

Fosen landbruk avd. Ørland / Bjugn

Steinar Skifte

7167 Vallersund

Dato: 09.03.2007

Svar ang. søknad om konsesjon ved erverv av gnr. 83, bnr. 4 i Bjugn

Saksnr.: 2007/583
Eiendom.: 1627 Gnr: 83, Bnr: 4
Vedtak nr.: 07/9
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Steinar Skifte søker om konsesjon ved erverv av landbrukseiendommen gnr. 83, bnr. 4 i Bjugn. Eiendommen har et totalareal på 387 dekar, derav 78 dekar fulldyrka mark. Det er noen dekar skog og gjødsla beite. Med eiendommen følger våningshus, driftsbygning og gammelt stabbur.

Kjøper grenser til eiendommen. Eiendommene har ca. 1,5 km. felles grense. Kjøpers eiendom har ca. 97 dekar fulldyrka jord, og et totalareal på vel 700 dekar. Kjøper avvikler melkeproduksjonen på gården, og har planer om å leie bort melkekvote og jord.

Kjøpesummen er kr. 1.350.000,-. Eiendommen overtas 01.05.07.

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:

Begge eiendommene har forholdsvis lite dyrket jord. Overdragelsen vil føre til at kjøpers eiendom blir styrket betydelig, og det opprettes en mer solid landbrukseiendom.

Saken er litt spesiell, i og med at kjøper er i ferd med å avvikle drifta på gården. Melkekvoten skal imidlertid leies bort, og beholdes dermed på gården. Formålet med ervervet er å styrke bruket for framtiden. Selv om det i noen år ikke vil være aktiv driver på eiendommen, vil ervervet innebære en driftsmessig god løsning, arealmessig sett.

Selgerne har gjennom flere år bygd opp eiendommen som et hestesenter (Vallersund ranch), og har lagt ned store ressurser i ombygning av driftsbygning, bygging av to ridebaner, og oppsetting av hestegjerder rundt innmarka og i forbindelse med utmarksarealene. Driftsbygningen er nå en hensiktsmessig hestestall med 6-7 bokser, og det er lagt til rette for utvidelse. Det er åpenbart brukt mye penger på dette.

Erverver vil trolig søke fradeling av bygningene på eiendommen (våningshus, driftsbygning og stabbur) samt noe areal rundt disse, for salg på det åpne markedet (tlf.samtale 19.03.07). Dersom en slik delingsløsning blir godkjent, og eiendommen kjøpes av hesteinteresserte, vil disse få bruke ridebanene og vei i utmarka til ridning.

Hvordan eiendommen blir brukt av erverver (formålet ved ervervet) kan ha betydning for verdivurderingen av eiendommen. "Hesteressursene" (stallen, ridebanene etc.) kan ikke tillegges stor verdi dersom det ikke legges opp til å gjøre bruk av disse ressursene. Dersom eiendommen hadde blitt solgt som selvstendig bruk til en erverver som ville drive med hest, og hadde god bruk for "hesteressursene", ville det trolig settes større verdi på eiendommen.

Våningshuset er påkostet en god del etter at nåværende eiere kjøpte dette. I henhold til muntlig avtale mellom kjøper og selger (tlf.samtale 19.03.07) skal påbegynt oppussing gjøres ferdig før avhending 01.05.07. Dette innebærer bl. a. nytt kjøkken og bad. Ved befaring 16.03.07 var kjøkkenet stort sett ferdig, og badet revet og klart for renovering. Badet er lite. Ellers synes huset forholdsvis hensiktsmessig, og i bra stand.

En har vurdert prisen på eiendommen i forhold til regelverket om konsesjonspris på landbrukseiendommer. Arealressursene (dyrka mark og utmark) vurderes etter dette til maksimalt kr. 400.000,-. Våningshuset kan gis en verdi på ca. 650.000,-. I og med at bruket kjøpes som tilleggsareal, tilkommer det intet tillegg for boverdi. Stabburet har ingen verdi. Dersom "hesteressursene" tillegges en verdi på kr. 300.000,-, kommer en opp i overdragelsessummen. Dersom disse ressursene blir tatt i bruk etter ervervet, er en slik prisvurdering i overensstemmelse med regelverket.

I forhold til bosetting, vil en tro at det hadde vært bedre om eiendommen hadde vært solgt som selvstendig bruk, til folk som ønsker å utnytte hesteressursene på eiendommen planmessig. På lengre sikt kan også det motsatte være tilfellet, nemlig at en kommer bedre ut ved at foreliggende konsesjonssøknad blir godkjent. Selv om erverver nå slutter med

melkeproduksjon, har han tenkt å beholde melkekvoten på bruket. Bruket blir betydelig styrket ved dette ervervet, og det ligger bedre til rette for at drifta med melkeproduksjon blir tatt opp igjen på et senere tidspunkt.

Formuleringen "til fordel for søker" i lovens § 9, betyr at en skal legge godviljen til ved behandlingen av søknader. Søknaden fra Steinar Skifte om konsesjon bør derfor innvilges. Det settes normal driveplikt som vilkår.

I henhold til vedtak om delegasjon i Bjugn kommunestyre 27.09.04 og i Ørland kommunestyre 07.10.04, fattet administrasjonen følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2, innvilger Fosen landbruk, avd. Ørland / Bjugn konsesjon til Steinar Skifte ved erverv av gnr. 83, bnr. 4 i Bjugn. Dette på vilkår om at eiendommen legges til og drives sammen med erverves eiendom gnr. 83, bnr. 5 i fem år.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Kopi til:
Kristin Karlsen

7167 Vallersund

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler