

Fosen landbruk avd. Ørland/Bjugn

Bjørn Atle Skaget
Fagerhaug
7150 Storfosna

Dato: 19.12.2007

Svar ang. søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom - Bjørn Atle Skaget -
1621/60/67

Saksnr.: 2007/4017
Eiendom.: 1621 Gnr: 60, Bnr: 67
Vedtak nr.: 07/58
Saksbeh.: Trond Langseth

Saksopplysninger:

Bjørn Atle Skaget søker om konsesjon ved erverv av en ideell halvpart av gnr. 60, bnr. 67 i Ørland (Storfosna). Selger: Per Kristian Nilsen.

Eiendommen er registrert med et totalareal på ca. 431 dekar, derav ca. 73 dekar fulldyrka jord, og en holme (Slottholmen). I forbindelse med gårdskartprosessen har eier meldt inn en god del mer dyrka mark enn dette. Kjøpesummen er 425.000 (halvparten av samlet kjøpesum for fast eiendom). Prisen for melkekvoten er satt til kr. 700.000,- (ca. kr. 8,- pr liter).

Eiendommen selges med kvote. Skaget og Rune Krogh skal dele eiendommen mellom seg, og kjøpe halvparten av kvoten hver, som skal inngå i Storfosna samdrift. Den fysiske delingen skal foretas av jordskifteretten - Skaget og Krogh har meldt inn krav om sak for jordskifteretten.

Bjørn Atle Skaget eier fra før gnr. 60, bnr. 31, med ca. 150 dekar fulldyrka jord. I luftlinje er minste avstand mellom eiendommene ca. 300 meter, mens avstanden etter vei er ca. 2 km.

Vurdering:

Det er positivt at aktive brukere får kjøpe tilleggsjord med melkekvote i forholdsvis nær avstand. Det er ikke lenger noe krav at tilleggsjord med kvote skal grense til erververs eiendom.

Bakgrunnen for at Skaget og Krogh deler eiendommen seg imellom nå er at regelverket ikke tillater at en samdrift kjøper kvote. Regelverket rundt samdriften gjør også at de ikke kan kjøpe eiendommen sammen. De er enige om at eiendommen og kvoten skal deles likt, slik at innsatsen i samdrifta fortsatt skal være 50/50 mellom de to. Dette er nok fornuftig for Krogh

og Skaget, men det hadde nok vært en bedre løsning totalt dersom den ene kunne kjøpt eiendommen, da en deling av denne eiendommen ikke akkurat gir seg selv.

Kjøperne har planer om senere å overdra eiendommen til Storfosna samdrift, dvs. at delingen blir reversert. En er usikker på om dette er en god løsning. Brorparten av ressursene (i forbindelse med prisvurderingen, se nedenfor) på eiendommen består av et potensielt hyttefelt, som er godkjent i kommuneplanens arealdel. Det kan by på problemer verdimessig sett å først dele eiendommen, og så sammenføye den. En ser det som en bedre løsning at partene (erhververne) utformer en avtale seg imellom som regulerer den økonomiske fordelingen når det gjelder hyttebygging på eiendommen. I tillegg til dette er det ikke naturlig at en samdrift skal stå som eier av en eiendom der storparten av verdiene utgjøres av realiserbare hyttetomter.

Etter råd fra kommunen vil erververne engasjere jordskifteretten for å få en "korrekt" deling av eiendommen. Normalt vil en delingsbehandling skje før konsesjonsbehandlingen, men i dette tilfellet vil det være en forholdsvis omstendelig prosess å foreta delingen, noe som bør gjøres av jordskifteretten. Konsesjonsvedtaket vil være presist nok, da det i henhold til søknaden angir at erverver skal ha en ideell halvdel, men det er rimelig å ha med som et vilkår at delingen foretas av jordskifteretten. En finner det ikke riktig å stille noe vilkår ut over dette, da dette kan legge hindringer i veien for en fleksibel løsning.

I kjøpekontrakten er ikke prisen for fast eiendom (uten melkekvoten) spesifisert, men det er oppgitt at denne er kr. 850.000,-. Ørland sparebank har bekreftet at det er denne summen som skal stå i skjøtet. Dette synes som en noe høy pris. De landbruksmessige verdiene utgjør nok ikke mer enn det halve av denne summen. Imidlertid er det et godkjent hytteområde på eiendommen som kan gi rom for salg av i størrelsesorden 10 hyttetomter. Dersom en regner en netto fortjeneste på kr. 50.000,- pr. hyttetomt - noe som skulle være forholdsvis nøkternt - kan kjøpesummen forsvares i henhold til konsesjonsloven.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2, innvilger Fosen landbruk, avd. Ørland / Bjugn konsesjon til Bjørn Atle Skaget ved erverv av en ideell halvdel av gnr. 60, bnr. 67 i Ørland. Dette på følgende vilkår:

- Delingen av eiendommen må foretas av jordskifteretten.
- Eiendommen må legges til og drives sammen med erververs eiendom.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler

Kopi til:
Ørland sparebank v/Guri 7130 Brekstad