre minnes det om det generelle omdisponeringsforbudet etter jordloven, som gjelder alle tiltak som ikke omfattes av begrepet «jordbruksproduksjon». Oppføring av kårbolig inngår ikke i begrepet «jordbruksproduksjon» og krever omdisponeringstillatelse dersom tiltaket berører dyrka/dyrkbar jord.

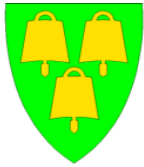
Det tas utgangspunkt i opplysninger i søknaden, nemlig at begge søkerne vil bosette seg på eiendommen på permanent basis. Positivt er det at det ved gjeldende erverv vil sikres bosetting på eiendommen i konsesjonstiden.

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.

Konsesjonseiendommen er en beskjeden landbrukseiendom ut fra brukets ressursgrunnlag i jord, skog og bygningsmasse, selv i lokal målestokk. Eiendommens ressursgrunnlag tilsier at den ikke er en odelseiendom. Det har de senere år ikke vært aktiv landbruksdrift på bruket, jorda leies ut til aktive bruk i området. Bruket mangler driftsbygning. Det vil kreve investeringer i driftsbygning for å kunne starte opp med noe form av husdyrdrift, og trolig vil kostnadene overstige den avkastning eiendommen kan gi. Bruket anses som best egnet som deltidsbruk, som også er det formål konsesjonssøkerne opplyser å kunne nytte eiendommen til. Alternativt er en slik eiendom godt egnet i rasjonaliseringsøyemed. Bruksrasjonalisering er i samsvar med sentrale føringer. Av de kommunale retningslinjer fremgår at kommunen i utgangspunktet ønsker å bevare flest mulig aktive landbrukseiendommer. I den sammenheng er det vist til at kommunen har valgt en praksis om at landbrukseiendommer over konsesjonsgrensa, dvs. ≥ 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord, skal bestå og være grunnlag for boplikt. Gjeldende konsesjonseiendom kommer under denne grensa. Det er blitt sendt ut forespørsel om interesse for tilleggsjord til nabobruk/tilgrensende bruk, men ingen har meldt interesse. Det går derfor ikke videre med vurderingen av dette alternativet.

Konsesjonssøkerne har planer om drift både av jord og skog, i det omfang som er mulig ut fra eiendommens ressursgrunnlag. I første omgang skal jorda leies ut videre. Skogen skal de drifte selv. For å kunne starte med noe form for husdyrdrift må først en driftsbygning komme på plass.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Ut fra forelagte planer for drift, eiendommens ressursgrunnlag og grunnlag for drift anses ervervet som en driftsmessig akseptabel løsning. Ervervet vil sikre bevaring og bruk av eiendommens ressursgrunnlag og at landbrukseiendommen opprettholdes som et selvstendig bruk. Eiendommen vil være en egen driftsenhet med gjenstand for egen næringsvirksomhet med tilhørende ressurser, i det omfanget ressursgrunnlaget legger opp til. Det ligger begrensinger i dyrkajorda og mangel på driftsbygninger.

Dersom erverver fra før eier en 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. Dersom kjøper oppgir at formålet med ervervet er å skaffe barna hver sin landbrukseiendom og kommunen mener bruket bør opprettholdes som eget bruk, må det vurderes om det er akseptabelt at erverver får konsesjon til å drive eiendommene sammen i perioden fram til barna overtar ut fra hensynet til bosetting og drift. Kommunen bør da vurdere å sette vilkår om at overdragelse bør skje innen en viss tid.

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.

Slik administrasjonen har forstått det så er intensjonen at Rune Høistad, som allerede fra før eier en mindre landbrukseiendom i Os, har den intensjonen med ervervet av omhandlet konsesjonseiendom, at barna skal kunne få hver sin eiendom, og at begge brukene derfor skal bestå som egne bruk.

3. Skikket til å drive eiendommen:

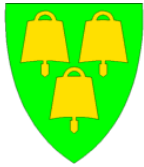
Konsesjonssøkerne har ingen landbruksfaglig utdanning. Det stilles imidlertid ingen formelle krav til kvalifikasjoner. Søkerne har gjennom utdanning og yrke tilegnet seg kunnskap og kompetanse som kommer godt med i det å eie og drive en landbrukseiendom. De arbeider innenfor trevirksomhet og anleggsmaskin og har stor interesse for jordbruk, skogbruk og for utnytting av utmarksressursene gjennom jakt, fiske mm.

Det er ingen kjente forhold som skulle tilsi at søkerne ikke skal kunne anses skikket til å drive og forvalte eiendommen på en forsvarlig måte ut fra det formål de har beskrevet.

4. Ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Det må ses på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommene 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. Hovedfokuset er normalt der man har sin bopel og virke. Eiers



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

tilstedeværelse i lokalsamfunnet vil forenkle fellestiltak og plikter som følger landbrukseiendommen.

Sameie i landbrukseiendom, jf. konsesjonslovens § 9 andre ledd:

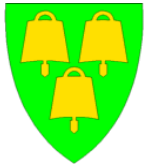
Jf. konsesjonsloven § 9 andre ledd skal konsesjon i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameier øker. Forarbeiderne til konsesjonsloven, Ot. Prp. 79, utdyper forholdet rundt denne bestemmelsen.

Uttrykket «i alminnelighet» brukes fordi det kan legges vekt på generelt erfaringsmateriale som tilsier at opprettelse eller utvidelse av antallet sameier i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold mm. kan tillegges vekt. Det kan også trekkes inn om det for eksempel dreier seg om en mindre utvidelse av sameie som har fungert godt over lengre tid. Ulempevurderingen må baseres på forholdene i den enkelte sak. Det må foretas en påregnelighetsvurdering, dvs. en vurdering av hvordan det er sannsynlig at forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen. Kravet om at vurderingen skal være konkret utelukker imidlertid ikke at forholdene i den konkrete saken vurderes i lys av et mer generelt erfaringsmateriale.

Landbruksavdelingen vurderer sameie generelt som en ugunstig eierform som kan hindre utvikling av eiendommen på sikt. Kommunen har på generelt grunnlag lagt til grunn en streng praktisering i forhold til å tillate sameie som eierform. Det må imidlertid tas en konkret og individuell vurdering av forholdene i den enkelte sak. Det må i vurderingen ses på hvilken type sameie det handler seg om og hvilke forhold som foreligger i den konkrete sak. Her må kommunen velge hvilken praksis kommunen ønsker å legge seg på og unngå fare for presedens.

Ekteskap/samboere er en sameieform som kan aksepteres etter loven. I dette konkrete tilfellet handler det seg om et sameie mellom forelder og barn – far og sønn, altså mellom nær slekt. Intensjonen er at sønnen etter hvert skal overta eiendommen helt, og at dattera skal overta den andre mindre landbrukseiendom som foreldrene eier fra før. Videre handler det seg ved konsesjonseiendommen om en liten landbrukseiendom som kommer under odelsgrensen, med beskjedent driftsgrunnlag i jord- og skogressurser og som mangler driftsbygning. Forholdene slik de fremstår åpner kun for en type landbruksdrift av beskjedent omfang, på deltidsbruk. Det er behov for investering i driftsbygning og/eller restaurering/vedlikehold av bygningsmasse for å kunne drive en form for jordbruksdrift. Her vil far og sønn kunne stå sterkere økonomisk og ressursmessig, og far være en viktig støtte for at ungdommen etter hvert kan drifte eiendommen på egen hånd. Driftsform kan løses ved egen avtale om investeringer/kostnader, kausjonering eller samdrift i produksjon. Økonomiske forhold er av privatrettslig karakter, og skal ikke trekkes inn i vurderingen av hvilken eierstruktur som er den beste for kommende generasjoner. Dette med avtaler om kostnadsfordelinger, kausjonering, samdrift i produksjon osv. skal ikke være gjenstand for spørsmålene om eierstruktur som gjør seg gjeldende. Valgt eiendomsstruktur legger føringer for kommende generasjoners muligheter og begrensninger.

Landbruksavdelingen har drøftet forholdet sameie med Statsforvalteren. Det finnes tilfeller i landet der sameie mellom foreldre og barn er blitt akseptert, med den begrunnelse at de ønsker å styrke eiendommen/odelseiendommen, der foreldrepert går inn og støtter neste generasjon. Tilfeller der det har handlet om å erverve tilleggsjord til odelseiendommen, for å styrke denne til fremtidig drift når neste generasjon skal ta over, og foreldre går inn ved kjøp (står sterkere økonomisk). I denne saken er det ikke snakk om tilleggsjord eller barn under myndig alder slik kommunen har forstått søknaden.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Ulemper som kan oppstå ved sameie kan for eksempel være knyttet til privatrettslig administrasjon og planlegging. Sameie kan for eksempel føre til treg og langvarig beslutningsprosess i forhold til investeringer, at sameiepartene har vanskelig for å bli enige eller at det er dårlig kommunikasjon mellom sameiepartene. Det å eie og drifte en landbrukseiendom medfører en rekke rettigheter og plikter, og der det også må tas noen beslutninger og valg i forhold til forvaltningen og drift av eiendommens ressurser. Et sameie kan vanskeliggjøre dette, og føre til uenigheter og konflikter mellom sameiepartene. Sameieformen vanskeliggjør også eierskifte, noe som kan være uheldig ved generasjonsskifte. Det er generelt helt åpenbart at, om og i hvilken grad, ulemper oppstår er veldig personavhengig.

Samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

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.

Departementet har i forskrift 1. september 2017 fastsatt unntak fra priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 mill. kr. Rekkevidden av bestemmelsen i forskriften må tolkes i lys av at formålet med den er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer i bosettingssammenheng. Beløpsgrenseunntaket får følgelig bare anvendelse hvor ervervet skjer til boligformål.

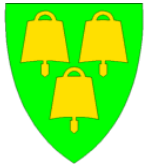
Gjeldende konsesjonseiendom har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, samt at den avtalte prisen for eiendommen ligger under 3,5 mill. kr. Priskontroll unnlates derfor for gjeldende erverv.

Vurdering av boplikt:

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.

Boplikten følger direkte fra 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 har med dette ikke lovpålagt boplikt.

Kommunen har imidlertid mulighet til å sette boplikt som vilkår for konsesjon. Jf. konsesjonsloven § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd til de formål loven skal fremme. Kommunen skal i et slikt tilfelle ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Videre må det tas stilling til om boplikten skal være personlig eller upersonlig og hvor lenge boplikten eventuelt skal vare. Landbruksmyndigheten mener at fast bosetting av eieren selv gir de beste forutsetninger for å ta vare på og sikre eiendommens ressursgrunnlag. Personlig boplikt gir normalt på lang sikt en bedre samfunnsmessig løsning sammenlignet med at andre enn eieren selv bor på eiendommen. Dette gir bl.a. vanligvis en mer stabil bosetting, økt aktivitet i lokalsamfunnet og større investeringer samt bedre vedlikehold og ivaretagelse av eiendommen, og bedre ivaretagelse av kulturlandskapet.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Det minnes om **driveplikten** som fremgår av jordloven § 8. Dersom en eiendom har jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), så er det driveplikt på den, uansett størrelse på arealet. Driveplikten er en personlig plikt som gjelder alle som eier slik eiendom og for hele eiertiden. Driveplikten kan oppfylles enten ved at eier selv driver jorda, eller ved bortleie. Ny eier må innen ett år etter overtakelse av eiendommen, ta stilling til om jorda skal drives selv eller leies bort. Av landbrukstaksten for eiendommen fremgår at jorda leies ut uten skriftlig avtale. Det minnes om at dersom driveplikten oppfylles gjennom utleie, må det signeres **skriftlig jordleieavtale på minst 10 år**, jf. jordloven § 8 andre ledd.

Konklusjon:

1.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.

2.Ervervet vil sikre spredt bosetting, noe som er positivt og viktig for en grend som Høystad.

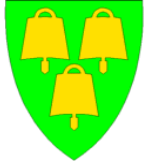
3. Ut fra forelagte planer for drift anses ervervet som en driftsmessig akseptabel løsning. Ervervet vil sikre bevaring og bruk av eiendommens ressursgrunnlag og at landbrukseiendommen opprettholdes som et selvstendig bruk i framtiden.

4. Eiendommen vil være en selvstendig driftsenhet med gjenstand for egen næringsvirksomhet basert på tilhørende ressurser. Om ervervet vil føre til økning i antall aktive landbruksbedrifter i bygda er noe tvilsomt.

5.Ut fra brukets ressursgrunnlag anses eiendommen som egnet til deltidsbruk, der det ved siden av annet arbeid kan drives noe småskala produksjon. Dette med bakgrunn i at det ligger noen begrensinger i dyrka områder og at det mangler egnete driftsbygninger på bruket. Det ville kreve uforholdsmessige store investeringer for å få på plass et tilstrekkelig grunnlag for drift på eiendommen.

6.Ervervet vil føre til et sameieforhold. Kommunen ønsker å følge en praksis om at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis ved sameie. Landbruksmyndighetene mener at å innvilge konsesjon i denne konkrete saken med sameie, helt klart vil skape presedens for lignende saker i framtiden. Dette er en uheldig eierform som kan hindre utvikling av eiendommen, og slik være uheldig for landbruket og muligheter for landbruksnæringa i området. Privatrettslige forhold som bl.a. økonomi ved kjøp er ikke gjenstand for vurdering/grunn til konsesjon. Valgt eierstruktur legger føringer for kommende generasjoners muligheter og begrensninger. Eiendommens beskjedne størrelse og ressursgrunnlag tilsier at det ikke er behov for et sameie for å sikre driften. Dersom det er behov for å fordele driften, kan dette sikres gjennom privatrettslige avtaler.

7. Eiendommen må overdras til noen som kan få konsesjon. I denne saken kan en av søkerne søke konsesjon på erverv av hele eiendommen på bakgrunn av forelagte formål. Det oppfordres at den av søkerne som skal bo på eiendommen søker konsesjon alene.



OS KOMMUNE

Landbruk

Landbruk

Innstilling:

I medhold av konsesjonsloven §§ 1 og 9 innvilger ikke Os kommune Rune Høistad og Vemund Høistad konsesjon på hver sin ideelle 1/2 -del av landbrukseiendommen Høistad Øvre, GID 104/18 med fl. på Høistad i Os kommune.

Begrunnelse ligger i at ervervet vil innebære sameie. Os kommune anser i denne saken sameie som en uheldig eierform som kan hindre utvikling av eiendommen, og slik være uheldig av hensyn til landbruket og muligheter for landbruksvirksomhet i området i framtiden. Sameie er en eierform som det etter konsesjonsloven § 9 andre ledd i alminnelighet ikke skal gis konsesjon for. Os kommune ønsker å ha en streng praktisering av dette hensynet, og mener at saken ved innvilgelse klart kan skape presedens ved lignende saker i framtiden.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.02.2021 sak 6/21

Forslag fra AP ved Arne Horten :

Saken utsettes og formannskapet går i dialog med søker om å finne alternativer.

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt (5-0).

Vedtak:

Saken utsettes og formannskapet går i dialog med søker om å finne alternativer.

Utskrift til:

Jarle Høistad, Høystad 23, 2550 OS I ØSTERDALEN

Rune Høistad, Midteggveien 7, 2550 OS I ØSTERDALEN

Vemund Høistad, Sundet 62, 2550 OS I ØSTERDALEN