

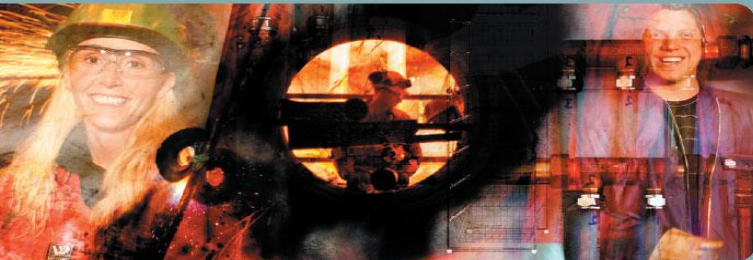


Verdal
kommune

Behandling av konsesjonssaker

Best sammen

www.verdal.kommune.no



§ 1 Formålet med loven

- Loven 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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:
 - Fremtidige generasjoners behov
 - Landbruksnæringen
 - Behovet for utbyggingsgrunn
 - hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
 - Hensynet til bosettingen

Er eiendommen konsesjonspliktig?

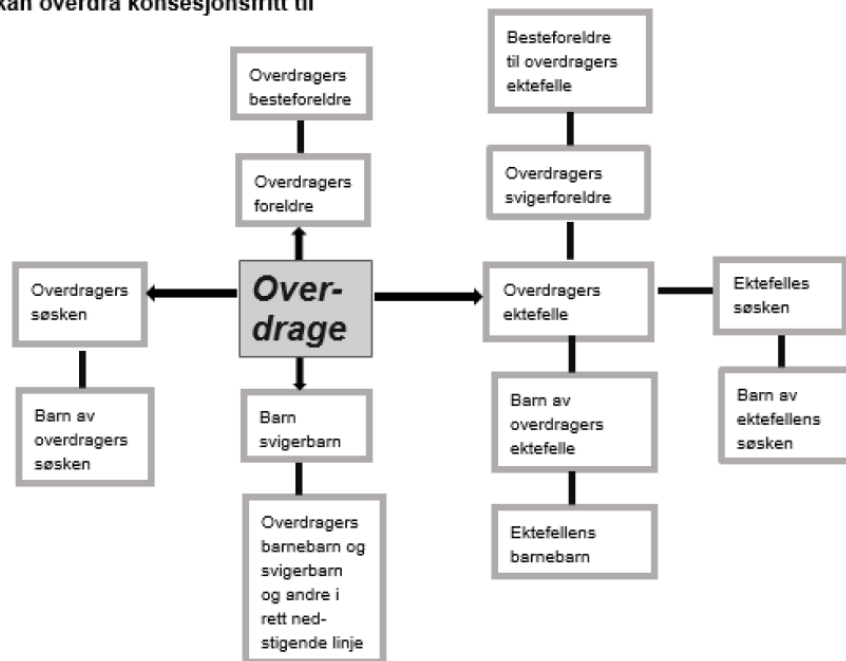
- Bebygd/ubebygd?
- Beboelige hus?
- Planstatus?
- Størrelse?
 - Over 35 dekar fulldyrka jord, 100 dekar totalt
- Evnt. slektsforhold mellom eier og erverver
- Er eiendommen konsesjonsbelagt etter annet lovverk

Boplikt

- 5 år jfr § 6
- Personlig, upersonlig jfr § 11
- Må søke konsesjon om erverver ikke vil/kan bosette seg på eiendommen

Hvem kan man overdra konsesjonsfritt til?

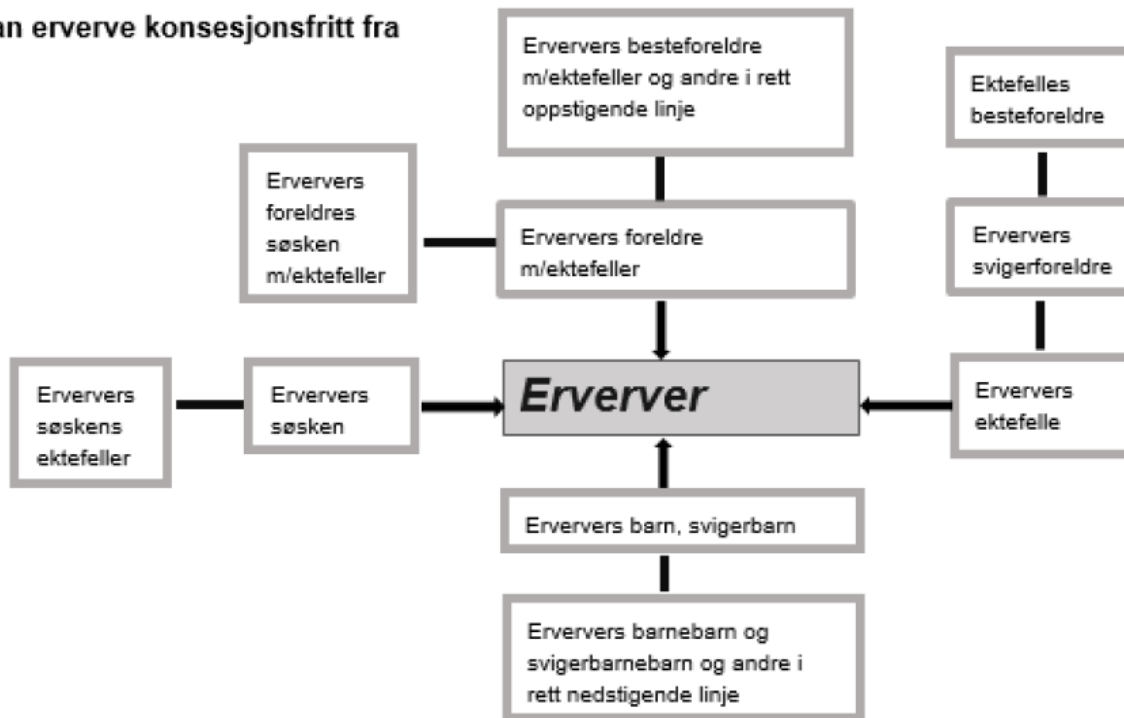
Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for overdragelse som for eksempel salg, gavesalg, ave, arv eller tvangssalg.

Hvem kan man erverve konsesjonsfritt fra?

Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for erverv enten det f.eks gjelder kjøp, gave, arv eller tvangsauksjon.

Bortleie av rettigheter

- Bortleie av rettigheter i over 10 år er konsesjonspliktige
- Utbyggingskontrakter er konsesjonspliktige
 - Eksempel på en utbyggingskontrakt etter konsesjonsloven er en avtale hvor en grunneier gir en entreprenør rett til å oppføre hus på sin eiendom. Når byggingen er ferdig, selges husene av entreprenøren og tomtene av grunneieren. En slik avtale mellom entreprenør og grunneier utløser konsesjonsplikt uten hensyn til kontraktens varighet. En fortrinnsrett til å foreta utbygging er likestilt med utbyggingskontrakter. Der arbeidet blir utført av en entreprenør for erververs regning, står en ikke overfor en utbyggingskontrakt i lovens forstand. Konsesjonsplikt kan likevel oppstå dersom rettighetshaver skal nytte eiendommen i strid med eksisterende plan, eller dersom eiendommen ligger i et område som ikke regulert eller lagt ut til byggeområde.

§ 9 – særlige forhold for landbrukseiendommer

- Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:
 - om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
 - om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
 - om erververen anses skikket til å drive eiendommen
 - om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet
- Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.
- Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.
- Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 9a - Priskontroll

§ 9 a. (*priskontroll ved erverv av landbrukseiendom*) Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygde 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 ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygde eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

Hvordan utføres en priskontroll



- Det beregnes ikke konsesjonspris på eiendommer med som omsettes for under 3.500.000,-
- Vi benytter oppsett fra rundskriv M-3/2002
- Kapitaliseringsrentefoten er p.t. 4 %

www.verdal.kommune.no

§ 9 A

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).
- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.
- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Tillegg for å korrigere pris

- Kommunen kan gi et tillegg på inntil 50 % på prisen ved kjøp av tilleggsjord. Formålet er å samle arealressurser
- Kommunen kan gi et boverdi tillegg ved kjøp av landbrukseiendommer, dersom eiendommen ligger sentralt til. Formålet er jevne ut forskjeller i pris på landbrukseiendommer og boligeiendommer i sentrale strøk

Konsesjonsverdien

- Skal gjenspeile hva som er mulig å få ut av eiendommen ved god drift
- Skal være noenlunde like forutsetninger
- Kommunen skal veilede både selger og kjøper