



--

Arkiv saknr:	2015/1996
Løpenr.:	19445/2015
Arkivkode:	164/3/165/6

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Thor Christiansen

Søknad om konsesjon på overtaking av landbrukseigedomen Lie gnr. 164/3, 165/6

Vedlegg:

- 1 Konsesjonssøknad med kart - landbrukseigedomen Li gnr. 164/3, 165/6
- 2 Søknad om konsesjon
- 3 Gardskart Li gnr. 164/3, 165/6

Dokument i saka:

Div. e-postkommunikasjon i samband med synfaring og innhenting av opplysningar

Brev frå Vinje kommune til adv. Lykke om forpaktingskontrakt – datert 3.1.2013

Forpaktingsavtale datert 11.9.2012

Møtebok med vedtak i landbruksnemnd 14.10.1986 – godkjenning av forpaktingsavtale

Skifteattest datert 20.4.2015

Fullmakt ved privat skifte av dødsbo – datert 11.5.2015

Utkast til ny forpaktingskontrakt – motteken 11.9.2015

Bakgrunn:

Mariken Kramer har nyleg overtatt eigedomen Lie gnr. 164/3 og 165/6 på Møstrond fra buet etter si mor Unni Poulson. Ho og familien med to born på seks år bur i Bærum. Då ho ikkje ønskjer å bu fast på eigedomen blir det derfor søkt konsesjon for ervervet. Tunet på Lie ligg på 930 moh, og det er 25 km til næraste veg på Varland.

Det manglar oppdaterte eigedoms- og økonomiske kart over delar av Møsstrond. I møtebok frå landbruksnemnda i 1986 er det oppgjeve at gnr. 164/3 har 34 200 dekar totalt areal, i søknaden er det oppgjeve 36 000 da - men ein grov berekning på kartet syner eit areal på omlag 32 500 dekar. Godkjent villreinareal (areal over 1000 moh) er oppgjeve til nesten 32 000 dekar (grunnlag for jakt på 32 dyr i 2015). Omlag 2/3 av eigedomen er omfatta av føresegner knytt til landskapsvernområde eller nasjonalparken.

Etter konsesjonsloven oppstår det buplikt ved konsesjonsfri overdraging av landbruks-eigedomar innan nær familie for eigedomar med meir enn 25 dekar full- og overflatedyrka jord. Sakshandsamar var på synfaring i lag med eigar i september, det blei då målt opp og registrert 35 da fulldyrka, 5 da overflatedyrka og 10 da innmarksbeite – det vil si over kravet til buplikt ved konsesjonsfritt erverv, jf. konsesjonsloven § 5, 2 ledd.

Bygningar	m ²	Byggjeår	Tilstand mm.
Forpaktarbustad	To etg. – 70 m ²	1900-1950	God - oppussa 1980- vann, avløp, bad
Driftsbygning	200 m ²	1930-1950-	God – modernisert 1980 – plass til 40 vfs
Stabbur, koie mm			
Våningshus mm	120 m ²		Disponerast av eigar

Søker grunngeiv søknaden om fritak frå personleg buplikt med at garden ligg langt frå veg, at einaste tilkomst er over vatnet, der det i periodar vår og haust er dårleg is og vanskeleg å ta seg fram. Det er langt frå skule, butikkar og andre servicefunksjonar, og søker kan ikkje sjå at ein forvente at det vil vere andre som kan tenkast å overta eigedomen for å bu der.

Vidare blir det vist til at både søker og sambuar har utdanning og jobbar det er utfordrande å kombinere med å bu på Møsstrand. Dei har og to born på 6 år som nå går i andre klasse. Å stette kravet til buplikt vil derfor splitte familien og - slik søker ser – ikkje vere økonomisk forsvarleg.

Mariken Kramer skriv at eigedomen har vore eigd av familien sidan 1914, og plassen betyr mykje for henne. Fiske og jakt er leigd ut gjennom langsiktige kontraktar, og gjev innkome dei nyttar til å halde bygningar vedlike. Eigar og familien nyttar eigedomen mykje i feriar.

Ho ønskjer at gardsdrifta og forvaltninga av utmarka skal halde fram slik det har vore. Det blir opplyst at garden har vore forpakta bort i generasjonar – nåverande forpaktarar Ginni og Tore Lien har vore der sidan 1985, og har omlag 30 sau i fjøset. Kontrakten deira er no fornya i nye fem år. Det er søker sitt ønske at dei skal få bu der så lenge dei vil, og har helse til å drive garden. Utover det er det søker sin intensjon å finne løysingar slik innmark og kulturlandskap fortsett kan haldast i hevd – og gjerne halde fram med nye forpaktarar.

Vurdering:

I følgje konsesjonsloven § 9, fjerde ledd skal søknader om konsesjon som gjeld nær slekt, som ikkje skal oppfylle buplikta, handsamast etter noko andre reglar enn ved ei vanleg søknad. Søknaden skal då berre vurderast etter § 9 pkt. 2.3.5 – med særleg vekt på:

- 2. om ervervets formål vil ivareta omsynet til busettinga i området,*
- 3. om ervervet inneberer en driftsmessig god løysning,*
- 5. om ervervet ivaretek omsynet til heilskapleg ressursforvaltning*

I tillegg skal det blant anna "legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment".

Kommunen har i sin konsesjonshandsaming høve til å setje vilkår etter § 11: *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.

Vidare er det føresegner i rundskriv M-2/2009 - og då særleg om buplikt – som blir lagt til grunn for sakshandsaminga.

Mariken Kramer søker konsesjon fordi familien - av årsaker nemnt over - ikkje har høve til å flytte til Lie. Dei ynskjer å forvalte eigedomen vidare slik det er gjort i mange år ved forpakting og utleige ut jakt- og fiskeressursane – samt å nytte eigedomen i feriar.

2. Omsyn til busetting

Vinje kommune har i kommuneplanen 2007-19 sett fokus på folketal og busetting, og har såleis vedteke at lovverket for buplikt skal handsamast strengt. Auka busetting på landbrukseigedomar er og eit overordna mål i landbruksplanen. Omsyn til busetting er med andre ord gjeldande i kommunen – og det er eit sterkt ynskje om å styrkje eller halde oppe busettinga i Vinje. Dette gjeld og for Møsstrond, der kommunen har opprette eit eiga bustadfond (som no er under omorganisering i eit kraftfond) for å styrkje busettinga langs vatnet og, vege opp for ulemper knytt til at bygda er veglaus. Kommunen har av same grunn nyleg og vore med og investert i betre mobildekning ved Mogen, samt ny motor på rutebåten Fjellvåken som trafikkerer vatnet om sumaren.

Garden Lie ligg veglaust til innerst på Møsstrond – med nokre utfordringar i høve til tilkomst. Det gjør bygda spesiell – og gjer at den for mange har særtrekk ein ikkje finn andre stadar. Det er mellom anna kort veg til store vidder med jakt, fiske, og friluftsliv. Monaleg auka i trafikk dei siste åra med Fjellvåken og på turisthytta Mogen– som ligg 1,5 km unna – syner at området har kvalitetar som blir meir og meir etterspurd i samfunnet. Det er fast busetting og drift på nabogardane Argehovd og Liset, samt at det i periodar av året er full drift på Mogen. Store ressursar innan jakt, fiske og friluftsliv på Møsstrond generer igjen arbeidsplasser. På dette grunnlaget vil ein - i motsetning til søker – tro at andre ville erverve eigedomen med det føremål å bu der.

Normalt blir buplikta oppretthalde ved at eigar får buplikt i fem år – vurdering i denne saka er primært om omsynet til busetting blir godt nok ivareteke ved forpakting. Nåverande forpaktar er frå bygda, og garden har vore familiens heim i snart 30 år. Det er eit ønske frå bade partar å halde fram med dette – noko som taler for søknaden etter sakshandsamar sin vurdering.

Konsesjonsloven § 11 krev at kommunen må ta stilling til om det er naudsynt å krevje buplikt, og om den skal vere personleg for eigar eller kan stettas ved utleige eller forpakting. Det er med andre ord opp til kommunen sitt skjønns å avgjere om buplikta kan skje ved utleige, eller om det må skje ved at eigar sjølv flytter.

I rundskrivet pkt. 8.4.2 står det følgjande om temaet: *«Det kan fastsettes vilkår om personlig boplikt hvis det for eksempel er klart at personlig boplikt ivaretar hensynet til en stabil bosetting på eiendommen bedre enn om andre enn eieren bor der. Det samme gjelder dersom en kommer til at eiendommen blir bedre tatt vare på om eieren selv bor der enn om andre bor der, eller at personlig boplikt på eiendommen antas å øke aktiviteten i lokalsamfunnet.*

I en forskningsrapport publisert i 2008 er det konkludert med 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 vil etter

dette normalt ikke være aktuelt å stille vilkår om personlig boplikt for mer enn fem år. En må imidlertid gå konkret inn på de løsninger søkeren presenterer for å ivareta hensynene som begrunner boplikten.

Er det snakk om boplikt som skal oppfylles av andre, må det vurderes om plikten skal vare i mer enn fem år. I slike tilfeller er det ikke like god grunn til å anta at leieren vil bli boende på eiendommen. Er konsesjon gitt med et slikt vilkår, kan det ikke ses på som et brudd på vilkåret om eieren senere bosetter seg på eiendommen selv. Ordlyden i konsesjonsvilkåret bør utformes med dette for øyet.»

For kommunen sin del er det viktig at det er fast busetting på landbrukseigedomane – ikkje berre i fem eller ti år. Ein kan derfor stille spørsmål ved om utleige er godt nok – dersom huset blir brukt til fritidsføremål seinare. Ein skal og vurdere om vedkommande som vil leige ei avgrensa periode vil engasjere seg like mykje lokalt som ein eigar som vil bu der i lang tid.

Om eigar vil oppfylle buplikta sjølv, er det fritt fram for han å flytte igjen etter fem år, sjølv om statistikk syner noe anna. Ein skal og vere forsiktig med at fastslå at ein leietakar ikkje vil medverke positivt i bygda – det er meir eit individuelt spørsmål. I denne saka er forpaktarane frå bygda og har budd på og drive garden i mange år – noko som taler for søknaden. Då søkjarane har hytte på garden vil våningshuset vere tilgjengeleg for forpaktning uavhengig av eigar sin bruk av eigedomen. Dette taler for søknaden.

Då søkjer har familie med born i småskulealder bør ein etter sakshandsamar sin vurdering ta særlege omsyn i denne saka. Det er 25 km til veg, og vidare 30 km til skulen på Rauland. Det er neppe mogleg, og ei heller forsvarleg å ha borna på skule utan å flytte vekk frå garden. Det synast som eit paradoks at for å oppfylle buplikta på eigedomen må søkjer flytte vekk frå garden i lange periodar. Såleis kan ein vere samd i søkjer med at dette kan verke som eit urimeleg tyngande vilkår – og avgjerande argument for upersonleg buplikt.

3. Driftsmessig god løysing

Ervervet inneberer ingen deling eller endring i eigedomsstrukturen i området. Driftseininga vil bli uendra med same storleik og arrondering.

5. Heilskapleg ressursforvaltning

I rundskrivet pkt. 8.2.7 står det følgjande å lese: *Departementet antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Selv om verken hensynet til bosettingen eller kulturlandskapet gjør seg gjeldende, eller selv om disse hensynene bare i liten grad gjør seg gjeldende, kan hensynet til en helhetlig ressursforvaltning tilsi at konsesjon avslås, eller at det stilles vilkår*

Det er og viktig at eigedomen blir tatt vare på og forvalta på ein god måte. Både for fastbuande, men og for besøkande til bygda er det viktig at både bygningar og kulturlandskapet blir halde i hevd langs vatnet. Normalt vil dette omsynet tale for personleg buplikt. Det å bu sjølv på garden gjer at ein generelt sett får eit anna tilhøve til den, og større interesse for skog, jord og bygningar enn når ein berre er der i feriar.

Denne saka er annleis då ein har forpaktar som er frå staden, og har drive garden i mange år som om den var deira eigen. I saman med engasjerte eigarar har dei halde garden vedlike og forvalta ressursane på ein god måte. Ein kan ikkje sjå at dette vil endre seg etter generasjonskifte – det er søkjer sin intensjon at dette skal halde fram. Dette taler for søknaden. Føresegner for vern set og klåre avgrensingar for kva eigar kan gjere.

I vurderinga skal det og leggast vekt på storleik på eigedomen, mogleg avkastning og hustilhøve. Eigedomen har mykje fjellareal med jakt på rein og godt fiske. Dette er ressursar som er mykje etterspurt i dag og med potensial for avkastning. Eit slåtteareal på 40 dekar gjev og grunnlag for eit vist dyrehold. Bygningane er vedlikehald og til dels renoverte. Det kan neppe vere tvil om at ein slik eigedom bør vere busett.

Det er moment både for og imot søknaden i denne saka. Kommunen ynskjer i hovudsak at det er fast busetting på landbrukseigedomane, samstundes som at personleg buplikt i dei fleste høve truleg best ivaretek omsyn til busetting og forvaltning av ressursane som nemnt over.

Søknaden skal likevel ha ei individuell vurdering, jf. utgreiing over. I tillegg er det etter § 9 og høve til å nytte søkjer sin tilknytning til eigedomen og livssituasjon som korrigerande moment. Det kan neppe vere tvil om at både tilknytning som eigedomen har vore i familien i generasjonar og mykje brukt i feriar, samt livssituasjon med skule og jobb taler for søknaden.

I ei totalvurdering vil ein ut frå lovgrunnlaget, kommunen sine ynskjer og den konkrete søknaden vi tilrå konsesjon, med vilkår om buplikt ved utleige i minst ti år, jf. konsesjonsloven § 6. Ein legg vekt på at det har vore ein stabil forpaktar på garden i mange som no har fornya kontrakten, eigedomen sin karakter, samt at søkjer har born i småskulealder. Då vilkår om buplikt er upersonleg vil ein krevje ti år. Det er sjølv sagt ikkje noko i vegen om eigar sjølv i staden vil busette seg på garden i den perioden.

Det er etter jordlova § 8 varig driveplikt på jordbruksarealet på eigedomen.

Rådmannens framlegg til vedtak:

<p>Plan – og miljøutvalet gjev - medhald av konsesjonsloven §§ 9 og 11 - Mariken Kramer konsesjon på erverv av eigedomen Lie gnr. 164/3 og 165/6 i Vinje, samt 1/16 andel av gnr. 49/22 i Tinn kommune. Det er eit vilkår at eigedomen skal ha fast busetting i minst ti år etter at konsesjon er blitt gjeven.</p>

Rådmannen, 04.11.15

Jan Myrekrok, rådmann /s/