



| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|------------|----------------|------------|
| 6/2024 | Teknisk utvalg | 13.03.2024 |

Saksbehandler: Julie Larsen

Hjemmel: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)

Søker: Denise Mandy Tanja Geburzi, Værangveien 140, 8187 Jektvik

Selger: Vivian Hansen og Roger Johan Hansen, Nordhammeren 32, 8626 Mo i Rana

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom gnr. 66 bnr. 15

Saksopplysninger

Søknaden gjelder konsesjon ved erverv av landbrukseiendom med gnr. 66 bnr. 15 med beliggenhet på Sleipnes i Rødøy kommune (jf. vedlagt kartutsnitt). I matrikkelen er eiendommen registrert med et bolighus, et hus for dyr/landbr.lager/silo og et garasjeuth.anneks.

Det har ikke vært egen drift på eiendommen i nyere tid, jorda drives av en bonde i området.

Vurdering

Lovgrunnlaget for behandling av søknader om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) med tilhørende forskrifter. Formålet med loven er gitt i §1:

Loven har som 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 gagnlige samfunnet, bla. for å tilgodese:

- 1. fremtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringen*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosetting*

Konsesjonsloven kap. 4 §§9-11 omhandler forhold av betydning for at konsesjon skal gis, §9 omhandler særlige forhold for landbrukseiendommer, og §11 slår fast at konsesjon kan gis på slike vilkår som finnes nødvendig for at hensyn til de formål loven skal fremme.

Prisvurdering etter konsesjonsloven §9 vil bare gjelde for landbrukseiendommer.

Landbruksmessig vurdering

Eiendommen med gnr. 66 bnr. 15 er ifølge NIBIOS gårdskart på nett:

| | |
|---------------------|---------------|
| Fulldyrka jord | 42,2 dekar |
| Produktiv skog | 1,5 dekar |
| Annet markslag | 128 dekar |
| Totalt antall dekar | 173, 8 dekar. |

Tabell 1: Arealfordeling på gnr. 66 bnr. 15 i Rødøy kommune.

Søkeren eier andre eiendommer i Rødøy kommune, gnr. 44 bnr. 16 og gnr. 44 bnr. 18 i

Værangfjorden. Erververens planer for gnr. 66 bnr. 15 er bolig med kommersielt jordbruk/skogbruk.

Ved konsesjonsbehandling kan kommunen fastsette nærmere vilkår for erverv av eiendommen.

Eiendommen er i forhold til boplikt og driveplikt:

- For at boplikt skal oppstå må eiendommen bestå av mer enn 35 dekar fulldyrket jord. erverver plikter å bosette seg på eiendommen innen ett år etter ervervet, og bo selv på eiendommen i 5 år.
- Det foreligger driveplikt på alt jordbruksareal i landet ved egen drift eller upersonlig drift som bortleie. Avtalen må være skriftlig og ha en varighet på minimum 10 år. Eieren må sende inn kopi av avtalen til kommunen jf. §8 i jordloven

Kommunedirektørens innstilling

Konsesjon innvilges for Denise Mandy Tanja Geburzi for erverv av landbrukseiendom med gnr. 66 bnr. 15 i Rødøy kommune, etter konsesjonsloven av 28.11.2003:

Følgende vilkår settes etter §11 i konsesjonsloven:

- Kjøper plikter å bosette seg på eiendommen innen 1 år etter ervervet, og bo der i minst 5 år.
- Jordbruksarealene skal drives, i egen regi eller leies ut. Ved utleie skal det foreligge en skriftlig avtale på minimum 10 år. Kommunen skal ha kopi av kontrakten jf. §8 i jordloven.

Kjøpesummen er opplyst til å være kr. 1 600 000,-.

Rødøy kommune, 21.02.2024

Steinar Stien
Kommunalsjef teknisk

Julie Larsen
Fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

1 Kartutsnitt - gnr. 66 bnr. 15

AVTALE OM LEIE AV JORD

1. Avtalens omfang.

_____ (heretter kalt eier) leier til

_____ (heretter kalt leier)

følgende arealer på eiendommen _____ gnr _____

bnr _____ i _____

| Arealslag | Daa |
|---------------------|-----|
| Fulldyrka jord | |
| Overflatedyrka jord | |
| Innmarksbeite | |

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen

_____ gnr _____ bnr _____ i _____

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene.

Annet som omfattes av leieavtalen:

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er _____ år regnet fra _____ (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies opp i leietiden, se likevel punkt 8.

3. Arealenes tilstand og bruk.

Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte. Leieren overtar de plikter som eieren har ved vedlikehold av gjerder og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlig påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, gjerdene og veiene være i like god stand som ved overtagelsen. Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerder og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger

4. Vedlikehold og nydyrking.

Leieren gis rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette gjelder også for nydyrking og for bygging av transportveg til nydyrkingsfelt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale.

5. Leieavgift.

Leieavgiften er kr _____ pr år.

Den forfaller til betaling første gang _____ og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter _____ år.

6. Framleie.

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

7. Eierskifte.

Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

8. Mislighold.

Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt hvis dette er leiers ansvar. Det samme gjelder når jorda vanhevdtes.

9. Tvist om avtalen.

Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Dersom representantene ikke blir enige om leder av nemnda, skal lederen oppnevnes av sorenskriveren. Voldgiftsnemnda fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene.

Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

10. Tinglysing.

Avtalen kan tinglyses. Tinglygingsomkostningene bæres av leier.

11. Annet.

Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av kommunen.

_____ den _____

eier

leier

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

_____, den _____

ektefelle

Vi bekrefter at partene egenhendig har undertegnet avtalen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

_____, den _____

1. _____

2. _____

DRIVEPLIKT

Fra 1. juli 2009 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i jordloven (lov av 12. mai 1995). Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten.

Jordloven § 8 slår fast at ”*Jordbruksareal skal drivast*”.

Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Det er ikke noen forutsetning – slik tilfelle var etter tidligere § 8 – at driften må være lønnsom.

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom. I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier.

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er adgang til å drive ved hjelp av ansatte.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:

- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp av eieren i leietiden
- leieavtalen må føre til en driftsmessige god løsning
- kopi av leieavtalen må sendes til kommunen

Det kan søkes om fritak fra driveplikten. En slik søknad sendes til kommunen.

Kommunen skal føre tilsyn med at driveplikten blir oppfylt. Dersom driveplikten ikke blir oppfylt kan kommunen gi eieren pålegg om å leie bort arealene for en periode på minst 10 år. Fylkesmannen kan ilegge tvangsgebyr dersom driveplikten blir vesentlig misligholdt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2017.



Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.02.2024 10:28
 Eiendomsdata verifisert: 22.02.2024 10:27

GÅRDSKART 1836-66/15/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 66/15/0

Markslag (AR5) 7 klasser

| TEGNFORKLARING | AREALTALL (DEKAR) | |
|--------------------------|-------------------|--------------|
| Fulldyrka jord | 42.2 | |
| Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| Innmarksbeite | 0.0 | 42.2 |
| Produktiv skog * | 1.5 | 1.5 |
| Annet markslag | 128.0 | |
| Bebygd, samf., vann, bre | 2.1 | 130.1 |
| Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| Sum | 173.8 | 173.8 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI