

Fosen landbruk avd. Ørland / Bjugn

Stig Olav Rabban

7140 Opphaug

Dato: 19.05.2008

Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom - 1621/81/2 - Rabban Stig Olav

Saksnr.: 2008/995
Eiendom.: 1621 Gnr: 81, Bnr: 2
Vedtak nr.: 08/12
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Stig Olav Rabban søker om konsesjon ved erverv av eiendommen Gjelvold, gnr. 81, bnr. 2 i Ørland, ved Opphaug. Kjøpesummen er kr. 2,1 million. Etter fradeling av en boligtomt på ca. 3,6 dekar, består eiendommen i henhold til gårdskart på internett av ca. 68 dekar totalt, derav ca. 51 dekar fulldyrka mark.

Det er fire bygninger på gården. Enebolig (oppført 1978, grunnflate 113 m²) og redskapsbod grunnflate 140 m², byggeår 2005) er oppgitt å være i god teknisk tilstand, driftsbygning (237 m², 1937) middels teknisk tilstand, og eldre våningshus (78 m², ukjent) i dårlig stand.

I henhold til kjøpekontrakten er overtakelsesdag 15.07.2008, men datoen er avhengig av når selger får ferdig sin nye bolig, som bygges på tomt fradelt på eiendommen. I henhold til kjøpekontraktens § 7, er kjøper ansvarlig for å overdra eiendommen til noen som kan få konsesjon dersom ikke konsesjon blir gitt. I neste avsnitt (§ 7) står det at selger plikter å utstede skjøte til en evt. ny eier som kjøper får på eiendommen dersom konsesjon ikke blir gitt.

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.

Vurdering:

Formuleringene i § 7 er noe uvanlig, og kan få uheldige konseskvenser. I forbindelse med overdragelse av landbrukseiendom tas det vanligvis forbehold om at det innvilges konsesjon, på den måten at handelen reverseres dersom kjøper ikke innvilges konsesjon. En grunn til at konsesjon ikke innvilges, kan være at prisen er for høy. Det er ikke rimelig at selger holdes helt skadesløs og sitter igjen med en stor gevinst fordi prisen ble avtalt høyere enn den prisen som kan aksepteres av konsesjonsmyndigheten. I dette tilfellet vil da kjøper måtte finne en annen kjøper, men nødvendigvis gå på et tap fordi eiendommen bare er salgbar til en lavere pris enn han kjøpte den for.

Erverver har planer om å leie ut fulldyrka jord, og oppgir et areal som samsvarer med arealet vest for haugen, og den fradelte tomte. Samtidig har han planer om "utlegging av tomter". Det er 10-12 dekar med mulig areal for tomter (på ikke fulldyrka jord) i tilknytning til selgers fradelte tomt, men dette vil være i strid med kommunens arealdel, og det er langt fra sikkert at dette kan realiseres. Utlegging av tomtefelt på fulldyrka jord vil neppe noen sinne bli tillatt.

Ervervet medfører normal bo- og driveplikt i 5 år. Driveplikten kan oppfylles ved langsiktig bortleie (10 års avtale). En gjør for ordens skyld oppmerksom at det også hefter driveplikt på arealet øst for haugen.

Prisen kan aksepteres. Landbruksressursene på eiendommen er begrensede, og verd et par hundre tusen. Imidlertid har bygningsmassen så stor verdi ut fra "nedskrevet gjenanskaffelsesverdi" at kjøpesummen kan aksepteres. Bolighuset er kurant, og synes velholdt. Redskapshuset er av ny dato, og driftsbygningen synes forholdsvis velholdt, og anvendbart. TUNET totalt gir et godt inntrykk.

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 Stig Rabban ved erverv av gnr. 81, bnr. 2 i Ørland.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler