

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN ÅSBAKKEN GNR 29, BNR 7, OLAV TVERÅS

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Olav Tverås for erverv av eiendommen Åsbakken gnr 29, bnr 7 i Ørland kommune.
2. Det settes som vilkår at søker tilflytter eiendommen innen 01.06.2021, og bebor den i minst 5 år i sammenheng.
3. Det settes videre vilkår at det lages ny leiekontrakt for jorda når denne går ut ved utgangen av 2022, hvis søker ikke skal drive jorda selv.

Sakens bakgrunn og innhold

Olav Tverås (f. 1948) søker om konsesjon for erverv av eiendommen Åsbakken gnr 29, bnr 7, datert 08.12.2020. Selger er Tverås Eiendom AS som har disponert eiendommen siden tidligere eiere, Tore og Randi Langjord, solgte eiendommen til dette selskapet i 2018. Konsesjons-søknaden ble avslått i landbruksnemnda i november samme år som følge av at ny eier ikke ville bosette seg på eiendommen, at det ikke var ønskelig med selskap som eier av landbrukseiendom, samt at det var andre som var interesserte i eiendommen for å bosette seg og drive den. Hjemmelen står derfor på Tore og Randi Langjord fremdeles, selv om de har fått oppgjør for eiendommen.

Eiendommen ligger i Frødalen, ca 3 km fra Botngård sentrum, og består ifølge gårdskartet av 113.5 dekar fulldyrket jord, 4.0 dekar innmarksbeite, 0.8 dekar skog, 11.4 dekar annet markslag, 4.4 dekar bebyggt areal, totalt 134.4 dekar. Dyrkajorda er flat og lettdrevet, og er fordelt på 2 parseller rundt tunet. Arealet

blir drevet med bortleie (grasproduksjon) pr nå ut 2022 i følge jordleiekontrakten med tidligere eiere. Eiendommen ligger i et område hvor mye av arealene drives med bortleie. Det er ikke lengre husdyrproduksjon i området, med unntak av noe hestehold. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1938 med god standard som er påbygd og modernisert i perioden 2004 – 2017, en driftsbygning fra 1939 med noe lavere standard, og et redskapshus/garasje/lager fra 1980. Eiendommen er med i et jaktvald for området (5 eiendommer) med løyve til å felle 1 elg, 1 hjort, samt fri avskyting av rådyr.

Det blir opplyst pr e-post at det ikke har blitt gjort bygningsmessige endringer etter at Tverås Eiendom AS overtok disponeringen av eiendommen. Bolighuset har vært utleid til søsterselskapet Tverås Maskin og Transport AS. I forbindelse med et prosjekt på Bjugn Kirke og et ved Bjugn kunstgress har ansatte i Tverås Maskin og Transport AS benyttet boligen til overnatting og kontorlokale. Det ble utarbeidet en takst for eiendommen på kr 4 090 000 da eiendommen skulle selges i 2018. Eiendommen kjøpes for kr 3 800 000, det samme som Tverås Eiendom AS kjøpte eiendommen for i 2018. I følge kjøpekontrakten overtas eiendommen 01.01.2021. Planen for ervervet er å videreføre grasproduksjonen, enten selv eller ved bortleie, samt å bo på eiendommen. Det opplyses i søknaden at søker har drevet 2 gårdsbruk i ca 12 år. Drifta har bestått av gras- og kornproduksjon. Søker har ikke annen eiendom i Ørland kommune, men har landbrukseiendom i Stjørdal kommune.

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 og hensynet til bosettingen. 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 avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 9 a.(priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet har gitt forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense – som pr i dag er på 3.5 millioner kr.

Folkehelsevurdering

Saken vurderes ikke å berøre forhold omkring folkehelse.

Administrasjonens vurdering

Søkers formål med ervervet av Åsbakken gnr 29, bnr 7 er grasproduksjon, enten ved bortleie eller at han driver selv. Videre er det planer om å tilflytte eiendommen.

Åsbakken har mer enn 35 dekar fulldyrket jord, og har dermed boplikt. Dette innebærer at eieren må bosette seg på eiendommen, og bo der i minst 5 år i sammenheng. Eierne av Tverås Eiendom AS har brukt lang tid på å innrette seg i denne eiendomssaken, og vi mener derfor at det nå bør settes en forholdsvis kort frist for å tilflytte eiendommen. Kjøper bør derfor pålegges å bosette seg på eiendommen i løpet av første halvår 2021. Boplikten oppfylles fra det tidspunktet ny eier er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen. For at boplikten skal være oppfylt må vedkommende ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av [lov 9. desember 2016 nr. 88](#) om folkeregistrering. Dette går fram av konsesjonslovens § 6. Det er skattekontoret som avgjør om den som har meldt flytting skal registreres som bosatt på nytt bosted eller ikke. Personen regnes som bosatt der de

regelmessig har sin døgnhvile. Midlertidig opphold med mindre enn 6 måneders varighet er ikke tilstrekkelig. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, regnes som bosatt der de har sin overveiende døgnhvile.

I forbindelse med behandling av konsesjonssøknaden skal en se til hensynet til bosettingen i området. Eiendommen ligger om lag 3 km fra Botngård som er kommunesenteret. Dette er et vekstområde for bosetning, men det er lite bosetning i selve området eiendommen ligger i. Det er ønskelig at eiere av landbrukseiendom er bosatt på stedet, og spesielt når bygningene er i god stand. I forbindelse med salget i 2018 var det andre interesserte som ønsket å tilflytte eiendommen og drive den. I tillegg var en av grunnene til at det ikke ble innvilget konsesjon at det ikke ble permanent bosetting ut av gårdssalget. Tverås Eiendom AS hadde ikke planer om å bosette seg på eiendommen utover ansatte i firmaet. Det er slik eiendommen er drevet de siste årene. Etter lovverket kan ikke boplikten oppfylles på denne måten. Ørland kommune ønsker personlig boplikt ved at søker tilflytter eiendommen.

I Ørland er det svært vanskelig å få fritak for boplikten. Dette skyldes at kommunen arbeider for å få flere til å bosette seg i kommunen, og at landbrukseiendommer på denne størrelsen er attraktive. Det har vært politiske føringer fra landbruksnemnda om å gi avslag på slike søknader, selv om eiendommen har vært eid av nær familie. Av den grunn må det settes vilkår om personlig boplikt.

Det er driveplikt på all dyrkajord. Dyrkajorda som tilhører eiendommen ligger rundt tunet og er lettdrevet. Driveplikten kan løses ved bortleie av dyrkajorda. I tilfelle må det skrives ny jordleiekontrakt på 10 år når nåværende kontrakt utløper 01.01.2023, ettersom den bare kan sies opp av leietaker. Ny avtale skal godkjennes av landbrukskontoret. Pr i dag er arealene utleid til et aktivt storfebruk på Austråt/Opphaug. Leier opplyser at han ikke er interessert i å kjøpe dyrkajorda/eiendommen, da det blir for langt unna. Landbrukskontoret har ikke undersøkt om andre er interessert i å tilflytte og drive eiendommen.

Søker ansees som skikket til å drive eiendommen, da han har drevet 2 landbrukseiendommer i 12 år.

Kjøpesummen er på kr 3 800 000 og skal derfor prisvurderes. Eiendommen ligger i et jordbruksområde hvor mesteparten av arealet er bortleid. Ved en skjønnsmessig vurdering basert på nyere erfaringstall settes jordverdien til 2 500 kr/daa for fulldyrka jord, 750 kr/daa for innmarksbeite og 180 kr/daa for skog og andre arealer. Beliggenhet og jaktrett estimeres til en verdi av 500 000 kr, og verdien på bygningene vurderes ift takstrapport.

Dette gir følgende samlet verdi for eiendommen:

- Fulldyrka jord: $113.5 \text{ daa} \times 2\,500 \text{ kr/daa} = 283\,750 \text{ kr}$
- Innmarksbeite: $4.0 \text{ dekar} \times 750 \text{ kr/daa} = 3\,000 \text{ kr}$
- Skog og andre arealer: 16.6 daa satt til 3 000 kr
- Andre rettigheter og ressurser (jaktrett, beliggenhet) = 500 000 kr
- Bygninger (i følge takstrapport): 3 075 000 kr

Til sammen 3 864 750 kr.

Den avtalte prisen for eiendommen er 3 800 000 kr. Prisvurderingen tilsier at denne kan aksepteres.