



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap		

Søknad om konsesjon på gnr. 17 bnr. 2 på Øvre Drageid i Saltdal

Foreliggende dokumenter:

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom datert 31.3.17

Kart over omsøkt eiendom

Klage på beregning av eiendomsskatt med verditakst av eiendommen av 20.10.2006

Sakens bakgrunn:

Inger-Lise Pettersen søker om konsesjon for erverv av gnr. 17 bnr. 2 i Saltdal. Hun er datter av overdrager, og søker konsesjon fordi hun ikke skal bosette seg på eiendommen jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Eiendommen ligger på Øvre Drageid, ca 10 km sør for Rognan sentrum. Gnr. 17 bnr. 2 er bebygd med våningshus, driftsbygning, uthus/skytte og hytte. Våningshuset oppgis å være i middels til dårlig teknisk stand, driftsbygning og uthus i dårlig teknisk stand og hytte på «fellesland» i middels teknisk stand.

Totalarealet er på 291 dekar, hvorav 33 dekar er dyrka mark og 237 dekar er produktiv skog. I tillegg har eiendommen andel i «fellesland», med blant annet rettigheter til jakt og fiske på gnr. 17 og fiskerett i Saltdalselva.

Området bruket ligger i har gode jordbruks- og skogbruksvilkår.

Eiendommen har ikke vært bebodd siden søkers besteforeldre bodde her, og siden har eiendommen vært benyttet som fritidseiendom. Søker planlegger å fortsatt bruke eiendommen til fritidsformål. Søker er bosatt i Korgen, og eier ikke annen eiendom i Saltdal. Hennes ektefelle eier et småbruk i Nærøy kommune.

Jordbruksarealene leies bort til et nabobruk med ammeku, mens skogsdriften de siste ti årene har vært begrenset til hogst til eget bruk.

Overdragelsen er betegnet som arv, og verdisatt til 900 000kr.

Hjemmelsgrunnlaget

Konsesjonsloven

§ 1. (lovens formål)

Loven har til 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, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser
5. hensynet til bosettingen

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

... Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Vurdering

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Det er et politisk ønske om økt harmonisering mellom bruksstruktur og eiendomsstruktur i landet.

Konsesjonslovens § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som tillegges vekt dersom nær slekt søker konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles. Det skal legges særlig vekt på hensynet til bosetting, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Bare hvis de samlede vurderingene av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen.

Hensynet til bosetting

Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen. Innbyggertallet i kommunen har gått ned de siste tiårene, og prognosene viser en fortsatt nedgang frem mot 2030. Det er stor interesse for ledige gårdsbruk i kommunen, og mange av tilflytterne er interessert i nettopp slike eiendommer. Saltdal kommune har et mål om å opprettholde bosettingen i kommunen, og det er da viktig at slike attraktive eiendommer opprettholdes som bosted. Det er sannsynlig at denne eiendommen ville være attraktiv på det frie marked, og på grunn eiendommens størrelse vil det bli stilt krav om boplikt ved et slikt salg.

I rundskriv M-2/2009 "Konsesjon og boplikt" sies dette om husforholdene: *Boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Er det dårlige husforhold på eiendommen, må en følgerig vurdere om eiendommen er egnet til, og kan fungere som boplass. Ved denne vurderingen må det sees hen til eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, vann og kloakk, veiforhold til eiendommen m.m. Det må videre tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål.*

Huset oppgis å være i middels til dårlig teknisk stand, og har i lang tid vært i bruk som feriebolig. Huset fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, men som søker opplyser er det behov for større restaureringsarbeider (blant annet syll, mur, gulv og isolering) før eiendommen er oppgradert til vanlig god standard. Det er innlagt strøm, vann og kloakk på eiendommen.

Med utgangspunkt i eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god boligstandard og etterspørselen etter slike eiendommer i Saltdal anses det som sannsynlig at andre vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Ut i fra bosettingshensynet bør det derfor ikke gis konsesjon til søkere som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen.

En driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer blant annet at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Driftsmessig gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Disse eiendommene, med forholdsvis store tunområder og tilknyttende utmarksressurser, er populære bosteder i dag. I et lengre perspektiv vil de kunne være utgangspunkt for utvikling av landbruksbaserte næringer knyttet til tun og utmark.

Som for de fleste landbrukseiendommer i Saltdal har eiendommen for lite innmarksarealer til at det er påregnelig at eiendommen kan drives som en selvstendig driftsenhet med tradisjonell jordbruksproduksjon basert kun på egne ressurser. Eiendommen har ikke vært i selvstendig drift på flere tiår. Eiendommen drives i dag ved bortleie, og det synes som om den driftsmessige løsningen er tilfredsstillende. De driftsmessige forholdene på eiendommen vil sannsynligvis ikke påvirkes i større grad av vedtaket i denne konsesjonssaken.

Helhetlig ressursforvaltning

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Det antas at en eier som selv bor på sin eiendom har større anledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Både med tanke på aktivitet i skog, fellesprosjekter i grunneierlaget og når det gjelder vedlikehold av bygningsmasse. Å gi konsesjon til søkere som ikke ønsker å bebo eiendommen vurderes derfor ikke å ville bidra til å sikre en helhetlig ressursforvaltning.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten.

Konsesjonssøker skal ikke bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene direkte, men på sikt antar en, som nevnt ovenfor, at en eier som bebor eiendommen har større forutsetninger for å ivareta kulturlandskapet i området enn en som ikke bor der.

Konklusjon

Basert på vurderingen ovenfor og med særlig vekt på at Saltdal kommune ønsker å fremme bosetting, og ha en streng praksis i forbindelse med boplikt, anbefales det ikke å innvilge konsesjon på gnr. 17 bnr. 2 uten boplikt. Både bosettingshensynet og hensynet til en helhetlig ressursforvaltning taler for avslag på søknad om konsesjon.

Siden de samlede vurderingene ikke etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas er ikke søkers livssituasjon og tilknytning til eiendommen vurdert.

Priskontroll er heller ikke foretatt siden nær slekt som søker konsesjon uten at de skal oppfylle boplikt etter § 5 er unntatt denne bestemmelsen.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven § 1 innvilges ikke Inger-Lise Pettersen konsesjon på gnr. 17 bnr. 2 på Øvre Drageid. Ervervet vil ikke gi slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

På denne bakgrunn fastsettes med hjemmel i konsesjonsloven § 18 en frist på seks måneder (innen 1.12.2017) til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Søker kan også selv velge å oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd.