

**GBNR 80/79 - SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - STRANDLINJE
SØKER: MOSETERÅSEN AS**

Vedlegg:

- Konesjonssøknad fra Moseteråsen AS datert 30.05.2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kjøpekontrakt av 30.05.2022

Sammendrag:

Moseteråsen AS søker konsesjon på en teig på 38,3 daa som er utskilt fra garden Viken etter vedtak om bruksrasjonalisering. I hovedsak omfatter eiendommen 130 meter strandlinje langs Lågen og areal i Lågen. Konesjonssøker eier naboeiendommen Viksvea med tilgrensende strandlinje. Arealene kan i liten grad nyttes til landbruksformål men byr både på fiskerett og medlemskap i Lågen fiskeelv SA.

Kommunedirektøren mener ervervet i liten grad får praktiske konsekvenser for forvaltning og bruk av arealene. Selv om intensjonene med bruksrasjonaliseringa av Viken ikke fullt ut ivaretas vil betydning av dette ervervet heller ikke være i direkte motstrid med delingsvedtaket. Etter en helhetsvurdering tilrår kommunedirektøren at konsesjon innvilges.

Saksutredning:

Moseteråsen AS søker konsesjon på grunneiendommen g/bnr 80/79 på Øyer vestside. Dette er en teig som er fradelt landbrukseiendommen Viken g/bnr 80/2. Selger er Odd Arne Høier Steinfinsbø.

Konesjonssøker eier fra før eiendommen Viksvea g/bnr 80/3. Konesjonseiendommen utgjør i hovedsak ca. 130 meter strandlinje samt grunn i Lågen sørover fra Granrudmoen bru. Dette ligger i forlengelsen av den strandlinja som konesjonssøker fra før eier under Viksvea.

Steinfinsbø fikk behandlet søknad om oppdeling av gardsbruket «Viken søndre» i Plan- og miljøutvalget den 9.11.2021, saksnr. 112/21. Bakgrunnen for søknad om fradeling var ønske om full bruksrasjonalisering, ettersom garden ikke har vært i drift siden 1970-1980. Ønsket fra Steinfinsbø var å beholde tunet og setra i Øyer statsallmenning selv, men legge øvrig landbruksareal til landbrukseiendommer i drift slik at disse ble styrket. Delingssøknaden ble innvilget. Det ble gitt tillatelse til videre oppdeling av landbruksarealene slik at arealer kunne selges til ulike kjøpere for på den måten å oppnå gode drifts- og arronderingsmessige løsninger.

Fakta om konesjonssøker:

Moseteråsen AS er et privat aksjeselskap med forretningsadresse i Oslo. Selskapet ble stiftet i 2020 og er et heleid datterselskap av Gade AS. Moseteråsen AS har to heleide datterselskaper: Eintrøa

Jaktbase AS og Pa-Co Holding AS. Selskapets NACE-kode er 68.100 *Kjøp og salg av egen fast eiendom*. Styrets leder og daglig leder er Fred-Arne Gade.

Fakta om involverte eiendommer:

Konsesjonseiendommene g/bnr 80/79 består av 2,4 daa produktiv skog, 8,4 daa areal i Lågen og ca. 130 meter strandlinje. Med eiendommen følger fiskerett i Lågen. Det er ikke jordbruksareal til konsesjonseiendommene. Den er også ubebygget.

Viksvea g/bnr 80/3 består av blant annet 4 daa jordbruksareal og 16 daa produktiv skog. Viksvea er bebygget, men regnes ikke som landbrukseiendom etter avgrensningene som nyttes i landbruksregisteret på 5 daa jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog. Likevel er dette ervervet å anse som kjøp av tilleggsareal.

Kartutsnitt:



Kartutsnittet viser Viksvea g/bnr 80/3. Arealet som Moseteråsen AS søker konsesjon på er markert med rødt.

Lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier: *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 for blant annet å tilgodese:*

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *Hensynet til bosettingen*

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen. Det er gitt*

unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Erverv av denne eiendommen faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis, er regulert i konsesjonsloven § 9: *Ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:*

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*
- 3. om erververen ansees skikket til å drive eiendommen*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*
- 5. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.»

Vurdering:

Ved konsesjonsbehandling for landbrukseiendommer skal ervervet vurderes iht. § 9 som gjelder særlige forhold som skal vurderes for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Dersom formålet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i §1 som er lovens formålsbestemmelse. Det er likevel ikke til hinder for at momentene i §§ 9 og 9a også er relevante.

Konsesjonseiendommen består av både skogsmark og elvegrunn. Eiendommen vil i første rekke kunne nyttes til friluftformål, herunder fiske. Fiske som matauk eller næring framstår som mindre reelt på eiendommen. Det er likevel grunnlag for næringsinntekt på eiendommen, bl.a. gjennom medlemskap i Lågen fiskeelv. Kommunedirektøren mener uansett at det vil være lovens formålsparagraf som i første rekke kommer til anvendelse i konsesjonsvurderingen.

Konsesjonsloven §1

I henhold til konsesjonsloven §1 skal konsesjonsmyndighet regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom. Hensikten er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest tjenlige for samfunnet, mellom anna for å tilgodese landbruksnæringen.

Iht. forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven av 08.12.2003 er kommunene gitt myndighet til å behandle og fatte vedtak etter landbrukslovene. Dette innebærer bl.a. at kommunene har frihet til å utforme sin egen politikk innenfor rammene av loven og de nasjonale målsettinger for landbrukspolitikken.

Vern om landbrukets produksjonsarealer

Formålet med konsesjonsloven er mellom anna å verne landbrukets produksjonsarealer mot nedbygging, utarming eller annen virksomhet som utfordrer landbrukets interesser. Det vil derfor være relevant å vurdere om eiendommen er egnet til landbruksproduksjon og om forvaltningen av eiendommen vil ha innvirkning på drift av tilgrensende eiendommer.

De tradisjonelle landbruksinteresser som mat- og skogproduksjon gjør seg mindre gjeldende i dette ervervet. Strandlinja langs Lågen har sitt vern gjennom andre lovreguleringer slik at eierskapsutøvelsen i liten grad kan få betydning for den langsiktige forvaltningen av arealet, tilgjengelighet for allmenheten eller påregnelig bruk.

Eier og bruksforhold som er mest qaagnlig for samfunnet

Denne formuleringen har til hensikt å sikre et eierskap og en bruksstruktur som viderefører de langsiktige målene i areal- og landbruksforvaltningen i Norge og de som har sitt yrke i landbruket. Erverver er i dette tilfellet et privat aksjeselskap med formål om kjøp og salg av fast eiendom. Kommunedirektøren ser ikke at det er problematisk å gi konsesjon til et aksjeselskap for erverv av eiendom og arealer hvor eierskapet har begrenset betydning for hvordan eiendommen kan forvaltes. Det legges vekt på at Moseteråsen As allerede eier tilgrensende eiendomsteig med strandlinje mot nord og at dette ervervet i liten grad vil få praktiske konsekvenser for øvrige tilgrensende eiendommer. Dette følger bl.a. av at det ikke er adkomstveger, grenseinstallasjoner eller annen infrastruktur som betinger ferdsel over eiendommen.

Landbruksmessige forhold

Når det gjelder momentene i § 9 knyttet til driftsmessig løsning og helhetlig ressursforvaltning bør det vises til saken vedr. oppdelinga av landbrukseiendommen Viken. I denne saken var det en klar intensjon om at landbruksarealene skulle tillegges nabobruk, bl.a. for å styrke sysselsetting og bosetting i landbruket. Arealet ved Lågen og strandretten kunne blitt solgt til eier av Haugalykkja g/bnr 81/3 som har felles eiendomsgrense mot sør. Det ville gitt en nær identisk arronderingsmessig løsning, men et personlig eierskap av strandlinja.

I forhold til delingsvedtaket ville en slik løsning vært bedre ut fra at man i hovedsak ønsker personlig eierskap til landbrukseiendommer og -arealer. I motsetning til Viksvea er Haugalykkja en landbrukseiendom. En ser likevel ikke at et slik løsning ville vært så mye bedre at det på selvstendig grunnlag gir grunn for å avslå konsesjon.

Når det gjelder erververs kompetanse for erverv av landbruksarealer vil kompetansen i et aksjeselskap vil til enhver tid være knyttet til hvem som eier eller driver selskapet eller den fagkompetanse det knytter til seg. Så lenge konsesjonssøker allerede eier et tilsvarende og tilgrensende areal anses dette momentet å være mindre relevant.

Bosettingshensynet anses å ha mindre betydning for saken. Kulturlandskapet synes å i mindre grad påvirkes av ervervet.

Aksjeselskap som eierform

Det går fram av forarbeidene til konsesjonsloven at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebod og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Konsesjonsloven § 9 tredje ledd åpner for å gi konsesjon på erverv av landbrukseiendom til AS dersom dette gir fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Vurderingen av om eierformen byr på fordeler må være for den eiendommen det gjelder. Fordeler for aksjeselskapet, eksempelvis økonomiske eller skattemessige fordeler skal det ikke legges vekt på i konsesjonsvurderingen.

Arealene som inngår i ervervet i denne saken er vurdert til å ha liten landbruksmessig bruksrelevans. Betydningen av at det er et AS som erverver eiendommen synes derfor mer begrenset.

Prisvurdering

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål går fram av §9a. Erverv av eiendommer uten produktive arealer anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll. Eksempler på slike eiendommer er fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter. Kommunedirektøren mener denne eiendommen ligner slike eksempler av eiendommer og at en ikke ser det som relevant å foreta priskontroll for ervervet.

Helhetsvurdering

Intensjonen med å tillate oppdeling av Viken var å legge til rette bl.a. for at aktive gardsbruk skulle få styrket sitt ressursgrunnlag. Dette ervervet var kanskje ikke et slik erverv som kommunen ønsket å oppnå ved delingsamtykket. Samtidig har det liten praktisk betydning for den langsiktige forvaltningen av strandlinja langs Lågen.

Kommunedirektøren mener det på generell basis er uheldig dersom et aksjeselskap får konsesjon på landbruksarealer der alminnelige landbruksinteresser gjør seg gjeldende. I denne saken kan kommunedirektøren ikke se at ervervet byr verken på fordeler eller ulemper sammenlignet med tradisjonelle eierformer.

Kommunedirektøren mener at å gi konsesjon til et aksjeselskap på nærmest uproduktive arealer ikke bidrar til å dreie praksis i en uønsket retning dersom det slik som her medfører en sammenslåing av to naboarealer. Søknad om konsesjon tilrås innvilget.

Det tilrås at konsesjonseiendommen sammenføres i matrikkelen med Viksvea g/bnr 80/3.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i konsesjonsloven § 2, jf. § 1 innvilges søknad om konsesjon fra Moseteråsen AS på erverv av grunneiendommen g/bnr 80/79 i Øyer.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Ann Guro Kjernli