

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

KONSESJONSBEHANDLING - 68/9 - OLDEN HEGE

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Hege Olden på erverv av landbrukseiendommen "Øvergård" gnr 68, bnr 9 i Ørland kommune.
2. Det settes vilkår om at konsesjonseiendommen legges til og drives sammen med landbrukseiendommen "Lund" gnr 68, bnr 10 mfl. som en driftsenhet. Det er ikke et vilkår at gårds- og bruksnumrene på eiendommene sammenføres.
3. Prisen på eiendommen godkjennes.
4. Selgers rettigheter til vedhogst og bruk av hus på eiendommen "Øvergård" begrenses til en periode på maksimalt 10 år fra kontraktsinngåelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Hege Olden søker 11.12.2020 om konsesjon på erverv av landbruksarealer og deler av bygningsmassen på eiendommen "Øvergård" gnr 68, bnr 9 i 5057 Ørland. Selger er Oddmund J. Olden som bor i enebolig på utskilt tomt ved tunet.

I følge Nibios "Gårdskart" består landbrukseiendommen "Øvergård" av 8 parseller/teiger og har et totalareal på 2357 daa fordelt på 42 daa fulldyrka jord, 876 daa produktiv skog og 1439 daa anna areal.

Ifølge kjøpekontrakt har landbrukseiendommen følgende bygninger:

1 stk bolighus, hvor selgers bror, Arne Olden, og søster, Gerd Olden, og dissers barn, har rett til å overta vederlagsfritt, j fr. punkt 4. i kjøpekontrakt og skjøte, datert 19. mai 1973.

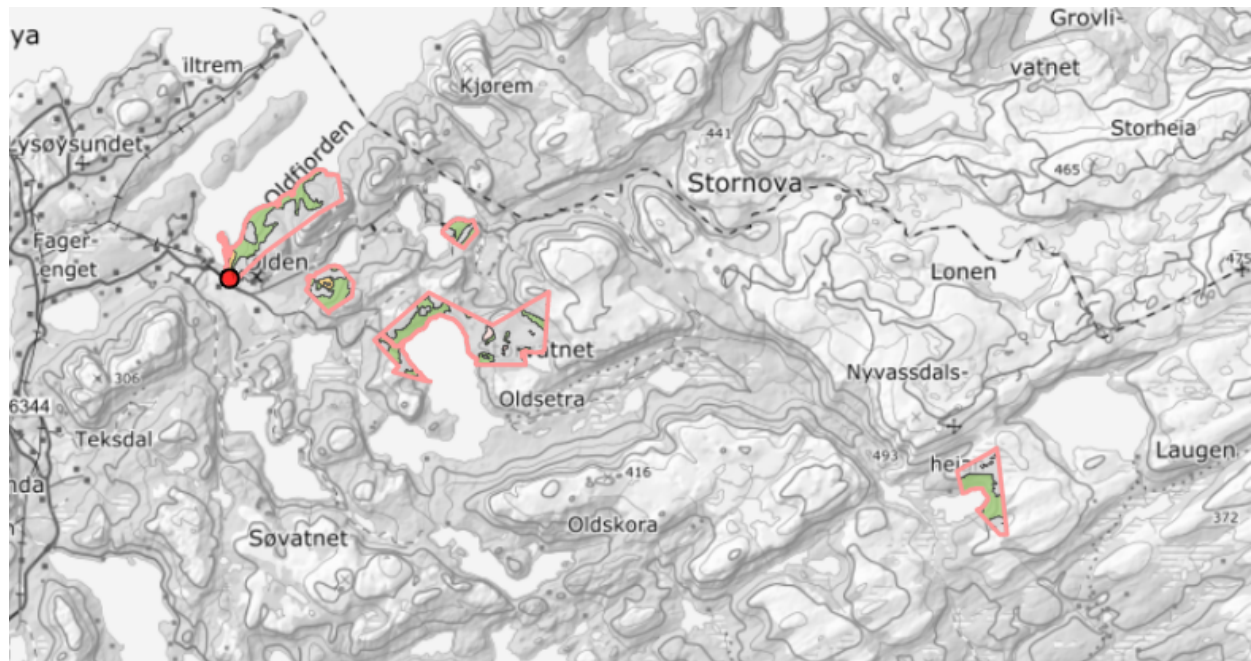
1 stk fjøs

1 stk stabbur

1 stk skogsbu v/ Storvatnet

1 stk brygge (byggeår 1994) pt. bort leid til Arvid Nilsen. Jfr tinglyst leiekontrakt.

Med unntak av brygga er bygningsmassen utdatert i forhold til dagens krav til standard. Bolighuset har i tillegg betydelige vannskader. Det har vært søkt om fradeling av bolighuset to ganger tidligere, siste gang i 2015, men landbruksnemnda har ikke godkjent fradeling.



I kjøpekontrakt står det videre:

Selger ønsker disponere fjøs og stabbur. Samt drive vedhogst til eget bruk og salg. Dette gjelder så lenge selger bebor egen bolig, grensende inntil bruket.

Selger er født i 1936.

Slike rettigheter kan ikke opprettes for en tidsperiode på over 10 år uten at det søkes konsesjon.

Kjøpesummen er avtalt til 650 000 kr + omkostninger. I tillegg til verdien av jord, skog og bygninger har eiendommen leieinntekter fra vannuttak til Olden oppdrettsanlegg og fra Storheia vindkraftverk. Inntektene fra vannavgift og vindkraftverk kan til sammen variere fra 15 000 til 25 000 kr pr år.

Eiendommen erverves i første omgang for å drives sammen med eierens egen landbrukseiendom "Lund" gnr 68, bnr 10 mfl som ligger like ved. Kjøper leier i dag jorda på eiendommen som kjøpes.

På sikt kan det bli aktuelt å bygge nye bygninger på "Øvergård" med tanke på at søkers datter skal overta denne.

Søker ønsker derfor å opprettholde "Øvergård" som et "eget bruk".

Hege Olden eier og driver i dag, sammen med sin mann, landbrukseiendommen "Lund" gnr 68, bnr 10 mfl. Denne er på totalt 872 daa, fordelt på 111 daa fulldyrka jord, 558 daa produktiv skog og 203 daa annet areal. Denne eiendommen drives med ammeku- og grasproduksjon. Driverne leier også en del jord i området i tillegg til jorda på "Øvergård".

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 gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). Ifølge konsesjonsloven § 9 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved salg av landbrukseieendommer etter at bygningene på eiendommen er fradelt, 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 landbrukseieendommer 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.

Folkehelsevurdering

Saken vurderes å ikke berøre forhold omkring folkehelse.

Administrasjonens vurdering

Ervervet vurderes å være en driftsmessig god løsning siden den omsøkte eiendommen ligger like ved søkers eiendom.

Vi mener at det er mest riktig at eiendommen "Øvergård" i første omgang innlemmes i driftsenheten med landbrukseieendommen "Lund" gnr 68, bnr 10. Dette kan gjøres uten at gårds- og bruksnumrene faktisk slås sammen. Hvis ikke dette gjøres vil "Øvergård" gnr 68, bnr 9 bli en eiendom som kan omsettes uten krav om boplikt på grunn av at bolighuset på eiendommen er ubeboelig.

Hvis eier senere ønsker å dele opp driftsenheten må dette behandles av landbruksnemnda. Det er da ikke nødvendig å behandle saken etter Plan og Bygningsloven da den beholder et eget gnr, bnr. Hensynet til befolkningsutvikling i området gjør at kommunen bør kunne tillate en oppdeling av driftsfellesskapet mellom bnr 10 og bnr 9 hvis det i framtida blir bosetting på "Øvergård" gnr 68, bnr 9.

Prisvurdering:

Kjøpet er etter vår vurdering underlagt prisvurdering, fordi våningshuset tilhører selgers slektninger og er ubeboelig. En legger erfaringstall fra tidligere salg i området til grunn ved prisvurderingen. Tidligere konsesjonssaker viser en prisvariasjon på fulldyrka jord i kommunen på mellom 4 000 og 10 000 kr, avhengig først og fremst av arrondering og dreneringstilstand. Det meste av den fulldyrka jorda antas å være i bra stand, men vi regner med at det kan være behov for grøfting på ca 15% av arealet. Ved en nylig verdivurdering av en annen

landbrukseiendom på Oksvoll ble en pris på dyrkamarka på 4 500 – 5 000 kr lagt til grunn. På grunn av forventede kostnader til grøfting setter vi verdien på dyrkamarka til 3.000 kr daa. En del av skogen på eiendommen er vanskelig tilgjengelig og har derfor redusert verdi.

Dette gir følgende verdier på landbruksarealene på gnr 68, bnr 9:

- Fulldyrka jord:	42 daa a 3.000 kr/daa =	126.000 kr
- Produktiv skogsmark	876 daa a 300 kr/daa =	263.000 kr
- Andre arealer:	1439 daa a 150 kr/daa =	216.000 kr
Sum		605.000 kr

Vi regner ikke med noen spesiell verdi på bygningene på eiendommen da disse den første tiden disponeres av andre og må påkostes mye vedlikehold.

Medregnet årlige inntekter fra vannavgift og vindkraft mener vi den avtalte prisen på 650 000 kr er innenfor vår prisvurdering. Konsesjonseiendommen har også gunstig beliggenhet i forhold til kjøperens øvrige arealer og gir mulighet for mer rasjonell drift.

Under forutsetning av at eiendommene inngår i samme driftsenhet er det ikke aktuelt å sette krav om boplikt i tilknytning til kjøp av denne eiendommen.

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjons på erverv av fast eiendom - 68/9
- 2 Kjøpekontrakt