



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	131/15	29.09.2015

Sign.	Eksp. til: Jan Robert Molid, Indre Rusånes, 8255 Røkland
-------	---

## Svar på søknad om konsesjon på gnr. 33 bnr. 4 i Saltdal

### Foreliggende dokumenter:

Søknad om konsesjon datert 10.7.2015

Brev fra Per Kristian Helgesen datert 5.7.2015

Brev fra Bleiknes grunneierlag datert 6.7.2015

Diverse underskrifter udatert

### Sakens bakgrunn:

Jan Robert Molid søker om konsesjon for erverv av gnr. 33 bnr. 4 i Saltdal. Eiendommen ligger på Bleiknes, ca 25 km sør for Rognan sentrum. Eiendommen er ubebygget. Totalareal er på 414 dekar, hvorav 11 dekar er dyrka mark og 351 dekar er produktiv skog.

Søker er gårdbruker og driver sauehold på gnr. 32 bnr. 2 m.fl. Søkers eiendommer ligger i hovedsak på motsatt side av Saltdalselva (vest) i Indre Rusånes. Etter en nylig avsatt jordskiftedom er imidlertid søker også tilkjent teiger øst for Saltdalselva.

Søker har behov for tilleggsjord. Han eier i dag kun 16 dekar dyrka mark, og har en besetning på 42 vinterføra sau.

Kjøpesum er satt til 180 000kr.

Bleiknes grunneierlag har levert «innsigelse» på søknad om konsesjon. I tillegg ber en gårdbruker i eget brev om at konsesjonssøknaden avslås, blant annet av hensyn til eget driftsopplegg.

### 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:

6. framtidige generasjoners behov
7. landbruksnæringen
8. behovet for utbyggingsgrunn
9. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
10. hensynet til bosettingen

#### **§ 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:

6. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
7. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
8. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
9. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
10. 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.

#### **§ 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 om 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. Formålet med loven sett opp imot søkers formål med ervervet er utgangspunktet for vurderingene.

Det skal til fordel for søker legges vekt på om prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om erververen anses skikket til å drive eiendommen. Det skal også legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i jordbruket.

Formålet med ervervet er å styrke søkers driftsgrunnlag. Omsøkte eiendomsressursgrunnlag, arrondering og beliggenhet i forhold til søkers eiendom tilsier at den er egnet som tilleggsareal, og søker har det driftsapparatet som skal til for å utnytte ressursene på bruket. Det ligger rasjonaliseringshensyn bak kjøpet. Kjøpers bruk vil styrkes, og derigjennom også fremtidig drift av dette bruket. En felles drift av gnr 33 bnr 4, og søkers eiendom gir imidlertid ikke en arronderingsmessig gevinst, siden søkers innmarksarealer ligger på andre siden av elva (4km kjøring langs vei). Likevel styrkes søkers driftsgrunnlag, kulturlandskapet vil pleies og ervervet

er i så måte i tråd med de landbrukspolitiske mål om økt harmonisering mellom bruksstruktur og eiendomsstruktur. Ervervet vil styrke søkerens arealgrunnlag og ivareta hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Dette taler for konsesjon.

Siden eiendommen er ubebygd påvirker ikke et salg av bruket bosettingen i området direkte. Siden erververs driftsgrunnlag styrkes, kan dette på sikt likevel bidra til å opprettholde drift og bosetting på dette bruket. Bosettingshensynet vurderes derfor som ivaretatt.

Bare et bruk i Bleiknes er i drift idag, gnr. 33 bnr. 5m.fl. Leiejordandelen utgjør ca 90 % av dette brukets arealgrunnlag på totalt 610 daa. Av dette har 11 daa vært leid fra omsøkte eiendom frem til 2014. Per Kristian Helgesen, eier av gnr. 33 bnr. 10 m.fl., driver med potet (ca 90 daa) og ammeku (16 kyr og 26 andre storfe). Han har drevet den omsøkte eiendommens arealer i flere år. Forrige søknadsomgang fikk han imidlertid avgrensning på tilskuddsberettiget grovfôrareal på 37,5 daa siden beregnet arealbehov for grovfôr var 37,5 daa mindre enn arealet bruket disponerer. Deler av det leide arealet ligger imidlertid mye lengre unna driftssenteret enn gnr. 33 bnr. 4, som er på samme gård. I brev som gårdbrukeren har sendt kommunen i forbindelse denne konsesjonssøknaden fremholder han at et salg av gnr.33 bnr. 4, til en annen gårdbruker vil gjøre at han mister dette arealet. Dette vil påvirke hans driftsopplegg og stykke opp driftsopplegget hans. Han driver eiendommen både sør og nord for omsøkte eiendom, og således vil dette arronderingsmessig være svært negativt for dette bruket. På grunn av effekten salget vil ha på arrondering av dyrkamark i Bleiknes taler hensynet til nabobruket mot konsesjon.

Siden eiendommen er ubebygd skal det foretas priskontroll etter konsesjonsloven. Det er ved verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven vanlig å ta utgangspunkt i avkastningsverdien (bruksverdien). For jordbruksarealer og skog skal verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt et lovforslag om å oppheve priskontrollen på høring. Inntil videre har departementet bedt kommunene om å ikke legge avgjørende vekt på pris i konsesjonssaker. Det gjøres likevel en forenklet prisvurdering av eiendommen.

Siden det ikke er tvil med hensyn til kjøpesummen, kan vurderingen av prisspørsmålet synliggjøres i saksutredningen på en enklere og mindre arbeidskrevende måte enn en fullstendig verdiberegning.

Ut fra erfaringstall på jordverdi for fulldyrka jordbruksareal av samme kvalitet i konsesjonssaker i senere tid settes en verdi på 3000kr/daa for dyrka mark. Da er rasjonaliseringsgevinsten inkludert. For skog består eiendommen i hovedsak av lauvskog, med unntak av en bratt li med furuskog. Det er gode traktorveisystemer i området. Anslås gjennomsnittsverdien for produktiv skogen til 350kr/daa. Annet areal settes til 50kr/daa, mens verdien av utmarksressurser som jakt og fiske settes til et rundt beløp, 50 000kr basert på eiendommens størrelse og gårdens inntektpotensial i forhold til jakt og fiskeressurser.

Arealtype	Verdi*arealstørrelse	Anslått verdi
Dyrka mark	3000kr/daa*11daa	33 000kr
Produktiv skog	350kr/daa*351daa	122 850kr
Annet areal	50kr/daa*51daa	2 600kr
Utmarksressurser (jakt/fiske)		50 000kr
<b>SUM</b>		<b>208 450kr</b>

Utifra beregningene over vurderes kjøpesummen på 180 000kr som akseptabel. Kjøpesummen ivaretar en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Dette taler for konsesjon.

Eierskifte på eiendommen innebærer ikke endret bruk av den og vurdering i henhold til naturmangfoldloven anses derfor ikke relevant.

### **Konklusjon**

Ervervet tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ivaretar hensynet til bosetting i området, styrker søkers driftsgrunnlag og sikrer at arealressursene blir eid og forvaltet på en samfunnsmessig gagnlig måte. Som det fremgår av vurderingene gir ikke ervervet en optimal driftsmessig løsning med tanke på arronderingen. Det er imidlertid tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingene er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den beste driftsmessig. På bakgrunn av dette taler en overvekt av hensynene for konsesjon.

### **Rådmannens innstilling**

I medhold av konsesjonsloven § 1 innvilges Jan Robert Molid konsesjon for erverv av gnr. 33 bnr. 4 i Saltdal som tilleggsjord til gnr. 32 bnr. 2 m.fl.

Ervervet vil styrke søkers driftsgrunnlag, og sikre at arealressursene blir eid og forvaltet på en samfunnsmessig gagnlig måte.

Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen legges til og drives sammen med søkerens øvrige landbrukseiendom i Saltdal.