



Vår saksbehandler
Jenny Kristin Heggvold

Referanse
JEHE/2022/1141-2/88/4

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		23.08.2022

88/4 - Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom Snøvestrøin. Søker: Ane Røtvei, Hanne C Røtvei og Hans Røtvei

Vedlegg

- 1 88/4 - søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom, Ane Røtvei, Hanne C. Røtvei og Hans Røtvei

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Kjøpekontrakt datert 29.06.2022
- Takst utarbeidet av Takst-forum Trøndelag AS, datert 11.05.2022
- Avtaler om leie av jord mellom tidligere eiere av eiendommen og Jon Ola Bøe og Vemund Ørstad.

Saksopplysninger

Ane Røtvei, Hanne C. Røtvei og Hans Røtvei søker 14.07.2022 om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen Snøvestrøin, gnr 88 bnr 4. Overdagelsen omfatter også to pelsdyrtomter på «Revmoen» som er bortfestet, gnr 88 bnr 4 fnr 2 og gnr 88 bnr 4 fnr 3.

Landbrukseiendommen består av totalt 250,1 dekar, derav 56 da fulldyrka jord, 30,2 da innmarksbeite 48,3 da produktiv skog, 93,8 da uproduktiv skog, myr og fastmark og ca 21,8 da bebyggt areal ifølge gårdskart fra Nibio. I tillegg kommer de to festetomtene på til sammen 15 da bebyggt areal. Driftssenteret ligger ved Snøvesvegen der jordbruksarealet er samlet. Garden har en skogteig i Svarthaugen i tilknytting til tunet og en på «Revmoen» nord for Oppdal sentrum. Deler av arealet i skogteigen på «Revmoen» inkludert de to festetomtene er regulert til pelsdyranlegg i reguleringsplan for Gorsetmoen, vedtatt av Oppdal kommune 17.09.1984. I 2019 ble lov om forbud mot hold av pelsdyr vedtatt, med krav om at alt pelsdyrhold skal avvikles innen 01.02.2025. Opprydding av pelsdyrområdet på «Revmoen» har startet opp, men det er ikke avklart hvordan dette arealet skal brukes videre.

Eiendommen har i nyere tid blitt drevet ved bortleie av jorda, og våningshuset har blitt brukt til boligformål. Det foreligger gyldige jordleieavtaler på alt fulldyrka areal med to nabobruk, 28 da fulldyrka jord er leid ut til eier av gnr 99 bnr 1 til og med vekstsesongen 2023, og 28 daa fulldyrka areal er leid ut til eier av gnr 82 bnr 2 til 01.01.2026. Innmarksbeitet blir beitet som en del av utmarksbeitet i Svarthaugen.

Bygningene på eiendommen består av våningshus, fjøs, garasje og stabbur. Det er almenningsrett og jaktrettigheter på eiendommen. Kjøpesum for eiendommen er kr. 4.400 000.

Søkerne opplyser i søknaden at Ane Røtvei (eierandel 70%) ønsker å bosette seg fast på eiendommen, hun er nyutdannet og har fått fast jobb i Oppdal kommune og ønsker å bosette seg på eiendommen så raskt som mulig. Hennes foreldre er medeier og medkjøpere (eierandel 30%), de er bosatt på naboeiendommen, gnr 88 bnr 6. Driveplikten er for tiden oppfylt med utleie av dyrkajorda, men søkerne opplyser at det på sikt kan bli aktuelt å starte egen virksomhet på eiendommen. Skogen

skal forvaltes med hogst og vedhogst, og de skriver at de ønsker å ivareta og utvikle eiendommen på best mulig måte. Det opplyses at Hans Røtvei har praktisk erfaring fra jordbruk. Han er oppvokst på et gårdsbruk i det samme nabolaget, og har i en periode arbeidet som avløser.

Saken skal behandles i medhold av §§ 2, 9 og 11 i konsesjonsloven. Avgjørelsesmyndighet etter konsesjonsloven er lagt til kommunen og er videre delegert til Utvalg for bygg og arealplansaker jfr. delegeringsreglementet av 7.05.2020, sak 20/39.

Vurdering

Det følger av konsesjonsloven § 2 at erverv av aktuell eiendom krever konsesjon. Formålet med konsesjonsloven er blant annet å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Ved vurdering av om konsesjon skal gis skal en ta utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Avgjørelsen skal skje etter en individuell og konkret vurdering.

Ved avgjørelse av søknad om konsesjon for eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det, jfr. konsesjonsloven §§ 9 og 9a, legges særlig vekt på:

1. hensyn til bosetting
2. hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
3. om erverver anses skikket til å drive eiendommen
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet
5. prissetting

1. Bosettingshensynet:

Eiendommen ligger i Vestre Vollan grunnkrets og Aune skolekrets. Framskrivning av befolkningsutviklingen i Oppdal hos SSB, viser en nedgang i folketallet i kommunen mot 2030 og 2050. For Vestre Vollan grunnkrets har det vært en liten befolkningsoppgang de siste 10 år.

Eiendommens bolighus er i middels teknisk stand, og har vært i bruk som helårsbolig. Kommunedirektøren ser at det i hele Oppdal er aktuelt å legge SSB sine folketallsvurderinger til grunn og sette vilkår om boplikt på alt erverv av landbrukseiendommer, og spesielt der arealgrensen for lovbestemt boplikt oppfylles med mer enn 35 da dyrka jord eller 500 da produktiv skog. Ettersom denne eiendommen ligger over arealgrensa for lovbestemt boplikt vurderer kommunedirektøren at bosettingshensynet veier tungt i denne saken.

Det er også et poeng for kommunedirektøren at kommunens vedtatte samfunnsdel og landbruksplan arbeider for liv og røre i alle kretsene, sammen med aktivt landbruk og næringsutvikling i hele kommunen. Det er behov for folk som bor i nabolag for å opprettholde landbruket som aktiv næringsvei og et aktivt bomiljø.

Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som bebor og driver sine eiendommer. Personlig boplikt ivaretar hensynet til stabil bosetting bedre enn upersonlig boplikt. En forskningsrapport fra 2008 viser at sannsynligheten for at eieren vil bli boende på landbrukseiendommen sin er stor for eiere som selv har bodd der i fem år etter overtakelsen. Dette har lovgiver lagt til grunn for reglene om lovbestemt boplikt på landbrukseiendom. Det vurderes derfor som svært positivt at søker ønsker å bosette seg på eiendommen. Hun har tilknytting til området og har fått seg fast jobb i kommunen, noe som taler for at bosetting vil bli av varig karakter.

2. Hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Etter Jordlovens § 8 er det driveplikt på alle landbrukseiendommer med minst 5 daa jordbruksareal. Driveplikten kan oppfylles ved at eierne selv driver jordbruksarealet, eller at det leies ut som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer på avtale av 10 års varighet. Eiendommen har i dag en jordleieavtale gjeldende til og med sesongen 2023 på halve arealet og til 2026 på den andre halvdel.

Søkerne ønsker i første omgang å videreføre bortleie, men skriver at det i framtida kan bli aktuelt å drive jorda sjøl helt eller delvis.

Drift av eiendommen omfatter også skog- og utmarksforvaltning. Søker vil drive skogen sjøl med hogst av tømmer og ved. Eiendommen har allmenningsrett i Oppdal bygdeallmenning, i tillegg følger både utmarks- og jaktrettigheter i Svarthaugen. Felles forvaltning av utmarksressurser utgjør en forpliktelse for å være tilgjengelig og deltagende både fysisk med dugnad og tiltak, og administrativt. Ved at den ene av søkerne planlegger å bosette seg på eiendommen, og de to andre bor på naboeiendommen ligger forholdene godt til rette for at nødvendig tilgjengelighet og deltakelse.

3. Hvorvidt erverver er skikket til å ta over gården

Skikketheten skulle være godt ivaretatt gjennom at den ene av søkerne har vært avløser og har erfaring fra praktisk jordbruk. Det forutsettes at han i oppstartfasen vil være mentor og lære opp datteren, som er hovedsøker.

4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Formålet med ervervet er overtakelse av landbrukseiendommen Snøvestrøin i sin helhet. Landbruksplanen for Oppdal vedtatt i 2013-2021 har som delmål C: «Ta vare på gode bosteder og ei levende bygd ved å fokusere på de menneskelige ressursene, felles kulturarv og livsmiljø». I denne søknaden ønsker en ung kvinne, med støtte fra sine foreldre, å kjøpe, og ta i bruk en landbrukseiendom til bolig. Dette er i høyeste grad i tråd med målsettingene i Landbruksplanen. Det forutsettes fortsatt drift av jord og skog i tråd med gjeldende lovverk.

Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon "i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie" i eiendommen, eller hvis antallet sameiere øker. Ettersom det er tre personer som kjøper eiendommen sammen i dette tilfelle, er det også et moment som må vurderes. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at erfaring har vist at sameie i landbrukseiendom er en eierform som kan være uheldig for driften av eiendommen. I dette tilfellet er hovedsøker ung, og får bistand av sine foreldre til å kjøpe eiendommen. Foreldrene bor like ved og kan i en oppstartfase av landbruksdriften også bistå med erfaring og hjelp i drifta av eiendommen. Det vurderes i dette tilfelle at eierformen man kan sammenligne med når en kårkontrakt er med på å redusere kjøpesummen på en odelseiendom, og at eierformen ikke har negativ påvirkning på framtidig drift av eiendommen.

5. Prisvurdering.

Konsesjonsloven stiller krav om at erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal prisvurderes. Det legges da vekt på om prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (§ 9a), det er unntak for bebygd landbrukseiendom med mindre enn 35 da fulldyrka jord og rene skogeiendommer. Landbruksdepartementet har i tillegg i forskrift 1. september 2017 fastsatt unntak fra priskontroll ved konsesjonsbehandling av erverv av eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Ettersom den avtalte kjøpesummen her er 4,4 millioner skal priskontroll foretas.

Pris for landbrukseiendom skal vurderes ut fra forventet framtidig avkastningsverdi for arealet, og nedskrevet gjenanskaffelsesverdi for bygninger. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi vil si prisen for å anskaffe tilsvarende bygning i dag, med fradrag i forhold til alder og tilstand for bygningen.

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verddivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. For boliger kan det derfor legges til et tillegg for boverdi, maksimalt avgrenset til 1,5 millioner. Det har vært stor prisstigning i boligmarkedet de siste årene, også på boliger utenfor Oppdal sentrum. Omsetning av boliger utenfor Oppdal sentrum det siste halvåret, viser at en verdi på inntil 2,5 millioner kan regnes som et alminnelig prisnivå.

Markslag	Da		Pris pr da		Sum
Fulldyrka areal	56		5000	kr	280 000
Innmarksbeite	30		2000	kr	60 000
Prod furu/gran	45		800	kr	36 000
Prod lauv	3		400	kr	1 200
Anna	131		200	kr	26 200
Sum jord og skog - konsesjonsverdi:	265			kr	403 400
Bygninger	Nypris	fradrag teknisk tilstand	Boverdi		
Våningshus bygd i 1939, restaurert 19-21:	2400000	720000	820000	kr	2 500 000
Driftsbygning bygd i 1938	1100000	550000		kr	550 000
Garasje bygd i 1995	165000	16500		kr	148 500
Stabbur bygd i 1942:				kr	20 000
Allmenningsrett				kr	10 000
Sum totalt:				kr	3 631 900

Det er ikke foretatt innvendig og detaljert befarings i forbindelse med vurdering av konsesjonsprisen. Det foreligger takst for eiendommen utført av Takstforum Trøndelag, datert 11.05.2022. Det er sett hen til denne og bygningene er vurdert skjønnsmessig ut fra alder og synlig tilstand.

Samlet konsesjonstakst vurderes til 3.631.900, og den avtalte prisen ligger høyere enn vurdert konsesjonsverdi. Det må legges vekt på om prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For landbrukseiendommer må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted. Det ligger en del skjønnsette i denne vurderingen, både i verdisetningen av de enkelte elementene i konsesjonstaksten og i hvor stort avvik mellom konsesjonstakst og avtalt pris som kan godtas uten at det går på bekostning av en samfunnsforsvarlig prisutvikling. Vi har i de siste årene hatt både en stor kostnadsvekst på bygningsmaterialer og prisvekst ved omsetting av boligeiendommer. Dette må også tas inn i vurderingen.

Eiendommen Snøvestrøin 88/4 ble sist solgt i 2019, den gang var prisen 3.100.000. Prisstigningen for brukte boliger i Trøndelag har ifølge Statistisk sentralbyrå vært på ca 12 % i perioden 2019-22. I tillegg har selgerne gjort en del innvendig renovering av våningshuset i sin eiertid. Selv om disse momentene tas i betraktning vurderes det avtalte prisen å være høy. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.

Samlet vurdering

Det framgår av konsesjonslovens § 9 at søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment. Det innebærer at disse punktene ikke skal være avgjørende for vurderingen, men kan tillegges vekt dersom de andre momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas. Søker er oppvokst på naboeiendommen, og

foreldrene, som også er medkjøpere, bor der. Dette taler for at kjøper har sterk tilknytning til Snøvesgrenda. I tillegg er kjøper ung og i etableringsfasen. At ungdom bosetter seg i grendene vurderes som svært positivt for å ivareta levende grender og bosetting i hele kommunen.

Ut i fra en samlet vurdering er prisen på eiendommen svært høy, men dette må ses i sammenheng med kjøpers formål med ervervet, at ervervet bidrar til å ivareta bosettingshensynet på en svært god måte, og at ervervet medfører ei god driftsmessig løsning og bidrar til helhetlig ressursforvaltning av landbrukseiendommen.

Kommunedirektøren tilrår ut fra ovenstående å imøtekomme konsesjon for ervervet, vurdert ut fra at søker ønsker å bosette seg på eiendommen, og drive eiendommen i tråd med konsesjonslovens formålsparagraf og § 9 pkt 1-4.

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Ettersom bosettingshensynet har blitt gitt avgjørende vekt i denne saken settes det som vilkår at søkerne bosetter seg på eiendommen og bor der i minst 5 år. år.

Kommunedirektørens tilråding

Med hjemmel i konsesjonslovens §§ 2 og 9, gis Ane Røtvei, Hanne C. Røtvei og Hans Røtvei konsesjon på erverv av landbrukseiendom Snøvestrøin gnr 88 bnr 4 i Oppdal.

Det stilles som vilkår at erverver bosetter seg på eiendommen innen ett år etter tinglyst dato for overtakelse, og har den som sin reelle bolig i minst fem år.

Vedtaket begrunnes ut fra at ervervet er i tråd med konsesjonslovens formål.