



## Saksframlegg

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
|               | Arealutvalget | 16.03.2021      |

Saksbehandler: May Britt Langmo

Arkivsak: 2021/1561

Dato: 05.03.2021

### **Gbnr. 359/41 - Verrabotnvegen 740 - konsesjon**

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i konsesjonsloven av 28.november 2003, nr. 98, gir Indre Fosen kommune konsesjon til Anna Rethy Aasgaard og Frode Aasgaard for ervervet av eiendommen gbnr. 359/41, til avtalt pris 2 500 000 kroner med følgende vilkår:

1. Jordleieavtale oversendes Indre Fosen kommune innen 1 år etter overtagelse.

### **Oppsummering**

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om konsesjon for ervervet av landbrukseieendommen Stor Aursjøen, gbnr. 359/41 fra Anna Rethy Aasgaard og Frode Aasgaard. Eiendommen har adresse Verrabotnveien 740, 7797 Verrabotn. Eiendommen er på totalt 115 daa, og er bebygd. Hjemmelshavere og selgere er Kari Anette Tetli og Frode Zachariassen. Kjøpesummen er avtalt til 2 500 000 kroner.

Erverv av Stor Aursjøen gbnr. 359/41 er konsesjonspliktig fordi eiendommen erverves utenfor slektskap eller nær familie, eiendommen er bebygd, og overstiger 100 dekar i totalareal.

Det søkes om fritak for bo- og driveplikt. Konsesjonssøker opplyser at formålet med ervervet er å benytte eiendommen som fritidseiendom. Eiendommen er på totalt 115 dekar. Av dette er 93 dekar vann, og 7,7 dekar av eiendommen fulldyrka jord. Søker har antatt at driveplikten kun kan innfris personlig, og i konferanse med saksbehandler ble søknad om fritak fra driveplikt trukket. Driveplikten skal innfris gjennom videreføring av utleie av dyrkajorda til et landbruksforetak i området.

Kommunedirektøren har gjennom vurderinger funnet at grunnlaget for boplikt ikke er tilstede med bakgrunn i eiendommens marginale ressurser og karakter. Kommunedirektørens forslag til vedtak er at konsesjon innvilges med vilkår om ettersendelse av fornyet jordleiekontrakt.

## Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om konsesjon for ervervet av landbrukseiendommen Stor Aursjøen, gbnr. 359/41. Eiendommen har adresse Verrabotnveien 740, 7797 Verrabotn. Eiendommen er på totalt 115 daa, og er bebygd. Hjemmelshavere og selgere er Kari Anette Tetli og Frode Zachariassen. Kjøpesummen er avtalt til 2 500 000 kroner.

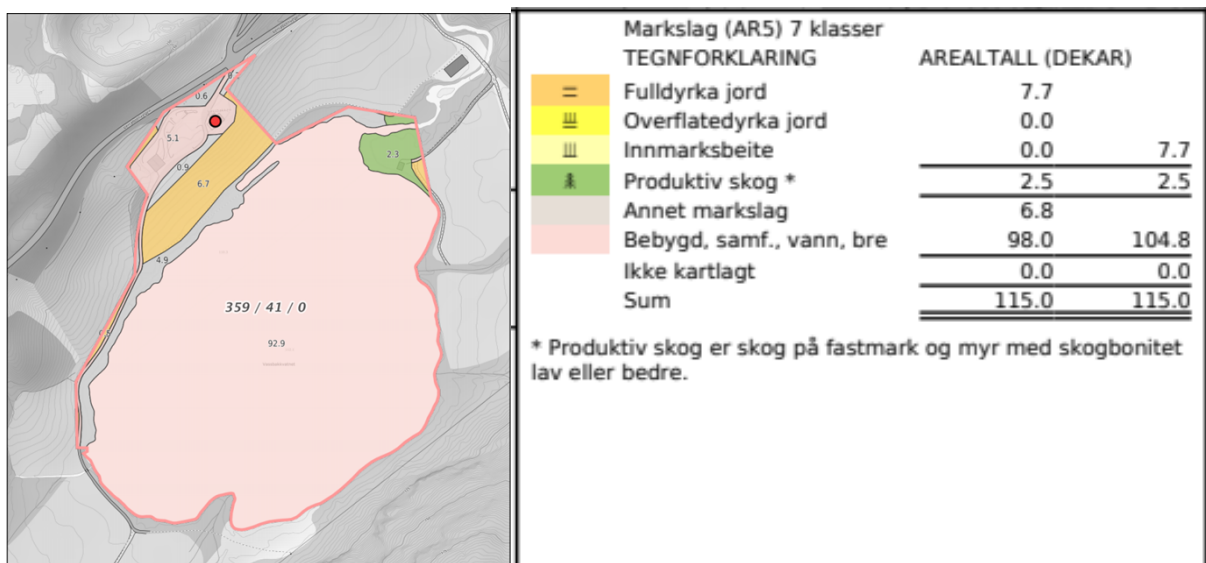
Erverver skal benytte eiendommen til fritidsformål. Det opplyses at erververne ikke eier landbrukseiendom fra før. De er medlemmer i andelslandbruk i Melhus kommune.

Det søkes om fritak for bo- og driveplikt. Eiendommen har mindre enn 35 daa dyrka jord, og har mindre enn 500 daa produktiv skog, og det er derfor ikke boplikt på eiendommen som direkte følge av størrelsen på produktive arealer. Konsesjonsmyndighetene kan imidlertid stille krav om personlig eller upersonlig boplikt etter §11 i konsesjonsloven når eiendommen overstiger 100 daa i totalareal og eiendommen er bebygd.

Søker har antatt at driveplikten kun kan innfris personlig, og i konferanse med saksbehandler trekkes søknad om fritak fra driveplikt. Driveplikten skal innfris gjennom videreføring av utleie av dyrkajorda til et landbruksforetak i nærheten.

### Eiendommen:

I følge gårdskart har eiendommen følgende arealgrunnlag:



Eiendommen består av 1 teig. Jorda ligger inntil tunet. Eiendommen må regnes som marginal i landbrukssammenheng, siden 93 av 115 dekar er vann. Dyrkajorda er utleid. Eiendommen er benyttet som fritidseiendom i dag.

### Bebyggelse

Informasjonen er hentet fra salgsoppgaven.

Våningshus i tre etasjer, oppført i 1953. Grunnflate ikke oppgitt. Middels forfatning.

Verksted/garasje i to etasjer, oppført i 1953. Grunnflate ikke oppgitt. Middels forfatning.

Naust i en etasje, antatt bygd i 1953. Grunnflate ikke oppgitt. Middels forfatning.

**Saksdokumenter:**

Konsesjonssøknad  
Salgsoppgave  
Kopi av kjøpekontrakt  
Kartgrunnlag fra NIBIOs Gårdskart

**Lovgrunnlag:**

Konsesjonsloven av 28.november 2003, nr.98

[Konsesjonsloven](#) har følgende formål:

*§1: 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 friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

**§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.

Mer om boplikt som vilkår:

Konsesjonsloven § 11 annet ledd er generelt formet. Hensynet bak boplikten innebærer at det ikke er aktuelt å stille vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendom i alle situasjoner.

Av eksempler hvor det kan være aktuelt å stille et slikt vilkår nevnes blant annet:

«Saker som gjelder erverv av bebygd eiendom over arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 (*bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar*), men eiendommen er under arealgrensen i § 5 annet ledd (*bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog*). I nevnte tilfelle kan det etter omstendighetene være aktuelt å stille konsesjonsvilkår om personlig boplikt, eller vilkår om boplikt som skal oppfylles av andre.

**Vurdering:**

Erverv av Stor Aursjøen gbnr. 359/41 er konsesjonspliktig fordi eiendommen erverves utenfor slektenskap eller nær familie, eiendommen er bebygd, og overstiger 100 dekar i totalareal.

Konsesjonssøker opplyser at formålet med ervervet er å benytte eiendommen som fritidseiendom. Eiendommen er på totalt 115 dekar. Av dette er kun 7,7 dekar av eiendommen fulldyrka jord. Med bakgrunn i de marginale landbruksressursene på eiendommen vurderer kommunedirektøren at § 9 i konsesjonsloven ikke kommer til anvendelse, og søknaden vurderes etter §1.

## Vurderinger etter konsesjonsloven §1

1. *Vern av produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet for å bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov.*
2. *Vern av produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet for å bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen.*

Ressursene skal disponeres slik at produksjonsevne og utnyttelsesmuligheter ivaretas for fremtidige generasjoner. Konsesjonssøker beskriver at nåværende leiekontrakt på dyrkajorda skal videreføres, og kommunedirektøren vurderer at dette betyr at eiendommen ikke vil bli forringet, eller vesentlig dårligere vernet som følge av endringer i eierskapet.

Driveplikten skal ifølge søker innfris ved videreføring av eksisterende jordleieavtale. Driveplikten omfatter all fulldyrka- og overflatedyrka jord, samt innmarksbeiter. Driveplikten er ikke knyttet til noe vilkår om lønnsom drift. Eier av eiendommen er ansvarlig for at driveplikten oppfylles, men kan velge å innfri den enten ved egen drift eller via utleie av jordbruksarealene på de vilkår loven setter. Nye eiere av landbrukseiendommer har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealene, men er gitt en frist på 1 år for å bestemme om vedkommende selv vil drive jorda eller om jorda skal leies bort. Når en avtale om bortleie av jordbruksareal er inngått, skal eieren sende kopi av avtalen til kommunen som dermed får mulighet til å ta stilling til om vilkårene for bortleie etter jordloven § 8 annet ledd er oppfylt.

Jordloven § 8 stiller følgende krav til en avtale om bortleie:

- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen,
- avtalen må være skriftlig,
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at eieren kan velge å drive deler av eiendommen selv. Eieren kan også velge å leie bort deler av arealet til én leietaker og en annen del til en annen leietaker. Dersom man leier bort til flere må alle avtalene fylle kravene via utleieforholdet som skal videreføres.

Kommunedirektøren vurderer at produksjonsarealene og landbruksnæringen i dette tilfellet vil ivaretas gjennom vilkår om jordleiekontrakt på 10 år inngått innen ett år etter overtakelse.

3. *Vern av produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese behovet for utbyggingsgrunn.*

Det samfunnsmessige behovet for utbyggingsgrunn skal vurderes. Kommunedirektøren har ikke kjennskap til planer som tilsier at dette behovet vil gjøre seg gjeldende. Det vurderes også at eiendommens egenskaper og plassering tilsier at den er lite relevant som utbyggingsgrunn, annet enn til veiformål. Et skifte i eierskap vil ikke vesentlig endre på eiendommens egnethet til framtidige utbyggingsformål.

4. *Vern av produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*

Ervervet ansees ikke å påvirke miljøet, de allmenne naturverninteressene og friluftsinnteressene negativt.

5. *Vern av produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese hensynet til bosettingen.*

Etter konsesjonsloven §11 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses nødvendig for å ivareta lovens formål. Hensynet til bosettingen er nedfelt også i denne paragrafen, og konsesjonsmyndighetene har plikt til å ta stilling til om det er nødvendig å stille vilkår om boplikt og om en slik plikt skal være personlig for eieren. Mat- og Landbruksdepartementet skriver i Rundskriv M-3/2017 at de antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der.

Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer over 100 dekar som blir kjøpt opp blir ubebodd, eller blir til fritidseiendom. Boplikt finnes hovedsakelig i tre varianter: Boplikt som vilkår i vedtak om å gi konsesjon, boplikt som følger direkte av loven og boplikt som følger av lokal forskrift. Ved avgjørelse av en konsesjonssøknad hvor ny eier ikke skal oppfylle boplikten som i dette tilfellet, skal det legges vekt på hensynet til bosettingen i området, den driftsmessige løsningen, og hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Det kan også vektlegges andre korrigerende momenter, som f.eks søkers tilknytning til eiendommen og livssituasjon.

Bosettingen i Verrabotn er godt dokumentert gjennom SSB sine tall fra valgkretsen. Statistikken viser et stabilt innbyggertall, med overvekt av voksne mellom 40-59 år. Det kan legges avgjørende vekt på bosettingshensynet bare i saker hvor det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området ville ervervet eiendommen med sikte på helårsbosetting. Kommunedirektøren har ikke kjennskap til at det er stor etterspørsel etter boliger i området Verrabotn. Generelt for hele Indre Fosen kommune er det en reell nedgang i befolkningstall de siste åra. Mellomalternativet for befolkningsutviklingen i Indre Fosen kommune viser stabilitet det neste tiåret.

Reglene om boplikt er ment å skulle gjelde for eiendommer med et visst potensiale for landbruksvirksomhet. Gbnr.359/41 overstiger arealgrensen i § 4, men arealene som eiendommen består av gjør at potensialet for landbruksvirksomhet er sterkt begrenset. Det er heller ingen bebyggelse på eiendommen som er egnet for husdyrproduksjon, eller spredeareal nok til en eventuell kraftfôrbasert produksjon. Kommunedirektøren anser at investeringer i nytt driftsapparat, eventuelt omlegging til annen produksjon, med arealgrunnlag på 7,7 dekar fulldyrka jord ikke kan forsvares i det aktuelle området. Kommunedirektøren mener at saken er i en gråsoner med tanke på om grunnlaget for boplikt er tilstede, men vurderer på bakgrunn av eiendommens marginale ressurser og karakter at bruken av boplikt er et for sterkt virkemiddel.

Kommunedirektøren har gjennom vurderinger funnet at grunnlaget for boplikt ikke er tilstede med bakgrunn i eiendommens marginale ressurser og karakter. Kommunedirektørens forslag til vedtak er at konsesjon innvilges med vilkår om ettersendelse av fornyet jordleiekontrakt.

Kommunedirektøren har ingen øvrige merknader til avtalte pris, søkers kvalifikasjoner eller formålet med ervervet. Størrelsen på det dyrkede arealet og den avtalte kjøpesummen gir ikke grunnlag for priskontroll, da prisen er under 3,5 mill., Jfr. Rundskriv M-3/2017.

Ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet. Ervervet fører til en god driftsmessig løsning.

Det legges til grunn at ervervet ikke er i strid med formålet i konsesjonsloven da formålet er fortsatt drift av landbruksarealene.