



Tove Orwall
Ervikveien 182
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
21881/2014/1627/30/5/TINSOF

Dato
06.10.2014

Svar på søknad om konsesjon for erverv av eiendommen gnr 30, bnr 5 med sameieandel, og gnr 32, bnr 45 i Bjugn

Saksnr.: 2014/1686
Eiendom.: Gnr: 30, bnr: 5 og gnr 32, bnr 45
Vedtak nr.: 14/80
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Tove Orwall (f. 18.09.61) søker 29.09.14 om konsesjon for erverv av eiendommen Reitan Søndre gnr 30, bnr 5 og Fjelltun gnr 32, bnr 45 i Bjugn. I tillegg kommer andel i sameiet som er felles med naboeiendommen gnr 30, bnr 4. Samboer Paul Aksel Weisser fikk innvilget konsesjon 29. juli i år.

Eiendommen er på totalt 144.7 dekar i følge gårdskartet, fordelt på 80.3 dekar fulldyrket, 29.1 dekar skog med høg bonitet, 3.2 dekar skog med middels eller lav bonitet og 32.1 dekar annet areal. I tillegg kommer sameiet på 399.5 dekar utmark inkl. 33.4 dekar skog med høg bonitet. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1909 i 1 ½ etasje, en driftsbygning fra 1901, et stabbur fra 1922, ei snekkerbu fra 1901 og et redskapshus fra 1946.

Søkerens plan for ervervet er landbruksproduksjon, samt å bo på bruket. I første omgang leies jorda ut til sønnen som driver hovedbruket gnr 32, bnr 36 med melk- og kjøttproduksjon. Grunnkvoten er i 2014 på 147 276 liter. Planen er å overdra eiendommene til sønnen i 2015 eller 2016. Eiendommen som nå kjøpes har delvis felles grense med hovedbruket. Den har vært en viktig del av driftsgrunnlaget på bruket siden 1991.

Søkeren sin samboer har vært gårdbruker i 25 år.

Kjøpesummen for den faste eiendommen med påstående bygninger og alle dens rettigheter og forpliktelser er avtalt til kr 800 000. Overdragelsen skal i følge kjøpekontrakten skje 01.11.2014.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon:

Ved erverv av bebygd eiendom hvor det er mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, må det søkes om konsesjon. Unntak er erverv av slik eiendom hvor det er nært slektskap mellom kjøper og selger når kjøper har planer om å bo på bruket. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig jfr. konsesjonslovens § 5.

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 gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). I følge konsesjonsloven § 9 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved avgjørelsen av søknaden skal det blant annet legges særlig vekt på om ervervet:

- ivaretar hensynet til bosettingen i området
- innebærer en driftsmessig god løsning
- ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Erververens tilknytning til eiendommen og livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter – dvs. liten vekt.

Ved avgjørelsen skal det særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet har i rundskriv M-2/2012 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer når kjøpesummen er under 2.5 millioner kr. Som følge av at Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt ut et lovforslag om å oppheve priskontrollen, har kommunene inntil videre fått beskjed om å tillegge prisen mindre vekt ved avgjørelsen om konsesjon skal gis. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr. forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Konsesjonsmyndighetene (kommunen) vil ved behandlingen av saken ta stilling til om det er grunnlag for å gi konsesjon uten vilkår om boplikt, evt. om det er grunnlag for å gi konsesjon på vilkår, for eksempel bortleie av våningshuset. Kommunen kan også ved konsesjonsbehandlingen gi utsettelse med å oppfylle boplikten.

På landbrukseiendommer hviler det bo- og driveplikt. Boplikten innebærer så fram det ikke er satt vilkår om noe annet, at erververen må bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo den i minst 5 år i sammenheng. Driveplikten betyr at jordbruksarealene må holdes i hevd. Plikten gjelder så lenge en er eier av eiendommen. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Dersom eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten gjelder ikke skog. For skog gjelder skogbruksloven. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Innen 1 år fra man overtar eiendommen må eieren bestemme seg for om han ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle ved bortleie.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant iht. konsesjonslovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Jordbruksarealene ligger i et godt jordbruksområde. Dyrkajord ligger fordelt på 2 parseller, hvorav 1 grenser til hovedbruket til søker. Jorda er egnet for både gras- og kornproduksjon så fremt grøftetilstanden holdes i hevd. Sameieparsellen ligger i forlengelsen av ene parsellen. Bebyggelsen på eiendommen består av en rekke hus. Våningshuset fra 1909 trenger noe

oppgradering.

Konsesjonseiendommen erverves som bosted, og tilleggsareal til hovedbruket. Eiendommen har vært drevet som tilleggsjord til hovedbruket i mange år. Ervervet er med og styrker driftsgrunnlaget for melk- og kjøttproduksjonen på hovedbruket. Størrelsen på bruket gjør at den landbruksmessig egner seg best som tilleggsjord til annet bruk.

Etter kommunens vurdering er det positivt at bosettingen på bruket opprettholdes, og at arealene er med og styrker driftsgrunnlaget på hovedbruket. Den avtalte prisen på 800 000 kr for eiendom tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan følgelig aksepteres. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet vurderes også som godt ivaretatt.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til Tove Orvall for erverv av landbrukseiendommen Søndre Reitan gnr 30, bnr 5 og Fjelltun gnr 32, bnr 45 i Bjugn. Overdragelsen omfatter også sameiet som er felles med gnr 30, bnr 4.

2. Det settes som vilkår for konsesjonen at landbrukseiendommen tilflyttes innen 1 år etter tinglysing av skjøtet, for deretter selv å bebo den sammenhengende i minst 5 år.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Tine Søfteland
Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Kopi til:
Aud Reitan, Bjugnveien 666, 7160 Bjugn

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.