

Konsesjonsloven og jordloven

Gunvor Fossholt Ytterstad



Statsforvaltaren i Møre og Romsdal



04.02.2021



Tema

- Konesesjonsloven
 - Konesesjonsfrihet
 - Lovbestemt boplikt
 - Fritak fra boplikt (konesesjon)
 - Konesesjonsplikt
 - Erverv til landbruksformål
 - Priskontroll
 - Vilkårstillelse
- Jordloven
 - Deling og omdisponering
 - Driveplikt





Konsesjonslovens formål - § 1

- Regulerer og kontrollerer omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet
- Skal «blant annet» tilgodese
 - 1) framtidige generasjoners behov
 - 2) **landbruksnæringen** 
 - 3) Behovet for utbyggingsgrunn
 - 4) Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
 - 5) **hensynet til bosettingen** 



Lovens system - § 2

- Alle typer erverv av fast eiendom krever tillatelse fra kommunen
 - Arv, gave, kjøp osv.
 - Spørsmål om konsesjon oppstår etter at avtale er inngått
- Hovedregel er altså konsesjonsplikt dersom det ikke er gjort unntak i lov eller forskrift
- Unntak i lov eller forskrift = konsesjonsfrihet (nok å fylle ut egenerklæringsskjema)





Konsesjonsfrihet pga. eiendommens karakter

- Fradelte, ubebygde enkelttomter for bolig, naust og hytte (inntil 2 dekar) og andre ubebygde tomter regulert til bolig eller hytte i plan
- Ubebygd areal regulert til annet enn landbruk i plan (for eksempel boligformål)
- Bebygd eiendom under 100 dekar totalt og under 35 dekar dyrka jord





Konsesjonsfrihet for «nær slekt»- § 5

Konsesjonsfrihet for

- Ektefelle, partner eller samboer
- Barn, barnebarn, oldebarn osv. (rett nedstigende linje)
- Foreldre, besteforeldre, oldeforeldre osv. (rett oppstigende linje)
- Søsken, nevøer og nieser (sidelinje)
- Svigerfamilie tilsvarende egen krets
- Odelsberettigede til eiendommen



Merk at overdrages søskenbarn, tanter eller onkler må søke konsesjon!



Nær slekt får boplikt med på kjøpet!

- Dersom eiendommen har over 35 daa dyrka jord eller over 500 daa produktiv skog
- Og har en «beboelig» helårsbolig
- Det er denne typen boplikt som kalles «lovbestemt boplikt»
 - Bidrar til bosetting på landbrukseiendommer av en viss størrelse
 - Inntreer automatisk
 - Krav om folkeregistrert adresse i 5 år
 - Frist for tilflytting innen ett år





Hvorfor boplikt?

- Gir kommunen et virkemiddel for å styrke bosettingen på bygdene og hindre fraflytting
- Erfaringsmessig blir ressursene best forvaltet når eier bor på eiendommen; færre bygninger forfaller
- Landbrukseiendommen blir mer enn et feriested i sommersesongen



De fleste kjøpere av gårdsbruk vil bo der. (Foto: Colourbox)

Boplikten gir lys i gårdsvinduene

KRONIKK: Boplikten er ikke lenger nødvendig i Norge, hevder Regjeringen. Kanskje ikke, men forskning viser at den virker.

Tor Arnesen
forsker

Erik Mønness
professor



17.11 2014 08:00

30 000 landbrukseiendommer fraflyttet

PUBLISERT:

20. juni 2017

Bolig og interiør

– Vi har i dag like mange ubebodde gårdsbruk som etter svartedauden

Roger Grosvold

15. okt. 2017 08:32 – Oppdatert 16. okt. 2017 08:49

f Del (12,4K)

Tweet

Epost



Fornalene bygninger på Nordgård i Engerdal, Hedmark. Foto: Pål Hermansen

Hver femte landbrukseiendom med bolighus sto ubebodd i 2016. I løpet av ti år har nærmere 64 000 personer flyttet fra gårdene sine. Bosettingen opprettholdes best på de største eiendommene.

Av drøyt 184 000 [landbrukseiendommer](#) registrert i 2016 var 91 prosent bebygde. I underkant av 148 000 eiendommer hadde bolighus, og 30 000 av disse eiendommene var enten fraflyttet eller ble bare brukt som feriebolig. Mens 28 prosent av eiendommer med mindre enn 50 dekar jordbruksareal var fraflyttet, var tilsvarende tall for eiendommer med over 100 dekar jordbruksareal 5 prosent.

6 prosent av eiendommene med bolighus i Vestfold var uten fast bosetting. Tilsvarende andel var 39 prosent i Nordland.

Foto:



Konsesjon som fritak fra boplikt, jf. § 9 (2)

- Den som ikke kan/vil oppfylle lovbestemt boplikt må søke konsesjon (fritak) - spesialregel i konsesjonsloven § 9 andre ledd, jf. fjerde ledd

Momenter som skal ha «**særlig vekt**»:

- Bosettingshensynet
- Driftsmessig god løsning
- Ressursforvaltning og kulturlandskap



Momenter som skal ha «**alminnelig vekt**»:

- Eiendommen sin størrelse
- Avkastningsevne
- Husforholdene på eiendommen



Momenter som kan være «**korrigerende moment**» - bare vekt dersom vurderinga av «skal»-momenta gir lik vekt

- Søkers tilknytning til eiendommen
- Søkers livssituasjon





Konsesjonsplikt – «ordinære» saker

- Kommunen skal ha en positiv tilnærming til søker – men ingen har rettskrav på konsesjon!
- Må foreligge saklig grunn for å avslå konsesjon
- Formålet med ervervet står sentralt i vurderingen
- Egen regel i konsesjonsloven § 9 første ledd for erverv til landbruksformål





Erverv til landbruksformål, jf. § 9

- Momenter som skal tillegges «**særlig vekt**»



- Bosettingshensynet (oppfylt ved tilflytting)



- Driftsmessig god løsning (oppfylt ved egen drift og bortleie)



- Ressursforvaltning og kulturlandskap



- (Om erverver er skikket til å drive eiendommen)



Priskontroll, jf. § 9a

- Priskontroll inngår i vurderingen på følgende eiendommer:
 - Bebygd eiendom med mer enn 35 dekar dyrka jord
 - Likevel ingen priskontroll for eiendom under 3,5 millioner dersom bolighuset er brukbart
 - Ubebygd eiendom uavhengig av størrelsen
 - Unntak for eiendommer helt uten jordbruksareal (innmarksbeite, fulldyrka, overflatedyrka)
- Skal fremme en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling



Staten stopper gårdssalg til 16 millioner

Landbruksdirektoratet stopper et gårdssalg i Malvik fordi de mener prisen er «klart høyere» enn hensynet til en «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» tillater.



Malvik kommune er en kyst- og landbrukskommune i Sør-Trøndelag. Foto: Erlend Bjørtvedt



Konsesjonsvilkår, jf. § 11

Stort handlingsrom for kommunen, men må være:

- Formålstjenlig
- Ikke sterkt urimelig
- Typiske vilkår
 - Vilkår om boplikt (NB! Ikke lovbestemt boplikt)
 - Kommunen fastsetter varighet og form
 - Plikt til å vurdere om boplikten skal være personlig eller upersonlig
 - Vilkår om delavståelse til nabobruk





Konsesjonsavslag som gagnar landbruket

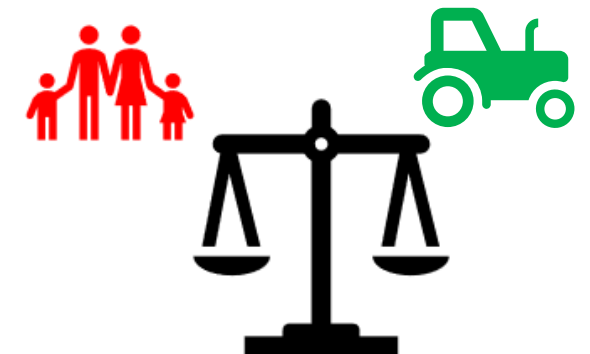
Ved dokumentert behov for tilleggsjord i området må kommunen vurdere hvilket alternativ som er «mest gagnlig for samfunnet», jf. § 1

Klassisk eksempel

- Småbruk i hovedsak ervervet som bosted og «hobbybruk»
- Konsesjonssøker eier ikke landbrukseiendom fra før, men oppfyller isolert sett kriteriene for å få konsesjon
- Bonde på nabobruket trenger tilleggsjord og har tilskrevet kommunen

Gjør bosettingshensynet seg gjeldende?

Vil salg til nabobruket gi en bedre driftsmessig løsning?





Avslag på konsesjon

- Er det kjøper eller selger som har risikoen for at konsesjon gis?
- Beror på avtalen mellom kjøper og selger!
- Ved avslag pålegges kjøper omgjøring av avtalen el. videresalg
 - Eiendommen går tilbake til selger (der selger har tatt konsesjonsrisikoen)
 - Kjøper må selge til noen som kan få konsesjon (der kjøper har konsesjonsrisikoen)
- NB! Avslag ved for høy pris kan gi kjøper et økonomisk tap der kjøper har risikoen





Jordloven

- Deling av landbrukseiendom, jf. jordloven § 12
- Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, jf. jordloven § 9
- Driveplikt, jf. jordloven § 8 og § 8a





Når utløses behandling etter jordloven §§ 9 og 12?

Eiendommen ligger i et område avsatt/regulert til landbruksformål i plan



JA

- Behandling etter jordloven §§ 9 og 12

Nei

- Ingen behandling etter jordloven §§ 9 eller 12 (med mindre bestemt av kommunen i plan)



Tiltak i LNF-område

- NB! Deling/omdisponering kan også utløse dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

• Tiltak etter jordloven §§ 9 og 12

- Særlov som ivaretar jorda og landbruksinteressene i landbruksområdene
- Lov hører under LMD
- Ingen høring
- Landbruksavd. er klageinstans
- FM kan omgjøre positivt vedtak
- Liberalisert – stor grad av lokalpolitisk skjønn



• Tiltak etter plan- og bygningsloven § 19-2

- Sektorovergripende lov som gjelder ved siden av mange særlover
- Lov hører under KMD
- Landbruksavd. er høringsinstans
- Justis- og vergemål er klageinstans
- FM kan klage på positivt vedtak (oppnevnes settefylkesmann)
- Skjerpet – absolutte vilkår (men forslag fra regjeringen)





Deling av landbrukseiendom jf. § 12

- «Leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket», jf. § 1
- I hovedsak en «landbrukslov» som gjelder i LNF-områder/regulert til landbruk
 - Jordvern og fremtidige generasjoners behov
 - Nasjonalt mål å holde ressursene samlet i større driftsenheter
 - Bosettingshensyn relevant for å sikre bosetting i distriktene
- Vide rammer for det lokalpolitiske skjønnnet (fritt skjønn) – kommunen velger egen praksis
- Men ulovfestet krav om likebehandling
- NB! Bestemmelsen gjelder bare for eiendom som kan «nyttes til jordbruk eller skogbruk»





Deling berører dyrka/dyrkbar jord

- Søknad skal behandles etter jordloven § 9 før deling, dersom deling berører jordbruksareal
- Forbudet gjelder «bruk» av fulldyrka, overflatedyrka, innmarksbeite eller dyrkbar jord
- Formålet er jordvern

NB! «Jordbruksproduksjon» omfattes ikke! Nødvendige driftsbygninger, veier og våningshus nr. 1 m.m. (ikke kårbolig) kan fritt føres opp på jordbruksareal uten hinder av § 9



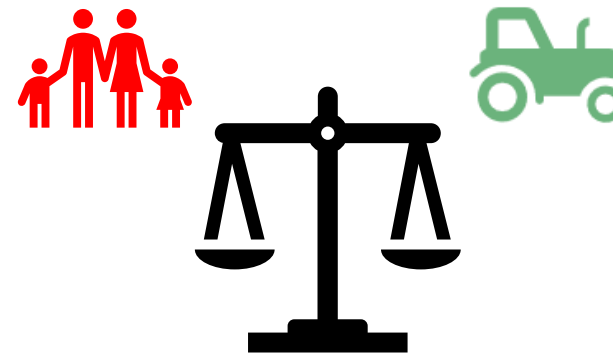


Deling berører dyrka/dyrkbar jord

- Kommunen kan gi tillatelse hvis foreligger «særlege høve»
- Må veies opp mot «jordbruksinteressene». Samlet vurdering.

- Lovbundne hensyn i tredje ledd

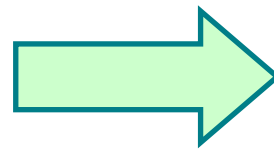
-  • Godkjente planer etter pbl.
-  • Drifts- og miljømessige ulemper
-  • Kulturlandskapet
-  • Samfunnsgang/allmennnyttig formål
(bosettingshensyn)
 - Ikke i pressområder eller hvis ledige tomter i nærheten





Deling etter jordloven § 12 - vurdering

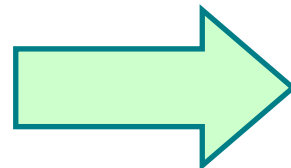
1) Berører deling dyrka/dyrkbar jord?



Hvis ja må § 9 vurderes. Deling vurderes bare dersom omdisponering tillates.

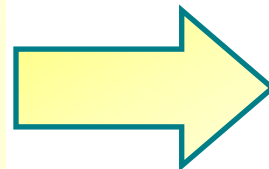
2) **Lovbundne** «landbrukshensyn» i tredje ledd

- Vern om arealressursene
- Driftsmessig god løsning
- Drifts- eller miljømessige ulemper



Taler landbrukshensynene for eller mot deling? **Konkluder.**

3) Hvis landbrukshensynene taler mot deling – kan det likevel gis samtykke om deling vil ivareta hensynet til bosetting i området, jf. fjerde ledd



Vurder om bosettingshensynet gjør seg gjeldende

- Nedgang i befolkningsvekst?
- Bør defineres i kommuneplanens samfunnsdel
- AVSLAG hvis ikke gjør seg gjeldende



Eksempel – fradeling til boligformål

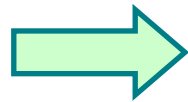


- Det skal bygges et nytt hus på gården i forbindelse med generasjonsovertakelse
- Boligen skal i praksis fungere som hus nr. 2 barnefamilie tilflytter (fraflyttingstruet bygd)
- Søkes om fradeling av tomt i tunet på dyrka jord (gir lånefinansiering i banken)
- Søker vil dyrke opp erstatningsareal som kompensasjon
- Eiendommen ligger i LNF-område



Eksempel

1) Vurdering etter § 9



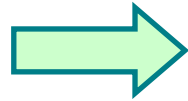
- Bosettingshensynet gjør seg gjeldende i området – taler for
 - Barnefamilie øker folketallet



- Planstatus taler mot (LNF)
- Drifts- og miljømessige ulemper påregnelig
- Tap av jord



2) Vurdering etter § 12 (3)



- Landbrukshensynene taler klart mot deling
 - Vern om arealressursene taler mot (tap av jord) –aldri fullgod erstatning å dyrke nytt
 - Drifts- og miljømessige ulemper påregnelig – ved fradeling hører ikke tomta til bruket!
 - **NB! Økonomiske eller personlige hensyn kan ikke vektlegges** (lånefinansiering)
 - Driftsmessig god løsning? Ikke relevant.

3) Vurdering etter § 12 (4)



- Bosettingshensynet gjør seg gjeldende – kommunen «kan» gi samtykke til fradeling
- Lokalpolitisk skjønn
- Kan stille formålstjenlige vilkår – erstatningsareal?



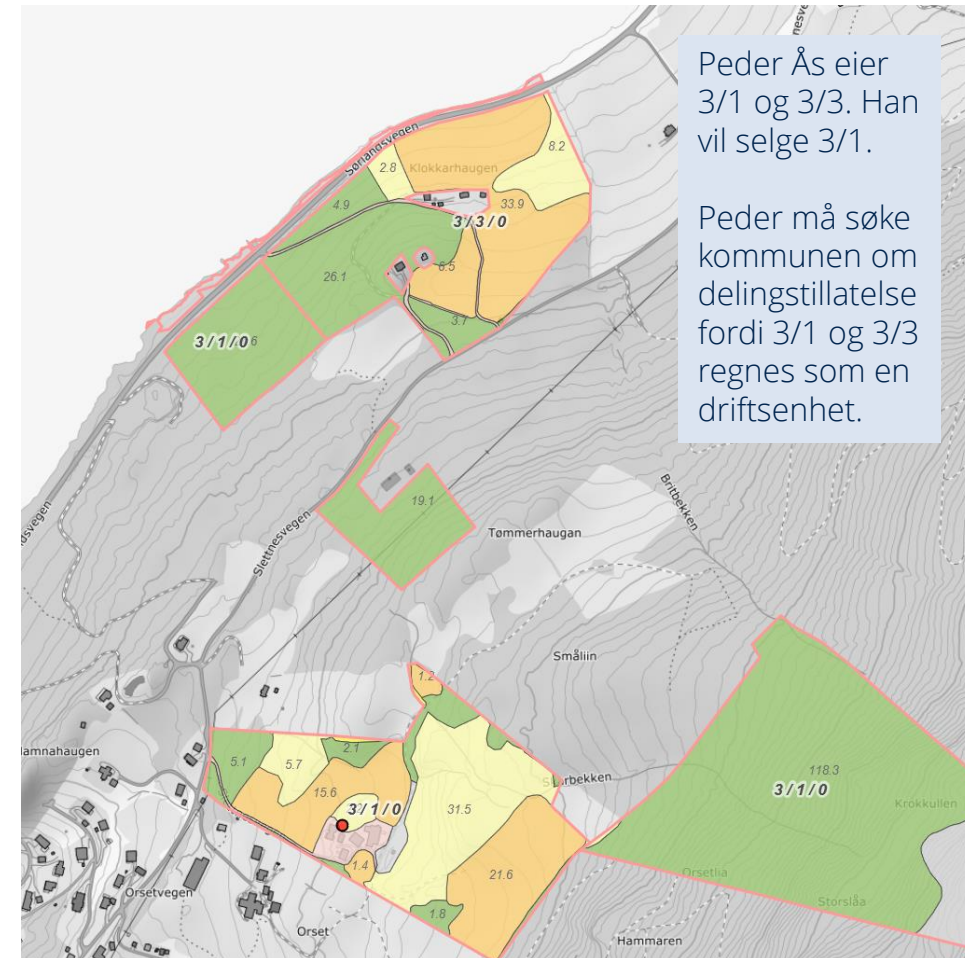
Omdisponering til kårbolig/hus nr. 2

- Ved ren omdisponering uten deling blir spørsmålet om det er **driftsmessig behov** for flere hus på gården
- Tradisjonelt tillatt oppføring av kårbolig for å sikre generasjonsovertakelse
- Skjønnsmessig vurdering av hva som er driftsmessig behov



Deling av driftsenhet - § 12 sjette ledd

- Eiendomsbegrepet i jordloven omfatter flere gårds- og bruksnummer dersom:
 - Gårds- og bruksnumrene er på samme eierhånd og
 - Regnes som en driftsenhet (egnet til å drive i lag)
 - Ved tvil avgjør FM spørsmålet om hvilke gårds- og bruksnummer som inngår i eiendommen
-
- NB! Utfallet avgjør om salg av ett eller flere gårds- og bruksnummer utløser delingssøknad eller ikke





Driveplikt - § 8

- Fra 1.7.2009 innført generell og evigvarende driveplikt
- Gjelder alle eiere av jordbruksareal, uansett størrelse
- Gjelder både fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite
- Drivepliktsbestemmelsen skal sikre nasjonale samfunnsinteresser som produksjon av mat, beredskap og verdier knyttet til kulturlandskapet.





Drive selv eller leie bort?

- Den som tar over jordbruksareal, må innan ett år bestemme om jorda skal leies bort eller drives av en selv
- Ved bortleie:
 - Krav om 10-årig skriftlig leieavtale
 - Avtalen er uoppsigelig for eier
 - Skal sikre «Driftsmessig god løysing»
 - Avtalen skal følger eiendommen ved eierskifte





Innholdet i driveplikten

- «For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Det stilles ikke krav til driftsform»
- Beitepussing er ikke tilstrekkelig, jf. avklaring fra LMD
- Ved «vesentlig» brudd på driveplikten kan kommunen pålegge bortleie
- Statsforvalteren kan fastsette tvangsgebyr



Fritak fra driveplikt, jf. § 8a

- Kommunen kan gi fritak, helt eller delvis

Det «skal» legges vekt på

- Om det behov for leiejord i området
- Hvor viktig er det å holde jordbruksarealet i hevd
- Bruksstørrelse og avkastningsevne
- Søker sin livssituasjon (utdanningsfase, sykdom, mm)

Takk for meg!



Statsforvaltaren i Møre og Romsdal

04.02.2021

