



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

BEHANDLING AV KONSESJONSSØKNAD - 5017/29/7 - TVERÅS EIENDOM AS

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner søknad om konsesjon på eiendommen Åsbakken, gnr 29/ bnr 7, fra Tverås Eiendom AS med følgende begrunnelse.

1. Konsesjonssøker er en bedrift, og slike eierforhold er ikke ønsket utvikling for landbruket i kommunen.
2. Det finnes andre interessenter som blant annet ønsker å bosette seg på gården og starte storfeproduksjon på eiendommen. Dette ansees som en bedre driftsmessig løsning og en mer helhetlig ressursforvaltning enn at eiendommen bebos av bedriftens ansatte i kombinasjon med eventuell bortleie av jord.

Sakens bakgrunn og innhold

Bjugn kommune har mottatt søknad om konsesjon på eiendommen Åsbakken i Frødalen, gnr 29 / bnr 7, fra Tverås Eiendom AS, datert 22.08.18.

Eiendommen er på 134,4 daa bestående av 113,5 daa fulldyrka jord, 4,0 daa innmarksbeite, 0,8 daa skog, 11,7 daa annet markslag og 4,4 daa bebyggt areal. Dyrkajorda ligger rundt tunet og er fordelt på to parseller som er delt av vegen. På tunet står et våningshus, bygd i 1938 og renovert i 2005, som er i god teknisk stand, driftsbygninga er fra 1939 og er i middels god tilstand og garasjen fra 1980 er i middels god stand. Eiendommen er med i et jaktvald for området. Eiendommen har i den senere tiden vært utleid til grasproduksjon. Eiendommen ligger i et landbruksområde der mye av jorda drives ved utleie.

Konsesjonssøker opplyser at formålet med eiendommen er grasproduksjon, enten ved egen drift eller ved bortleie. Bedriftens vedtektsformede formål er; «Drift av næringseiendom samt hva derved står i forbindelse, herunder å delta i andre selskaper». Søker har ikke eiendom i Bjugn kommune fra før, men har eiendom i Stjørdal kommune. Søker opplyser å ha drevet 2 gårdsbruk i 10 år med grasproduksjon, kornproduksjon og skogsdrift. Søkeren skal ikke bosette seg på gården men opplyser at ansatte ved Tverås Eiendom AS vil bebo eiendommen. Overdragelsessummen er satt til kr 3.800.000.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon resteiendom:

Konsesjonsloven:

Konsesjonsloven har til formål (§1) 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 gunstig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov,

landbruksnæringen, behov for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser samt hensyn til bosetningen. Konesjonsloven gjelder for all erverv av fast eiendom, med unntak av visse eiendommer jf regelverket.

Ifølge konesjonsloven § 9 skal det legges særlig vekt på følgende;

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det kan gis konesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Konesjonslovens §11 sier at konesjon kan gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved erverv av bebygde eiendom med mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, skal det vektlegges at avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (§9a). Landbruks- og matdepartementet har i rundskriv M-3/2017 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.5 mill kr.

Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. I jordlovens formålsbestemmelse framgår det at ressursene bør disponeres slik at en får en tjenlig og variert bruksstruktur.

Administrasjonens vurdering

Søkers formål med ervervet er grasproduksjon. Søker er en bedrift og opplyser at det er bedriftens ansatte som skal bebo eiendommen. Eiendommen ligger om lag 3 km fra Botngård som er kommunesenteret. Kommunesenteret er et vekstområde for bosetning, men det er liten bosetning i selve området eiendommen ligger i. Det er ønskelig at eiere av landbrukseiendom er bosatt på stedet

Dyrkajorda som tilhører eiendommen ligger rundt tunet og er lettdrevet. Arealene er utleid til et aktivt storfebruk på Ørlandet. Leier opplyser at han ikke er interessert i å kjøpe denne dyrkajorda. Det er ikke lengre husdyrproduksjon i området, med unntak av noe hest. Det er forholdsvis langt til eiendommer med annen husdyrproduksjon og det er ønskelig med nyetablering av husdyr i området for å sikre en bedre ressursutnyttelse av landbruksarealene. Det ansees som en driftsmessig bedre løsning at eiendommen selges til en kjøper som er interessert i å etablere husdyrproduksjon.

Søker, Tverås Eiendom AS, ansees som skikket på nåværende tidspunkt til å drive eiendommen da bedriften har drevet 2 andre landbrukseiendommer i 10 år. En bedrift skifter daglig ledelse og en vurdering av eiers skikkethet over tid kan vanskelig vurderes. Driveplikt kan løses ved bortleie av dyrkajorda.

En 10-årig leiekontrakt er gjeldende på eiendommen og kan bare sies opp av leier. Søker opplyser at utleie er aktuelt for å opprettholde driveplikta så det er grunn til å tro at utleie kan vedvare utover 10 år. Det er positivt at dyrkajord holdes i hevd ved utleie, men det er erfaringsmessig bedre drift på arealer som drives av eier.

Konsesjonslovens §9 tredje ledd åpner for at selskap med begrenset ansvar kan gis konsesjon. Forutsetningen for å gi konsesjon er at dette gir fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bor og driver eiendommen, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform.

Landbrukskontoret kjenner til at det har vært flere interessenter i forbindelse med gårdssalget og at minst en av disse hadde til intensjon å bebo eiendommen og drive storfeproduksjon der. Denne interessenten eier i dag et gårdsbruk i «rød støysone» ved forsvarrets hovedflystasjon og kunne tenke seg en sammenslåing av eiendommene for å styrke driftsgrunnlaget og etablere driftsenheten utenfor støysona.

Kjøpesummen er på kr 3.800.000 og skal derfor prisvurderes. Eiendommen ligger i et jordbruksområde med det meste bortleid areal. Ved en skjønnsmessig vurdering basert på nyere erfaringstall settes jordverdien til 2.000 kr/daa for fulldyrka jord og 400 kr/daa for skog og andre arealer. Beliggenhet og jaktrett estimerer til en verdi av 500.000kr og verdien på bygningene vurderes ift takstrapport.

Dette gir følgende samlet verdi for eiendommen:

- Fulldyrka jord:	1 13,5 daa a 2.000 kr/daa =	227.000 kr
- Skog og andre arealer:	5 daa a 400 kr/daa =	2.000 kr
- Andre rettigheter og ressurser (jaktrett, beliggenhet) =		500.000 kr
- Bygninger (i følge takstrapport):		<u>3.075.000 kr</u>
	<u>Til sammen</u>	<u>3.804.000 kr</u>

Den avtalte prisen for eiendommen er 3.800.000 kr. Prisvurderingen tilsier at denne kan aksepteres.

Et levende og variert kulturlandskap, oppfattes som positivt for folkehelsen. Det er ønskelig med en mer variert bruksstruktur i området da det er lite husdyrhold i dag.

Konklusjon:

Ervervet vurderes som ikke å være den driftsmessige beste løsningen. Det er ønskelig med flere aktive brukere og et mer aktivt og variert landbruk i dette området. Det er andre interessenter som kan tenke seg å etablere storfeproduksjon på eiendommen og dette vil styrke landbruket generelt samt styrke driftsgrunnlaget for en eksisterende gårdbrukeren spesielt. Gårdbrukere i rød støysone bør støttes i prosessen om å finne alternative driftsløsninger.

Vedlegg:

- 1 Konsesjonssøknad - offentlig versjon
- 2 landbrukstakst
- 3 kart Åsbakken