



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

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

Deres ref: «REF»
Sakstype: Delegert landbrukssjefen

Vår ref: MARHOV 2018/6559
Eiendom: ///

Dato: 18.06.2018
Saksnr: 29/18

Innvilget konsesjon på erverv av fast eiendom - 5038/72/5 - Knut Morken

LANDBRUKSSJEFENS VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonsloven av 28.11.2003, Landbruksdepartementets rundskriv M-5/2003 og delegasjonsreglementet i Verdal kommune gis Knut Morken konsesjon for erverv av eiendommen, gnr. 72, bnr. 5 i Verdal kommune som omsøkt. Den avtalte kjøpesummen godkjennes. Eiendommen skal benyttes til landbruksformål. Det settes 5 år bo- og driveplikt på den samla enheten.

Vedtaket kan påklages i hht forvaltningsloven. Klagen fremsettes til Verdal kommune innen tre uker etter at vedtaket er gjort kjent for partane i saken. Klageinstans er Fylkesmannen i Trøndelag

Vedlegg:

1. Kart over eiendommen i målestokk 1: 5000.

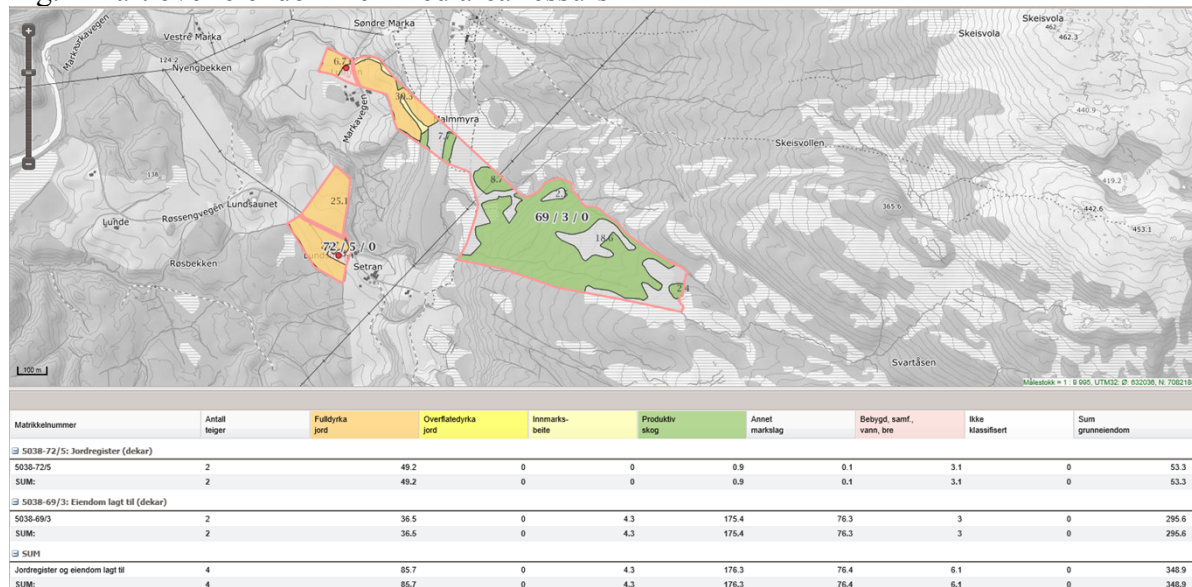
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Konsesjonssøknad datert 2.11.17.
2. Kopi av kjøpekontrakt datert 2.11.17.

Saksopplysninger:

Knut Morken søker om konsesjon på eiendommen, gnr. 75, bnr. 2 i Verdal kommune. Eiendommen ligger ca. 20 km fra Verdalsøra. Formålet med ervervet er å skaffe tilleggsjord til erververens eiendom, gnr. 69, bnr. 3. Eiendommene ligger ca 500 meter fra hverandre i yttergrense. Selger er Harald R. Lund. Eiendommen er ubebygd, da tunet er skilt i fra.

Fig. 1 Kart over eiendommen med arealressurs



Kilde: Nibio sine gårdskart på internett 4.4.2018

Kjøpesummen er på 100.000 kr.

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-3/2002 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-3/2017). Dette innebærer at det til de nevnte prisrammene må legges til 75 prosent. Jordbruksarealene små og firkantete stykker og ligger innklemmt mellom annen dyrka jord. Den klimatiske beliggenheten vurderes å være god, slik at det kan påregnes av de gode avlinger. Arealene er egnet for både korn og grasproduksjon og mulig noe potetproduksjon.

Vi ser at prisen 2000,- pr dekar ligger innenfor rammen av en forsvarlig prisutvikling.

Hensynet til bosetting og driftsmessig løsning

Innherred samkommune vurderer det slik at bosettingen og sysselsettingen i området vil bli styrket med denne overdragelsen. Konesjonssøker er godt skikket til å drive eiendommen. Søkeren vil bebo og drive eiendommen. Det settes 5 års personlig boplikt på den samla eiendommen.

Erververs skikkethet

Etter rundskriv M-3/2017 er det ikke noe krav om formell landbruksutdanning, og «*en skal vise varsomhet når en vurderer spørsmålet*» om skikkethet. Konesjonssøkeren har vært bonde og selvstendig næringsdrivende og er nå ansatt i Midt Norsk slakteri. Han har derigjennom allsidig landbrukspraksis. Ut i fra dette anses erververen absolutt å være skikket til å drive eiendommen.

Konkusjon

Søkeren er godt egnet til å drive eiendommen, han vurderes å inneha god nok landbruksfaglig kompetanse og ervervet vil medføre driftsmessig god nok løsning. Rådmannen finner etter dette at den avtalte prisen kan aksepteres og at det på dette grunnlag kan gis konsesjon. Det tillegges vekt at eiendommen vil drives som en selvstendig enhet og dermed bli en del av det landbruksfaglige miljøet i kommunen.

Forholdet til Naturmangfoldloven

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

Andre opplysninger

Det påløper et saksbehandlingsgebyr på kroner 5.000,- som faktureres kjøper. Verdal kommune legger vedtaket inn til elektronisk registrering, slik at skjøte kan sendes inn til tinglysning, uten at konsesjonsvedtaket er vedlagt skjøte.

Med hilsen

Mariann Hovin
Landbrukssjef