



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

11/761

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
10.06.2011
Deres dato
25.03.2011

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2011/3134-422.1
Deres ref.
5623/2011/1621/60/1

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Omgjøring av kommunens vedtak som gjelder uttalelse om høyeste akseptable konsesjonspris for eiendommen Ørland 60/1

Fylkesmannen er gjort kjent med at Ørland kommune v/Fosen landbruk avdeling Ørland/Bjugn ved vedtak datert 25.03.2011 har fastsatt høyeste lovlige konsesjonspris for gnr. 60 bnr. 1 m.fl. i Ørland kommune til kr. 20 millioner. Konsesjonsmyndighetene har plikt til å fastsette slik forhåndsuttalelse i forbindelse med tvangssalg av fast eiendom som omfattes av konsesjonslovens prisregulering. Forhåndsuttalelsen er et enkeltvedtak som kan være gjenstand for både klage og omgjøring etter forvaltningsloven.

Fylkesmannen har i brev datert 11.04.2011 varslet eieren og kommunen om at det ville bli vurdert å omgjøre dette vedtaket da konsesjonsprisen syntes å være noe høy. Bakgrunnen for dette er Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28.11.2003 (konsesjonsloven) paragraf 9 sammenholdt med retningslinjene for verdivurdering i rundskriv M-3/2002 m.fl. Fristene for varsel om omgjøring og nytt vedtak følger av forvaltningsloven § 35 tredje ledd.

Det ble gjennomført befaring på eiendommen den 19.05.2011. Fylkesmannen var representert ved fagsjef Magnhild Melandsø, sivilagronom Pål Martin Daling og juridisk rådgiver Trine Gevingås. Eier Dag Skattem var til stede, og kommunen var representert ved Trond Langseth. Eiendommens bygningsmasse ble besiktiget i tillegg til deler av arealet, bl.a. de arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Det foreligger to takster over eiendommen utført av Jon Rannem datert 31.01.2011 og 06.05.2011. Sistnevnte takst tar høyde for at det bare er to av tre gnr./bnr. som er omfattet av tvangssalgsbegjæringen, nemlig gnr. 60 bnr. 1 og gnr. 60 bnr. 90, mens gnr. 60 bnr. 41 er holdt utenfor.

Om eiendommen:

Eiendommen ligger på Storfosna, ei øy utenfor Ørland kommune. Atkomst skjer med ferge som bruker omlag tjue minutter. Eiendommen har historie tilbake til middelalderen, da den bl.a. var i Inger til Austråts eie.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

Når det gjelder eiendommens areal er tallene i Rannems takst av 06.05.2011 lagt til grunn:

Fulldyrket jord:	504 dekar
Overflatedyrket jord:	43 dekar
Innmarksbeite:	198 dekar
Sum:	745 dekar
 Produktiv skog:	 277 dekar
Annet markslag:	2818 dekar
Ikke klassifisert:	6 dekar

Totalareal for eiendommen: 3846 dekar.

Disse arealtallene stemmer ikke med opplysningene fra gårdskartene i skog og landskap da disse inkluderer gnr. 60 bnr. 41 som er utelatt fordi denne delen ikke omfattes av tvangssalget.

Bebyggelsen:

Melkefjøs med siloanlegg oppført i 1973.

Gjødselkumme oppført i 1990.

Ungdyrfjøs oppført i 1971.

Redskapshus oppført i 1987 med egen leilighet for ansatte.

Stabbur fra 1880-tallet.

Våningshus med utleiedel oppført i 1987.

Kårbolig.

Bilgarasje.

Rettslig grunnlag:

Fylkesmannens adgang til å omgjøre kommunens vedtak, forvaltningsloven § 35 tredje ledd:

«Dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, selv om vilkårene etter bokstav b eller c ikke foreligger. Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen tre måneder etter samme tidspunkt. Gjelder det overprøving av vedtak i klagesak, må melding om at vedtaket er omgjort likevel sendes vedkommende innen tre uker.»

Priskontrollinstituttet etter konsesjonsloven § 9:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Saken er i tillegg vurdert etter retningslinjene for verdivurdering etter konsesjonsloven som er gitt i rundskriv M-3/2002, M-4/2004 og M-1/2010.

Vurdering:

Spørsmålet som Fylkesmannen som klageinstans/overordnet instans må ta stilling til, er om kommunens forhåndsuttalelse om høyeste akseptable konsesjonspris er i tråd med ovennevnte bestemmelser og retningslinjer. Dersom dette ikke skulle være tilfellet, vil de offentlige interesser som begrunner priskontrollinstituttet i konsesjonsloven tilsi at kommunens vedtak omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 tredje ledd. I denne vurderingen vil det også bli tatt stilling til om kommunens vedtak representerer en uheldig dreining i praksis i forhold til hvilke priser på konsesjonspliktig eiendom som skal aksepteres.

Verdsetting av jordbruksarealene:

Ved verdsettingen av jordbruksarealene brukes prinsippet om avkastningsverdi med en rentefot på 4%. Jordbruksarealet er i all hovedsak arrondert rundt tunet og kan betegnes som lettdrevet maskinjord. Arealet består i hovedsak av moldholdig sandjord på leire, og store deler av arealet framstår som selvdrenerende ifølge kommunen. Jorda er best egnet til grasproduksjon, men korn er også mulig. Som følge av at dette er et forholdsvis stort og lettdrevet areal, vil de faste maskinkostnadene per dekar bli forholdsvis lave.

Jordbruksarealene ligger i det vi kan kalle et middels jordbruksområde. I rundskriv M-3/2002 pkt. 8.2 står det beskrevet intervall for priser i svake, middels og gode jordbruksområder. Prisene i rundskrivet er med basis i 7% rentefot, men regner man det om til en rentefot på 4% viser rundskrivet at prisen for fulldyrket jord i middels jordbruksområder bør ligge mellom kr. 2600 og kr. 5250. Verdsetting av overflatedyrket areal og innmarksbeite skjer i forhold til verdien av det fulldyrkede arealet. Man anser den overflatedyrkede jorden som mer verdt enn innmarksbeite da det er påregnelig med mer avling og noe enklere drift.

Verdi fulldyrket jord:	504 dekar a kr. 5000	kr. 2 520 000
Verdi overflatedyrket jord:	43 dekar a kr. 2000	kr. 86 000
Verdi innmarksbeiteareal:	198 dekar a kr. 1500	kr. 297 000
Sum dyrket jord:		kr. 2 903 000

Verdsetting av skog og utmark:

Eiendommen har 277 dekar produktiv skog hvorav 50 dekar er av høy bonitet, 106 dekar middels bonitet og 122 dekar lav bonitet. Det foreligger ikke skogbruksplan for eiendommen. Annet areal utgjør om lag 2824 dekar og består hovedsaklig av myr og skrin fastmark .

Som følge av begrenset kunnskap om hvilke kvantum skog det er på eiendommen, har vi tatt utgangspunkt i generell produksjonsevne bonitetsfordelt på arealet. Det er da teoretisk mulig med en årlig tilvekst på 98 kbm. Virkesprisen på Sitkagran er usikker, men vi anslår en rotnetto til kr. 80. Med en rentefot på 4% blir verdien av skogen kr. 196 000.

Restarealet på 2824 dekar er av kommunen verdsatt til kr. 150 per dekar, noe også Fylkesmannen legger til grunn.

Både eieren og kommunen har opplyst at det vanligvis blir tatt ut om lag 25 rådyr per år på eiendommen. I tillegg til utleie av jakt, er det mulighet for utleie av husvære for jegere på eiendommen. Utleie av husvære vurderer vi nærmere under avsnittet om bygninger, men i Rannems takst er jakt med utleie verdsatt til netto kr. 70 000 per år. Nettoavkastningen per rådyr har kommunen vurdert til kr. 1000. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av dette. Netto avkastning kapitaliseres med en rentefot på 7% da det knytter seg usikkerhet til denne ressursen.

Det er per i dag regulert to hyttetomter på eiendommen. Størrelsen på disse er om lag ett dekar per stykk og har en anslått salgsverdi på mellom kr. 50 000 – 100 000 per stykk. Vi anslår at det kan gi en nettoavkastning på om lag kr. 50 000 per stykk. Videre er det i kommuneplanens arealdel avsatt et areal på om lag 100 dekar som kan nyttes til fritidsbebyggelse. Området er ikke regulert per i dag, og det knytter seg derfor stor usikkerhet til verdien av dette arealet. Kommunen anslår at det kan være mulighet for 20 tomter med en nettoavkastning på kr. 75 000 per stykk. Etter Fylkesmannens vurdering synes dette anslaget å være noe høyt med tanke på den usikkerhet som knytter seg til vurderingen. Samtidig må man anta at det kan ta noe tid før denne verdien kan realiseres. I rundskriv M-3/2002 er det påpekt at en eiendoms potensial for fritidsbebyggelse kan tas med i vurderingen. Kommunen som planmyndighet bør ha god forutsetning for å vurdere verdien av et slikt inntekstpotensial, og ut fra en totalvurdering støtter vi derfor kommunens anslag.

Eiendommen har en spesiell og gammel historie helt tilbake til omkring år 1000. Historien viser eierskap knyttet til den norske kongerekken. Eiendommen bærer preg av dette med sin beliggenhet og park/hageanlegg. Det er også et kirkerom fra 1200-tallet på eiendommen. Ut fra gårdens historie og særpreg finner vi at det er fornuftig å legge til en verdi for eventuell tilleggsnæring, selv om dette ikke er utnyttet i særlig grad per i dag.

Verdi skog:		kr. 196 000
Verdi restareal:	2824 dekar a kr. 150	kr. 423 600
Verdi jakt:	Netto kr. 25 000	kr. 357 143
Verdi hyttetomter:	To regulerte	kr. 100 000
	20 uregulerte a kr. 75 000	kr. 1 500 000
Verdi av evt. tilleggsnæring:		kr. 100 000
Sum skog og utmark:		kr. 2 676 743

Verdsetting av bygningsmassen:

Ved verdsetting av bygningene bruker vi nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Utgangspunktet er antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Hoveddriftsbygningen er oppført i 1973 og er et løsdriftsfjøs med totalt 225 liggebåser og melkekarusell med plass til 20 kyr. I vinkel til fjøset er det et plansiloanlegg med grunnflate på om lag 1870 kvm. Fjøset har plass til 140 melkekyr. For å fylle melkekvoten på 733 tonn hadde det vært tilstrekkelig med en kapasitet på om lag 115 kyr med en ytelse på om lag 6500 kg. Det kan derfor synes som at fjøset er noe overdimensjonert. Dersom melkekvoten skal oppfylles vil det være behov for leie av mer dyrket jord.

Tar man utgangspunkt i 115 kyr og fremføring av alle kalver til påsett eller slakt, må man ha plass for 320 storfe. Bakgrunnen for dette tallet er 115 kyr som gir om lag 115 kalver. Herav antar man om lag 57 okser og 58 kviger. Antar man en fremføringstid på om lag 18 måneder for oksene, vil man ha behov for om lag 86 plasser. Kvigene antas å stå i to år før de blir til kyr, noe som vil kreve om lag 115 plasser. Sagt på en annen måte må det være plass til 115 storfe 0-1 år, 86 storfe 1-2 år og 115 kyr. Kufjøset har plass til totalt 225 storfe, noe som må antas å være tilstrekkelig for alle kyr og kviger.

Fjøset og siloanlegget bærer tydelig preg av manglende vedlikehold. Det eneste som er gjort av mer omfattende vedlikehold, er skifte av innredning i 1993. Etter opplysninger fra selger må det påregnes et helt nytt melkeanlegg. For øvrig må det også påregnes omfattende påkostninger på bygningen, innredning og utstyr for øvrig. Det er ikke gjødselkjeller under driftsbygningen men et lager rett utenfor og en større gjødselkumme. Gjødselkummen er oppført i 1990 og har en kapasitet på om lag 2800 kbm.

I tillegg til kufjøset kommer et ungdyrfjøs oppført på gamle gråsteinsmurer i 1971. Dette fjøset har en grunnflate på 840 kvm og er innredet for ungdyr og okser med en kapasitet på om lag 170 dyr fordelt på 28 binger. Det er gjødselkjeller under deler av bygningen. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og modernisering. Det er noe lekkasje fra gjødselkjelleren. Det må påregnes betydelige påkostninger i årene framover om huset fortsatt skal benyttes til husdyrproduksjon.

For vurdering av nyanleggskostnaden for nybygg i dag, har vi konferert med teknisk planlegger i Norsk landbruksrådgivning i Sør-Trøndelag. Vi ba dem grovberegne byggekostnaden for kufjøs og ungdyrfjøs som totalt kunne ha plass til om lag 115 melkekyr, med fremføring av alle kalver til påsett eller slakt. Totalt skal det være plass til om lag 320 storfe, noe som er litt mindre enn dagens 395 men mer i tråd med eiendommens kvote og arealgrunnlag. Dagens bygningsmasse kan påføre fremtidig eier kostnader ut over det som anses tilpasset til ressursene.

Nyanleggskostnaden for kufjøset antas å være om lag kr. 12 000 000. I tillegg kommer plansilo med plass for nok fôr til alle dyr, ca. 4000 kbm, antatt kostnad på om lag kr. 2 400 000. Nyanleggskostand for gjødselkumme med kapasitet til all gjødsel er anslått til om lag kr. 1 100 000. totalt blir dette kr. 15 500 000 for kufjøs, plansilo og gjødsellager. I tillegg er ungdyrfjøset anslått å ha en nyanleggskostnad på om lag kr. 5 000 000. Verdien av melkekvoten på 733 000 kg kommer indirekte til uttrykk som en del av verdien på kufjøset.

Redskapshuset på eiendommen er oppført i 1987 og har en grunnflate på 600 kvm. Det inkluderer en utleieleilighet på 80 kvm. I verdsettelsen av

redskapshuset tar vi utgangspunkt i antatt nyanleggskostnad. Et redskapshus på om lag 600 kvm antas å ha en nyanleggskostnad på kr. 1 400 000 ifølge Norsk landbruksrådgivning. Leiligheten verdsetter vi med utgangspunkt i netto leieinntekter.

Stabbur samt diverse småhus i dårlig forfatning verdsetter vi med sammerunde sum som kommunen. Bilgarasjen er oppført i 1987 på 112 kvm med plass til tre biler samt lagerplass. Vi anslår antatt nyanskaffelskostnad til kr. 500 000. Når det gjelder kårboligen slutter vi oss til kommunens vurdering.

Våningshuset er som beskrevet i taksten til Jon Rannem å anse som "herskapelig". Huset er bygd i 1987 med en grunnflate på 480 kvm. Det er delvis innredet kjeller under hovedplanet. Det er fullt innredet andre etasje inkludert utleieleilighet på om lag 150 kvm. I tillegg er det en tredje etasje (kvistetasje) som ikke er innredet. Av spesielle fasiliteter kan nevnes en festsal som går over to etasjer, samt et badeanlegg med bl.a. basseng på 8 x 4 meter.

Huset anses å ha en størrelse som er klart over normal størrelse og standard for boliger på gårdsbruk. En ny eier vil dermed måtte dekke framtidige kostnader til vedlikehold ut over det normale. Det anses ikke som riktig å bruke antatt nyanskaffelsesverdi ved vurderingen av boligens verdi da det ikke ville være naturlig å bygge noe tilsvarende. En bolig av denne størrelsen er ikke nødvendig for "normal" drift av eiendommen. Antatt nyanskaffelsesverdi for en ny relativt romslig bolig settes til kr. 5 000 000.

Verdien av utleieleiligheten i våningshuset kommer til uttrykk gjennom påregnelige netto leieinntekter.

Verdi kufjøs inkl. plansilo og gjødselkumme	15 500 000 x 20%	kr. 3 100 000
Ungdyrfjøs	5 000 000 x 20%	kr. 1 000 000
Redskapshus	1 400 000 x 30%	kr. 420 000
Stabbur + diverse		kr. 50 000
Bilgarasje	500 000 x 40%	kr. 200 000
Kårbolig		kr. 600 000
Våningshus	5 000 000 x 60%	kr. 3 000 000
Sum bygningsmasse:		kr. 8 370 000
Leieinntekter:		
Leilighet i våningshus, netto om lag kr. 50 000 per år		kr. 715 000
Leilighet i redskapshus, netto om lag kr. 20 000 per år		kr. 285 000
Sum:		kr. 1 000 000

Fylkesmannen merker seg at kommunen har tillagt et boverditillegg på kr. 1 500 000. I rundskriv M-3/2002 er det sagt følgende:

"For en del landbruksområder, bl.a. by- og tettstednære områder og generelt attraktive boområder, er det press i boligmarkedet. Det innebærer til dels stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme område.

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen."

Gnr. 60 bnr. 1 kan med sin beliggenhet på Storfosna neppe sies å ligge i et område med slikt press i boligmarkedet at det er naturlig å gi noe tillegg for boverdi.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunn for å tillegge eiendommen noe boverditillegg.

Totalt for eiendommen finner Fylkesmannen at følgende verdier legges til grunn:

Dyrket jord	kr. 2 900 000
Skog, utmark m.m.	kr. 2 675 000
Bygninger	kr. 8 370 000
Leieinntekter	kr. 1 000 000
Sum:	kr. 14 945 000.

I rundskriv M-3/2002 står det: *"Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital."*

I Rannem sin takst er det satt opp et regnestykke over eiendommens forventede forrentningsverdi som vi støtter oss til. Den viser en forrentningsverdi på kroner 9 600 000 ved et langsiktig rentenivå på 6,5 prosent. Det indikerer at en pris på 15 000 000 vil stille relativt stort krav til egenkapital og at verdien som bosted blir tillagt stor vekt.

På bakgrunn av ovenstående beregninger finner Fylkesmannen at høyeste akseptable konsesjonspris kan settes til kr. 15 000 000.

Oppsummering og konklusjon:

Fylkesmannen finner etter dette at den høyeste akseptable konsesjonspris som kommunen har fastsatt for gnr. 60 bnr. 1 og 90 er klart for høy i forhold til konsesjonsloven § 9 og tilhørende retningslinjer.

Eiendommen er spesiell både når det gjelder størrelse og historikk. Vi finner imidlertid at fastsetting av høyeste akseptable konsesjonspris på denne eiendommen kan ha mer generell betydning for verdivurdering av eiendom i konsesjonssammenheng.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner fylkesmannen at det offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom konsesjonslovens priskontrollinstitutt tilsier at kommunens vedtak bør omgjøres. Etter Fylkesmannens vurdering vil kommunens vedtak om høyeste akseptable konsesjonspris kunne dreie praksis på dette området i klart uheldig retning.

Fylkesmannen fatter følgende

vedtak:

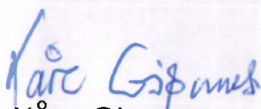
Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 tredje ledd og konsesjonsloven § 9 med tilhørende retningslinjer, omgjøres vedtak fattet av Ørland kommune v/Fosen landbruk avdeling Ørland/Bjugn den 25.03.2011.

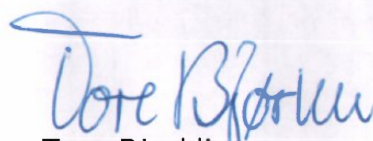
Fylkesmannen finner at høyeste akseptable konsesjonspris for denne eiendommen kan settes til kr. 15 000 000.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Statens landbruksforvaltning innen tre uker. En eventuell klage skal være skriftlig og sendes til Fylkesmannen.

Kontaktperson: Pål Martin Daling, tlf. 73199258

Med hilsen


Kåre Gjønnnes
Fylkesmann


Tore Bjørkli
landbruksdirektør

Kopi:

Dag Skattem

7150

STORFOSNA

FosenAdvokaten AS

v/Marit Eriksson

7130

BREKSTAD