



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2027-2
Saksbehandler: Håvard
Holeplass

11/16/0/0 Søknad om konsesjon ved erverv av landbrukseigedom som tilleggsjord

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|-------------|------------|
| 80/21 | Formannskap | 09.06.2021 |

Rådmannens innstilling

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Reidar og Kjersti Stenberg for erverv av landbrukseigedom gnr 11 bnr 16 som tilleggsjord til gnr 19 bnr 15. Heimel skal delast likt mellom dei to, som for sine øvrige eigedomar i Hol. Kommunen har ikkje merknadar til kjøpesummen.

Det er eit vilkår at gnr 11 bnr 16 vert drive saman med Reidar og Kjersti Stenberg sine øvrige landbrukseigedomar på ein driftsmessig akseptabel måte, og vil no inngå i same driftseining i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd.

Det vert sett vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11, som kan oppfyllest ved at Reidar og Kjersti Stenberg sjølve held fram å bu på gnr 19 bnr 15 i minst 5 år.

Formannskap har behandla sak 80/2021 i møte den 09.06.2021

Behandling

Saksbehandler Håvard Holeplass orienterte om saken.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Reidar og Kjersti Stenberg for erverv av landbrukseigedom gnr 11 bnr 16 som tilleggsjord til gnr 19 bnr 15. Heimel skal

delast likt mellom dei to, som for sine øvrige eigedomar i Hol. Kommunen har ikkje merknadar til kjøpesummen.

Det er eit vilkår at gnr 11 bnr 16 vert drive saman med Reidar og Kjersti Stenberg sine øvrige landbrukseigedomar på ein driftsmessig akseptabel måte, og vil no inngå i same driftseining i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd.

Det vert sett vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11, som kan oppfyllest ved at Reidar og Kjersti Stenberg sjølve held fram å bu på gnr 19 bnr 15 i minst 5 år.

Saken avgjøres av

Formannskapet

Vedlegg

Vedlegg

- 1 utsnitt gardskart 11-16 heile egedomen
- 2 utsnitt gardskart 11-16 heimteig
- 3 ortofoto 11-16 tun 2020
- 4 utsnitt gardskart 11-16 og 19-15 (langstøl og utmarkssameige på Prestholt er ikkje synt)

Dokument i saken

Søknad om konsesjon, vedlagt kjøpekontrakt og landbrukstakst

Saksopplysninger

Saka gjeld:

Etter inngått kjøpekontrakt har Reidar og Kjersti Stenberg kjøpt landbrukseigedomen gnr 11 bnr 16 «Jordheim» frå Knut Erik Rudning.

Rudning bur på egedomen i dag og har eigd gnr 11 bnr 16 sidan 1998. Han eig ikkje annan fast egedom i Hol kommune.

Erverver:

Reidar og Kjersti Stenberg er aktive gardbrukarar og eig gnr 19 bnr 15 «Rudningen», gnr 19 bnr 21 og gnr 12 bnr 6 (kjøpt i 1989). Stenberg driv mjølkeproduksjon på geit med om lag 240 mjølkegeiter. Driftsbygning på heimgarden er utbygd og oppdatert, det er bygd gardsysteri knytt til Prestholt geitost, dei har bygd nytt stølsfjøs og stølsbu på Prestholt samt investert mykje i oppbygginga av Hol Ysteri.

Samla er det eit svært stort driftsomfang etter lokal målestokk, særleg når ein tek med den svært omfattande produksjonen av lokalmat med ost, kjekjøt, pølse mv.

Føremål:

Føremålet med ervervet er tilleggsjord til gardsbruket på gnr 19 bnr 15 for grovfôrproduksjon og beiting med geit. Kjøp av gnr 11 bnr 16 vil i følge søkjar styrke grunnlaget for dei investeringar som er gjort på gnr 19 bnr 15.

Egedomen:

Landbrukseigedomen ligg i Holsbygda og består av 1 da fulldyrka jord, 9 da overflatedyrka jord, 3 da innmarksbeite, 110 dekar produktiv skog, og 19 da anna areal. Totalt 142 da. Det er i dag ikkje sjølvstendig drift. Jordbruksarealet har vore leigd bort til Stenberg i fleire år.

Egedomen består av ein heimteig med bebygd tun, jorder, innmarksbeite og to ubebygde skogteigar, som delvis er regulert til bustadføremaal i reguleringsplan Grønlie. Skogen består av skogsmark med låg, middels og høg bonitet. Det har vore lite aktivitet i skogen. Jordene har godt jordsmonn og produksjonsevne, men er ikkje fulldyrka slik at dei kan pløggast opp.

Åtkomst frå kommunal veg. Privat avløpsanlegg og brønn for drikkevatt.

Det er følgjande bygningar på gnr 11 bnr 16:

Våningshus: 1906, restaurert 1998, 114 m² BRA over to etasjar, middels teknisk stand,
låve /driftsbygning /fjøs: 1906, tilbygg 1930, 57 m² grunnflate, dårleg teknisk stand,
loft: 1949, 30 m² grunnflate, middels teknisk stand,
garasje: 2002, 12 m² BRA, god teknisk stand,
eit par mindre uthus.

Buplikt:

Ervervarane opplyser i søknaden at dei ikkje vil flytte til eigedomen og sjølv oppfylle buplikt. Dei bur på eigen gard eit lite stykke vest for gnr 11 bnr 16.

Kjøpekontrakt:

I kjøpekontrakten er det standard vilkår for overtaking av landbrukseigedomen. Det følgjer med ein mindre jaktrett og ei lita erstatning frå E-CO for kraftutbygging. Innestående saldo på skogavgiftskonto følgjer handelen.

I kjøpekontrakten er det avtalt burett for tidlegare eigar ut si levetid. Prisen er avtalt til kr 2 500 000 før fråtrekk for buretten i kjøpesummen.

Lovgrunnlag:

Grunnlaget for handsaming av søknaden er Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom mv. (konsesjonslova) LOV 2003-11-28 nr 98. Fast eigedom kan etter konsesjonslova ikkje ervervast utan konsesjon med mindre eit av unntaka gjeld.

Av konsesjonslova § 4 fyrste ledd nr 4 går det fram at det er konsesjon for fast eigedom over 100 da.

I konsesjonslova § 9 fyrste ledd går det fram kva som skal vektleggjast ved handsaming av søknader om konsesjon for erverv av landbrukseigedomar:

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

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

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

Forhold til overordnet plan

Heimteigen er i arealdelen til kommuneplanen synt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) der spreidd bustadbygging er tillate. Skog og utmark er synt som ordinært LNF område.

Om lag 21 da ved Holsfjorden ligg innanfor planområdet av reguleringsplan Grønlie bustadfelt, og omfattar areal regulert til bustadbygging, friareal og samferdsel.

Miljøkonsekvenser

Ingen

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen

Vurdering

Søknaden gjeld konsesjon for erverv av tilleggsjord til aktivt gardsbruk. Driftseininga til ervervarane på gnr 19 bnr 15 har i dag 44 da dyrka jord, 16 da innmarksbeite, 425 da produktiv skog og totalt 993 da. Dette er lite jordbruksareal i høve til den store drifta, og det er klart at det er trong for å erverve meir areal for å sikre dagens landbruksdrift i høve til investeringar

som er gjort. I dag må ervervar leige mykje areal, til dels langt borte. Det er tryggare å eige framfor å leige jordbruksareal.

Tilleggsjorda som vert erverva på gnr 11 bnr 16 ligg berre 2 km frå ervervar sin eigedom, målt etter offentleg veg. Avstanden er kort, og i tillegg vil ikkje ervervet føre til vesentleg større teigblanding eller køyring enn i dag. Etter ervervet vil Stenberg si samla driftseining ha 45 da dyrka jord, 9 da overflatedyrka jord, 19 da innmarksbeite, 535 da produktiv skog og totalt 1 135 da.

Ervervar er svært godt skikka til å drive jordbruksarealet og ervervet vil gi ei god driftsmessig løysing, som ivaretek omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det er reell trong for tilleggsjord i tilknytning til landbruksdrifta.

Det er våningshus på eigedomen som skal reknast som heilårsbustad, men fordi det er under 35 da dyrka jord, under 500 da produktiv skog og kjøpesummen er under kr 3 500 000, skal kommunen ikkje ta stilling til prisen som er avtalt i kjøpekontrakten.

Dette er ein landbrukseigedom som er under arealgrensene for lovbestemt buplikt etter konsesjonslova § 5 (men samstundes ikkje har buplikt etter lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense, fordi totalarealet er over 100 da), men det har vore vanleg praksis i Hol å setje vilkår etter konsesjonslova § 11 om 5 år personleg buplikt evt. upersonleg buplikt ved erverv av slik landbrukseigedom utanom familie /slekt.

Samstundes har det også vore vanleg praksis i Hol i tilsvarande saker å ta inn vilkår jf § 11, som går på at ervervarane kan oppfylle buplikta ved å bu i sin noverande bustad i 5 år. Dette tek utgangspunkt i at det gjeld erverv av tilleggsjord til eit aktivt gardsbruk, der eigarane må bu for å skjøtte landbruksdrifta si. Det er dermed tale om bruksrasjonalisering, som inneber samfunnsinteresser av stor vekt, sjølv om tun og bygningar følgjer med i den handelen.

I kjøpekontrakten er det også avtalt at tidlegare eigar av gnr 11 bnr 16 skal ha burett i våningshuset på eigedomen ut si levetid, eller til han sjølv ønskjer å flytte frå eigedomen. Det vil såleis halde fram med å vere fast busetjing på eigedomen slik som det er i dag. Etter den tid kan Stenberg velje å leige ut huset til fastbuande eller bruke det som kårhus ved framtidig generasjonsskifte på driftseininga si.

Saka kan også vurderast slik at det hadde vore ønskjeleg med fast busetjing på gnr 11 bnr 16, som også fører til ny tilflytting.

Tunet ligg sentralt i Holsbygda, og det er flott utsikt. Det finst ein marknad for sal av mindre gardsbruk med føremål fast busetjing, samstundes som ein ønskjer at jordbruksareal skal eigast av aktive gardbrukarar. Rådmannen finn likevel at det i denne saka ikkje ligg til rette for å setje krav om frådeling av tunet før eller sal som tilleggsjord, fordi tunet ligg midt på heimteigen og våningshuset nok utgjer størstedelen av avtalt kjøpesum. Det ligg heller ikkje føre opplysningar om at andre er aktuelle som kjøparar av eigedomen.

Det er mogeleg å konkludere med to alternative innstillingar:

Alternativ innstilling 1:

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Reidar og Kjersti Stenberg for erverv av landbrukseigedomen gnr 11 bnr 16 som tilleggsjord til gnr 19 bnr 15. Heimel skal delast likt mellom dei to, som for øvrig fast eigedom i Hol. Kommunen har ikkje merknadar til kjøpesummen.

Det er eit vilkår at gnr 11 bnr 16 vert drive saman med Reidar og Kjersti Stenberg sine øvrige landbrukseigedomar på ein driftsmessig akseptabel måte, og vil no inngå i same driftseining i landbruket jf. jordlova § 12 sjetle ledd.

Det vert sett vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11, som kan oppfyllest ved at Reidar og Kjersti Stenberg sjølve held fram å bu på gnr 19 bnr 15 i minst 5 år.

Alternativ innstilling 2:

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Reidar og Kjersti Stenberg for erverv av landbrukseigedomen gnr 11 bnr 16 som tilleggsjord til gnr 19 bnr 15. Heimel skal delast likt mellom dei to, som for øvrig fast eigedom i Hol. Kommunen har ikkje merknadar til kjøpesummen.

Det er eit vilkår at gnr 11 bnr 16 vert drive saman med Reidar og Kjersti Stenberg sine øvrige landbrukseigedomar på ein driftsmessig akseptabel måte, og vil no inngå i same driftseining i landbruket jf. jordlova § 12 sjetle ledd.

Det vert sett vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11, om at våningshuset på gnr 11 bnr 16 skal leigast ut til fastbuande i minst 5 år rekna frå 1 år etter dato for overtaking, dersom tidlegare eigar ikkje lenger skal bruke buretten sin på eigedomen. Buplikta vert oppfylt når leigetakar er registrert busett på eigedomen i folkeregisteret. Kommunen skal ha kopi av inngått leigeavtale.

Konklusjon:

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at dei vilkåra som konsesjonslova § 9 set er oppfylt. Det ligg føre samfunnsnytte ved at aktivt gardsbruk får styrka driftsgrunnlaget sitt. På grunn av buretten er det heller ikkje særleg aktuelt eller hensiktsmessig å setje krav om utleige til fastbuande i 5 år.

Rådmannen legg særleg vekt på det som har vore vanleg praksis i tilsvarande saker i Hol, og tilrår derfor alternativ innstilling 1.