

Stein Vanebo

Ladehammerveien 36
7040 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

10189/2017/1627/8/5/INGRHA

Dato

21.08.2017

SVAR PÅ SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - 1627/8/5- STEIN VANEBO

Saksnr.: 2017/1380
Eiendom.: Gnr:8 , Bnr:5
Vedtak nr.: 17/36
Saksbeh.: Ingrid Gauslaa Hårstad

Saksopplysninger:

Stein Vanebo søkte den 27.07.17 om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen "Hellemsviken" gnr 8 bnr 5 Bjugn. "Hellemsviken " er på totalt 107,2 daa, fordelt på 36,4 daa fulldyrka jord, 7,2 daa innmarksbeite, 6,2 daa skog av middels bonitet, 5,7 daa uproduktiv skog og 51,7 daa annet areal.

Kjøpesummen for den faste eiendommen med påstående bolighus og anneks, er avtalt til 2.900.000 kr. Det er ikke nevnt i kjøpekontrakt om det hviler odel på eiendommen.

Erverver eier et småbruk i Hessdalen samt fasteiendom i Trondheim og opplyser at han ikke skal bosette seg på eiendommen Hellemsviken men bruke det som fritidseiendom/øvingslokale iforbindekse med jobb. Han opplyser å ville søke om oppsett av nytt aktivitetbygg tilpasset øvingslokale for unge musikere, teater og skriverstue. Videre opplyser han at eiendommen ikke er brukt som bosted siden 1972 og i 1992 ble låve og et anneks ødelagt av storm. Bolighus og aneks er oppsatt i om lag 1890, og er anbefalt revet pga bygningenes tilstand. Erververne opplyser at dyrkajorda driftes av nabo men det er ingen skriftlig avtale på dette. Erverver er åpen for salg av jordbruksarealet.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon:

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). Ifølge konsesjonsloven § 9 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-2/2016 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

jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Kfr konsesjonslovens § 5.

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:

- ivaretar hensynet til bosettingen i området
- innebærer en driftsmessig god løsning
- 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.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant ihht konsesjonslovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Salgssummen er avtalt til 2,9 mill kr. Prisvurderingen unlates da dette er under nedre grense for vurdering.

Hellemsvika er en liten landbrukseiendom og kan ikke ansees som drivverdig som selvstendig enhet. Eiendommen faller likevel inn under bestemmelsene for konsesjonsplikt. Erverver opplyser at han ikke skal tilflytte eiendommen og at en fradeling av dyrkaareal er ønskelig dersom dette settes som vilkår. Salg av dyrkajord som tilleggsjord til naboeiendom eller en aktiv gårdbruker i nærheten vil være positivt for landbruksnæringa.

Etter kommunens vurdering innebærer ervervet en driftsmessig god løsning ved at eiendommen deles. Fulldyrka jord samt tilgrensende arealer selges som tilleggsjord til landbrukseiendom i nærområdet. Hellemsvika vil da bli en eiendom som ikke lengre faller inn under konsesjonslovens bestemmelser. Gjenstående innmarksbeite på eiendommen bør holdes i hevd. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet vurderes som ivare tatt ved denne løsningen.

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

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til Stein Vanebo for erverv av "Hellemsviken" gnr 8 bnr 5 i Bjugn.
2. Det settes som vilkår for konsesjon på erverv av "Hellemsviken" gnr 8, bnr 5 at eiendommen deles og at dyrkajorda og tilgrensende areal selges til landbrukeieiendom i nærområdet. Deling må skje innen 1 år.

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.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ingrid Gauslaa Hårstad
Landbrukssjef

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

- 1 kart
- 2 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1627/8/5