



# Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

*Deres ref: «REF»*  
*Sakstype: Delegert landbrukssjefen*

*Vår ref: MARHOV 2018/4820*  
*Eiendom: ///*

*Dato: 08.03.2018*  
*Saksnr: 24/18*

## **Avslag på søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 5038/74/11 Nordvikvegen 64 - selger Inge Indgjerd og Mali Ottermo Indgjerd kjøper Trygve N. Ystad**

### **LANDBRUKSSJEFENS VEDTAK:**

Med hjemmel i konsesjonsloven § 1 og 9 av 28.11.2003, Landbruksdepartementets rundskriv M-5/2003 og delegasjonsreglementet i Verdal kommune avslås søknad fra Trygve Natvig Ystad om konsesjon fra for erverv av eiendommen gnr. 74 bnr. 11 i Verdal kommune.

Kjøpesummen kan ikke aksepteres da den ligger over det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

*Vedtaket kan påklages i hht til Forvaltningsloven. Klagen fremsettes til Innherred samkommune innen tre uker etter at vedtaket er gjort kjent for partene i saken. Klageinstans er Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.*

### **Vedlegg:**

1. Kart over eiendommen i målestokk 1: 5000.

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

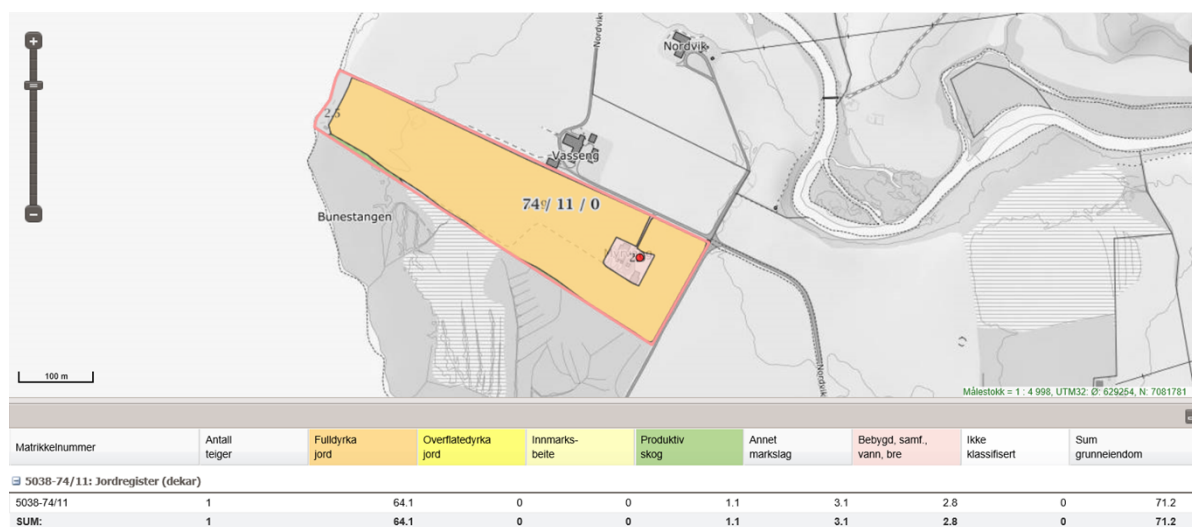
1. Konsesjonssøknad datert 09.01.2018.
2. Kopi av kjøpekontrakt datert 22.12.2017.

### **Saksopplysninger:**

Trygve Natvig Ystad søker om konsesjon på eiendommen gnr. 74, bnr. 11 i Verdal kommune. Eiendommen ligger ca. 10 km fra Verdalsøra. Selger er Inge og Mali Ottermo Indgjerd.

Eiendommen har to driftsbygning på hhv 310 og 150 m<sup>2</sup> med delvis to etasjer. I tillegg er det et stabbur på eiendommen. Bolighuset på ca. 85 m<sup>2</sup> i to etasjer, med tre soverom, to stuer, vaskerom, bad, to wc. I tillegg er det trimrom og badstue i kjelleren. Videre er det et naust ved Leksdalsvannet. Selger oppgir muntlig at det er allmenningsrett knyttet til eiendommen.

Verdivurderingen utført av meglere ble satt til 3.400.000 kr. Kjøpesummen er på 4.100.000 kr.



Søknaden er vurdert etter konsesjonsloven.

### Vurdering:

#### Avkastningsverdi

Det skal legges særlig vekt på hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Rundskrivene M-3/2002 og M-3/2017 gir retningslinjer for hvordan pris skal vurderes. Kommunen har plikt til å vise hvordan prisvurderinga er foretatt for de enkelte delene av eiendommen, jf. forskrift om saksbehandling i saker etter blant annet konsesjonsloven.

Av rundskriv M-3/2002 går det fram at «For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisenivået på landbrukseiendommer ikke er 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».

I rundskriv M-4/2004 er det gitt rammer for hvilke priser på fulldyrka areal som kan godkjennes i konsesjonssammenheng ut fra en bruksverdidetaktning. Det er foretatt en inndeling i svake, middels og gode jordbruksområder, landet sett under ett. Rammene er per dekar:

Svake jordbruksområder: kr 700/1000 - kr 1500

Middels jordbruksområder: kr 1500 - kr 3000

Gode jordbruksområder: kr 3000 - kr 5000

Siden dette rundskrivet ble utgitt, er kapitaliseringsrentefoten endret fra 7 til 4 prosent

(rundskriv M-4/2004). Dette innebærer at det til de nevnte prisrammene må legges til 75 prosent. Jordbruksarealene er svært godt arrondert, flat og god jord. Den klimatiske beliggenheten vurderes å være god, slik at det kan påregnes av de gode avlinger. Arealene er best egnet for grasproduksjon, men også korn kan gi gode avlinger.

Beregnet avkastningsverdi på eiendommen:

Avkastning jord:

Fem gras pr dekar: 500

Grovførpris: 2,25,-

AK-tilskudd laveste sats: 172 + 105

Variable kostnader: 345,-

Fastekostnader: 350,-

Arbeid: 400,-

Kapitaliseringsrentefor 4 %

$(2,25 \times 500) + 277 - (345 + 350 + 400) \times 4 = 7.675,-$

Våningshus: 2.700.000,-

Driftsbygninger: 200.000.-

Stabbur og naust: 150.000,-

Boverditillegg: 200.000.-

Samlet konsesjonsverdi: 3.741.200,-

Det er ikke vedlagt takst til konsesjonssøknaden, kun en verdivurdering av bolighuset.

#### Hensynet til bosetting

Innherred samkommune vurderer det slik at bosettingen i området ikke vil bli endret med denne overdragelsen, siden søkeren vil bebo og drive eiendommen. Det settes 5 år lang personlig boplikt på eiendommen.

#### Driftsmessig løsning

Når det gjelder driftsmessige, vurderes det som en god løsning. Søker skriver i sin konsesjonssøknad at han vil drive eiendommen sammen med sin bror og sin fars eiendom, som er naboeiendommer til denne. Verdal kommune gjør oppmerksom på at det er regler for hvor tett et samarbeid mellom to eller flere foretak kan være, uten at det kalles driftssamarbeid jmfør bestemmelsene i Forskrift om produksjonstilskudd.

#### Erververs skikkethet

Etter rundskriv M-2/2009 er det ikke noe krav om formell landbruksutdanning, og «*en skal vise varsomhet når en vurderer spørsmålet*» om skikkethet. Søker er oppvokst på gård og ut i fra dette anses erververen absolutt å være skikket til å drive eiendommen.

#### Konkusjon

Rådmannen finner etter dette at den avtalte prisen ikke kan aksepteres og at det på dette grunnlag ikke kan gis konsesjon, selv om søkeren er godt egnet til å drive eiendommen, han vurderes å inneha god nok landbruksfaglig kompetanse og ervervet vil medføre driftsmessig god løsning.

#### Forholdet til Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet skal en legge til grunn retningslinjene i

---

**Postadresse:**

Postboks 24  
7651 VERDAL  
Tlf. 74048200

**Saksbehandler:**

Mariann Hovin  
mariann.hovin@verdal.kommune.no  
Tlf. 47473892

**Organisasjon:**

Organisasjonsnr. 938587418  
E-post: postmottak@verdal.kommune.no  
Web: <http://www.verdal.kommune.no>

naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. naturmangfoldloven § 7. Vurderingene skal gå fram av vedtaket. Ut fra det som er opplyst er det ikke noe som tyder på at eierskifte vil påvirke naturmangfoldet. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i landbruks-, natur- og friluftsområde.

Med hilsen

*Mariann Hovin*  
Landbrukssjef