



--

Arkiv saknr:	2015/1715
Løpenr.:	18055/2015
Arkivkode:	26/17

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet	21.10.2015	

Sakshandsamar: Thor Christiansen

Søknad om konsesjon ved overtaking av landbrukseigedom gnr. 24/4 og 27/17/19 - Tveito Nordre. Andre gangs handsaming.

Vedlegg/dokument i saka:

- 1 Plan- og miljøutvalet. Sak 15/87
- 2 Tveito, ny handsaming 21. oktober, trekkjer prioritet 2
- 3 Søknad om konsesjon ved overtaking av landbrukseigedom gnr. 24/4 og 28/17,19 - Tveito Nordre
- 4 Tilleggsopplysningar
- 5 Gardskart gnr. 24/4 og 28/17,19 - Tveito Nordre

Bakgrunn:

Eli og Astrid har søkt konsesjon for overtaking av landbrukseigedomen gnr. 24/4 og 28/17,19. Saka ble lagt fram for plan – og miljøutvalet i møte den 9.9.2015 med følgjande tilråding:

Plan- og miljøutvalet gjev - i medhald av konsesjonsloven §§ 9,11 - Eli og Astrid Versto konsesjon på erverv av gnr. gnr. 24/4 og 28/17,19 - Tveito Nordre. Det blir sett vilkår om at eigedomen skal ha fast busetting i minst ti år etter at konsesjon er blitt gjeven.

Handsaminga i møte fikk følgjande utfall:

Framlegg frå SV v. Øystein Høgetveit:

Plan- og miljøutvalet gjev - i medhald av konsesjonsloven §§ 9,11 - Eli og Astrid Versto konsesjon på erverv av gnr. gnr. 24/4 og 28/17,19 - Tveito Nordre. Det blir sett vilkår om at eigedomen skal ha personleg buplikt i minst fem år etter at det er gjeve konsesjon.

Framlegget frå Høgetveit blei vedteke med 6 mot 1 røyst.

Då det endra vedtaket ikkje var grunngjeve, krev no Eli og Astrid Versto at saka får ei ny handsaming. Dei grunngjev kravet med at vedtaket er i strid med føresegner i forvaltningslova § 24 - som krev at «*enkeltvedtak skal grunngis. Forvaltningsorganet skal gi begrunnelsen samtidig med at vedtaket treffes*».

Søkar har rett i at forvaltningslova § 24, 1 ledd inneheld krav om grunngjeving av vedtak som referert over. Etter fvl. § 25, 1 ledd [...] *skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på*. Mangel på dette må derfor reknast som ein feil i sakshandsaminga. Det gjer det vanskeleg for søkjer å leggje fram ei grunngjeve klage når ein ikkje har fått opplyst kva tilhøve som ligg til grunn for avgjerda – med den moglege konsekvens at sluttresultatet i saka kan bli ugyldig etter fvl. § 41 (*virkingen av feil ved behandlingsmåten*).

Då det ikkje har lukkast administrasjonen å innhente ei grunngjeving, vel rådmannen med tilvising til fvl. § 35 (*omgjøring av vedtak uten klage*) å leggje til rette for ny handsaming av søknaden i plan- og miljøutvalet.

I e-post den 12 oktober ønskjer søkjer å trekke sitt alternative forslag om å utsette buplikta i fem år, sjå vedlagt e-post. Det er likevel opp til kommunen å setje dei vilkåra dei meiner er naudsynte i høve til busetting – men ei utsetting på fem år er ikkje lenger nokon løysing familien Versto ser som aktuell. Sakshandsamar vel likevel å la den opphavlege saksutgreinga stå uendra.

Saksutgreiing og den opphavlege tilrådinga følgjer her:

Bakgrunn:

Eli og Astrid Versto overtok landbrukseigedomen gnr. 24/4 og 28/17,19 - Tveito Nordre – i november 2014 konsesjonsfritt på vilkår at dei skulle busette seg på eigedomen innan eit år. Då dei ikkje har høve til å busette seg på garden, søkjer dei no konsesjon for å overta eigedomen – med følgjande ynskjer i høve til buplikt:

- ⊙ primært ønskjer dei å oppretthalde buplikta ved å leige ut våningshuset på garden i 10 år til nokon som vil bu der fast
- ⊙ sekundært ønskjer dei å få utsett buplikta i fem år

Tveito nordre ligg i Tveitogrend om lag tre km frå Åmot – medan skogteigen gnr. 24/4 ligg sør for Vinjevatn omlag 5 km lenger nord med tilkomst frå Byrtevegen. Totalt areal er 2625 dekar, der produktiv skog utgjer 2382 dekar. Det er 35 dekar fulldyrka jord. E-134 deler eigedommen – mellom tunet og storparten av det produktive arealet. Eigedomen har meir enn 500 dekar produktiv skog. Ny eigar - som er i nær slekt med overdragar - vil såleis ha buplikt etter konsesjonsloven § 5, 2 ledd ved konsesjonsfritt erverv.

I følgje vedlagt orientering skriv Eli og Astrid Versto at dei ville overta garden sidan den er barndomsheimen deira, der deira born også har fått sterke kjensler for garden og grenda. Dei nyttar fiske på eigedomen, og deltek kvart år i elgjakta i grenda. Eli er busett med fast jobb i Bergen, medan Astrid inntil vidare bur i Oslo.

Søkarane ynskjer å lempe på vilkår om buplikt ut frå følgjande grunngjeving:

- ⊙ Born som ynskjer å fullføre skulegangen og studiar der dei no bur
- ⊙ Arbeidstilhøve for Astrid - då ho flyttar til Kroatia der ho et utnemnd til ambassadør, og blir buande der i fire til fem år.

- ⊙ Trafikktilhøve på eigedomen der E-134 går tett på huset og delar garden i to. Ferdsla har auka dei siste åra, der særleg tungtrafikken gjer seg gjeldande.

Hovudhuset er i dag leigd ut til ein familie som bur der fast og har meldt flytting til staden. Familiane Versto har høve til å nytte private hytter, eller å bu hos familie i området når dei er på vitjing til Vinje.

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. Det skal då leggjast 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.

Eli og Astrid Versto søker konsesjon fordi dei ikkje har høve til å flytte til Tveito Nordre pr. i dag. Dei ynskjer å forvalte eigedomen ved å leige ut våningshuset til fastbuande, slåtteearealet er leigd ut til ein gardbrukar, samt at dei sjølve ynskjer å nytte jakt- og fiskeressursar vidare i feriar.

2. Omsyn til busetting

Vinje kommune har i kommuneplanen 2007-19 fokus på folketal og busetting, og har såleis vedteke at lovverket for buplikt skal handsamast strengt. Auka busetting på landbruks-eigedomar 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.

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 ivaretake ved utleige i ti år. Ein finn det naturleg at den vurderinga blir sett i samanheng med kva for vilkår som skal følgje eit eventuelt vedtak, jf. § 11

Tveito Nordre ligg sentralt til i kommunen med kort veg til kommunesenteret i Åmot – og vil i utgangspunktet vere ei attraktiv plass å bu. Gardsbruk er og etterspurte buplassar i seg sjølve. Det at tunet er lokalisert inntil E -134 i ei 80-sone taler mot dette – med ulempe som støy og trafikkfarlege situasjonar.

Konsesjonsloven § 11 krev at kommunen må ta stilling til om det er naudsynt å krevje buplikt, og om den skal vere personleg for eigar. Ein har med andre ord høve til setje vilkår om at buplikta kan skje ved utleige som det primært er søkt om.

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 landbrukseieendommen 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 landbrukseieendom. 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 landbrukseieedomane – ikkje berre i fem eller ti år. Ein kan derfor stille spørsmål ved om utleige er godt nok – dersom huset blir brukt til fritidsføremål etter ti år. Det kan og stillast spørsmål om vedkommande som vil leige ei avgrensa periode vil engasjere seg like mykje lokalt som ein eigar som vil bu der i lang tid.

I motsett fall er det og fritt fram for eigar å flytte 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. Då søkjarane har hytte og andre stader å bu i kommunen ligg det vel og rette at våningshuset kan leigast ut vidare etter ti år. Samstundes vil det truleg vere ei utfordring å bu så nære ein trafikkert veg over lang tid . Det kan neppe takast omsyn til at det er langsiktige planar for E-134 der trafikken skal vekk frå grenda på sikt.

Det er med andre ord gode argument både for og i mot søknaden i høve til 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

Det er og viktig at eigedomen blir tatt vare på og forvalta på ein god måte. Generelt sett vil dette truleg tale for personleg buplikt. Det å bu sjølv på garden gjer normalt at ein får eit anna tilhøve til den, og større interesse for skog, jord og bygningar enn når ein berre er der i feriar.

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.

Søklarane syner derimot at dei har eit engasjement for garden, og kjensler til det som er barndomsheimen. Dei skriv at dei nyttar seg av jakt- og fiskerettar, og sørgjer for at jorda blir halde i hevd. Det er og ein stor ulempe at ein europaveg skil mykje av ressursane vekk frå tunet – noko som utvilsamt set grensar for korleis ein kan nytte og forvalte eigedomen. I vurderinga skal det og leggjast vekt på storleik på eigedomen, mogleg avkasting og hustilhøve. Eigedomen har tett på 1400 dekar med høy og middels bonitet skog med til dels grei tilkomst. Jordbruksressursane elles er avgrensa og dårleg arrondert. Våningshuset frå 1700-talet er oppgjeve til er vere på 100 m², og ligg tett på E-134. Driftsbygningen er frå 1920. Ein vil neppe tru at forvaltning og avkastning av desse ressursane neppe kan forsvare eit krav om buplikt – isolert sett – etter sakshandsamar sitt syn.

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 søker sin tilknytning til eigedomen og livssituasjon som korrigerande moment. Det kan neppe vere tvil om at både tilknytning som barndomsheim og feriebruk, samt livssituasjon med skule og jobb taler for søknaden.

Ut frå gjeldande lov og føresegner, kommunen sine ynskjer og den konkrete søknaden vil sakshandsamar - ved ei samla vurdering i saka - tilrå konsesjon med vilkår om buplikt ved utleige i minst ti år, jf. konsesjonsloven § 6. Det er sjølv sagt ikkje noko i vegen om eigar sjølve i staden vil busette seg på garden i den perioden. Ein finn at kommunen er best tent med at garden er busett i minst ti år ved utleige, framfor at den skal stå tom i fem år med tanke på mogleg tilflytting då.

Rådmannens framlegg til vedtak:

<p>Plan – og miljøutvalet gjev – i medhald av konsesjonsloven §§ 9,11 – Eli og Astrid Versto konsesjon på erverv av gnr.24/4 og 28/17,19 – Tveito Nordre. Det blir sett vilkår om at eigedomen skal ha fast busetting i minst ti år etter at konsesjon er blitt gjeven.</p>
--

Rådmannen, 07.10.15

Jan Myrekrok, rådmann /s/