

Konsesjonsloven av 28.11.2003

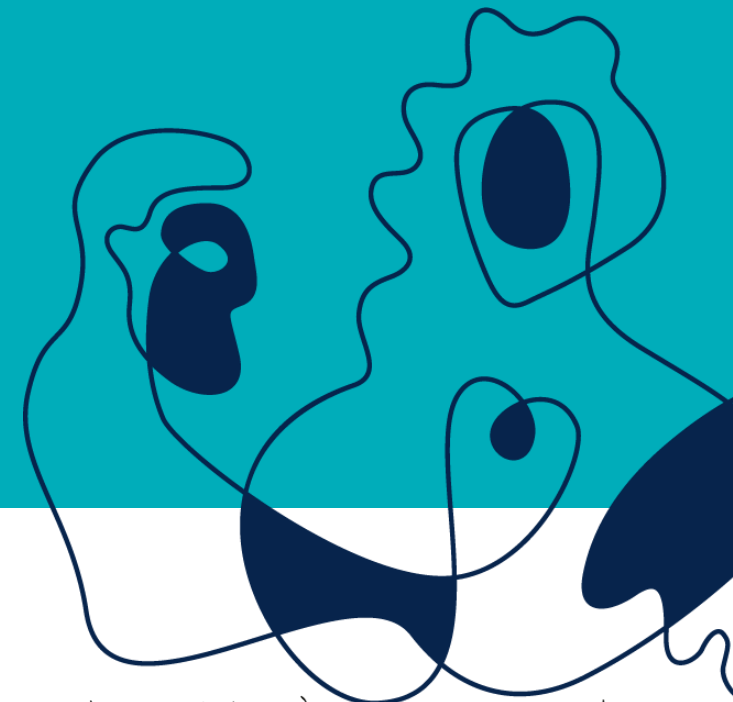
Margrethe Benson
Juridisk seniorrådgiver

Beiarn 17.09.2021



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*



— virker til Nordlands beste
17.09.2021



«Rettskilder»

- Konesesjonsloven
- Rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet
- Forskrift om konsesjonsfrihet m.m.: FOR-2003-12-08-1434, senest endret i 2017
- Forskrift om saksbehandling i kommunen: FOR-2003-12-08-1480
- Vedtak om overføring av myndighet til kommunen m.fl.: FOR-2003-12-08-1479



§ 1 – lovens formål

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 gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

1. fremtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser
5. hensynet til bosettingen



Hovedregel:

- Alt erverv (kjøp, arv, gave) samt leie for mer enn 10 år krever konsesjon
- Konsesjon er det offentliges tillatelse til å erverve fast eiendom
- Skjøtet kan ikke tinglyses dersom konsesjon mangler eller hvis vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, se §15



Unntak fra konsesjonsplikten

- § 4: Unntak på grunn av eiendommens størrelse
- § 5: Unntak på grunn av slektskap/odelsrett
- Forskrift om konsesjonsfrihet fastsatt av Landbruks- og matdepartementet 08.12.03

Ved konsesjonsfrihet må det leveres «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» for å få tinglyst skjøtet



Konsesjonsfrihet etter § 4

- ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven
- ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene
- andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde
- bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke mer enn 35 dekar



§ 5: Konesesjonsfrihet for:

- nære slektninger, ektefeller og samboere
- odelsberettigede

Det er boplikt på eiendommen hvis den er bebygd og har mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog (tilsvarer arealkravene for å være en odelseiendom)

Boplikten varer i 5 år

«bebygd eiendom» = eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Nære slektninger og odelsberettigede som overtar ubebygde eiendommer, får ikke boplikt uansett eiendommens størrelse



§ 5 forts. og § 6

- Nære slektninger og odelsberettigede som ikke vil eller kan oppfylle boplikten, må søke konsesjon (ikke lenger anledning til å søke om fritak fra boplikten)
- § 6: for å oppfylle boplikten må eieren være registrert bosatt på eiendommen i folkeregisteret. Det er skattemyndighetene som avgjør om vilkårene for registrering er oppfylt
 - et ektepar kan ikke være folkeregisterført på to forskjellige steder

Kommunene har ansvaret for å følge opp boplikten!



§ 9: Behandling av konsesjonssøknader for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål

Det skal særlig legges vekt på:

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

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gir dersom det ved ervervet oppstår et sameie eller antallet sameiere økes

AS kan få konsesjon hvis det byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer, men ikke ønskelig til tradisjonell landbruksdrift



Nærmere om bosettingshensynet, § 9

- Avklare om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i området
- Avklare med hvilken tyngde hensynet gjør seg gjeldende
- Ta stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i den delen av kommunen eiendommen ligger
- Plikt til å vurdere om det er nødvendig å stille vilkår om personlig boplikt eller om det er hensiktsmessig å sette vilkår om upersonlig boplikt, dvs. krav om utleie til helårsbolig, se § 11
- Kommunens oppfatning er avgjørende
- Tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i området, ikke krav om at det er foretatt investeringer i infrastruktur eller lignende



§ 9 fortsatt

- § 9 nr 1 (prisen) og § 9 nr 4 (om erververen anses skikket til å drive eiendommen) skal ikke vurderes i søknader fra nære slektninger eller odelsberettigede som ikke vil eller kan oppfylle boplikten. I disse sakene skal det ikke kreves inn konsesjonsgebyr.
- Slå alltid opp i Rundskriv M-1/2021 når dere behandler konsesjonssaker etter § 9 – god hjelp til vurderingene og vektingen av de ulike hensyn



Vilkår - § 11

- Vilkår om boplikt:
 - personlig boplikt: normalt for 5 år.
 - upersonlig boplikt: kan settes for mer enn 5 år, f.eks. i eiers eiertid

Det kan settes vilkår om boplikt selv om eiendommen har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog

- Ikke lenger nødvendig å sette vilkår om driveplikt i konsesjonsvedtaket
 - den følger nå direkte av § 8 i jordloven
 - men: Orienter om driveplikten i saksfremlegget



«Hjertesukk» til slutt

- Mange kommuner skriver:
«N.N. gis konsesjon for erverv av gnr/bnr ikommune.
Det gis fritak fra boplikten.
- Hva blir feil her?
Jo, det kan ikke gis fritak fra en plikt man ikke har.
- Det er BARE de som overtar en eiendom konsesjonsfritt på grunn av slektskap/odelsrett som har en lovbestemt boplikt
- I konsesjonssaker MÅ boplikt settes vilkår dersom kommunen ønsker at eieren skal skal bo på eiendommen.

Omdisponering og deling – jordloven §§ 9 og 12

Beiarn 17.09.2021

- Juridisk seniorrådgiver
Margrethe Benson



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*

– virker til Nordlands beste



Jordloven, lov av 12.05.95

§ 1: Formålsbestemmelsen:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verta brukt på den måten som er best gagnleg for samfunnet og dei som har sitt yrke i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»



«Rettskilder»

- Jordloven
- Nytt rundskriv: M-2/2021: Omdisponering, deling og driveplikt
Erstatter: Rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling
Rundskriv M-2/2017 Driveplikt etter jordloven
- Rundskriv M-35/95: Jordlovens formålsbestemmelse



Omdisponering

- Jordvern, jordvern, jordvern
- Nasjonalt jordvernmål: skal ikke overstige 3000 daa dyrka jord innen 2025
- Nordlands jordvernmål: mindre enn 150 daa fulldyrka jord og 150 daa dyrkbar jord i snitt for perioden 2022 - 2025
- KOSTRA tall 2020:
 - hele landet: 4812 daa fulldyrka jord og 7429 daa dyrkbar jord
 - Nordland: 151 daa fulldyrka jord og 349 daa dyrkbar jord
 - ca. 394 daa omdisponeres i medhold av plan- og bygningsloven
 - ca. 107 daa omdisponeres etter jordloven
- Landbruket selv står for rundt 22% av omdisponering og nedbygging (ca. 1750 daa pr år) ifølge en undersøkelse fra SSB og NIBO i 2017. Er ikke med i KOSTRA-tallene.
I Nordland «bare» 10%.



Jordloven § 9: Omdisponeringsforbud

- «**Dyrka jord** må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon i framtida».
- «**Dyrkbar jord** må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»
- Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne om produktive arealer og jordsmonn. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.
- For å kunne gi samtykke til omdisponering må det foreligge «særlige høve».
 - momenter i vurderingen
 - godkjente planer for arealbruken – er arealet regulert til landbruksformål, så er det et sterkt moment mot å gi samtykke til omdisponering
 - drifts- og miljømessige ulemper for landbruket området
 - det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi: Eks. økt sysselsetting, næringsutvikling eller bosetting. Ikke arv og økonomi.
- Det skal også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon
- Det kan kreves framlagt alternative løsninger
- I Nordland er det 752 000 daa jordbruksareal, ca. 2% av fylkets landareal. 557 542 daa jordbruksareal er i drift.



Disposisjoner som rammes av forbudet

- Oppføring av bygninger, eks. kårbolig
 - unntatt er oppføring av våningshus og driftsbygninger (samt nødvendige veier)
- Planting av skog
 - unntak er juletreproduksjon på dyrkbar jord
- Massedeponi
- Uttak av jord, masse og torv
- Dyrka jord må ikke brukes til plenproduksjon som fører til at jordsmonnet blir fjernet.
- Areal som tilrettelegges for ridehester, eks. paddoc og ridebaner
- Hva med gårdsbutikker?

Ok når det gjelder bygninger for lagring og bearbeidelse av egen produksjon, men ikke bygninger som brukes for salg eller parkeringsområder til bruk for tilleggsnæringer. Se Garden som ressurs utgitt av LMD og KMD, tidligere Landbruk Pluss.



Jordloven § 12 - deling

- Inntil 01.09.13: et generelt delingsforbud
- Nå: deling av «eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk», må godkjennast» av departementet, dvs. av kommunen med Statsforvalteren som klageinstans
 - likt med deling er tomtefeste og leieavtaler med mer enn 10 års varighet

En 10-årig leieavtale for å oppfylle driveplikten trenger ikke behandling i medhold av § 12.



§ 12- skjønnsmessige momenter

- Utgangspunktet er en tjenlig og variert bruksstruktur
 - vern av arealressursene, jordvern
 - driftsmessig god løsning
 - drifts- og miljømessige ulemper
 - andre hensyn dersom de faller inn under jordlovens formålsbestemmelse
- Hvis tiltaket krever samtykke til omdisponering etter § 9, må det være gitt samtykke til dette før det kan gis samtykke etter § 12.



§ 12, 3 ledd

- Tjenlig og variert bruksstruktur
 - vil kunne endre seg over tid, landbrukspolitikken
- Vern av arealressursene
 - omfatter jord, skog, bygninger og rettigheter

Skal hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk, f.eks. dele en eiendom opp i flere deler for å unngå boplikt eller for at den ikke lenger skal være en odelseiendom



§ 12, 3. ledd forts.

- Driftsmessig god løsning
 - kostnadseffektiv drift og arronderingsmessige forhold,
 - driftsavstand
 - tilstrekkelig at løsningen er god, ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste
 - fradeling av bygningene for å skaffe tilleggsjord til eie vil ofte gi driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda



§ 12, 3. ledd: drifts- og miljømessige ulemper

Interessemotsetningene mellom landbruket og bolig- og fritidsinteressene:

- landbruket lukter, bråker og er arealkrevende
- gården er en farlig lekeplass både for egne og fremmede barn, stikkord: kårbolig i tunsammenheng
- beitedyr

Ulempene må være konkret påregnelige, og de må ha en viss styrke og et visst omfang



Helhetsvurderingen, § 12

- Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. Viktig å være konkret og gi gode begrunnelser, spesielt for avslag
- Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte (ref. Landbruksdirektoratet)



§ 12, 4. ledd: Bosettingshensynet

- Selv om vilkårene i 3. ledd ikke er oppfylt: bosettingshensynet kan overstyre landbrukshensynene
- Bare aktuell å bruke 4. ledd når 3. ledd ikke åpner for fradeling
- Forutsetning for å bruke 4. ledd er at det er nødvendig for å «*vareta omsynet til busetjinga i området*»



§ 12, 2. ledd

- Hvis tiltaket krever samtykke til omdisponering etter § 9, må det være gitt før det kan gis samtykke til deling etter § 12
- Hva hvis kommunen avslår etter § 9, skal den da også behandle delingssøknaden?

Tja!!



Avslutningsvis



- Begrunnelsesplikten, begrunnelsesplikten, begrunnelsesplikten
- Når dere politikere ikke er enig i administrasjonens innstilling, så MÅ det alternative forslaget begrunnes
 - dette gjelder både når det foreslås å innvilge søknaden og når forslaget går ut på å avslå den
- Presedensvirkningen «varer evig».
- Statsforvalteren kan overprøve; dvs. sette et kommunalt vedtak til side
 - i en slik vurdering vil manglende eller mangelfull begrunnelse være et viktig moment

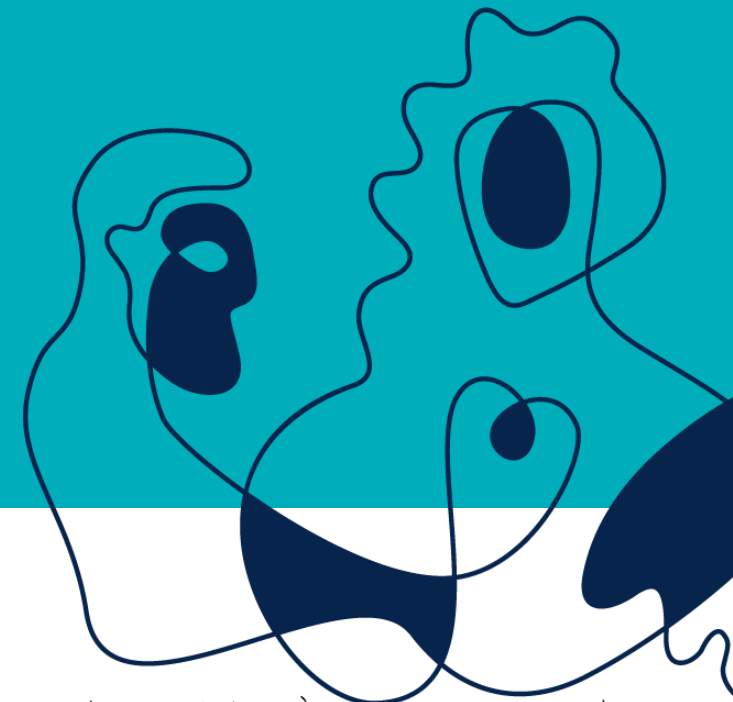
Driveplikt etter jordloven § 8 – leie av jord

Margrethe Benson
Juridisk seniorrådgiver
Beiarn 17.09.2021



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*



– virker til Nordlands beste



«Rettskilder»

- Jordloven – lov av 12. mai 1995
- Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021
- Avtale om leie av jord, se Statsforvalterens hjemmesider
- Jordloven Lovkommentar – Inger Grette og Ingrid Aasen, Universitetsforlaget 2000



Driveplikt før 01.07.09

- Tidsbegrenset driveplikt – 5 år – som betingelse for konsesjonsfritt erverv for nære slektninger og odelsberettigede
- Driveplikt i 5 år som vilkår ved erverv av konsesjonspliktig eiendom
- Tidligere § 8 i jordloven: *”All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønsam drift skal holdast i hevd,*
 - *” vanhevdsbestemmelsen”, det var en «sovende» §*



Jordloven § 8 etter 01.07.09

- ”Jordbruksareal skal drivast.”

Hvorfor denne kraftige innskjerpelsen?

- globale utfordringer knyttet til matsikkerhet, klima og befolkningsøkning gjør det viktig å styrke virkemidler som kan bidra til matproduksjon
- eieren av jordbruksareal har et viktig forvalteransvar
- driveplikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat og opprettholde jordas produksjonsegenskaper



§ 8 forts.

- Hva var nytt?
 - den nye bestemmelsen erstatter vanhevdsbestemmelsen i jordloven og bestemmelsene om driveplikt i konsesjonsloven og odelsloven
 - driveplikten er varig
 - driveplikten er ikke knyttet opp mot erverv av eiendom
 - gjelder for ALLE som eier jordbruksareal uansett når det er ervervet
 - alt jordbruksareal skal drives
 - selv om det ikke er lønnsomt å drive det, men dette punktet vil kunne ha betydning ved behandlingen av en søknad om fritak fra driveplikten



Drivepliktenens innhold

- Hvilke arealer omfattes?
 - Jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite
- Jordas produksjonsegenskaper må opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling
- Arealene må som utgangspunkt høstes og kultiveres årlig
- Driveplikten er en personlig plikt, eieren har ansvaret
- I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier



Driveplikens innhold forts.

- Driveplikens varighet:
 - er varig, altså i hele eiertiden
 - ny eier har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtakelsestidspunktet, men han har en frist på ett år for å bestemme seg om vedkommende selv skal drive eller om arealet skal leies bort

Hvis eieren velger å drive selv, må han stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften



Oppfyllelse av driveplikten ved bortleie

- avtalen må gjelde jordbruksarealet
- inntil 2017: jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år
- avtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- avtalen kan ikke sies opp av eieren (ved mislighold fra leiers side kan eieren si opp avtalen)

Leieavtaler som er i strid med vilkårene for å oppfylle driveplikten kan ikke gjøres gjeldende mellom partene eller i forhold til offentlige myndigheter. Leieren kan søke PT selv om det ikke er inngått leiekontrakt.

En avtale om bortleie skal sendes til kommunen



Fritak fra driveplikten

- Jordloven § 8 a er en ny bestemmelse med regler om adgangen til å søke fritak fra driveplikten etter § 8
 - søknad om fritak sendes til og avgjøres av kommunen

Drivepliktens formål står sentralt; det skal foretas en individuell og konkret vurdering

Ulike årsaker til at det søkes fritak:

- ikke lønnsom drift
- eieren ønsker ikke å leie bort
- det er ingen interesse for å leie jorda
- ingen vil leie den for så lang tid som 10 år

Dersom det er søkt fritak, er fristen for å starte drift suspendert



Momenter i fritaksvurderingen

- Hvor viktig er det å holde jordbruksarealet i hevd?
- Størrelsen på arealet
- Arealets avkastningsevne
- Om det i området hvor eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
- Søkerens livssituasjon, ønsker selv å starte drift om noen år eller står foran generasjonsskifte



Hva kan fritaket gå ut på?

- Varig eller for en viss tid
- For hele eller deler av jordbruksarealet
- Hvis det gis fritak, bør det settes vilkår:
 - f. eks: at arealene må leies bort dersom det senere oppstår interesse for å leie

Vedtaksmyndighet: Kommunen

Klageinstans: Statsforvalteren



Oppfølging og sanksjoner driveplikten

- § 19: kommunen og Statsforvalteren skal føre tilsyn med at driveplikten blir overholdt. Hovedansvaret ligger hos kommunen.
- Sanksjonsmuligheter, § 8 tredje ledd:
 - pålegg om å leie bort for en periode av inntil 10 år
 - at jorda skal tilplantes med skog
 - tiltak av hensyn til kulturlandskapet

Statsforvalteren kan pålegge tvangsgebyr dersom driveplikten ikke overholdes, se § 20

- bruddet på driveplikten må da være vesentlig



Konsekvenser av lovendringene i 2017:

- Jordeieren kan leie bort jordbruksarealene til hvem han vil, f.eks. til «bymannen» som vil ha arealene til hestebeite for sine døtre. Hvor ble det av ett av hensynene bak driveplikten, økt matproduksjon?
- Dårligere arrondering. Her sier LMD at partene selv er best i stand til å vurdere kostnadene ved leie av jord, og at det derfor liten grunn til å frykte at avtaler gir driftsmessig uheldige løsninger.



Bondebladet 01.11.2018

- Jordleie gir ikke grunnlag for hevd
- Jordleie gir ikke leieren noen forkjøpsrett ved salg
- KAN gi klagerett hvis eiendommen selges
 - må da utgjøre en vesentlig del av ressursgrunnlaget
 - må også ha leid arealet i lang tid