



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur		

### **5053-084/008 - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom, Lillemarken - Ikke godkjent**

#### **Rådmannens forslag til vedtak**

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9 av 28.11.2003, samt Landbruksdepartementets rundskriv M-5/2003 avslås søknaden fra Arnulf Tronstad om konsesjon for erverv av fast ubebygde skogeiendom i Inderøy kommune. Eiendommen eies i dag alene av Arnulf Tronstad, og det søkes om konsesjon til et sameie mellom hans to døtre.

Inderøy kommune ønsker å sikre en lokal forvaltning og et nært eierskap til skog og utmarksressursene i kommunen. Kommunen ønsker derfor ikke eierformer som kan medføre at eierskapet fjerner seg fra Inderøy, eller at det lokale eierskapet fragmenteres og til sist forvaltes eksternt.

Vedtaket begrunnes med at eierformen ikke er i samsvar med konsesjonslovens formål om vern av landbrukets produksjonsareal. En eierform som omsøkt vil kunne medføre at de to eierne ikke har noen form for tilknytning til skogen i Inderøy, og forvaltes på en måte som ikke gir noen personlig tilknytning til eiendommen. Videre anser ikke kommunen sameie for å være en driftsform som har noe langsiktig perspektiv, eller som vil være en viktig driftsform i skogbruksnæringa. Hva gjelder søker ønske om et rettferdig arveoppgjør, er ikke dette forhold som ligger til offentliges forvaltning å ivareta.

Søknaden avslås da sameie som driftsform ikke er ønskelig for skogbrukseiendommer i Inderøy kommune.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28, jf. § 29. Klagefristen er tre uker fra vedtaket ble gjort kjent for partene. En eventuell klage sendes til Inderøy kommune.

## Bakgrunn

Søknaden:

*«Grunnen for at jeg ( overdrageren) vil at døtrene sammen skal overta eiendommen, er at begge har deltatt aktivt i skogplanting og rydding, og har et nært forhold til eiendommen, og samtidig fått til et rettferdig arveoppgjør, for å unngå senere uvennskap.»*

## Vurdering

Rettslig utgangspunkt for spørsmålet om det skal gis konsesjon ved erverv av landbrukseiendom er regulert i konsesjonsloven (Lov av 28.11.2003 nr. 98) § 9 jf. § 1, samt Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2017 «Konsesjon, priskontroll og boplikt».

Konsesjonslovens bestemmelse i § 9 om konsesjon for erverv av landbrukseiendom har nær sammenheng med lovens formål, som er 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, jf. lovens § 1.

### § 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 fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og 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 om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

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

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

For det første er det grunn til å påpeke at begrepet landbrukseiendom omfatter både jordbruksdrift og skogbruksdrift. Skogbruksloven setter ingen krav til at skogen på en skogbrukseiendom drives. I det skog avvirkes inntreer imidlertid en foryngelsesplikt på arealet som ble hogd.

Inderøy kommune har en god del utmark og et aktivt landbruk. I dette tilfellet er det søkt om konsesjon å få overføre en skogeiendom fra et enkeltpersonforetak til et sameie mellom to søstre. Dette begrunnes med at begge har deltatt i skogsdriften samt at en løsning som skissert vil bidra til et rettferdig arveoppgjør.

Eiendommen har ikke bolighus og har i en lengre periode vært eid og bestyrt fra Tronstad sin familie, bosatt i Steinkjer. Eiendommen vurderes å være godt og forsvarlig drevet i dag. Siden dette er en ren skogeiendom skal ikke kommunen foreta noen priskontroll i denne saken.

I forhold til formålsparagrafen i konsesjonsloven står det at lovens formål er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eierforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl. a. for å tilgodese fremtidige generasjoners behov og landbruksnæringen.

Konsesjonslovens § 9 har regler om hva det skal legges særlig vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Opplisting av de momentene som skal tillegges vekt er likevel ikke uttømmende, og kommunen kan vektlegg andre momenter når de er relevante i forhold til konsesjonslovens formål.

Videre er det slik at kommunen må i enhver enkelt sak må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, og med hvilken vekt de opptre i saken. Hensyn det etter loven skal legges særlig vekt på, har stor betydning for avgjørelsen, men også andre relevante momenter har betydning for den samlede vurderingen av saken.

#### Driftsmessig god løsning og bruksstruktur (§ 9 første ledd nr. 2)

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i jord- og skogbrukets rammebetingelser.

Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av teigene er viktige faktorer for å få dette til. Det skal i konsesjonsbehandlingen derfor legges vekt på om ervervet innebærer en «driftsmessig god løsning». En konkret vurdering, der det blant annet er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området, er derfor nødvendig.

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Det samme gjelder mulighet for jakt, fiske, rekreasjon og turisme. Kulturlandskapet er et samfunnsgode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, sjøl om det må hensynstas at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket. Dersom konsesjonssøker skal bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene, kan dette gi grunnlag for å avslå konsesjon eller sette konsesjonsvilkår.

Det sentrale i denne saken vil være § 9 andre ledd der det heter:

Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon «i alminnelighet ikke skal gis der som det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes».

Unntaket er ektefeller. Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie, men i de fleste tilfelle likestilles de med ektepar. Konesesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at det kan gis konsesjon til samboere. Eiere av ansvarlige selskap anses også som ordinære sameiere selv om det er selskapet som søker konsesjon. Dette innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet der dette er en ønsket driftsform.

Landbruksforvaltningen har erfaring med at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antall sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold mm. kan tillegges vekt i behandlingen av slike saker. I tilfeller der det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid, kan dette også trekkes inn i vurderingen. Ulempes vurderingen må baseres på den enkelte sak.

Ut fra dette er det klart at konsesjonsloven § 9 andre ledd åpner for at konsesjon *kan* gis til sameier. En slik løsning vil imidlertid representere unntaket, da det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som i størst mulig grad bor og driver sine eiendommer, jf. Ot.prop. nr 79 (2002-2003) *Om lov om konsesjon (...)*.

I forhold til formålsparagrafen i konsesjonsloven står det at lovens formål er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eierforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese fremtidige generasjoners behov og landbruksnæringen.

I denne sak er det snakk om en ubebygde skogeiendom som ønskes forvaltes i et sameie. Det er ikke fremlagt noen plan for forvaltning av skogen eller hvordan man ser for seg driften frem i tid. Skogsdrift er en produksjon som trenger langsiktig planlegging og løsninger.

Det er ikke redegjort for hvordan eiendommen skal forvaltes videre med denne eierformen eller på noe annet vis belyst hvorfor sameie med i førsteomgang 2 eiere, er den den beste driftsmessige løsningen for omsøkte skogeiendom i Inderøy kommune, annet enn at dette vil føre til et rettfærdig arveoppgjør mellom barna til selger.

Inderøy kommune kan heller ikke se at etablering av et slikt sameie er et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer eller tilgodeser fremtidige generasjoners behov. Kommunen ser at det vil kunne være et behov for eierskifte på skogbrukseiendommen i nær fremtid, men er av den oppfatning at eierskapet skal være en fysisk person, da det er et mål at både skog- og landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer, ikke sameier og eller andre selskapsformer.

Videre vil eierform som omsøkt fort kunne resultere i at sameiet utvides, og man kan få enda flere eiere enn hva som er tilfelle på nåværende tidspunkt. Dette finner kommunen som en lite langsiktig løsning.

En slik overføring som omsøkt vurderes å ville medføre at eiendommen lettere blir gjenstand for et mer fragmentert eierskap, der det lokale eierskapet smuldres bort. I første omgang er det snakk om to eiere, men dette er forhold som kan endres over tid. Formålet med konsesjonsloven er blant annet å sikre at produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Et aktivt lokalsamfunn er avhengige av lokale eiere for gode produksjonsmiljø og et aktivt jord- og skogbruk.

### Forholdet til [Naturmangfoldloven](#)

I saker som berører naturmangfoldet skal en legge til grunn retningslinjene i [naturmangfoldloven §§ 8 til 12](#), jf. [naturmangfoldloven § 7](#). Vurderingene skal gå fram av vedtaket. Ut fra det som er opplyst er det ikke noe som tyder på at eierskifte vil påvirke naturmangfoldet. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i landbruks-, natur- og friluftsområde.

### **Konklusjon**

Når en eiendom anses å være en tradisjonell skogbrukseiendom som vi har flere tilsvarende av i kommunen, skal det etter Inderøy kommune sitt skjønn mye til for å gi konsesjon til et sameie. Det er i tråd med praksis i kommunen å avslå konsesjonssøknader der eierformen sameie ikke byr på noen fordeler sammenlignet med tradisjonell eierform.

Vurderingen av om eierformen byr på fordeler må dreie seg om fordeler for akkurat den eiendommen det gjelder, da typisk drift og ressurser. Når det gjelder fordeler for sameie i seg selv, kan ikke kommunen se at det foreligger noen særlige fordeler ved sameie som eierform. Søker har oppgitt arveoppgjør som en grunn, rådmannen på sin side kan ikke se at dette har betydning i konsesjonsvurderingen.

Rådmannen kan heller ikke se at driften av denne eiendommen blir bedre ved at eiendommen eies i sameie mellom to søsken, mot den tradisjonelle eierformen som er et enkeltperson foretak. Dette er en ren skog eiendom, som skjøttes godt ved eie av et enkeltpersons foretak.

Med bakgrunn i det ovenfor nevnte avslås søknaden om konsesjon til sameiet.