



--

Arkiv saknr:	2014/2909
Løpenr.:	502/2015
Arkivkode:	150/2

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Thor Christiansen

Deling av driftseining gnr. 150/2, 10, 21, 70 og 83 og gnr. 150/4

Vedlegg:

- 1 E-postar - orientering og bakgrunn for eigenfråsegn, 12-14 desember 2014
- 2 Gardskart gnr. 150/2, 10, 21, 70, 83 og gnr. 150/4

Dokument i saka:

Eigenfråsegn om konsesjonsfridom for erverv av gnr. 150/2, 10, 21, 70, 83, motteken 11.12.2014

Kjøpekontrakt for erverv av gnr. 150/2, 10, 21, 70, 83 og gnr. 150/4, datert 30.12.2014

Bakgrunn:

Jon Tvitekkja, Rauland ønskjer å overføre sin landbrukseigedomen Tvitekkja Søndre gnr. 150/2, 10, 21, 70, 83 til dotter Ragni Tvitekkja. Han ønskjer derimot å halde att småbruket gnr. 150/4 Nordheim som bustad i si levetid, for deretter å overdra også denne eigedomen til dotter, jf e-post.

Eit generasjonsskifte som dette er i utgangspunktet konsesjonsfri – på vilkår av at overdraginga ikkje fører til deling av driftseining etter jordlova § 12, 6 ledd: *Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar (gnr/bnr) når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.* Dette skal kommune stadfeste.

Kommunen har motteke eigenfråsegn om konsesjonsfridom for erverv av gnr. 150/2, 10, 21, 70, 83. Då gnr. 150/4 ikkje er med på den overdraginga har ein etter dialog med søker blitt einige om å vurdere saka som ei disposisjonssøknad etter jordlova § 12.

Nordheim gnr. 150/4 har i følge gardskart har ein storleik på 907 dekar, inklusive 8 dekar dyrka mark, 341 dekar produktiv skog og eit gardstun med hus av god standard. Eigedommen er registrert tinglyst på eigar sidan 1981, og har felles grenser mot resten av eigedomane.

Etter tilråding frå sakshandsamar er buretten formalisert i kjøpekontrakten i pkt. 14:
Denne kjøpekontrakta omfattar trinn 1 i samla overdraging av driftseininga Tvitekkja søndre gnr. 150 bnr. 2 m.fl. til kjøpar. Seljar held ved overdraginga i 2014 att ein del av eigedommen som mellom anna omfattar «kårbustad» for seljar: Nordheim gnr. 150 bnr. 4 i Vinje kommune

Når seljar ikkje lenger bur på Nordheim, skal Nordheim gnr. 150 bnr. 4 vederlagsfritt overførast til Ragni Tvitekkja eller hennes etterkomarar som eigar av Tvitekkja søndre gnr. 150 bnr. 2 m.fl. Ved gjennomføring av trinn 2 i eigarskiftet, sikrar ein at Nordheim vert ein del av driftseininga som i dag

Ragni Tvitekkja og familie vil bu i våningshuset på Tvitekkja Søndre gnr. 150/2.

Vurdering:

Etter sakshandsamar sitt syn kan det neppe vere tvil om at gnr. 150/4 må reknast som ei driftseining i saman med dei andre registereiningane gnr. 150/2, 10, 21, 70, 83. Nordheim har ein del produktivt areal, har vore på same eigarhand som dei andre teigane og har vore ein del av det samla driftsgrunnlaget på eigedommen. Det er mellom anna samanhengane full-dyrka areal med gnr. 150/2.

Sjølv om Nordheim gnr. 150/4 skal først attende til opphavleg driftseining på sikt, vil dette tilhøve - som ikkje er avgrensa i tid – nok vere å sjå på som deling etter jordlova § 12, 1 ledd: *Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedommen og partar i sameige.*

I vurderinga om ein skal gje løyve til deling er det jordlova § 12, 3 og 4 ledd som dannar lovgrunnlaget: *Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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 leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området

Det er ofte vanleg at eigar held tilbake burett i si levetid i samband med generasjonsskifte på landbrukseigedomar – noko ein normalt ikkje treng løyve til. I dette tilfelle er driftseininga sett saman av to gardsbruk – der eigar vel å halde att det eine bruket som bustad. Eigedommen skal så tilbakeførast hovudbruket.

I utgangspunktet vil det ut frå omsyn til bruksstruktur og vern av arealressursane vere uheldig å dele frå areal og bygningar som ved dette høve. Det er lagt til grunn som eit mål for jordlova at driftseiningar skal styrkast, og ikkje delast opp. Det er uheldig at ny eigar får ikkje eigarskap til ein del av inntektsgrunnlaget i mange år framover om ho ønskjer å drive garden.

Det er også tilhøve som taler for saken – blant anna at dette skjer i samband med eit generasjonsskifte der ein ung familie overtar ein gard for å bu der. Etter kommunale planar skal ein leggje til rette for generasjonsskifte på landbrukseigedomar. I følgje eigar skal arealet på gnr. 150/4 drivast i saman med hovudbruket som før. Og ikkje minst det tilhøvet at Nordheim skal tilbakeførast hovudbruket er tydeleg konkretisert i kontrakten.

I utgangspunktet ser ein det som ønskjeleg burett for overdragar ved generasjonsskifte blir formalisert ved ein avtale – og ikkje er knytt til eigedomsrett for delar av ein driftseining. I ei samla vurdering i denne saka vil ein likevel tilrå ein mellombels frådeling av gnr. 150/4 som familien ønskjer. Sakshandsamar legg då vekt på at dette fremmer eit generasjonsskifte og vidare busetting på plassen – samt at

Rådmannens framlegg til vedtak:

<p>Plan- og miljøutvalet gjev Jon Tvitekkja – i medhald av jordlova § 12 – løyve til ein mellombels frådeling av gnr. 150/4 i frå driftseininga gnr. 150/2 m. fl. Det er eit vilkår at gnr. 150/4 skal tilbakeførast gnr. 150/2 m. fl. i tråd med kjøpekontrakt av 30.12.2014 når overdragar ikkje lenger bur på gnr. 150/4.</p>

Rådmannen,

Jan Myrekrok, rådmann /s/