

SKULSFJORD OG LYFJORD UTVIKLINGSLAG
Skulsfjordvegen 317
9103 KVALØYA

Deres ref.:

Vår ref.:
23/10750-2

Saksbehandler:
Per Sjögren
+47 90990328

Dato:
03.10.2023

Gnr 84/9/0/0 - Storfjord gård - Spørsmål om konsesjonsvilkår / boplikt

Spørsmål om konsesjonsvilkår / boplikt for gnr 84/9 i Tromsø kommune

I brev datert 21.06.2023 ønsket Skulsfjord og Lyfjord utviklingslag svar på en del spørsmål angående konsesjonsvilkår og tiltak på eiendom gnr 84/9, se vedlegg.

Landbruksforvaltningen svarer her på spørsmål 1 som faller under konsesjonsloven, spørsmål 2–4 faller i hovedsak under plan- og bygningsloven og vil bli besvart av Byggesak i et separat brev.

Spørsmålet etter konsesjonsloven er som følger: Er konsesjonsvilkårene på eiendom 84/9 oppfylt?

Konsesjonen

Søknad om konsesjon for gnr 84/9 ble innvilget 15.05.2017 av Tromsøregionens landbruksforvaltning. Erverver har i søknadskjemaet krysset av at de forplikter seg å bosette seg på eiendommen innen ett år, og selv bebo eiendommen i minst fem år sammenhengende.

I medhold av konsesjonslovens § 11 ble det satt følgende vilkår:

- *Hanne Hoaas og Morten Karlsen bor på gnr 84 bnr 9 og driver den på en landbruksfaglig forsvarlig måte i minst fem år sammenhengende regnet fra overtakelsesdato.*
- *Eier må ikke motsette seg aktive gårdbrukeres tilgang på utmarksbeitene på eiendommen.*

Er konsesjonsvilkårene oppfylt?

Erverver har drevet med tilskuddsberettiget landbruksproduksjon av en størrelse som samsvarer med eiendommens arealressurser i perioden etter overtagelsen. Det har også blitt gjort betydelige investeringer i driften/eiendommen. Det er derfor landbruksforvaltningens oppfatning at gården har blitt drevet på en landbruksforsvarlig måte i over fem år, og at eier ikke har motsatt seg aktive gårdbrukeres tilgang på utmarksbeite.

Etter hva kommunen kjenner om saken har erverver ikke bosatt seg på eiendommen, men bare bodd der sporadisk i forbindelse med driften av eiendommen, og da bare av en av eierne.

I og med at eier ikke har bosatt seg på eiendommen vurderes det at dette er i strid med opplysningene i konsesjonssøknaden og med et av konsesjonsvilkårene (boplikten).

Lovgrunnlaget

Lov 2003-11-28 nr. 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom. Søknaden skal behandles etter Konsesjonsloven med retningslinjer til denne lov gitt i rundskriv M-3/2021.

§ 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:

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i område*
- 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*

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.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

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.

§ 16. (overtredelse av konsesjonsvilkår)

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

Vurdering

I og med at konsesjonsvilkåret om boplikt hadde en varighet på fem år etter overtagelsen er det ikke lenger gjeldene. Kommunen har derfor ikke mulighet til å bruke tvangsmulkt for å bringe forholdet i orden, og erverver har ikke mulighet å søke om lemping av konsesjonsvilkårene.

Bruddet på vilkår og uriktige opplysninger må derfor vurderes etter konsesjonsloven § 16 andre ledd. Vurderes bruddet som av vesentlig betydning kan konsesjonen trekkes tilbake. Kommunen må derfor vurdere om bruddet skal anses som vesentlig.

Eiendom gnr 84/9 er med sine ca. 70 dekar fulldyrka jord en relativt stor landbrukseiendom til å være i Tromsø. I og med at eiendommen er over arealgrensen på 35 dekar fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord, og har et bolighus som har blitt brukt til helårsbolig, faller det inn under bestemmelsene om lovpålagt boplikt ved overdragelse i nær slekt. Det er derfor naturlig å vurdere boplikt som konsesjonsvilkår, spesielt om erverver selv ikke argumentere mot å bosette seg på eiendommen. Bolighuset er på den andre siden gammelt, og ikke brukt som bolighus i lang tid. For de fleste med familie, erverver inkludert, ville det være mest nærliggende å bygge nytt.

Boplikt som villkår etter konsesjonsloven § 11 skal vurderes utfra hensynet til «*bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap*».

I konsesjonsvedtaket vurderer Tromsøregionens landbruksforvaltning bosettingsspørsmålet som:

«*Søkers planer vil ivareta hensynet til bosetting i området. De forplikter seg til å bo på eiendommen i 5 år sammenhengende.*» og viser til konsesjonsloven § 9 første ledd punkt 2.

Landbruksforvaltningen legger derfor til grunn at vilkåret om boplikt ved konsesjonsbehandlingen av Tromsøregionens landbruksforvaltning i 2017 i første hand er satt med hensyn til bosettingen i området.

Her kan det nevnes at Skulsfjord er et populært boligområde basert på pendling til byen, og det å opprettholde bosetting i seg selv ikke er av større vekt. Men det er også et viktig jordbruksområde, og med bare tre aktive bruk er det viktig å oppholde den eksisterende jordbruksdriften.

Landbruksforvaltningen i Tromsø kommune vurderer derfor hensynet til «*helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap*» som vel så viktig. I rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.6 står det «*En eier som selv bor på eiendommen sin har i utgangspunktet større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der*».

Men hensynet til ressursforvaltning dekkes til stor del av konsesjonsvilkåret at erverver «*driver [eiendommen] på en landbruksfaglig forsvarlig måte i minst fem år sammenhengende*». Dette villkår anses som oppfylt.

Eiendom gnr 84/9 har bare et eldre våningshus, og eier trengte å bygge et nytt hus for å flytte til eiendommen. Landbruksforvaltningen er av oppfatning av erverver opprinnelig hadde tenkt å bosette på eiendommen så snart det lot seg gjøre, men endringer i kostnader, drifts- og privatøkonomi, og personlige forhold gjorde at bosettingsplanene først ble forskjøvet, og som vi forstår nå ikke lenger er aktuelt i det hele tatt, i og med at driften med hestehold avvikles.

Tromsø kommune har over tid vært kjent med at eier ikke var boende fast på eiendommen, men eiendommen var i drift, og eier gjorde investeringer for å bedre økonomi og muliggjøre tilflytting. Eventuelle tvangstiltak fra kommunen sin side kunne i denne situasjon virke mot sin hensikt.

Landbruksforvaltningen vurderer at «*helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap*», altså drift av eiendommen, er av større vekt en «*bosettingshensyn*». I og med at eier har drevet eiendommen og utbedret driftsgrunnlaget i fem år, vurderer Tromsø kommune at det at eier ikke bosatt seg på eiendommen i seg selv ikke er av en så vesentlig betydning at konsesjon skal trekkes tilbake jf. konsesjonsloven § 16 andre ledd.

Et tilleggsmoment, men ikke avgjørende, er at bolighuset på eiendommen ikke oppfyller dagens krav til standard, og tilflytting vil kreve renovering eller nybygg.

Tromsø kommunen konkluderer med at erverver har brutt boplikten, men at eiendommen har vært drevet på en forsvarlig måte, og at bruddet derfor ikke er å anse som av en så vesentlig betydning at konsesjonen skal trekkes tilbake.

Med vennlig hilsen

Ernst Kloosterman
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Klima, miljø og landbruk

Per Sjögren
Landbruksrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
Morten Karlsen
MORTEN KARLSEN

