

Ståle Vatland

Dalkantvegen 8 C
7045 Trondheim

Unntatt off. ihht: Off.l. § 7

Deres ref.

Vår ref.

9281/2019/5017/8/5/KETKVA

Dato

03.07.2019

SVAR PÅ SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - 5017/8/5 - STÅLE VATLAND. INNVILGET

Saksnr.: 2019/1302
Eiendom.: 5017 Gnr:8, Bnr: 5
Vedtak nr.: 19/46
Saksbeh.: Ketil Kvam

Saksopplysninger:

Ståle Vatland, med bostedadresse Trondheim, søkte 18.06.2019 om konsesjon på erverv av eiendommen Hellemsvikvegen 137 gnr 8 bnr 5 i Bjugn.

Kjøpesummen er kr 2.800.000,- pluss omkostninger. Det foreligger ikke takst. Eiendommen er ikke beheftet med odel.

Eiendommen 8/5 har ifølge kartregister og takstdokumenter et totalareal på 107 daa, derav 37 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite, 6 daa produktiv skog og 57daa anna areal.

Bygningene på bruket består av våningshus og garasje/uthus. Våningshuset er ikke i bruk, og bygningenes tekniske tilstand vurderes som dårlig. De opplyser at de på sikt vurderer de å søke om byggetillatelse for bygging av naust og garasje. Eiendommen ligger sjønært, har strandlinje og har adkomst fra Hellemsvikvegen.

Eiendommen ligger ifølge kommuneplanens arealdel i et LNFR-område. Jorda er i dag bortleid til nabobruk. Overdragelsen er konsesjonspliktig på grunn av eiendommens størrelse.

Rettslig utgangspunkt:

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

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 konsesjonslovens § 9 skal det legges særlig vekt på følgende:

1. Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området.
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.

Ifølge 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-3/2017 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.5 mill kr. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruksarealer 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 av bortleie av våningshuset. Kommunen kan også ved konsesjonsbehandlingen gi utsettelse med å oppfylle boplikten.

Vurdering:

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

Søker, som selv er håndverker, opplyser at de vil sette istand våningshuset for deretter å tilflytte eiendommen. Hva gjelder landbruksarealene er planen i første omgang fortsatt utleie av jorda til nabo.

Kommunen er generelt opptatt av tilflytting og bosetting på landbrukseiendommene i kommunen, og ser derfor svært positivt på søknaden og de planer som kjøper legger for dagen. I dette tilfellet vil en ikke kunne kreve boplikt på vanlige vilkår på grunn av bygningsmassens beskaffenhet pr dato. Boplikt på vanlige vilkår betyr jmf lovens prgf 5 at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Slik bygningsmassen fremstår nå vil det være naturlig å forskyve bopliktperioden tilsvarende behovet for tid til renovering og istandsetting av våningshuset. I dette tilfellet vil en forkyve tidspunkt for oppstart av bopliktperiode fra ett til tre år etter overtakelse. Beboers eiendommen før det er gått tre år, starter bopliktperioden tilsvarende tidligere.

Dersom kjøper ikke selv skal stå for driften av landbruksarealene, anses driveplikten som oppfylt ved opprettelse av 10 års leieavtale på bortleie av jorda. Prisvurdering er ikke foretatt fordi kjøpesummen på 2.8 mill.kr er under grensen for at dette kreves.

VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonslovens §2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til Ståle Vatland på erverv av eiendommen gnr 8 bnr 5 i Bjugn.

Det settes følgende vilkår:

1. Krav om driveplikt på vanlig måte, evt at det inngås 10 års leieavtale på arealene for å sikre framtidig drift av jorda.
2. Krav om at erverver bosetter seg på eiendommen innen 3 – tre – år og selv bebor den i minst 5 år.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Lykke til med overtakelse av eiendommen og etablering i Bjugn!

Med hilsen

Ketil Kvam
rådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

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.

Vedlegg:

- 1 Kart gnr 8 bnr 5 i Bjugn
- 2 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 5017/8/5 - Ståle Vatland
- 3 Signert kjøpekontrakt fast eiendom datert 20.06.2019