

HANS KR NORSET

Djupdalsveien 72
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

24273/2020/164/15/EDMBAK

Dato

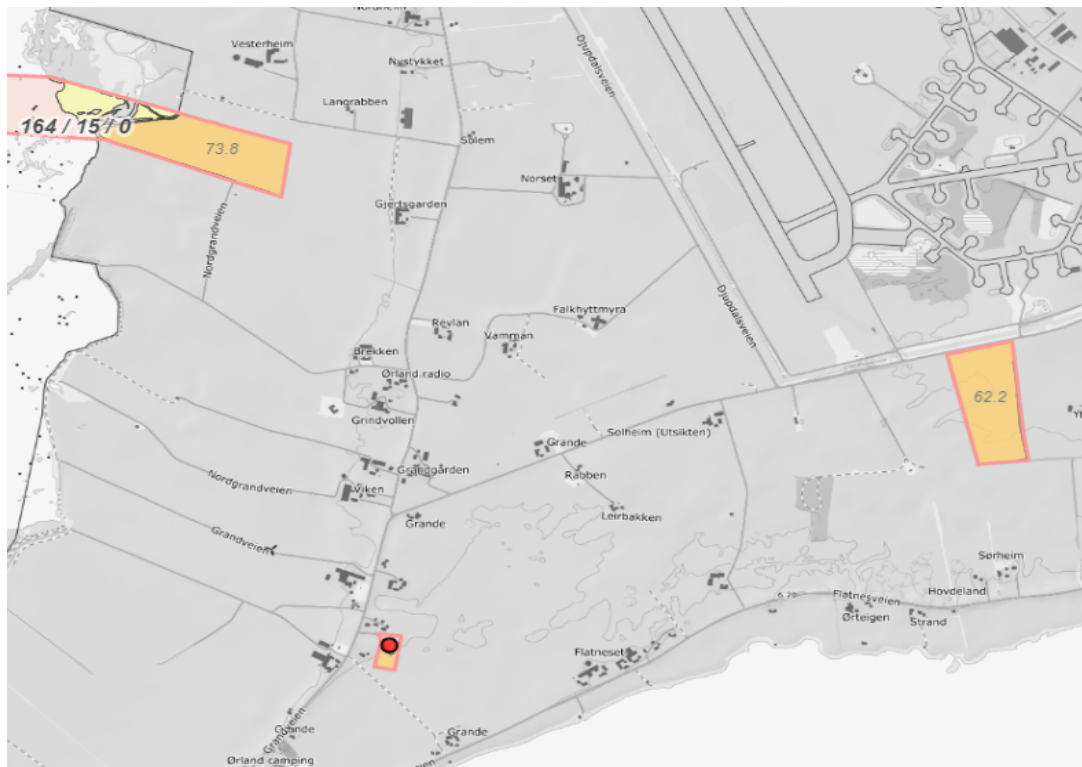
30.10.2020

INNVLGNING AV KONSESJON - 164/15 - NORSET HANS KRISTIAN

Delegert sak nr.: 20/46

Saksopplysninger:

Hans Kristian Norset søkte 13.10.2020 om konsesjon på erverv av en parsell som er en liten del av landbrukseiendommen "Grande" gnr 164, bnr 15 i Ørland. Etter telefonsamtale den 30.10.2020 ble søknaden utvidet til også å omfatte hans kone Marianne Berg Norset da de sammen eier tilstøtende areal på gnr 164, bnr 20.



Parsellen er den minste av 3 teiger på gnr 164, bnr 15 og er på til sammen 6,4 daa, fordelt på 3,9 daa fulldyrka jord, 2,5 daa tunareal. Det er et gammelt våningshus og et uthus på parsellen. Husene på tunet skal saneres av Forsvaret og jorda settes i stand som landbruksareal. Parsellen grenser til kjøpernes eiendom i sør-øst og ligger ca. 1,5 km sør for tunet på egen eiendom. Det er ikke opplyst at det er grøftebehov på parsellen.

Eiendommen "Grande" gnr 164, bnr 15 blir i disse dager solgt til tre forskjellige gårdbrukere. Det er tre adskilte teiger som selges. De to andre teigene blir solgt til henholdsvis Arve Grande og Gunnar Slette.

Delingssaken på eiendommen "Grande" gnr 164, bnr 15 vurderes som veldig kurant og er til behandling hos kommunen nå.

Kjøpesummen er avtalt til 63.000 kr. Det omsøkte arealet erverves som tilleggsjord for å legges til og drives sammen med Hans Kristian og Marianne Berg Norsets sin landbrukseiendom gnr 164, bnr 20.

Adkomst til parsellen kan skje fra avkjørsel fra FV-6400 eller fra egen eiendom. Avkjørselen fra Fylkesveien kan benyttes til hoved-avkjørsel til landbruksarealene i området.

Erververne driver landbrukseiendommen "Norset" gnr 164, bnr 55 m fl i Ørland. Denne er på totalt 821 daa, fordelt på 779 daa fulldyrka jord, 7 daa innmarksbeite og 35 daa annet areal. Det er kornproduksjon på bruket. Norset leier også noe jord i området.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon resteiendom:

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 landbrukseiendommer 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 har 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:

Saken vurderes som kurant og behandles derfor som delegert sak.

Vi vurderer det slik at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Landbrukseiendommen "Norset/Grande" gnr 164, bnr 55, 20 mfl. grenser til den omsøkte teigen og den vil kunne drives sammen med denne på en rasjonell måte.

Prisvurdering:

Basert på erfaringstall settes jordverdien til 8000 kr/daa for fulldyrka jord og det samme for tunarealet som skal tilbakeføres til dyrka mark. Dette gir følgende verdier på teigen:

- Fulldyrka jord: 3,9 daa a 8.000 kr/daa = 31.200 kr
- Andre arealer: 2,5 daa a 8.000 kr/daa = 20.000 kr

Den avtalte prisen på 63.000 kr er noe høy i forhold til vår prisvurdering. På grunn av gunstig beliggenhet i forhold til kjøpernes øvrige arealer vurderes prisen likevel som akseptabel. Dette med bakgrunn i mer rasjonell drift på omkringliggende areal og fordeler i form av bedre adkomst på eget opprinnelig areal.

Det er ikke som aktuelt å sette krav om boplikt i tilknytning til kjøpet av parsellen.

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

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland konsesjon til Hans Kristian Norset og Marianne Berg Norset på erverv av en parsell på 6,4 daa – del av gnr 164, bnr 15 i Ørland.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at parsellen legges til og drives sammen med erververnes øvrige landbrukseiendommer som en driftsenhet.
3. Det forutsettes at deling av eiendommen "Grande" gnr 164, bnr 15 godkjennes av Ørland kommune.

Klagerett

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.

Med hilsen

Edmar Bakøy
Landbruksrådgiver
Ørland kommune

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 164/15
- 2 Kart
- 3 Kjøpekontrakt for fast eiendom