



Henning Seierstad / Stine Binde
Skrivarbergveien 4
7602 LEVANGER

Deres ref.

Vår ref.
16890/2014/1627/22/6/TINSOF

Dato
24.07.2014

Svar på søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Moholt gnr 22, bnr 6 i Bjugn

Saksnr.: 2014/1809
Eiendom.: Gnr: 22, Bnr: 6
Vedtak nr.: 14/66
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Stine Binde (f.19.01.90) og Henning Seierstad (f.19.10.85) søker 30.05.14 om konsesjon for erverv av eiendommen Moholt gnr 22, bnr 6 i Bjugn. Eiendommen er på totalt 80.7 dekar, fordelt på 25.5 dekar fulldyrket, 3.9 dekar innmarksbeite, 39.2 dekar skog med høy bonitet, 9.7 dekar skog med middels eller lav bonitet og 2.7 dekar annet areal. Eiendommen har strandlinje til Solemsvatnet, og jakt og fiskerett. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1950 i 2 etj. og en driftsbygning fra 1960.

Søkerne sine planer for ervervet er at de skal bo på bruket, mens jorda skal leies ut slik som det har vært gjort fram til i dag. Det er inngått 10 årig jordleiekontrakt som er godkjent av landbrukskontoret.

En av søkerne har landbruksskolebakgrunn og praksis i landbruket som avløser m.m.

Kjøpesummen for den faste eiendommen med påstående bygninger og alle dens rettigheter og forpliktelser er avtalt til kr 1 330 000. Overdragelsen skjer i følge kjøpekontrakten 15.06.2014 kl. 12.00 forutsatt at alt er i orden.

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, bla 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. 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. Plikten gjelder så lenge en er eier av eiendommen. 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 leie bort jorda.

Vurdering:

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

Jordbruksarealene ligger i et godt jordbruksområde. Dyrkajord ligger godt arrondert rundt tunet på "Moholt". Jorda er egnet for både gras- og kornproduksjon så fremt grøftetilstanden holdes i hevd.

Bebyggelsen på eiendommen består av et våningshus fra 1950 og en driftsbygning fra 1960 som trenger noe vedlikehold.

Konsesjonseiendommen erverves som bosted. Planen er at arealene skal leies ut slik som det har vært gjort siden i hvert fall midten av 1990-tallet. Det er inngått 10 årig jordleieavtale.

En av ervervene har kompetanse fra praktisk landbruk som avløser m.m., og utdanning innen landbruket.

Etter kommunens vurdering er det positivt at ungdommer ønsker å bosette seg i kommunen, og at bosettingen på eiendommen opprettholdes. Det er et attraktivt småbruk. Den avtalte prisen på 1 330 000 kr for eiendom tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan følgelig aksepteres. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet vurderes også som godt ivarettatt.

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 Stine Binde og Henning Seierstad for erverv av landbrukseiendommen Moholt gnr 22, bnr 6 i Bjugn.

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
Leder Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Kopi til:
Solfrid Haugen, Røymyrvn. 22, 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.