



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KONSESJONSBEHANDLING -5017/16/1 - RICHARD HANSEN

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i konsesjonslovens §2 innvilger felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn Richard Hansen konsesjon på eiendommen 5017/16/1 – Mebostad – med vilkår.

- Dyrkajord leies ut med 10 års leiekontrakt
- Eiendommen tilflyttes innen utgangen av 2027 og bebos sammenhengende i 5 år etter dette.

Sakens bakgrunn og innhold:

Richard Hansen søkte 05.02.18 om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen "Mebostad" gnr 16 bnr 1 i Bjugn kommune. "Mebostad gård" er på totalt 4.511 daa, fordelt på 90 daa fulldyrka jord, 14,7 daa innmarksbeite, 2.920,7 daa skog hvorav 1.022daa er av høy og middels høy bonitet, samt 485,5 daa annet areal. Eiendommen har jaktrett og steinbrudd og ligger sentralt til ved kommunesenteret Botngård.

Eiendommen er en gave/arv fra kjøpers mor. Takst er satt til 1.600.000kr. Kjøper søker konsesjon fordi han ønsker 10-års fritak for boplikten på gården. Han opplyser at han ønsker å leie ut dyrkajorda til grasproduksjon og ta ut ved til eget bruk. Hans planer er å øke verdiskapinga på jorda og skogen på sikt. Allskog utarbeider nå skogbruksplan og han vil søke råd hos Norsk landbruksrådgiving for muligheter utover korn og grasproduksjon. Søker opplyser å være bosatt i Trondheim med samboer og to barn på 8 og 10 år. Han har som mål å flytte til gården når den familicære og økonomisk situasjonen gjør dette mulig. I følge takstrapport vil det kreve store investeringer for å få det sefrakregistrerte våningshuset fra 1800-tallet beboelig. Våningshuset ble sist brukt som bolig rundt 1960 og er verdivurdert til kr 50.000. Driftsbyggnig er i noe bedre forfatning. Et bolighus i god stand ligger i tunet på eiendommen. Dette huset tilhører ikke gården lengre. Erververne eier ikke andre landbrukseiendommer fra før men har en bolig i Trondheim.

Folkehelsevurdering:

Boligen på Mebostad trenger omfattende restaurering for å være en forsvarlig helårsbolig.

Rettslig utgangspunkt:

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 gagnlig 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.

Administrasjonens vurdering:

Prisvurdering: Verdien av eiendommen er taksert til under 3,5 millioner kroner og prisvurderingen unnlates av den grunn.

Eiendommen ligger sentralt ved Botngård sentrum. Hensyn til bosetting i området er derfor ikke tungtveiende i forhold til vurdering av boplikt. Det er imidlertid et sterkt ønske om at så store landbrukseiendommer bebos av hensyn til daglig oppfølging og utnyttelse av ressursene på gården. Det er ikke mange aktive gårdsbruk igjen i området og det er svekket etterspørsel på dyrkajord rundt Botngård. Dette er bekymringsfullt. Dersom dyrkajorda leies ut med 10-års leiekontrakt kan ervervet innebære en driftsmessig løsning. Dette vil kunne styrke driftsgrunnlaget for andre landbrukseiendommer. Aktiv bruk av skjøtselsplan for skog er en forutsetning for god skogsdrift. Denne er under utarbeidelse. En helhetlig ressursforvaltning ansees som best når eier er bosatt på eiendommen. Et alternativ er å dele fra og selge dyrkajorda, men eiendommen er stor og bør kunne eksistere som selvstendig enhet. Ønske om å flytte til gården på sikt er positivt.

Eiendommens størrelse tilsier at den bør være bosatt. Våningshuset på gården er gammelt og har ikke vært bebodd siden 1960. Det er behov for store påkostninger for å sette det i stand. Det er et bolighus til på gårdstunet som er i god stand, men dette er ikke en del av gårdseiendommen. Det at det nyeste bolighuset på tunet ikke tilhører eiendommene er uheldig og sannsynligvis en forvaltningsmessig glipp i forbindelse med eierskifte. Det er ønskelig at eier jobber med å kjøpe tilbake dette huset slik at det kan bli en del av gården igjen. Våningshuset som tilhører gården er i en slik forfatning at det vil være svært krevende å kunne tilflytte eiendommen innen 1 år. Huset forfatning tilsier at boplikten bør vurderes. Eiendommen er likevel av en slik størrelse at det bør vurderes å ilegge vilkår om bosetning i tilknytning til konsesjon. Søker opplyser at han ønsker å tilflytte eiendommen på sikt, men trenger tid for å kunne realisere dette. Søkers ønske om å utsette tilflytting til eiendommen bør av disse grunnene imøtekommes.

Etter kommunens vurdering innebærer ervervet en driftsmessig akseptabel løsning ved at dyrkamarka leies ut på langtidskontrakt. Eiendommen er så stor at den også kan drives som en enhet. Dersom erververne skal ta over drifta selv, oppfordres de til å skaffe seg landbrukskompetanse. Søker ansees på den bakgrunn å være skikket til å drive konsesjonseiendommen. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet vurderes også som ivarettatt.

1 Offentlig versjon av søknad om konsesjon

- 2 gnr 16 bnr1
- 3 gnr16 bnr1 tun
- 4 Verditakst - 5017/16/1