



Arkivsak-dok. 24/02744-2
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang

Møtedato

Utvalg for landbruk

31.01.2025

Saksframlegg

Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom 9/1, Østre Hauge

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune, utvalg for landbruk, gir med hjemmel i konsesjonsloven Karin Gunn Nicolaysen, f. 06.03.60, konsesjon med fritak fra boplikt for erverv av landbrukseiendommen 9/1, Østre Hauge. Konsesjon gis på følgende vilkår:

- Det er driveplikt på eiendommen etter jordlovens § 8. Etter at dagens jordleieavtale utløper, plikter erverver å inngå ny jordleieavtale, eller drive arealene selv. Dersom erverver skal leie ut jorda, må jordleieavtale godkjennes av kommunen.
- Eiendommens eksisterende bygninger skal holdes vedlike for å ivareta landskapsbildet og kulturlandskapet.

Vedlegg

Sladdet søknad
Oversiktskart - 9 1

Saken kort fortalt

Det er søkt om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 91/, Østre Hauge. Det søkes om konsesjon fordi erverver ikke skal bosette seg på eiendommen.

Det vurderes å ikke være momenter til hinder for å gi konsesjon på vilkår av at lovbestemt driveplikt oppfylles ved utleie eller at erverver selv skal drive jorda ved gjeldende avtales utløp.

Bakgrunn

Det er søkt om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 91/, Østre Hauge. Søker kan i utgangspunktet erverve landbrukseiendommen konsesjonsfritt med lovbestemt boplikt, men søker ønsker ikke å flytte til eiendommen og søker derfor om konsesjon.

Erverver: Karin Gunn Nicolaysen

Overdrager: Olina Judith Nicolaysen

Landbrukseiendommen 9/1, Østre Hauge har påstående bolig og redskapsbod, og består i følge gårdskart av følgende arealstatistikk:

- 38,6 dekar fulldyrket jord
- 0,1 dekar innmarksbeite
- 5,2 dekar produktiv skog
- 5,4 annet markslag
- 2,8 bebygd, vann vei etc.

Totalt 52,1 dekar

Jordbruksarealene blir drevet av aktivt gårdsbruk som er berettiget produksjonstilskudd, og det er inngått jordleieavtale for perioden 2022-2032. Denne er også gyldig ved eiendomsoverdragelse.

Eiendommen har blitt brukt som sommerhus av søker og hennes familie. Boligen kan i følge søknaden ikke tilfredsstille kravet til et moderne bolighus. Det planlegges at huset fortsatt skal brukes som sommerhus, men at de på sikt ønsker å renovere huset til bedre tilstand og bosette seg på eiendommen.

Lovgrunnlag

Konsesjon skal vurderes etter naturmangfoldloven §7 og konsesjonsloven. Gjeldende bestemmelser er gjengitt under.

Naturmangfoldloven:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Konsesjonsloven

§5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Etter lovens §5, første ledd pkt. 1, kan eiendom overtas konsesjonsfritt fra nær slekt.

Etter lovens § 5, andre ledd, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendom med boplikt innen ett år og bor der selv i minst 5 år. Boplikten er personlig.

Det er lovbestemt boplikt på eiendom som har hus som er eller har vært i bruk som helårsbolig og mer enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 daa produktiv skog.

§ 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 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.*

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.

Første ledd nr. 3 og § 9a (om priskontroll) gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten.

I slik sak skal det i tillegg til første ledd 1,2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Vurdering

Naturmangfoldloven

Det er ikke momenter ved vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 som er til hinder for å gi fritak fra boplikt. Endret eierskap påvirker ikke i seg selv «naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser» (sitat fra lovens formål).

Konsesjonsloven

Konsesjonslovens formål er å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. fremtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensyn til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosetting

I konsesjonslovens § 9 står det at det at ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

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

Punkt 3 gjelder ikke der nær slekt eller en som har odel søker om konsesjon dersom de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til punkt 1,2 og 4 tillegges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Vil erververs formål ivareta hensynet til bosetting i området?

Eiendommen har ikke hatt fast bosetting på flere år. Huset er i dårlig stand, og det er derfor ikke mulig å bo i huset på helårsbasis uten at dette opprustes betydelig. Selv om det er ønskelig med bosetting i området, vurderes det at hensynet ikke er avgjørende betydning for vurdering av søknaden.

Vil ervervet føre til en driftsessig god løsning?

Jordbruksarealene leies ut til aktive nabobruk som driver med jordbruksproduksjon. Driftsmessig løsning kan ivaretas ved at søker oppfyller bestemmelsen om driveplikt etter jordlovens § 8. Det foreligge jordleieavtaler for jordbruksarealene i dag, for perioden 2022-2032. Disse blir videreført til ny eier i tråd med avtale. Ny eier plikter å inngå ny jordleieavtale eller drive jorda selv ved avtalens utløp.

Ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet?

Søker har god kjennskap til eiendommen og vurderes i stand til å drive en helhetlig ressursforvaltning og ta vare på kulturlandskapet.

Eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold

Eiendommen består hovedsakelig av jordbruksarealer. Det vurderes viktig at arealressursen tas vare på gjennom aktivt bruk. Bolighuset er i dårlig stand, og ny eier ønsker å fortsette å bruke huset som fritidshus. Det bør settes vilkår om at eiendommens eksisterende bygninger skal holdes vedlike for å ivareta landskapsbildet og kulturlandskapet.

Søkers tilknytning til eiendommen og livssituasjon

Søker har sterk tilknytning til familiebruket. På grunn av livssituasjon, familieforhold, og at søker bor utenfor regionen er det ikke mulig å bosette seg på eiendommen. Det er heller ikke mulig å bo i huset på helårsbasis uten at det opprustes betydelig.

Konklusjon

Det vurderes å ikke være momenter til hinder for å gi konsesjon på vilkår av at lovbestemt driveplikt oppfylles ved utleie eller at erverver selv skal drive jorda ved gjeldende avtales utløp. Dersom det inngås ny jordleieavtale, må erverver sende denne til kommunen for godkjenning. Det bør også settes vilkår at eiendommens eksisterende bygninger skal holdes ved like for å ivareta landskapsbildet og kulturlandskapet.