



## Meråker kommune

Arkiv: 0020/0117  
 Arkivsaksnr: 2018/1580-2  
 Saksbehandler: Jannicke Larsen

### Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite kommunal utvikling		
Kommunestyret		

### Svar på søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - Gnr/bnr 0020/0117

Journalposter i sak

- |   |   |  |            |
|---|---|--|------------|
| 1 | I | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom                                | Rune Husås |
| 2 | S | Svar på søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - Gnr/bnr<br>0020/0117 |            |
| : |   |  |            |

#### Rådmannens forslag til

#### innstilling:

Rune Husås gis ikke konsesjon for erverv av eiendommen gnr/bnr 20/117 i Meråker kommune, med følgende begrunnelse:

- Søknaden og ervervet er i strid med lovens formål.

Ytterligere begrunnelse framgår av saksfremlegget.

Vedtaket er fattet med hjemmel i:

LOV 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom m.v.  
 (Konsesjonsloven) § 2, jfr. samme lovs § § 9, 11 og 1

## Saksopplysninger

Det er inngått avtale om overdragelse av eiendommen gnr/bnr 20/117 i Meråker kommune. Kjøper er Rune Husås. Tidligere eier/selger er Circle-K Norge AS.

Den avtalte kjøpesummen er NOK 26 000,-.

Eiendomsoverdragelsen er konsesjonspliktig, da det er et ubebygget areal med 2,4 dekar fulldyrket mark, og 0,1 dekar innmarksbeiteareal, og dermed faller utenfor konsesjonslovens § 4, konsesjonsfrie erverv. Erverver er ikke i slekt med selger.

Av konsesjonssøknaden (søknad datert 20.12.2018) fremkommer det at hensikten med ervervet er omdisponering til næringsareal på sikt. Men i tilleggsopplysningene har søker skrevet at: «Om Meråker kommune stiller seg negativ til planene for tomten og avslår søknad om konsesjon på dette grunnlag, ber jeg uansett om å få innvilget søknad om konsesjon på det grunnlag at vi sammen kan finne en løsning på fornuftig bruk av tomten i fremtiden, enten som landbruksjord eller til andre formål.»

Det planlegges på sikt å søke kommunen om dispensasjon fra reguleringsplanen, for å søke om bruksendring fra LNFR til næringsareal. Søker ser på dette som et godt bidrag til Meråker kommune og næringsutviklingen i kommunen.

Søker mener at eiendommen i dag ikke brukes til noen ting. Eiendommen blir for øvrig benyttet i dag til beite for storfe. Noe den har blitt gjort i mange år, og derav har Circle-K oppfylt driveplikten de har på denne eiendommen.

Søker har ikke skrevet om noen kvalifikasjoner innenfor landbruk, og eier ingen landbrukseiendom fra før, men en boligeiendom på gnr/bnr 12/37 som ligger ca. 2,7 km unna i luftlinje.

Eiendommen er på totalt 2,5 dekar og inngår i et godt drevet storfebeite.

## Saksbehandlingen:

Avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker og delingssaker etter jordloven er tillagt kommunene. Det vises til følgende forskrifter som fastlegger vedtaksmyndighet og saksbehandling i saker etter landbrukslovgivningen, herunder konsesjonsloven:

- *FOR 2003-12-08 nr. 1479: Vedtak om overføring av myndighet til kommunen osv.*
- *FOR 2003-12-08 nr. 1480: Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen osv.*

Følgende rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet er også grunnleggende for vurdering i saker etter konsesjonsloven:

- *M-3/2002 – Priser på Landbrukseiendommer ved konsesjon med senere endringer gitt gjennom rundskrivene M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010, M-2/2012, M- 2/2016 og M-3/2017*
- *M-6/2003 – Bestemmelser om overføring av myndighet om forskrift om saksbehandlingen i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven*
- *M-2/2009 – Konsesjon og boplikt, med senere endringer gitt i rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt*

- *M-3/2009 – Driveplikten etter jordloven, med endringer i M-2/2017*

For behandling av konsesjonssaker skal det avkreves behandlingsgebyr. Dette er hjemlet i:

- *FOR 2011-12-14 nr. 1336: Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker og delingssaker.*

I samsvar med sistnevnte forskrift og kommunestyrets behandling i K-sak 39/12 skal det avkreves et gebyr på kr 5000,- for behandling av konsesjonssaken.

Konsesjonssaken legges først fram for komité for kommunal utvikling (KKU) som fagkomité med påfølgende sluttbehandling i kommunestyret.

## Vurdering

Konsesjonsloven skal regulere omsetningen av fast eiendom.

### § 1 (lovens formål)

*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.*

### § 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.*

### § 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.*

Konsesjonsloven er ingen spesifikk lov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten og må veies opp mot andre hensyn. Begrepene «landbruksnæringen» og «landbruksformål» omfatter også tilknyttet virksomhet som reindrift, utmarksnæring og tilleggsnæringer.

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. *En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres*

ved erverv av ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Priskontroll av eiendommen gnr/bnr 20/117.

**Avkastningsverdieregning av jordbruksarealet på gnr/bnr 20/117.**

Beregnet avlingsnivå 400 kg korn

Kornpris kr. 2,6 pr kg

Laveste sats AK-tilskudd kr. 360 pr dekar

Produksjonskostnader pr. dekar:

Variable 300,-

Faste: 275,-

Arbeid: 325,-

Kapitaliseringsrentefot 4 %

Jordverdi:  $(2,6 \times 400) + 360 - (300 + 275 + 325) \text{ kap. } 4 \% = 12\,500 \text{ kr pr. dekar}$

$12\,500 \text{ kr pr. dekar} \times 2,4 \text{ dekar fulldyrket mark} = \mathbf{kr\ 26\ 250}$

I tillegg kan det legges til et tillegg inntil 50 % av avkastningsverdien, grunnet rasjonaliseringstiltak.

Avtalt pris er 26 000 kr, og beregnet verdi av arealet er 26 250 kr. Dette ligger innenfor konsesjonslovens bestemmelser.

Søker har ikke i søknaden om konsesjon skrevet noe om han har kvalifikasjoner innenfor landbruk. Det er skrevet i søknaden at planen med eiendommen er å omregulere den til næringsformål. Dette er i strid med lovens formål (*Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer.....*). Det kommer også i strid med lovens § 9, om særlige forhold for landbrukseiendommer.

På dette grunnlaget kan det ikke gis konsesjon til søker for erverv av gnr/bnr 20/117 i Meråker kommune.

Søker har for øvrig et ønske om at søknaden vurderes på annet grunnlag, dersom konsesjon ikke kan gis med formål å omregulere eiendommen til næringsareal:

«Om Meråker kommune stiller seg negativ til planene for tomten og avslår søknad om konsesjon på dette grunnlag, ber jeg uansett om å få innvilget søknad om konsesjon på det grunnlag at vi sammen kan finne en løsning på fornuftig bruk av tomten i fremtiden, enten som landbruksjord eller til andre formål.»

En konsesjonssøknad skal vurderes etter om ervervet blant annet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Slik søknaden er fremstilt er ingen av disse vurderingene gjort rede for. Søker har ingen planer om å benytte landbruksjorda til eget formål som landbruk.

Eiendommen er liten, kun 2,5 dekar, og det sier seg selv at den ikke er drivverdig som egen enhet, men i dag benyttes den som beiteareal for storfe av et landbruksforetak i Meråker. Denne eiendommen egner seg godt som tilleggsareal til en allerede eksisterende landbrukseiendom, noe søker ikke har. Eiendommen ligger inne i annet fulldyrket areal, og er en naturlig del av gnr/bnr

20/4. Ved å legge gnr/bnr 20/117 under søkers boligeiendom, vil det danne en uhensiktsmessig liten landbrukseiendom.

Dette ervervet vil ikke føre til en driftsmessig god løsning, da søker ikke har landbrukseiendom men kun en boligeiendom, samtidig som at disse eiendommene ligger langt fra hverandre.

Erverver skriver ikke noe om landbruksfaglige kunnskaper, men man kan velge å leie bort jord, da behøver man ikke være skikket til å drive eiendommen.

Ervervet tar ikke de nødvendige hensynene til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det er mer hensiktsmessig at eiendommen overdras til en allerede aktiv landbrukseiendom.

Med bakgrunn i at søknaden og ervervet er i strid med lovens formål må søknaden avslås. Det gis ikke konsesjon for erverv av gnr/bnr 20/117 i Meråker kommune.

### **Konklusjon**

Rune Husås gis ikke konsesjon for erverv av gnr/bnr 20/117 i Meråker kommune.