

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
19347/2020/89/9/TINSOF

Dato
26.08.2020

SVAR PÅ SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - 27/4

Saksnr.: 2020/6410
Eiendom.: Gnr: 27, Bnr: 4
Vedtak nr.: 20/38
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Lene Finnstø Gjølga og Per Johan Gjølga søker 11.08.20 om konsesjon for erverv av eiendommen gnr 27, bnr 4 som tilleggsjord til gnr 38, bnr 1 i Ørland. Selger er Karin Eggesvik. I følge gårdskartet består eiendommen av 77.4 dekar fulldyrket areal, 184.7 dekar produktiv skog og 323.1 dekar annet areal, totalt 585.2 dekar. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1974 på 90 m² med nøktern standard, en kårbolig fra ca 1900 i dårlig forfatning, en driftsbygning fra 1960-tallet som nå benyttes til garasje og lagerbygning, samt et stabbur. Eiendommen ligger ca 3 km fra Botngård, og 13-14 km fra konsesjonssøker sin eiendom. Arealene har vært drevet av konsesjonssøker i flere år. Det foreligger takst på eiendommen vurdert til kr 1 800 000. Kjøpesummen er satt til kr 1 750 000 + omkostninger.

Per Johan Gjølga eier eiendommen 38, bnr 1 som ligger på Gjølga. Han er gift med Lene Finnstø Gjølga. Eiendommen består i følge gårdskartet av 118.1 dekar fylldyrka jord, 6.3 dekar overflatedyrket, 21.7 dekar innmarksbeite, 2 757.1 dekar produktiv skog og 1 336.0 dekar annet areal, totalt 4 239.2 dekar. Produksjonen på bruket er melk- og kjøttproduksjon med en grunnkvote på 313 642 liter. Totalt disponerer foretaket en kvote på 350 324 liter. Gjølga driver 756 dekar inkl 19 dekar innmarksbeite.

Rettslig utgangspunkt:

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 gunstig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Dette følger av konsesjonslovens

formålsparagraf (§ 1). I følge konsesjonsloven § 9 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved salg av landbrukseiendommer skal det i henhold til konsesjonslovens § 9 "til fordel for søker" særlig vurderes om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Dersom en finner at den omsøkte løsningen ikke er god nok, dvs. at salg av arealet eller deler av arealet til en annen enn søker vil være en klart bedre løsning enn den det søknaden gjelder, kan kommunen sjekke med aktuelle naboer om det er interesse for eiendommen som tilleggsareal. Dersom det er slik interesse, bør søknaden avslås. Evt. kan det stilles vilkår om avståelse av deler av eiendommen til andre enn søker.

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 jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Vurdering:

Konsesjonssøker driver stor melk- og kjøttproduksjon. Det ble bygd nytt fjøs for noen år siden. Søker har forholdsvis lite eid dyrkajord, og er dermed avhengig av mye leid jord for å ha nok areal ift produksjonen. Pr i dag driver han 10 eiendommer inkl. egen og omsøkt eiendom. Kjøpet av eiendommen vil styrke arealgrunnlaget på bruket. I utgangspunktet hadde det vært bedre om omsøkt eiendom hadde blitt tillagt nabobruk, da det fremdeles er en del husdyrproduksjon i Skavdalen. Allikevel driver konsesjonssøker 2 tilgrensende eiendommer i området. Slik sett vil kjøpet være en driftsmessig god løsning for både eiendommen og søker, selv om det er langt fra hovedbruket. Kjøpet vil styrke driftsgrunnlaget, samt at søker vil få mer eid areal med de fordelene det gir. Dessuten kan utleie av våningshuset medføre inntekter. Fra kommunen sin side ser en det som viktig å bidra til å styrke eksisterende melk- og kjøtt-produksjonsbruk i området. Eiendommen har dessuten vært drevet av konsesjonssøker i flere år.

I utgangspunktet er det boplikt på landbrukseiendommer med en slik størrelse som har beboelig bolighus. Selv om eiendommen erverves som tilleggsareal er kommunen opptatt av bosettingen i kommunen, og ønsker derfor å sette vilkår om at boplikten oppfylles ved at søkerne bebor hovedbruket i 5 år.

Prisvurdering:

Kjøpet er ikke underlagt prisvurdering, fordi kjøpesummen er under kr 3.5 millioner.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland ved vedtak i Ørland Landbruksnemnd 12.02.2020.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland konsesjon til Lene Finnstø Gjølga og Per Johan Gjølga for erverv av gnr 27, bnr 4 i Ørland.

2. Det settes som vilkår at eiendommen legges til og drives sammen med gnr 38, bnr 1 som en driftsenhet.
3. Det settes som vilkår at konsesjonssøkerne bebor hovedbruket gnr 38, bnr 1 i 5 år etter tinglyst overdragelse.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Tine Søfteland
*Landbruksrådgiver
Ørland kommune*

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom – 27/4
- 2 Kart
- 3 Kjøpekontrakt

Kopi til:

Karin Eggesvik Slemmestadveien 8 1394 Nesbru