

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	10.03.2020

Saksbehandler: Tore Solli

Arkivsak: 2020/1299

Dato: 28.02.2020

Søknad om deling av driftsenhet - Reins Kloster, gbnr. 56/1 m.fl.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 12 innvilges søknad om fradeling av Agnetlia gbnr. 90/10 fra Reins Kloster gbnr. 56/1 m.fl. under forutsetning av at kjøper får innvilget konsesjon, jf. lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Bakgrunn

Hans Henrik Hornemann er eier av landbrukseiendommen Reins Kloster i Indre Fosen kommune. Eiendommen består av gnr. 56 bnr. 1, 24 og 61, gnr. 57 bnr. 1. og gnr. 90 bnr. 10 (Aagnetlia).

Driften på eiendommen er økologisk melkeproduksjon og produksjon av øl og iskrem. Deler av bygningsmassen og eiendommen på Rein er fredet pga. store kulturhistoriske verdier.

Aagnetlia ligger om lag 30 km unna tunet på Reins Kloster i luftlinje. Eiendommen har jakt- og fiskerettigheter og er bebygd med en koie/hytte. Agnetlia er på totalt 13 078,8 da, hvorav 1 575 da er produktiv skog, 10 943,7 da er annet markslag og 560,1 da er registrert som vann. 531,3 da av skogen har middels bonitet. Resten har lav bonitet.

Aagnetlia er solgt for 4,0 millioner kroner til Gisle Bedin. Gisle Bedin søker konsesjon for ervervet jf. søknad dat.17.02.20. Konsesjonssøknaden er ikke behandlet.

Hans Henrik Hornemann søker om fradeling av Agnetlia i forbindelse med salget, jf. søknad dat. 14.02.20.

Lovgrunnlag: Jordlovens § 12.

Vurderingsgrunnlag: Rundskriv M-1/2013. Omdisponering og deling.

Driftsenheten gbnr. 56/1 m. fl har dette arealgrunnlag: Agnetlia. 90/10:

Fulldyrka jord: 547,0 da

Beite: 33,1 da

Produktiv skog:	2 725,3 da	1 575,0 da
Annet markslag:	11 716,4 da	10 944,6 da
Vann m.m	572,2 da	560,1 da
Sum:	15 594,0 da	13 079,7 da

Nærmere om kjøperen og hans formål med ervervet:

Gisle Bedin er eier og driver av landbrukseiendommen Flyta, gbnr. 66/1 i Indre Fosen kommune. Formålet med ervervet av Agnetlia er å styrke næringsgrunnlaget på Flyta. Bedin ønsker bl.a å drive et aktivt skogbruk på eiendommen, utnytte jaktrettighetene gjennom utleie og gjenoppbygge Agnetligården som seter.

Bestemmelse om deling av landbrukseiendom i jordloven § 12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttas til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova..

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedommen eller ideell del av han er på same eigerhand og etter departementet sitt skjønn må reknas som ei driftseining.

Nærmere om deling av Reins Kloster og formålet med jordloven

Agnetlia er en del av driftsenheten Reins Kloster. Et salg av Agnetlia krever derfor delingstillatelse etter jordlova, jf. § 12 første ledd, jf. sjette ledd.

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, jf. rundskriv M-1/2013 pkt. 7.2.

Formålet med jordloven er å «leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket», jf. § 1.

Vurdering:

Tjenlig og variert bruksstruktur

Vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket må gjøres i et langsiktig perspektiv. Jordlovens formålsbestemmelse i § 1 om samfunnsgagnlig bruk innebærer at man tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige

generasjoners behov. En fradeling hvor en utmarks-/skogeiendom som i dette tilfellet knyttes til en landbrukseiendom med et driftssenter og styrker driftsenheten er positivt, og er et argument for fradeling.

Kommunedirektøren vurderer at Reins Kloster vil være en bærekraftig eiendom også uten Agnetlia. Ressursgrunnlaget på eiendommen vil kunne fylle framtidige generasjoners behov, og gi en avkastning for driver av eiendommen. Fradelingen er slik sett i tråd med formålsbestemmelsen i jordloven.

Vern av arealressursene

I rundskriv M-1/2013 pkt. 8.3.2 i rundskrivet står det: *Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntektene fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.*

En fradeling av Agnetlia vil svekke ressursgrunnlaget på Reins Kloster isolert sett, og være et argument mot fradeling. Det er et potensial for utnyttelse av jaktressursen, og det er drivverdig skog på eiendommen – selv om denne ressursen må betraktes som marginal. Fradelingen innebærer at driftsenheten Reins Kloster mister disse ressursene.

På den andre siden mener kommunedirektøren at vern av arealressursene ivaretas gjennom at Agnetlia legges til en landbrukseiendom i drift med et driftssenter og en veldrevet skogressurs. Med en slik tilknytning er det sannsynlig at skogen vil bli forsvarlig drevet i framtiden. Dette taler for at tillatelse til fradeling kan gis. Samlet sett mener administrasjonen at delingen tilfredsstiller kravet til vern av arealressursene som beskrives i rundskriv M-1/2013.

Driftsmessig god løsning

I rundskrivet pkt. 8.3.2 står det følgende om dette: *Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv.(...) Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.*

Påregnelig drift i Agnetlia er først og fremst skogsdrift og utleie av jakt- og fiskerettigheter. Driftsmessig bør Agnetlia tilhøre en landbrukseiendom med et driftssenter. Dette vil være tilfellet ved en fradeling og salg av eiendommen som skissert. Skogarealer krever mindre intensiv skjøtsel enn jordarealer. Agnetlia er også egnet til å drives sammen med eiendom/driftssenter selv om avstanden mellom eiendommene er om lag 30 km. Dette også fordi en avstand på 30 km mellom ulike deler av samme eiendom ikke er uvanlig, særlig tatt i betraktning av at Agnetlia består av skog. Ved et salg av Agnetlia til Flyta vil avstanden mellom eiendommene bli noe kortere enn tilfellet er i dag. Kommunedirektørens vurdering er at totalløsningen ved deling fører til en driftsmessig god løsning.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Rettigheter knyttet til beitenæring og reindrift i området vil være uforandret uavhengig av en fradeling og salg av Agnetlia. Eventuelle tiltak på eiendommen vil også bli vurdert etter relevant regelverk uavhengig av eier av Agnetlia. Kommunedirektøren ser ikke at en fradeling har drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vedrørende tidligere avslag på samtykke til deling, jf. vedtak i Landbruksdirektoratet

Indre Fosen kommune ved arealutvalget innvilget søknad om deling av Reinskloster i møte den 12.03.2019. Den gangen var Agnetlia søkt fradelt for salg til et amerikansk ektepar bosatt i USA. Formålet med ervervet var friluft- og rekreasjonsformål. Fylkesmannen i Trøndelag omgjorde kommunens vedtak den 10.05.2019. Landbruksdirektoratet stadfestet senere Fylkesmannen i Trøndelag sin beslutning, og avslo søknad om deling i vedtak dat. 23.12.2019.

Slik kommunedirektøren leser vedtakene fra Fylkesmannen og Landbruksdirektoratet er avslaget bl.a. knyttet til jordlovens formålsparagraf. Fylkesmannen skriver: *Skog og utmarksarealer som hittil har blitt forvaltet av de som har yrket sitt i landbruket, går over til å bli eid av fritidsinteressenter med liten tilknytning til eiendommen og lokalsamfunnet. Dette kan ikke sies å være i tråd med de interessene som jordloven § 12 jf. § 1 skal verne om.*

Videre peker landbruksdirektoratet på at den aktuelle fradelingen ville gitt et dårligere vern av arealressursene. *En tillatelse til fradeling som omsøkt innebærer dermed at drivverdig skog skilles fra en stor landbrukseiendom, og opprettes som en selvstendig landbrukseiendom, uten driftssenter. Etter Landbruksdirektoratets syn medfører det en større sannsynlighet for at skogen ikke vil bli forsvarlig drevet i framtiden.* Landbruksdirektoratet sier også at jakt- og fiskerettigheter er ressurser som kan «komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk», f.eks. ved utleie, og mener at dette er en type ressurser delingsregelen har til formål at skal holdes samlet sammen med andre ressurser.

Landbruksdirektoratet mener det gir en bedre driftsmessig løsning at Agnetlia hører til en stor skogeiendom med et driftssenter, enn at den opprettes som en selvstendig landbrukseiendom, uten driftssenter. Direktoratet mener derfor en fradeling som omsøkt i 2019 ville ført til en dårligere driftsmessig løsning totalt sett.

Den samlede vurderingen fra Landbruksdirektoratet knyttet til den aktuelle saken er som følger: *Fradelingen vil gi et dårligere vern av arealressursene, og en dårligere driftsmessig løsning enn i dag. Formålet med delingsregelen om å «sikre ressursene» taler dermed mot fradeling. Fradelingen innebærer videre at en betydelig skog- og utmarkseiendom skilles fra en stor landbrukseiendom, og opprettes som en selvstendig enhet. Formålet om å «samle ressursene» taler derfor også mot fradeling.*

Søknaden om fradeling av Agnetlia som er til behandling nå bygger på andre faktum enn saken fra 2019. Formålet med ervervet fra kjøper, kjøpers tilknytning til

landbruket og området, samt samling av ressurser knyttet til et driftssenter er momenter som er annerledes enn ved forrige avtale om salg.

Vilkår om konsesjon:

I delingssaken tar ikke jordlovsmyndigheten stilling til konsesjonsspørsmålet, men det settes som vilkår at søker (ny eier) får konsesjon. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. 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. Hvis ny eier ikke får konsesjon vil Agnetlia (gnbr. 90/10) fortsatt tilhøre driftsenheten Reins Kloster. Søknad om konsesjon fra kjøper Gisle Bedin vil bli behandlet på møte i arealutvalget 28. april 2020.

Samlet vurdering:

Fradelingen vil bidra til en tjenlig bruksstruktur, vern av arealressursene og være en driftsmessig god løsning. Fradelingen er i tråd med formålet i jordloven og tilhørende delingsbestemmelse.

Vedlegg

- 1 90/10 - kart
- 2 90/10 - kjøpekontrakt
- 3 Gbnr. 90/10 - Agnetlia - søknad om konsesjon
- 4 Agnetlia - gbnr. 90/10 - deling av grunneiendom - endelig avslag på søknad
- 5 Agnetlia - gbnr. 90/10, 56/1 - søknad om deling av grunneiendom