

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

KONSESJONSBEHANDLING - 5017/10/11 - HÅVARD GREEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslovens § 1, 2 og 9 avslår felles Landbruksnemd for Ørland og Bjugn kommuner søknad om konsesjon fra Håvard Green for erverv av eiendommen Tøndel gnr. 11 bnr. 1 i Bjugn kommune med følgende begrunnelse:

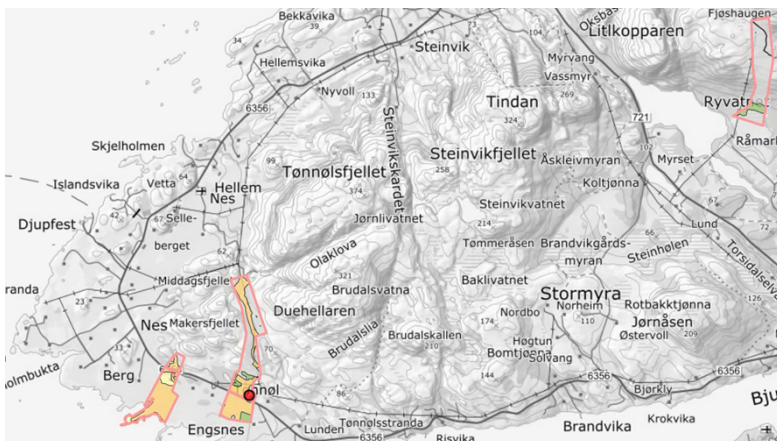
Kjøpesummen kan ikke aksepteres av hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Kjøpesummen ligger over det som reflekterer verdien av eiendommens standard og driftsgrunnlag.

Vedtaket kan påklages ihht. Forvaltningsloven. Klagen sendes til Ørland kommune innen tre uker etter at vedtaket er gjort kjent. Klageinstans er Fylkesmannen i Trøndelag.

Sakens bakgrunn og innhold

Håvard Green, født 080575, søkte den 18.mars 2019 om konsesjon på eiendommen Tøndel, gnr11 bnr1 på Nes i Bjugn kommune. Han har kjøpt eiendommen fra Runar Schanke for kr 8.850.000. Det har vært drevet melkeproduksjon på gården i flere generasjoner, de siste årene som del av Tøndel samdrift.

Eiendommen er ifølge gårdskartet på totalt 835 daa, bestående av 312 daa fulldyrka jord, 31 daa innmarksbeite, 52 daa produktiv skog og 426 daa annet markslag i tillegg til 14 daa tun mm. Bygninger; våningshus fra 1880, eldre driftsbygning fra 1964, ny driftsbygning fra 2006, redskapshus med korntørke fra 1975, redskapshus fra 1985. Melkekvote på 189.000 l i Tøndel samdrift følger eiendommen. Avtalen inkluderer gårdens andel i Tøndel sameie, andel i Tøndel utmarkssameiet gnr 11 bnr 1/0 samt bruksrett til naust ved Engneset og 12 hyttetomter (gnr 11 bnr; 106, 114, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124).



Det foreligger verdivurdert av eiendommen av sertifisert takstmann MNTE, Torleif Hove etter befaring 08.01.18. Samlet verdivurdering er satt til kr 8.850.000.

Hovedposter i verdivurderinga i kr;

Hovedbygning (1880-1970-2011-2017)	1.300.000
Eldre driftsbygning (1964)	250.000
Ny driftsbygning – 88 liggebåser, melkerobot (2006)	3.600.000
Melkekvote (189.000l)	1.300.000
Redskapshus med korntørke (1975)	200.000
Redskapshus (1985)	200.000
Dyrket mark/Innmarksbeite (340daa)	1.550.000
Skog/utmark (493 daa)	350.000
Hyttefelt (12 tomter)	100.000
SUM	8.850.000

Green opplyser å han fikk tilbud om å kjøpe eiendommen til takst og at han ikke befarte bygningene i forbindelse med kjøpet. Han hevder at verdivurderingen inneholder flere feil og er svært mangelfull. Han har opplyst følgende i epost til saksbehandler;

Våningshus:

- Bygningen er ikke oppført på betong grunnmur, men på murt gråstein i dårlig forfatning.
- Yttervegger er ikke oppført i laftet tømmer, men har stående kledning med mye råteskade.
- Tak, pipebeslag og luftehatt lekker vann.
- Det står at oppvarming skjer med blant annet 2 piper for vedfyring. Begge pipene har fyringsforbud.
- Det står at det er kjøkken fra byggeår, men kjøkkenet er revet ut og finnes ikke i huset.
- Jeg finner det ikke rimelig at Torleif Hove skriver at våningshuset er bra vedlikeholdt og antatt i vanlig bra teknisk stand. Våningshuset er i praksis ubeboelig og bør rives.

Eldre driftsbygning:

- Torleif Hove skriver at dekket er i alminnelig bra stand, han skriver også at han ikke har undersøkt dekket. Dragere, dekket og bærekonstruksjon er undersøkt av Betongentreprenører, og bygget er farlig å bruke, det er ett rivingsobjekt. Taket er av eternitt, og lekker mye. Stålkledning på andre etasje har store hull pga rust. Vann og elektrisitet er avstengt.
- Det står at det er tilfredsstillende lagerkapasitet for gjødsel, det stemmer ikke.
- Oppgitt feil areal på bygningen.

Ny driftsbygning:

- Stålkonstruksjonen har ikke galvanisering som Torleif Hove skriver. Stålkonstruksjonen er kun grunnet, og har store rustskader, det burde han ha sett på befaring.
- Rafterhøyden er ikke 3,6m som Torleif Hove skriver, den er langt mindre.
- Det er ikke 88 liggebåser, det er ikke innredning fra Reime, utvendig gjødselkum er ikke 1200 m3 men langt mindre. De 2 elektriske leddportene på fjøset er i ferd med å bryte sammen, og den 3. porten som ikke er nevnt var brutt sammen.
- Bygningen er et melkeproduksjonsfjøs med store mangler. Bortsett fra at både bygget og i-mek ikke er vedlikeholdt, har i-mek store skader på grunn av hornete dyr. Begge kraftforstasjoner er stanget i stykker for mange år siden, kubørsten er revet ned, melkeroboten har store skader, ingen transpondere på dyr fungerer. Det mangler antenner for å kommunisere mellom transpondere og robot.

- *Jeg har hentet inn priser og kjøpt inn noe av det nødvendigste utstyret for å ha dyr der, samlet kommer investeringen på over 2 millioner kroner. Da har jeg ikke tatt med forsømmelse av utvendig vedlikehold.*

- *Torleif Hove skriver at bygning og utstyr er velholdt, den påstanden holder ikke*
Redskapsbu med korntørke

- *Det står at bygget har adkomst med 4 porter, alle 4 portene og dør er defekte. Alle taknedløp er borte, og det har ført til råteskader på kledning og bærekonstruksjon.*

Redskapshus

- *Det står at bygningen er godt fundamenter, det stemmer ikke. Bygningen står på sprekkebetongstein med noe sement mellom noen av betongsteinene. Dekket er usammenhengende og sprekkebetong. Takhøyden er ikke stor.*

Det samsvarer ikke mellom dokumentet fra Torleif Hove og virkeligheten.

I dag benyttes eiendommen til produksjon av melk, kjøtt og korn av samdrifta Tøndel Landbruk DA. Green har flyttet til bruket og tatt over denne produksjonen. Han har vokst opp på gård og har utdanning innen agronomi, landbruksteknikk (bachelor), sivilagronom og sivilingeniør. I tillegg opplyser han å ha allsidig praksis innen jordbruk.

Søker opplyser at han har kjøpt dyrkajorda på eiendommen gnr 10 bnr 11 (106 daa) og ønsker å legge denne til eiendommen. Det er søkt konsesjons for dette ervervet. Planen er at han i tillegg skal kjøpe melkekvote til samdriftspartneren ved årsskifte. Samdrifta produserer i dag kun 40% av kvota. Mange av dyrene ble slaktet ut ved overtakelse av eiendommen på grunn av helsetilstanden og Green er i gang med å bygge opp besetningen.

Søknaden behandles etter Konsesjonsloven av 28.11.03 nr 98 med tilhørende forskrifter og rundskriv.

Konsesjonsloven

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.

Ved avgjørelsen av søknaden skal det blant annet særlig legges vekt på om ervervet:

- gir en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- ivaretar hensynet til bosettingen i området
- innebærer en driftsmessig god løsning
- erverver er skikket til å drive eiendommen
- 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.

Administrasjonens vurdering:

Det er svært positivt at det rekrutteres nye melkebønder. Området gården ligger i er godt egnet til melkeproduksjon. Kjøper har god bakgrunn for å kunne drive og har allerede tilflyttet eiendommen og driver denne. Eiendommen er solgt for over 3.500.000kr og prisen skal følgelig vurderes som en del av konsesjonsbehandlingen.

Rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 regulerer hvordan pris skal vurderes. Kommunen skal vise hvordan prisvurderinga er foretatt for de enkelte delene av eiendommen. Av rundskriv M-3/2002 går det fram at:

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital».

Prisvurdering:

Landbrukskontoret for Ørland og Bjugn har rådført seg med saksbehandler fra Indre Fosen i forbindelse med denne saken. Det ble foretatt befaring der ansatte ved landbrukskontorene i Ørland/Bjugn, Indre Fosen og Åfjord kommune deltok. Forholdene som Green påpeker i forhold til forelagte verdivurdering i epost til landbrukskontoret, ble langt på veg bekreftet. Green har siden gården ble overtatt i mars foretatt betydelig opprydding. Utveding framstår bygningene som noe slitt men greie. Innvendig framstår byggene generelt som dårlige. Følgende ble observert:

Driftsbygning:

Det er omfattende rustskader i hele bygningen (innvendig og utvendig) samt på melkerobot. Bygget bar preg av sterkt manglende vedlikehold. Ventilasjonsanlegg fungerte ikke. Brannvarslingsanlegg fungerer ikke. Elektroniske porter fungerte ikke. Melkerobot er reparert etter overtakelsen. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi vurderes til 25% av nybyggingspris på 10.000.000kr; 2.500.000kr. Med utgangspunkt i en pris på 7 kr/l har en melkekvote på 189.000l en verdi på 1.300.000kr. Driftsbygningens verdi vurderes til **3.800.000kr**.

Gammel driftsbygning:

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og er ikke brukelig etter dagens standard. Dekke er usikkert, det er eternittak og gjødselkjeller er full. Bygget framstår som rivningsobjekt. Verdi vurderes til **-200.000kr** på grunn av rivningskostnadene.

Hovedbygning:

Huset er ikke isolert og tydelig trekkfullt med synlige sprekker. Det er fyringsforbund i begge vedovner og hoveddelen mangler kjøkken. Elanlegg er ikke ferdigstilt. Huset er i dårlig forfatning og ansees som rivningsobjekt med en viss boverdi. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi vurderes til 10% av nybyggingspris på 5.000.000kr; **500.000kr**

2 redskapshus:

Redskapshus framstår som enkle og noe slitt. Redskapshus med korntørke anslås til verdi på **200.000kr**. Redskapshus anslås til verdi på **200.000kr**.

Areal ble ikke befart da anslag i takst ansees som representativt: Verdi av dyrkamark, skog og hyttefelt anslås til **2.000.000kr**.

Samlet gir dette en verdivurdering på eiendommen på **6.500.000kr.**

Driftskalkyler vil kunne belyse eiendommens avkastningsverdi. Vi anser vår verdivurdering av eiendommens ulike deler som tilstrekkelig prisvurdering i denne saken - men legger til at interne kalkyler viser at avtalt kjøpesum vanskelig kan forsvares med eiendommens vurderte avkastning. Dette sett i lys av det store etterslepet på vedlikehold av driftsapparat og våningshus.

Folkehelsevurdering:

Ervervet har ingen generell innvirkning på folkehelsa, men det vil være positivt for nærmiljøet med tilflytting til eiendommen. Stor gjeldsbelastning kan virke negativt på personlig helse.

Konklusjon:

Etter våre vurderinger er avtalte kjøpesum for høy i forhold til det som kan aksepteres ut ifra eiendommens standard, driftsgrunnlag og hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Ervervet ivaretar bosetning i området og innebærer en driftsmessig god løsning. Erverver ansees som skikket til å drive eiendommen.

Bilder fra befaring 20.05.19

