

Saksframlegg

Gnr 119/2, Bratsberg østre, klage på avslag på søknad om konsesjon

Arkivsaksnr.: 11/3153

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Saksutredning:

Bakgrunn

Tor Martin Hassel fikk avslag på søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Bratsberg østre, gnr. 119 bnr. 2 den 22.02.2011. Avslaget ble begrunnet i at avtalt kjøpesum var for høy i forhold til konsesjonslovens bestemmelse om at pris skal tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Vedtaket ble påklaget i brev mottatt 11.03.2011. Klagen er kommet inn i rett tid.

Saken oversendes formannskapet for behandling. Dersom klager ikke gis medhold, sendes saken Fylkesmannen, som er klageinstans i saker etter konsesjonsloven.

Fakta

Tor Martin Hassel har inngått avtale om kjøp av eiendommen Bratsberg østre, gnr. 119 bnr. 2 til en pris kr 6.500.000,-. Eiendommen består av 76 dekar dyrka mark, 11 dekar innmarksbeite og 204 dekar produktiv skog. Den har bolig, driftsbygning, redskapshus og stabbur. Jorda har vært bortleid de siste to åra og brukes til korndyrking. Eiendommen ligger i LNF-område.

Lovgrunnlag

Konsesjonsloven av 28. november 2003 § 9, sier følgende om særlige forhold for landbrukseiendommer: "Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på

- 1) om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- 2) om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- 3) om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
- 4) om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
- 5) om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt, orienterer om behandling av saker etter loven.

Ved lovendring 1.7.2009 ble prisvurderingen videreført som viktig kriterium ved behandling av søknad om konsesjon. Et flertall i næringskomiteen i Stortinget uttalte at det er viktig å holde fast på at det er bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivået for landbruksbygg som skal danne grunnlaget for prissettingen.

Prisspørsmålet må drøftes i lys av rundskriv M-3/2002, M-4/2004, M-7/2007 og M-1/2010 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon med endringer. En samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Blant annet er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Da må prisnivået på landbrukseiendommer ikke bli høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Retningslinjene for prisvurdering kommer til anvendelse for bebygde eiendommer som oppfyller arealgrensene i konsesjonsloven § 5 annet ledd (mer enn 25 dekar dyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog).

Trondheim kommune

Klagens innhold:

Klager anfører at avtalt pris ligger innenfor høyeste antatte konsesjonsverdi. Han viser til statens retningslinjer for prisvurderingen og sier at den avtalte verdi reflekterer eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted.

Klager henviser til at det ikke er gitt begrunnelse i vedtaket for hvordan verdiene på eiendommens bygninger er kommet fram. Han viser til snittpris på sammenlignbare boliger. Han sier også at driftsbygningen ikke er uegnet for husdyr. Den er i høyeste grad egnet til hestehold, og utleie av stallplasser har et større inntekspotensiale enn tradisjonell landbruksdrift. Bygningen er også egna til lagring av høy.

Klager henviser også til inngått avtale om vedrett og at selger vil frafalle dette kravet.

Vurdering:

Søker skal bosette seg på eiendommen og drive landbruksdrift. Det foreligger ingen konkrete planer for drifta ut over dette. Boplikt som vilkår ved eventuell innvilging av søknad vil derfor være uproblematisk.

Da dette er en forholdsvis liten eiendom med begrenset driftsomfang anser rådmannen at selv om søker ikke har formell landbrukskompetanse vil han likevel være skikket til å drive eiendommen.

Ut fra statens ønske om at eiendomsstrukturen i større grad bør avspeile bruksstrukturen i landbruket, ligger det godt til rette for at mindre eiendommer som denne blir solgt som tilleggsjord. I Trondheim er det imidlertid stor etterspørsel etter denne type landbrukseiendommer for å ha en kombinasjon av bolig og drift i mindre omfang, for eksempel hest. Det er derfor ønskelig at noen av de mindre eiendommene opprettholdes som egen enhet. Rådmannen anser derfor at ervervet også oppfyller kravet om en driftsmessig god løsning, og ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det siste av de fem punktene det skal legges særlig vekt på ved erverv av landbrukseiendommer er hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Ved verdifastsetting skal det for jord- og skogareal samt rettigheter som jakt og fiske legges til grunn avkastningsverdi (bruksverdi), med en kapitaliseringsrentefot på 4% .

For bygninger brukes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Kostnadsverdi skal tilsvare antatt nyanleggskostnad for tilsvarende bygning, korrigert for alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

For landbrukseiendommer som ligger i tilknytning til by- og tettstedsnære områder kan det til boligens kostnadsverdi legges til en "boverdi", i de situasjoner der kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer i området. Denne tilleggsverdien kan maksimalt være kr. 1.500.000,-. Begrunnelsen for "boverdi" er at boligen på en landbrukseiendom også skal tjene som bosted for et yrke utenom landbruket. Derfor er det i mange tilfeller et grunnlag for en viss harmonisering av verddivurdering av boliger på landbrukseiendommer, i forbindelse med konsesjonsbehandlingen, med det alminnelige prisnivå på rene boligeiendommer i det område hvor eiendommen ligger. I områder med sterkt prispress er det likevel ikke ønskelig at verdien av boligen på en landbrukseiendom når markedsverdien for boliger på tomteeiendommer, jf. over nevnte rundskriv.

Jord, skog og jakt:

Trondheim kommune

Ved verdiberegning er det lagt til grunn korndyrking, alternativt bortleie av jorda. For skogen er det lagt til grunn tall fra skogtakst i 2006 som viser en total kubikkmasse på 1420 m³ og en årlig tilvekst på 43 m³. Eiendommen ligger til felles elgvald og det er beregnet en verdi av jaktretten på 1000 kroner pr. år. Til sammen er det vurdert at årlig avkastning fra jordbruk, skogbruk og jakt vil ligge i området kr 28.000,- til kr 32.000 kroner pr. år. Kapitalisert nåverdi av framtidig avkastning av jord- og skog vil da bli kr. 700.000,- til kr. 800.000,-.

Bygningsmasse:

Boligen er et tømmerhus i to etasjer bygd i 1902 med grunnflate 98 m². Det er grunnmur av gråstein med kjeller under deler av bygget og det er skiferheller på taket. Boligsalgsrapporten konkluderer med at boligen vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra byggeår, men det er påregnelig med utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid. Det nevnes spesielt bad/vaskerom og WC, kjøkken og takteking. Det må også etableres vannpumpe for å oppnå tilfredsstillende vanntrykk, og varmtvannsbereder må skiftes. Nyanleggskostnad for boligen vil etter rådmannens vurdering ligge på kr. 3.500.000,-. Det er ut fra boligsalgsrapporten gjort et skjønnsmessig fradrag for bygningens utidsmessighet og elde på 53 %. Boligens verdi blir da kr. 1.645.000,-.

Konsesjonseiendommen ligger nært Trondheim sentrum, noe som gjør at det er rimelig å tillegge boligen maksimal boverdi på kr. 1.500.000,-.

Driftsbygningen er bygd i 1924 og har en grunnflate på ca 300 m². Den har fundament av gråstein, fjøskasse av pusset tegl delvis med støpte golv og delvis tregolv. Resten av bygget er bindingsverkskonstruksjon med enkel bordkledning og skiferheller på taket. Bygget har original innredning og er inndelt i vognbu, stall, kufjøs, en avdeling for gris, sau og høner, vedbu, redskapsbu og høylager i 2. etasje med kjørebru. Det er gjødselkjeller med enkel treport under kufjøset. Utvendig er låvebrua av støpt i betong fra 1980-tallet. Bygningen er i middels god stand. Den er ikke egnet til næringsmessig husdyrhold verken for husdyrrom, gjødsellager eller surforsilo.

Klager vektlegger at bygningen kan brukes til hest samt lagring av høy. Rådmannen mener at med ombygging kan den ha mange anvendelsesmuligheter. Som den står i dag vil den i hovedsak ha funksjon til lagring av redskap og utstyr, også for hestehold må det gjøres tilpasninger for å oppfylle kravene til dyrevelferd. Denne bygningstypen har også et betydelig og kostbart vedlikeholdsbehov. Ved å ta utgangspunkt i nyanleggskostnad på en tilsvarende bygning og gjøre et skjønnsmessig fradrag for utidsmessighet og elde er rådmannen etter en samlet vurdering kommet fram til en verdi på driftsbygningen på kr. 400.000,-.

Eiendommen har et redskapshus som er bygd i 1972 og utvidet i 1992, til sammen ca 100 m². Det er et uisolert bindingsverks hus der nytt golv er støpt i 1992. Påbygg har port beregnet for skurtresker. Bygget er i god stand og godt egnet til formålet. Eiendommen har også et stabbur bygd i 1948 i bindingsverk, grunnflate ca 30 m² i 2 etasjer, i god stand. Etter samme beregningsmåte som for driftsbygningen er verdien på redskapshuset satt til kr. 210.000,- og stabburet kr. 40.000,-.

Eiendommens samlede verdier blir da:

Jord, skog, jakt	kr. 700.000,-	800.000,-
Bolig inkludert boverdi	kr. 3.145.000,-	3.145.000,-
Driftsbygning	kr. 400.000,-	400.000,-
Redskapshus	kr. 210.000,-	210.000,-
<u>Stabbur</u>	<u>kr. 40.000,-</u>	<u>40.000,-</u>

Trondheim kommune

Sum konsesjonsverdi kr. 4.495.000,- 4.595.000,-

Etter ny vurdering finner rådmannen at en samfunnsmessig forsvarlig pris ligger i området kr. 4.495.000 – kr. 4.595.000.

Andre forhold:

Selger frafaller et krav om en livsvarig rett til å hogge ved på eiendommen.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis konsesjon da kjøpeavtalen ikke er i samsvar med konsesjonslovens bestemmelse om at den avtalte pris skal tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Når det gjelder de andre særlige forhold som skal vurderes ligger det til rette for å gi konsesjon med vilkår om boplikt.

Rådmannen i Trondheim, 04.04.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør byutvikling

Marianne Langedal
miljøsjeff

Trykte vedlegg:

Søknad om konsesjon

Avslag på søknad

Klage

Utrykte vedlegg:

Konsesjonsloven, <http://www.lovdata.no/all/hl-20031128-098.html>

Landbruks- og matdepartementets rundskriv, M-2/2009 Konsesjon og boplikt

http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Regelverk/Rundskriv_M_2_2009_Konsesjon_boplikt.pdf

Landbruks- og matdepartementets rundskriv, M-3/2002, M-4/2004, M-7/2002, M-1/2010,

Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon og endringsrundskriv,

<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#priskontroll-paa-landbrukseiendom>

... Sett inn saksutredningen over denne linja