

Fosen landbruk avd. Ørland / Bjugn

Roar Sundet

7165 OKSVOLL

Dato: 06.02.2009

Svar ang. søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom - 1627/4/95 - Roar Sundet

Saksnr.: 2009/432
Eiendom.: Gnr: , Bnr:
Vedtak nr.: 09/5
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Roar Sundet søker om konsesjon ved erverv av gnr. 4, bnr. 95 i Bjugn, som ligger ved Korsgat/Oksvoll. Dette er en del av resteiendommen etter deling av gnr. 4, bnr. 6 og 15, bestående av 2 parseller. Parsellene ligger noen hundre meter fra resten av den opprinnelige eiendommen. Parsellene er til sammen 78 dekar, av dette er ca. halvparten fulldyrka mark.

Parsellen ligger ca. 4,5 km. fra erververs driftssenter på Hellem. Kjøpesummen er. kr. 100.000,-.

Rettslig utgangspunkt, konsesjonsloven:

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). Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme (§ 11).

Ifølge § 9 skal det ved erverv av landbrukseiendommer "til fordel for søker" legges særlig vekt på

- 1.om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- 2.om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- 3.om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
- 4.om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Rundskriv M-3/2002 angir prinsipper for prisvurdering av landbrukseiendommer og landbruksareal ved konsesjonsbehandling. "Riktig" pris har bl. a. sammenheng med økonomien i korn- og grasproduksjon. Det blir antydnet (s. 10) følgende priser:

Svake jordbruksområder kr. 700/1000 - kr. 1500

Middels jordbruksområder kr. 1500 - kr. 3000
Gode jordbruksområder kr. 3000 - kr. 5000

For tilleggsgjord åpner rundskrivet for å legge "marginal verdibetraktning" til grunn. Her må det være snakk om gode rasjonaliseringsgevinster, f. eks. at arealet som skal erverves grenser til erververs eiendom. En kan i slike tilfeller godta pris som ligger inntil 50 % høyere enn "normalt".

Vurdering:

Prisen er i grenseland av hva som kan godtas i henhold til konsesjonsloven. Det er 31-32 dekar med fulldyrka mark på eiendommen, noen dekar med skogsmark og resten stort sett berggrunn. Normal verdi vil ligge på ca. 2000 kr. pr. dekar for fulldyrka mark. Med kr. 200,- for resten av arealet, kommer en til en samlet sum på ca. kr. 73.000,-, dvs. at prisen ligger ca. 37 % høyere enn antatt verdi.

Dersom prisen er for høy til at den er akseptabel i henhold til § 9, pkt. 1, skal konsesjonssøknaden avslås. Ved gode rasjonaliseringsgevinster kan det godtas en pris som ligger inntil 50 % høyere enn normalt. Dette er ikke tilfellet her, men en kan likevel ut fra denne regelen - "til fordel for søker" - godta en noe høyere pris, siden arealet er forholdsvis lite, og noe av arealet som ikke er dyrka kan ha en større verdi enn antatt, bl. a. som beite. Den lille differansen en evt. da står igjen med, er ikke egnet som avslagsgrunn.

I henhold til vedtak om delegasjon i Bjugn kommunestyre 27.09.04 og i Ørland kommunestyre 07.10.04, fatter administrasjonen følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2, innvilger Fosen landbruk, avd. Ørland/Bjugn konsesjon til Roar Sundet ved erverv av gnr. 4, bnr. 95 i Bjugn.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler

Kopi til:
Adv. Siv Aida Rui Skattem

7130 BREKSTAD

