



Særutskrift

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret	64/17	23.11.2017

Særutskrift Godkjenning av retningslinjer for behandling av saker etter konsesjonsloven

Saksprotokoll i Kommunestyret - 23.11.2017

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Leka er av de mest landbruksavhengige kommunene i landet. Landbruket er bærebjelken for næringsutvikling og bosetting. Husdyrhold med melkebruk og grovforproduksjon utgjør hoveddelen av jordbruket og kulturlandskapet. Bruks-strukturen er variert med både heltidsbønder og deltidsbønder, og mangesysleriet er utbredt. Den største utfordringa i jordbruket er nedgang i antall aktive gårdbrukere. Snitt-alderen hos brukerne er høy, generasjonsskifte på svært mange bruk er nødvendig for å opprettholde produksjonsnivået og produsentmiljøet. Nedgang i jordbruket kan/vil true bosetting, direkte og indirekte sysselsetting, samt generell næringsutvikling. *Leka kommune trenger engasjerte gårdbrukere som bor og forvalter gårdene sine og bidrar i lokalsamfunnet. Dette tilsier at bosettingshensynet og driftshensynet vektes tungt.*

Med bakgrunn i lokale hensyn vedtas følgende målsetninger:

- ✓ Leka kommune ønsker å ha en positiv og smidig holdning til konsesjonssøknader der ervervet fører til økt næringsutvikling og bosetting, samt å opprettholde antall aktive gårdbrukere. Leka ønsker fortsatt å være et levende lokalsamfunn med eiere som bor, utvikler og forvalter eiendommen sin.
- ✓ Det er et mål å opprettholde spredt bosetting og hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender.
- ✓ Det ønskes et aktivt og variert landbruksmiljø. Eiendommer som kan gi grunnlag for selvstendig drift og stabil bosetting skal i størst mulig grad opprettholdes som selvstendig enhet.
- ✓ Boplikten skal nyttes som aktivt virkemiddel for å holde på bosettingen i kommunen generelt og i grendene spesielt. Kommunen skal derfor legge stor vekt på bosettingshensynet ved behandling av konsesjonssøknader.
- ✓ Kommunen ønsker aktive og bebodde grender, og mener at gårdene drives best når eierne selv bor på bruket (personlig boplikt) og at en personlig boplikt vil ivareta en stabil bosetting bedre enn en upersonlig boplikt ved f.eks utleie av boligene. Leka

kommune vil følge en streng praktisering av personlig boplikt.

- ✓ Ressursene skal forvaltes slik at produksjonsevne, kulturlandskap og bygninger ivaretas både nå og for framtidig drift og bosetting. Når konsesjon innvilges skal det stilles vilkår som bidrar til å sikre stabil bosetting og drift.

For å ivareta lokale hensyn og vedtatte målsetninger godkjennes *retningslinjer for behandling av saker etter konsesjonsloven* (vedlegg 1) som framlagt.

Rådmannens forslag til vedtak

Leka er av de mest landbruksavhengige kommunene i landet. Landbruket er bærebjelken for næringsutvikling og bosetting. Husdyrhold med melkebruk og grovforproduksjon utgjør hoveddelen av jordbruket og kulturlandskapet. Bruksstrukturen er variert med både heltidsbønder og deltidsbønder, og mangesysleriet er utbredt. Den største utfordringa i jordbruket er nedgang i antall aktive gårdbrukere. Snitt-alderen hos brukerne er høy, generasjonsskifte på svært mange bruk er nødvendig for å opprettholde produksjonsnivået og produsentmiljøet. Nedgang i jordbruket kan/vil true bosetting, direkte og indirekte sysselsetting, samt generell næringsutvikling. *Leka kommune trenger engasjerte gårdbrukere som bor og forvalter gårdene sine og bidrar i lokalsamfunnet. Dette tilsier at bosettingshensynet og driftshensynet vektes tungt.*

Med bakgrunn i lokale hensyn vedtas følgende målsetninger:

- ✓ Leka kommune ønsker å ha en positiv og smidig holdning til konsesjonssøknader der ervervet fører til økt næringsutvikling og bosetting, samt å opprettholde antall aktive gårdbrukere. Leka ønsker fortsatt å være et levende lokalsamfunn med eiere som bor, utvikler og forvalter eiendommen sin.
- ✓ Det er et mål å opprettholde spredt bosetting og hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender.
- ✓ Det ønskes et aktivt og variert landbruksmiljø. Eiendommer som kan gi grunnlag for selvstendig drift og stabil bosetting skal i størst mulig grad opprettholdes som selvstendig enhet.
- ✓ Boplikten skal nyttas som aktivt virkemiddel for å holde på bosettingen i kommunen generelt og i grendene spesielt. Kommunen skal derfor legge stor vekt på bosettingshensynet ved behandling av konsesjonssøknader.
- ✓ Kommunen ønsker aktive og bebodde grender, og mener at gårdene drives best når eierne selv bor på bruket (personlig boplikt) og at en personlig boplikt vil ivareta en stabil bosetting bedre enn en upersonlig boplikt ved f.eks utleie av boligene. Leka kommune vil følge en streng praktisering av personlig boplikt.
- ✓ Ressursene skal forvaltes slik at produksjonsevne, kulturlandskap og bygninger ivaretas både nå og for framtidig drift og bosetting. Når konsesjon innvilges skal det stilles vilkår som bidrar til å sikre stabil bosetting og drift.

For å ivareta lokale hensyn og vedtatte målsetninger godkjennes *retningslinjer for behandling av saker etter konsesjonsloven* (vedlegg 1) som framlagt.

Hjemmel for vedtak

Lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom samt tilhørende forskrifter og rundskriv.

Dokumenter ikke vedlagt i saken:

- Forskrift 08.12.2003 nr. 1434 LMD. Forskrift om konsesjonsfrihet mv.
- Forskrift 08.12.2003 nr. 1479 LMD. Overføring av myndighet til kommunene m.fl.
- Forskrift 08.12.2003 nr. 1480 LMD. Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen
- Forskrift om beløpsgrense ved gjennomføring av priskontroll (endring i forskrift om konsesjonsfrihet mv.) dat 01.09.2017.
- Rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.
- Rundskriv M-6/2003 - Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter jordloven, odelsloven og skogbruksloven.
- Rundskriv M-3/2017 – Konsesjon, priskontroll og boplikt
- Leka bondelag, vedtak fra styremøte den 25.10.17 i sak 4/17.

Saksopplysninger

Retningslinjer for behandling av saker etter konsesjonsloven har lenge vært etterlyst av formannskapet som er delegert beslutningsmyndighet i konsesjonssaker.

Formannskapet behandlet forslag til retningslinjer i sak 72/17 og vedtok å sende forslaget på offentlig høring, og med særskilt invitasjon til faglaga i landbruket og politiske partier, for å sikre involvering i saken.

Frist for innspill i saken er satt til 20. november.

Det har til nå kommet innspill fra Bondelaget som uttaler følgende:

Leka Bondelag har behandlet saken i styremøte den 25.10.17 i sak 4/17.

Vedtak: Leka bondelag sier seg enig i forslag fra Rådmannen i Leka som uttalelse.

Evt. andre innspill som kommer innen den 20 ettersendes slik at viktige momenter i saken, evt forslag til justeringer kan tas inn i vedtak og retningslinjer.

Bakgrunn

Kommunen har i henhold §1 i Forskrift av 08.12.2003 nr 1479 myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven med følgende unntak:

- Begjæring av tvangssalg gjennom namsmyndigheten i henhold til konsesjonslovens §19 første og annet ledd (fylkesmannen).
- Bortfall av rettigheter etter konsesjonsloven §19 annet ledd jf §3 og §18.
- Tvangsmulkt etter konsesjonsloven §16 første ledd og tvangsgebyr etter jordlova §20 (fylkesmannen).
- Avgjøre saker som gjelder unntak fra konsesjonsplikt jf konsesjonslovens §2 tredje ledd annet punktum (Statens Landbruksforvaltning).

Fylkesmannen er klageinstans.

Myndigheten ble i 2004 lagt til kommunene bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Konsesjonsloven av 28. november 2003, samt rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling. Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor de ytre rammer som nasjonalt lovverk fastsetter.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk.

Lovens formål - viktige nasjonale hensyn

Konsesjonsloven 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 tjenlige for samfunnet, **bl.a.** for å tilgodese:

- ✓ framtidige generasjoners behov
- ✓ landbruksnæringen
- ✓ behovet for utbyggingsgrunn
- ✓ hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
- ✓ hensynet til bosettingen

Lovens hovedregel er at alt erverv av fast eiendom krever konsesjon, men det er to hovedgrupper av unntak:

- ✓ på grunnlag av eiendommens karakter/størrelse
- ✓ på grunnlag av erververs stilling (slektskap/odelsrett)

I Rundskriv M-3/2017 står det: «Ved konsesjonsvurdering skal det tas hensyn til søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunns-interesser som gjør seg gjeldende i saken jf. konsesjonslovens formål (§1) (...) Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå».

Ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til «**landbruksformål**¹» gir § 9 regler om vekten av de hensyn som gjør seg gjeldende. Det skal legges særlig vekt på følgende momenter:

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.

Det skal også legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (§9a)

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 annet 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.

¹ I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

I konsesjonssaker kan det stilles *vilkår* for å sikre at lovens formål og viktige lokale samfunnshensyn ivaretas (jf §11). Som eksempel er det mulig å verne produktivt areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom: Det kan settes som vilkår for konsesjon at eiendommens dyrka jord ikke blir brukt til annet enn landbruksformål, eller vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.

Vurdering

Konsesjonslovens §1 gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Behovet for lokal skjønnsutøvelse vil variere fra sakstype til sakstype. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer, bosettingshensyn, plassering og utforming av bolig og fritids-tomter, og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor *lokal forankring er viktig*. En rekke kommuner har utarbeidet lokale retningslinjer for å definere lokale samfunnsbehov (målsetninger) og avklare vektning av hensyn. *Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er å sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling, samt få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpassingen.*

Hvilke hensyn er viktige for Leka kommune?

Leka er av de mest landbruksavhengige kommunene i landet. Landbruket er bærebjelken for næringsutvikling og bosetting. Husdyrhold med melkebruk og grovforproduksjon utgjør hoveddelen av jordbruket og kulturlandskapet. Bruksstrukturen er variert med både heltidsbønder og deltidsbønder, og mangesysleriet er utbredt. Den største utfordringa i jordbruket er nedgang i antall aktive gårdbrukere. Snitt-alderen hos brukerne er høy, generasjonsskifte på svært mange bruk er nødvendig for å opprettholde produksjonsnivået og produsentmiljøet. Nedgang i jordbruket kan/vil true bosetting, direkte og indirekte sysselsetting, samt generell næringsutvikling.

Leka kommune trenger engasjerte gårdbrukere som bor og forvalter gårdene sine og bidrar i lokalsamfunnet. Dette tilsier at bosettingshensynet og driftshensynet bør vektes tungt.

Hensynet til bosetting

Befolkningsutvikling er en krevende utfordring for Leka kommune. Endring i folketallet har stor betydning for kommunens inntekt og økonomi, virksomhet og tjenestetilbud. Det er viktig for mangfoldet, kulturlivet og bolysten at vi opprettholder og helst øker befolkningstallet. Selv om folketallet i Leka de siste 10 år har vært noenlunde stabilt viser tendensen et synkende folketall.

Mange landbruks- og boligeiendommer står ubebodde eller nyttes til fritidsformål, og en del er under forfall. Å opprettholde flest mulig bruk i de ulike grendene i kommunen vil ha stor betydning for bosettinga lokalt framover. Således er det *ikke ønskelig at gårdsbruk legges ned, kommer på få eierhender eller kjøpes opp av selskaper*. Konsesjonsloven og dens muligheter må nyttes for å *sikre fortsatt stabil bosetting* i Leka generelt og grendene spesielt. *Personlig boplikt* er et politisk virkemiddel for å sikre bosetting på landbrukseiendommer.

Driftsmessig god løsning

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 ramme-betingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen er viktige faktorer for å få dette til. Det skal legges vekt på om ervervet innebærer en "driftsmessig god løsning". Ved vurdering kan det bl.a. legges vekt på avstand, driftsform og kostnader knyttet til transport av maskiner og dyr. Ved kjøp av tilleggsjord blir eiendommene én driftsenhet og den driftsmessige løsningen man oppnår vil bestå på varig basis.

Det bør vurderes om landbrukseiendom som kjøpes som tilleggsjord, kan opprettholdes som et selvstendig bruk. Dersom alle eiendommens ressurser kan gi grunnlag for selvstendig drift og bosetting, kan dette sammen med behovet for videre stabil bosetting gi grunnlag for å avslå konsesjon som vil føre til nedlegging av eiendommen som selvstendig enhet. Flere hensyn tilsier at en bør være tilbakeholden med å gi konsesjon, bl.a. hensynet til personlig boplikt, og ønsket om å *unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer.*

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Hele eiendommens ressursgrunnlag må tas inn i vurderingen om hvorvidt ervervet i størst mulig grad også ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Det er grunn til å tro at en landbrukseiendom er best tjent med at eieren selv bebor den, enn om andre bor der. *Erfaring viser at gård og bedrift blir best ivaretatt når eieren selv har den daglige driften og tilsynet med eiendommen.* En *personlig boplikt* for eieren vil da sikre at ressursene nyttes best mulig. Eieren vil ha en større interesse av at eiendommen holdes i best mulig hevd, enn andre som bor på eiendommen. Formålet er at eieren skal ivareta eiendommen i et langsiktig perspektiv, slik at det legges grunnlag drift og bosetting også i framtida.

Under hensyn til miljøet- og framtidige generasjoners behov er det også viktig å ta vare på kulturlandskapet, som i mange områder er en utsatt faktor. Innenfor konsesjonslovens rammer bør en derfor medvirke til å hindre forringelse av kulturlandskapet. Ved tildeling av konsesjon kan det stilles vilkår som sikrer ivaretagelse av kulturlandskapet.

Behovet for utbyggingsgrunn og hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.

Behovet for utbyggingsgrunn skal i hovedsak ivaretas gjennom arealplanleggingen. Miljøhensyn, naturverninteresser og friluftsinnteresser kan være relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende konsesjonssaker, og kan gi grunnlag for å avvise konsesjon eller å stille konkrete vilkår (når formålet med overdragelse ikke er landbruk).

Konsesjonsvilkår

Iht. § 11 kan konsesjon gis på "slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Eksempler på vanlige vilkår:

- ✓ vilkår om personlig boplikt i minst 5 år
- ✓ vilkår om upersonlig boplikt
- ✓ vilkår om avståelse av del av eiendom
- ✓ vilkår om å kreve jordskifte/makeskifte
- ✓ vilkår om å ta i bruk dyrka jord som ligger unytta

- ✓ vilkår om at bolighuset i fritaksperioden må holdes i stand, restaureres eller at nytt hus oppføres

Lista er ikke uttømmende

Et vilkår om at eiendommen skal drives med *personlig boplikt*, kan være viktig for å opprettholde en stabil bosetting. Vilkår om å *avstå deler av eiendommen* kan være aktuelt for å sikre driftsmessig gode løsninger. Vilkår om å *holde i hevd dyrkajord*, og *holde i stand/ restaurere bygningene* kan være viktig for å sikre framtidig bosetting og drift på eiendommen. Dersom bygninger forfaller, kan eiendommen de ved senere salg/overdragelse komme i kategorien ubebygd. Dersom arealene forfaller, kan eiendommen senere komme under grensen for konsesjonsplikt og boplikt.

Med bakgrunn i lokale hensyn anbefales følgende målsetninger som grunnlag for lokale retningslinjer:

- ✓ Leka kommune ønsker å ha en positiv og smidig holdning til konsesjonssøknader der ervervet fører til økt næringsutvikling og bosetting, samt å opprettholde antall aktive gårdbrukere. Leka ønsker fortsatt å være et levende lokalsamfunn med eiere som bor, utvikler og forvalter eiendommen sin.
- ✓ Det er et mål å opprettholde spredt bosetting og hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender.
- ✓ Det ønskes et aktivt og variert landbruksmiljø. Eiendommer som kan gi grunnlag for selvstendig drift og stabil bosetting skal i størst mulig grad opprettholdes som selvstendig enhet.
- ✓ Boplikten skal nyttes som aktivt virkemiddel for å holde på bosettingen i kommunen generelt og i grendene spesielt. Kommunen skal derfor legge stor vekt på bosettingshensynet ved behandling av konsesjonssøknader.
- ✓ Kommunen ønsker aktive og bebodde grender, og mener at gårdene drives best når eierne selv bor på bruket (personlig boplikt) og at en personlig boplikt vil ivareta en stabil bosetting bedre enn en upersonlig boplikt ved f.eks utleie av boligene. Leka kommune vil følge en streng praktisering av personlig boplikt.
- ✓ Ressursene skal forvaltes slik at produksjonsevne, kulturlandskap og bygninger ivaretas både nå og for framtidig drift og bosetting. Når konsesjon innvilges skal det stilles vilkår som sikrer stabil bosetting og drift. Dette kan omfatte vilkår om at dyrkamark og kulturlandskap holdes i hevd og at bygninger holdes i stand/ restaureres.

Konklusjon / tilråding

Det anbefales at kommunestyret vedtar målsetninger samt lokale retningslinjer for behandling av konsesjonssaker som framlagt.

Som en oppfølger bør det ved revidering av delegasjonsreglementet vurderes om kurante saker kan delegeres til administrasjonen å fatte avgjørelse i.

Leka, 16.11.2017

Solveig Slyngstad
rådmann