



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/14	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	26.06.2019

BEHANDLING AV KLAGE PÅ KONSESJONSBEHANDLING - 5017/11/1 - HÅVARD GREEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslovens § 1, 2 og 9 avslår felles Landbruksnemnd 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.

Sakens bakgrunn og innhold

Landbrukskontoret for Ørland og Bjugn mottok den 12. juni klage på vedtak PS 19/9, Konsesjonsbehandling på eiendom gnr.11, bnr.1 i Bjugn kommune, fra søker Håvard Green.

Vedtaket som ble fattet hadde følgende ordlyd: *Med hjemmel i konsesjonslovens §1,2 og 9 gir felles Landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner konsesjon til Håvard Green på erverv av eiendommen Tøndel gnr.11, bnr.1 i Bjugn kommune. Landbruksnemnda mener at avtalt kjøpesum er høy men ikke så høy at den ikke kan aksepteres.*

Green klager med grunnlag i at administrasjonens vurdering er lagt til side i saken. Med klagen følger blant annet en uttalelse fra hans regnskapskontor samt en oversikt over uforutsette og nødvendige investeringer. Det er ikke vanlig at en som har fått innvilget konsesjon klager på et positivt vedtak. Saken er imidlertid spesiell da kjøper, bank og rådgivingselskap har foretatt beslutninger med bakgrunn i en verdivurdering av eiendommen som i ettertid viser seg å inneha store feil og mangler.

Administrasjonens innstilling hadde følgende ordlyd: *Med hjemmel i konsesjonslovens § 1, 2 og 9 avslår felles Landbruksnemnd 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.*

I klagen har Green sendt med uttalelser fra sitt regnskapskontor som bekrefter at han har fått store økonomisk utfordringer. Hverken driftsplan eller forutgående verdivurdering har tatt høyde for dette. Årsaken er betydelige og uforutsette akutte vedlikeholdsbehov for å opprettholde melkeproduksjonen. Green valgte å kjøpe gården til en pris tilsvarende verdivurdering utført av sertifisert takstmann. Denne verdivurderingen viste seg i ettertid å ha store feil og mangler. Det ligger vedlagt en uttalelse om hvilke feil og mangler som kan

påpekes. Greens anslag på investeringer som må gjøres før vinteren er på om lag 2.500.000kr. Dette var ukjente kostnader da gården ble kjøpt.

I verdivurderingen utført av sertifisert takstmann står det spesifisert at «Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverk, supplert med enkle målinger. Merk at verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggets tekniske tilstand». Taksten har imidlertid en del direkte feil som burde vært avdekket under en visuell befaring av takstmann.

Kjøper har selv ansvar for å gjøre undersøkelser i forbindelse med kjøp, men har valgt å legge verdivurderinga til grunn. En må kunne si at avtalt kjøpesum er kjøpers ansvar. Når avtalt kjøpesum overstiger 3.500.000kr skal imidlertid prisen vurderes som en del av konsesjonsbehandlenga. Hensikten er å sørge for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Denne prisvurderingen skal være uavhengig av forutgående takster og vurderinger og skal legges særlig vekt på i konsesjonsspørsmål.

I rundskriv M-3/2002, kapittel om «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling», står følgende; *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.*

Landbrukskontoret har i forberedelse av saken foretatt en selvstendig prisvurdering. Denne er basert på observasjoner ved befaring og vurdering av saken sammen med representanter fra Ørland/Bjugn, Åfjord og Indre Fosen Landbrukskontor. I tillegg er det sett til framskaffet dokumentasjon på byggenes tilstand og nødvendige investeringer som er utført etter overtagelse. Prisen ble vurdert til kr 6.500.000. Denne prisen er lavere enn avtalte kjøpesum. Det vises til dokumentene i saken som ble behandlet 29.05.19, se vedlegg.

Landbruksnemda foretok befaring på gården i forbindelse med sin behandling av saken den 29.mai. Påpekte feil og mangler i tilknytning til verdivurdering fra takstmann ble påvist. Landbruksnemda valgte å se bort i fra dette og vurderte avtalte kjøpesum på kr 8.800.000 som akseptabel og dermed samfunnsmessig forsvarlig.

Folkehelsevurdering

Saken har ingen stor påvirkning på folkehelsa, men det må antas at saken er en stor påkjenning for kjøper.

Administrasjonens vurdering

Landbrukskontoret mener at klagen bør tas til følge. Beregnet konsesjonsverdi er lavere enn avtalte kjøpesum. Den avtalte prisen reflekterer ikke verdien av eiendommens standard og driftsgrunnlag og er ikke samfunnsmessig forsvarlig. Prisen stiller krav til en urimelig høy egenkapital i forbindelse med opprettholdelse av eksisterende melkeproduksjon.

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak PS 19 9 Konsesjonsbehandling 5017 11 1
- 2 Uttalelse økonomi Tøndel gnr 11 bnr 1 i Bjugn, Accontor Fosen
- 3 Kostnadsoversikt akutt vedlikehold melkefjøs
- 4 Merknader til takst, befaring 29.05.2019
- 5 Særutskrift Konsesjonsbehandling - 5017/10/11 - Håvard Green
- 6 Konsesjonssøknad Tøndel gnr 11 bnr 1 Håvard Green
- 7 Verditakst Tøndel gnr 11 bnr 1

Saksprotokoll i Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner - 26.06.2019

Behandling:

Votering

Rådmannens innstilling vedtatt med 4 mot 2 stemmer.

Vedtak:

Med hjemmel i konsesjonslovens § 1, 2 og 9 avslår felles Landbruksnemnd 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.