

Erling Schjølberg

Hallsetstien 2
7027 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
6899/2020/159/5/EDMBAK

Dato
19.03.2020

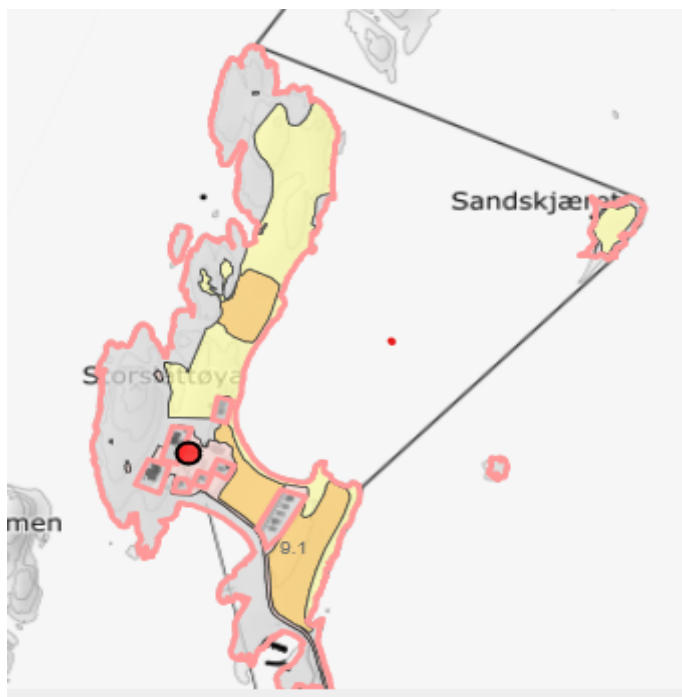
INNVLGNING AV KONSESJON - ANDEL AV STORSLÅTTØYA - 159/5 - SCHJØLBERG ERLING

Delegert sak nr.: 20/13

Sakens bakgrunn og innhold

Advokatfirmaet "Olden og Partners Trondheim" søker den 13.03.20 på vegne av Erling Schjølberg, Hans Jørgen Schjølberg og Ronny Schjølberg om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen "Storslåttøya" gnr 159, bnr 5 i Ørland.

"Storslåttøya" er på totalt 113 daa, fordelt på 18 daa fulldyrka jord, 33 daa innmarksbeite og 62 daa annet areal.



Eiendommen "Storslåttøya" har et forholdsvis lite fulldyrka areal, men det er registret en del beitemark. Øvrige arealer består mye av berg og fjellgrunn. Eiendommen har landbruksarealer under grensa i Konesesjonsloven på 35 daa for dyrka mark. "Storslåttøya" er derfor ikke en eiendom med krav om boplikt. I og med at eiendommen totalt er over 100 daa er kjøp av eiendommen konsesjonspliktig. Unntak fra konsesjonsplikten er salg innen familie/svogerskap i rett opp eller nedadgående linje eller i sidelinje til barn av søsken. Hans Schjølberg og Ronny Schjølberg kan derfor overta eiendommen ved utfylling av skjema "Egenerklæring om konsesjonsfrihet". Erling Schjølberg er ikke så nært beslektet av selgerne og må ha konsesjon på sin del av kjøpet.

Husene på eiendommen består av et eldre våningshus og et fjøs og et uthus/redskapshus. I tillegg er det et mindre bygg ved marinaen. Våningshuset er restaurert og satt i stand. Fjøset er ombygd med mulighet for bevertning. Resten av fjøsbygningen planlegges revet.

Selgerne Marthe Hildrum og Thomas Schjølberg bor henholdsvis i Trondheim og i Bjugn. Eiendommen har ikke hatt fast bosetting på rundt 3 år. Pris på eiendommen er satt til 3.000.000,- kr.

Hans Schjølberg er bosatt på Ørlandet. Erling Schjølberg og Ronny Schjølberg bor i Trondheim. Det er ikke sannsynlig at Erling og Ronny vil tilflytte eiendommen på grunn av jobber og familiesituasjon. Hans kan ha mulighet til å bo på stedet.

Det er de samme personene som eier de 5 utleiehyttene som er utskilt på egen tomt. I og med at de nå overtar hoved-eiendommen gir dette bedre muligheter for å drive og utvikle turisme på øya.

Søkerne har opplyst at de har stor tilknytning til eiendommen som har vært i familiens eie siden 1936. Før den tid ble øya leid av personer i slekta. Stedet er en samlingsplass for familien.

Et gårdsbruk på Kråkvåg har leid jorda og beitemarka på "Storslåttøya" i lang tid. Det er planer om å fortsette utleie av dyrkamark og beiter.

Søknaden behandles etter Konesesjonsloven av 28.11.03 nr 98 med tilhørende forskrifter og rundskriv.

Konesesjonsloven

Konesesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Konesesjonsloven 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 § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved avgjørelsen skal det særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. 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 jordbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven. Konsesjonsmyndighetene (kommunen) vil ved behandlingen av saken ta stilling til om det er grunnlag for å gi konsesjon uten vilkår om boplikt, evt om det er grunnlag for å gi konsesjon på vilkår av bortleie av våningshuset. Kommunen kan også ved konsesjonsbehandlingen gi utsettelse med å oppfylle boplikten. Ved avgjørelsen av søknaden skal det blant annet særlig legges vekt på om ervervet:

- gir en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- ivaretar hensynet til bosettingen i området
- innebærer en driftsmessig god løsning
- erverver er skikket til å drive eiendommen
- ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

Erververens tilknytning til eiendommen og livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter - dvs liten vekt.

Folkehelsevurdering

Saken har ingen betydning for folkehelsen ut over de berørte parter i familien.

Administrasjonens vurdering

Leieavtalen sørger for at jorda og beitemarka på "Storslåttøya" vil bli ivaretatt.

Vurdering av pris på eiendommen er ikke nødvendig da denne ligger under grensa for prisvurdering på 3,5 mill. kr.

Eiendommen har så lite jordbruksareal at boplikt ikke kan pålegges. Kommunens vurdering er likevel at det er ønskelig at noen av eierne er bosatt på eiendommen.

I følge konsesjonsloven skal kommunen prøve å oppnå *slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen*. Vår anbefaling er at det, på generelt grunnlag, ikke opprettes et sameie for eiendommen. Erfaring med sameie av landbrukseiendommer fra andre steder i landet er ikke positive. Det kan fort oppstå uenigheter om investeringer, drift og vedlikehold av slike eiendommer. Det er eksempler på at eierskapet etter hvert som nye generasjoner overtar består av flere og flere personer. Dette er uheldig.

Slik vi vurderer det i dette tilfellet legges det vekt på at eiendommen kan beholdes av familien og at den kan forvaltes på samme måte som i dag. Det er også en fordel at det er samme eiere på utleiehyttene og på landbrukseiendommen.

Kommunen har likevel et dilemma om det skal innvilges konsesjon til en tredje eier som er bosatt i Trondheim. Som vi har fått forståelse av er det nødvendig at alle de tre kjøperne deltar for å komme i land økonomisk med kjøpet.

Alternativet kan være at det settes vilkår som hindrer at eierskapet fordeles på flere eiere framover.

Landbrukskontoret innstiller under noe tvil på at det innvilges konsesjon til Erling Schjølberg.

Vedtak:

Med hjemmel i konsesjonslovens § 1, 2 og 9 innvilger Landbrukskontoret i Ørland konsesjon til Erling Schjølberg for erverv av andel av eiendommen "Storslåttøya" gnr. 159 bnr. 5 i Ørland kommune.

Det forutsettes at dyrkamark og beiteområder leies ut på langsiktige avtaler og at partene i det nye sameiet "Storslåttøya" lager en skriftlig avtale om hvordan eiendommen ved framtidige salg/overdragelser igjen kan overtas av en personlig eier.

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
- 3 Kjøpekontrakt

Kopi til:

Hans Jørgen Schjølberg

Ronny Schjølberg

AURSNES & PARTNERS EIENDOMSMEGLING AS

Kottemyra 8

Micael Smiths Veg 6 B

Postboks 222

7142

7080

6239

Uthaug

Trondheim

SYKKYLVEN