

Jonas Strømgren
Dyrborgveien 2
7017 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

14503/2016/1621/61/2/TINSOF

Dato

21.12.2016

SVAR PÅ SØKAND OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN GARTEN GNR 61, BNR 2

Saksnr.: 2016/1637
Eiendom.: 1621 Gnr: 61, Bnr: 2
Vedtak nr.: 16/88
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Jonas Strømgren (f. 1996) søker om konsesjon for erverv av eiendommen Garten gnr 61, bnr 2 som ligger på Garten i Ørland kommune. Formålet med ervervet er å nytte eiendommen som bolig, samt leie ut driftsbygningen som base og lager for firmaet Kulturminnecompagniet. Pr i dag leies jorda ut til kornproduksjon til nabo, Arve Grøntvedt. Planen er å fortsette leieforholdet. Eiendommen skal tilflyttes i løpet av 1. halvår i 2017.

I følge gårdskartet består eiendommen av 28.4 dekar fulldyrket jord, 3.4 dekar innmarksbeite, 6.9 dekar uproduktiv skog, 181.4 dekar fastmark og 4.1 dekar annet areal, totalt 224.2 dekar. Arealet er fordelt på 3 parseller. Av bygninger finnes det i følge søker et våningshus fra 1956 på 65 m2 i grunnflate i ok forfating. Søker har planer om restaurering og oppgradering av huset som fram til nå har vært utleid. I tillegg finnes det et stabbur fra 1956 og et gammelt fjøs med låve på 160 m2 fra 1956, som begge er i dårlig forfatning. Eiendommen ligger i gul støysone.

Kjøpesummen er satt til kr 1 720 000 + omkostninger.

Eiendommen ble overtatt 01.11.2016 kl. 12.00.

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. Erververens 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.

Med sine 28.4 dekar dyrkajord er det boplikt på landbrukseiendommen. For at boplikten skal oppfylles må søker tilflytte eiendommen, og bebo den i minimum 5 år i sammenheng. I tillegg må søker oppfylle kravet for å bli folkeregistrert på eiendommen.

Søkeren sine planer for bruket er å nytte eiendommen som bolig- og næringseiendom. Det er opplyst at bolighuset har ok standard, og at det har vært utleid fram til nå. Planen er å tilflytte eiendommen i løpet av kort tid, og at driftsbygningen skal leies ut som base og lager til firmaet Kulturminnecompaniet. Eiendommer med en slik størrelse er attraktive boligeiendomme, da mange er på jakt etter småbruk. 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 verdi som boligeiendom, samtidig som den innehar rettigheter som oppleves attraktivt hos mange: jaktrett og litt vedskog, samt tilgang til noe dyrkajord.

Det gjøres oppmerksom på at eier har driveplikt på fulldyrkaarealet så lenge han er eier av eiendommen. For eiere som ikke driver selv må arealet leies ut på 10 årige jordleiekontrakter. Ny eier må skrive ny jordleiekontrakt når nåværende kontrakt utløper. Den nye kontrakten må leveres på landbrukskontoret for godkjenning.

Aktive gårdbrukere i nabolaget er avhengig av leiejord for å opprettholde produksjonen. Det er viktig å styrke driftsgrunnlaget på nabobruk ved å inngå 10 årige jordleieavtaler, for å få langsiktighet på leieforholdet.

Den avtalte prisen er satt til kr 1 720 000. Som følge av endringer i regelverket skal det ikke gjøres noen prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen.

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 Jonas Strømgren for erverv av eiendommen Garten gnr 61, bnr 2 i Ørland.

2. Det settes som forutsetning for innvilgningen at søker tilflytter eiendommen innen 1 år, og bebor den i minimum 5 år i sammenheng.

3. For at driveplikten på Garten gnr 61, bnr 2 skal anses som oppfylt, må søker inngå ny jordleiekontrakt med aktiv gårdbruker med 10 års varighet når nåværende kontrakt utgår. Kontrakten må leveres til landbrukskontoret for godkjenning.

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.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Kopi til:
Randi Hatmyr Grøtan, Molovegen 3, 7714 Steinkjer