



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

SØKNAD OM KONSESJON - 5017/78/1 - HOV TOVE RAAKEN OG BERIT ALISE RAAKEN

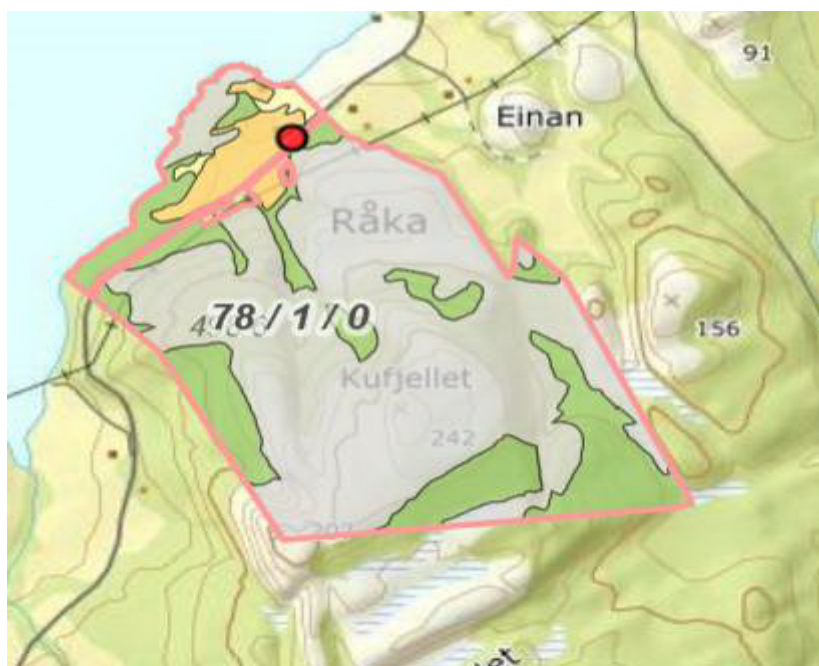
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslovens § 1, 2 og 9 innvilger felles Landbruksnemnd i Ørland/Bjugn konsesjon til Tove Raaken Hov og Berit Alise Raaken for erverv av eiendommen "Råken vestre" gnr. 78 bnr. 1 i Bjugn kommune.

Det forutsettes at partene i det nye sameiet "Råken vestre" lager en skriftlig avtale om hvordan eiendommen ved framtidig salg/overdragelse igjen kan overtas av en personlig eier.

Sakens bakgrunn og innhold

Hov Tove Raaken og Berit Alise Raaken søker 08.10.12 om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen "Råken vestre" gnr 78 bnr 1 i Bjugn. "Råken vestre" er på totalt 754 daa, fordelt på 36,1 daa fulldyrka jord, 7,4 daa innmarksbeite, 190 daa produktiv skog og 520 daa annet areal.



Eiendommen Rakken har et forholdsvis stort totalareal men består mye av berg og fjellgrunn. En stor del av skogsmarka er vanskelig tilgjengelig. Eiendommen ligger så vidt over grensa på 35 daa dyrka mark til at eier i henhold til konsesjonsloven skal ha boplikt.

Husene på eiendommen er godt vedlikeholdt og består av et eldre våningshus og et eldre fjøs og et lite redskapshus av nyere dato.

Eiendommen overdras den 1.jan 2020 som arv fra søkernes far til to av barna. Nåværende eier Nils Raaken bor på Ørlandet. Eiendommen har ikke hatt fast bosetting på mange år og husene er ikke tidsmessig i forhold til dagens krav til isolasjon mm. Verdi på eiendommen er satt til 900.000.

Tove Raaken Hov og Berit Alise Raaken er med sine familier bosatt henholdsvis på Ørlandet og i Levanger. De ser ikke for seg at de kan tilflytte eiendommen på grunn av tilstanden på våningshuset og at de har jobber der de bor i dag. De søker begge om konsesjon og fritak for boplikt.

Søkerne har opplyst at de har stor tilknytning til eiendommen som har vært i familiens eie siden 1778. Stedet er en samlingsplass for familien.

Søkernes bror og hans datter har fraskrevet seg odel på eiendommen.

Lars Bugten og hans far Harald Bugten har leid jorda og beitemarka på "Råken vestre" siden 1971. Det er nå inngått ny avtale om leie med Lars Bugten med 10 års varighet.

Søknaden behandles etter Konsesjonsloven av 28.11.03 nr 98 med tilhørende forskrifter og rundskriv.

Konsesjonsloven

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 gunstig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). 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. Ved avgjørelsen av søknaden skal det blant annet særlig legges vekt på om ervervet:

- gir en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

- ivaretar hensynet til bosettingen i området
- innebærer en driftsmessig god løsning
- erverver er skikket til å drive eiendommen
- 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.

Folkehelsevurdering

Saken har ingen betydning for folkehelsen ut over de berørte parter i familien.

Administrasjonens vurdering

Leieavtalen med Lars Bugten sørger for at jorda og beitemarka på "Råken vestre" vil bli godt ivaretatt.

Vurdering av pris på eiendommen er ikke aktuelt da denne ligger langt under grensa på 3,5 mill. kr for prisvurdering.

Bjugn og Ørland blir en kommune fra 1. jan 2020. Eiendommen har såpass lite jordbruksareal at boplikt kan vurderes oppfylt ved at eier er bosatt i kommunen.

I følge konsesjonsloven skal kommunen prøve å oppnå *slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen*. Det vi er mest betenkt over er at det opprettes et sameie for eiendommen. Erfaring med sameier av landbrukseiendommer fra andre steder i landet er ikke positive. Det kan fort oppstå uenigheter om investeringer, drift og vedlikehold av slike eiendommer. Det er eksempler på at eierskapet etter hvert som nye generasjoner overtar består av flere og flere personer.

Slik vi vurderer det i dette tilfellet virker det som søkerne er veldig enige og omforente om hvordan eiendommen skal forvaltes.

Kommunen har likevel et dilemma om det bare skal innvilges konsesjon til den av søkerne som blir bosatt i "Nye" Ørland kommune eller om det skal innvilges konsesjon til begge.

Alternativet kan være at det settes vilkår som hindrer at eierskapet fordeles på flere eiere framover.

Rådmannen innstiller under tvil på at begge søkerne innvilges konsesjon.

Vedlegg:

- 1 Gårdskart - Råken - 5017/78/1
- 2 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 5017/78/1 - Hov
Tove Raaken