

Gina Vatn og Kristian S. Laugen

Tingvollen 9 D
7129 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

4623/2016/1627/13/2/TINSOF

Dato

21.04.2016

SVAR PÅ SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN GNR 13, BNR 2 I BJUGN

Saksnr.: 2016/404
Eiendom: Gnr: 13, Bnr: 2
Vedtak nr.: 16/42
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Gina Vatn (f. 1992) og Kristian S. Laugen (f. 1989) søkte 07.03.2016 om konsesjon for erverv av eiendommen Moen gnr 13, bnr 2 i Bjugn. Eiendommen ligger ca 3.8 km vest for Botngård sentrum, og består i følge gårdskartet av 38.7 dekar fulldyrket jord, 13.6 dekar skog med høy bonitet, 34.1 dekar skog med middels bonitet, 6.3 dekar skog med lav bonitet og 253.5 dekar annet areal, totalt 346.2 dekar. Jorda har vært bortleid siden 1995 til grasproduksjon. Pr i dag er det Mikal Berg som leier dyrkajorda. Av bygninger finnes det et våningshus, med grunnflate på ca 54 m² i 2 etasjer, fra 1941 i dårlig forfatning. Til eiendommen hører det jaktrett gjennom Møllergården grunneierlag. Eiendommen har tidligere vært nyttet som sommerbolig. Det hviler odle på eiendommen.

Søkernes planer for bruket er å bo på eiendommen når våningshuset er satt i stand. Jorda skal holdes i hevd ved utleie. Søkerne bor pr i dag på Ørlandet. En av søkerne har vokst opp med arbeid på slektsgård, og har også arbeidet som avløser.

Kjøpesummen er satt til kr 800 000. Overdragelsen skjer 20.04.2016.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon:

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 og hensynet til bosettingen. Dette følger av konsesjonsloven formålsparagraf (§f 1).

I følge konsesjonsloven § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved avgjørelsen skal det særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en

samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet har i rundskriv M - 2/2012 med endring datert 23.02.2016 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr 3.5 millioner. Det skal videre legges særlig vekt på om erververs formål med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Erververs tilknytning til eiendommen og livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter, dvs. liten vekt.

Vurdering:

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

Eiendommen som selges består av 1 parsell som ligger samlet. Den har forholdsvis lite dyrkajord, men en del utmark. Området rundt består stort sett av landbruk/utmark og noe spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger noe tilbaketrekt, men samtidig er det forholdsvis kort vei til sentrum. Etter vår vurdering ligger eiendommen i et attraktivt område. «Småbruk» på denne størrelsen når det gjelder dyrkajord er ettertraktet. Våningshuset er i dårlig forfating, og det kreves en innsats for å få det i henhold til dagens standard. I følge søker er det behov for oppgradering av vann- og kloakk før det er mulig å bo der på permanent basis.

Søkernes planer for bruket er å sette i stand våningshuset for å bo der. Planen er å tilflytte eiendommen i løpet av året. Overdragelsen vil styrke bosettingen i området. Det er positivt at unge folk ønsker å etablere seg i kommunen, og at våningshuset sette i stand for helårs beboelse.

Bjugn kommune ønsker økt bosetting, og har over flere år arbeidet aktivt for å få nye folk til å tilflytte kommunen. Dette har gjort at det har kommet nye innbyggere om ikke nødvendigvis har noen tilknytning til kommunen fra før. Dette gjelder både barnefamilier, ungdommer og andre. Mange er på jakt etter småbruk på denne størrelsen. I forbindelse med utbyggingen av kampflybasen forventes det økt bosetting i kommunen. Landbrukskontoret har derfor fått politiske føringer om at det ikke skal innvilges konsesjon på slike eiendommer hvis søker ikke skal bosettes seg på bruket.

Selv om driftsgrunnlaget på bruket ikke er det største, har eiendommen med dens størrelse og beliggenhet verdi som boligeiendom, samtidig som den innehar rettigheter som oppleves attraktivt hos mange: jaktrett og vedskog, samt tilgang til litt dyrkajord.

I utgangspunktet er det uheldig å opprette et sameier når det gjelder eierskap til landbrukseiendom. Administrasjonen mener allikevel at det er rimelig at begge står som eiere av eiendommen, i og med at det er en forholdsvis liten landbrukseiendom som kjøpes til boligformål.

Det er boplikt på bebygde landbrukseiendommer. For å oppfylle boplikten må søker tilflytte eiendommen innen 1 år, og bebo eiendommen i 5 år i sammenheng fra eiendommen blir tinglyst på ny eier. Boligen må være reell bolig, noe som innebærer at en må være folkeregistrert som bosatt på eiendommen.

Det minnes for øvrig om at det er driveplikt på dyrkajorda uansett størrelse på arealet. Aktive gårdbrukere i nabolaget er avhengig av jord for å opprettholde produksjonen. Forutsatt at det inngås en 10 årig jordleiekontrakt, synes overdragelsen som en driftsmessig god løsning.

Den avtalte prisen er satt til kr 800 000. Det skal derfor ikke gjøres noen prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i 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 Gina Vatn og Kristian S. Laugen for erverv av eiendommen Moen gnr 13, bnr 2 i Bjugn.

2. Det settes som vilkår for konsesjonen at erververen innen 1 år etter tinglysning bosetter seg på eiendommen gnr 13, bnr 2, og bor der i minst 5 år i sammenheng.

3. Hvis eiendommen ikke skal drives av søkerne selv må det inngås jordleiekontrakt med aktiv gårdbruker på 10 års varighet.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ta kontakt hvis noe er uklart.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Kopi til:

May Henny Moen Næss Fjordvegen 67 2312 OTTESTAD