

Innledning og formål

Retningslinjer er et godt verktøy for å sikre forvaltning som er i samsvar med gjeldene lovverk innen landbruket, samt for å tilpasse dagens praksis i behandlingen av konsesjonssaker med kommunens planverk. Retningslinjene skal gjenspeile gjeldende nasjonalt lovverk (konsesjonsloven) inkludert føringer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjennom rundskriv, kommunens planer for arealbruk samt, der det er mulig, vedtatte mål og tiltak for landbruket i kommunens strategiske næringsplan.

Retningslinjene skal:

- være veileder for kommunens behandling av jordlovssaker, men innebærer ikke en endelig avklaring ut fra alle interesser og hensyn som kommunen eller aktuelle sektormyndigheter skal ivareta. Alle saker krever en konkret og individuell behandling.
- Være grunnlag for prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen.
- Bidra til den politiske forankringen av politiske saker.
- Få en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker for å sikre kontinuitet og rettsikkerhet. De fleste saker kan da delegeres til administrasjonen for å få raskest mulig behandling.

1. Om konsesjonsloven

Konsesjonsloven 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. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Formålsbestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som skal trekkes inn.

§ 1 Lovens formål / definisjoner

Konsesjonsloven § 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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Aktuell lov og rundskriv

LOV 2003-11-28 nr. 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. – sist endret LOV-2018-06-22-61-ikrafttredelse 22.06.2018
M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt

Loven sjøl nevner uttrykkelig **framtidige generasjoners behov, landbruksnæringa, behov for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser** samt **hensynet til bosettingen**. I formålsbestemmelsen er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre. Det er heller ikke foretatt noen fullstendig opplisting av hensynene som kan tillegges vekt. Også hensyn som blir tilgodesett i andre lover kan trekkes inn, så sant det bidrar til at lovens formål blir ivaretatt.

Uttrykket «samfunnet» omfatter mer enn rene statlige eller kommunale hensyn. Meningen er at det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a. med hensyn til behov og ressurser. Dette åpner for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

Begrepet «mest gagnlige» for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen.

Konsesjonslovens formålsbestemmelse gir nasjonale føringer for jordvernet, noe kommunen må ta hensyn til i sin behandling av konsesjonssaker. Konsesjonsloven har f.eks. virkemidler (vilkår) som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom.

2. Kommunens myndighet

Konsesjonsloven av 28. november 2003 og tilhørende forskrifter danner grunnlaget for kommunens behandling av konsesjonssaker. Kommunen skal utøve sin landbrukspolitikk innen rammene av gjeldende lov, forskrifter, rundskriv og sentrale retningslinjer. I tillegg kan også kommuneplanens bestemmelser, prioriteringer, visjoner og målsettinger legges til grunn.

Kommunen er konsesjonsmyndighet. Konsesjonsloven av 28. november 2003, sammen med nevnte rundskriv og forskrifter, danner grunnlaget for kommunens behandling av konsesjonssaker. Den enkelte kommune kan skal utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av loven, forskrifter, rundskriv og sentrale retningslinjer.

En hovedbegrunnelse for å ha egne vedtatte kommunale retningslinjer er å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen til lovverket, samt få til en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker. Dette vil sikre kontinuitet og rettssikkerhet. Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor det nasjonale regelverket. De kommunale retningslinjene gir føringer for den lokale skjønnsutøvelsen.

Kommunen har myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer. Fylkesmannen er klageinstans.

3. Rettigheter som krever konsesjon (leierett og bruksrett)

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter lovens § 3. Dette har sammenheng med at mange rettigheter har virkninger som ligger nær en eiendomsrett, eller de kan redusere eiendommens bruksmuligheter. Rettighetene kan hvile på hele eiendommen eller på en del av den.

Konsesjonsloven § 3.

Utdrag fra konsesjonsloven §3 (særlige rettigheter som omfattes av loven):

Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.

Fast eiendom kan ikke tas til brukelig pant for lengre tid enn 3 år uten konsesjon.

4. Unntak fra konsesjonsplikt

Det er en rekke overdragelser som ikke trenger konsesjon. Enten på grunn av eiendommens karakter (§ 4) eller erververens stilling (§ 5). Disse to paragrafene, samt § 6 (boplikts innhold) er klare rettsregler som ikke gir rom for tolkning eller skjønn. For slike konsesjonsfrie overdragelser nyttes skjemaet **Egenerklæring om konsesjonsfrihet**.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet brukes i hovedsak i følgende tilfeller:

1. Ved erverv av eiendommer som ligger i områder som er avsatt til bygg og anlegg i Kommuneplanens arealdel. For ubebygde bolig- og hyttetomter er konsesjonsfriheten betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.
2. Ved erverv av ubebygde enkelttomter for boliger, hytter og naust på inntil 2 dekar som ligger i arealdelens landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).
3. Bebygde eiendommer som er under 100 dekar totalt og har **under 35 dekar** fulldyrka eller overflatedyrka jord.
4. Eiendommer som erverves av nær familie eller odelsberettigete. Om eiendommen har **mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord** eller mer enn 500 dekar skog og har, har hatt eller er gitt tillatelse til oppføring av en helårsbolig, er dette betinget av at den nye eieren forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen et år og bebo den i fem år sammenhengende. ***Dette kalles lovbestemt boplikt.***

Endringer i konsesjonsloven § 4 vedtatt 21.06.2017 (trådte i kraft 01.09.2017 innebærer følgende:

- Fradeling av tomt til naust under 2 dekar er ikke lenger er konsesjonspliktig (jf. pkt. 2 over). Med naust menes en enkel bygning i strandsonen for oppbevaring av redskap/utstyr, båt mm. Bygningen skal ikke brukes til bolig eller fritidshus.
- Arealgrensen for bebygde konsesjonsfrie eiendommer er fortsatt 100 dekar, men jordbruksareal er hevet til 35 dekar, jf. pkt. 3 Dette medfører noen flere konsesjonsfrie erverv enn tidligere, med påfølgende færre eiendommer med krav til boplikt.
- For landbrukseiendommer som kan overtas konsesjonsfritt pga. nært slektskap og odel er arealgrensen for jordbruksareal økt til 35 dekar før den lovbestemte boplikten trer i kraft.

Forskriftens § 1 tar for seg en rekke erverv som heller ikke krever egenerklæring.

Egenerklæringen fylles ut av søker. Skjemaet skal fra 19. april 2017 både attesteres og føres i matrikkel av kommunen. Dette innebærer at det ikke lenger er nødvendig at egenerklæring følger skjøtet når det sendes til tinglysing.

Aktuell forskrift

FOR 2003-12-08 nr. 1434: Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll – sist endret FOR-2017-09-01-1324

§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.

2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.

2. odelsberettiget til eiendommen.

3. staten.

4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

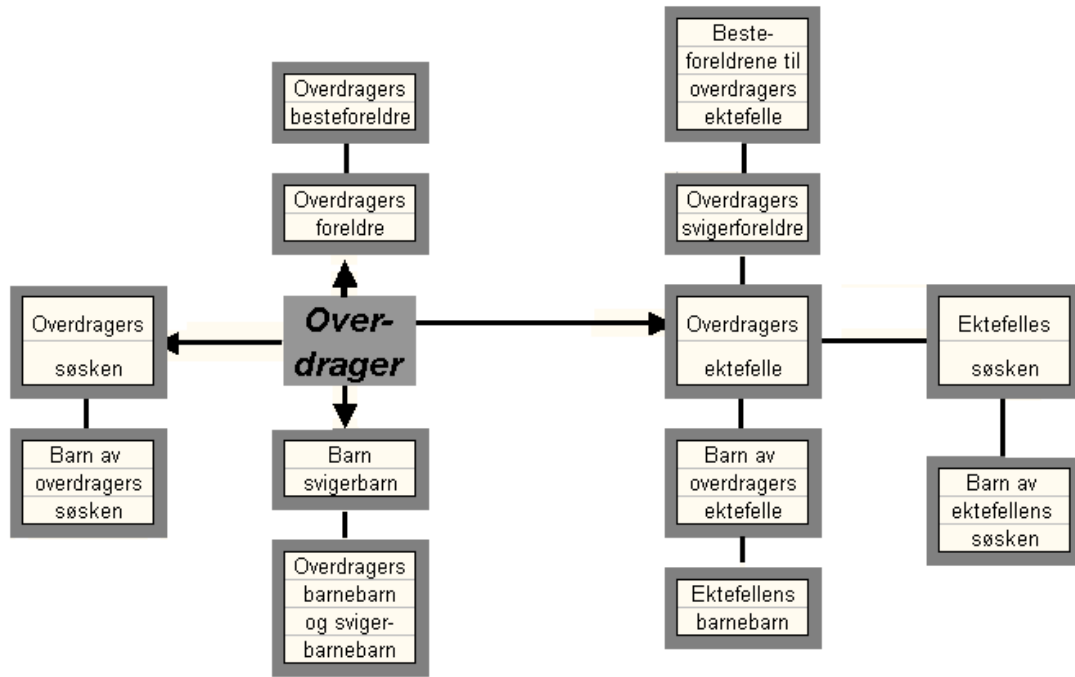
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygde eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygde eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og andre ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

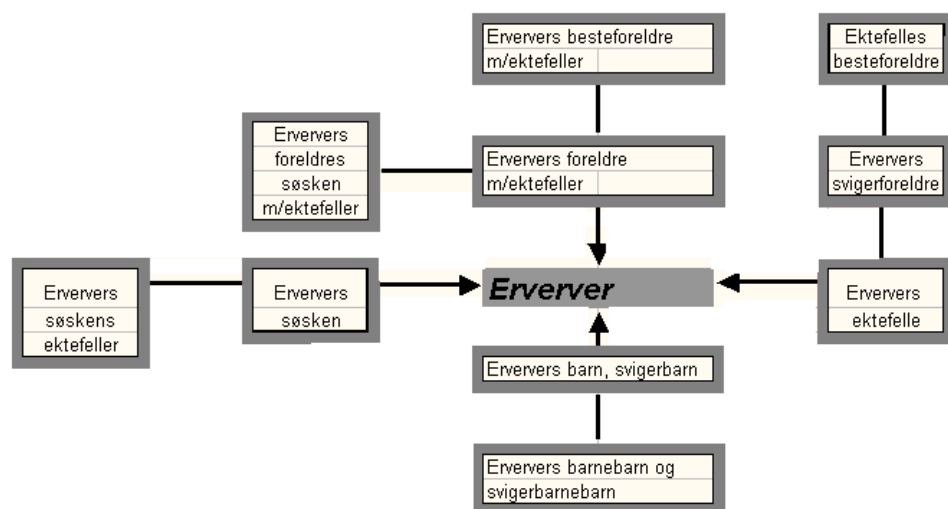
Konsesjonsfrihet på grunn av slektskap eller odel:

Følgende kan man overdra konsesjonsfritt til:



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

Følgende kan man overdra konsesjonsfritt fra:



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

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 11 om folkeregistrering.

5. Nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon)

0-konsesjon vil si at alle eiendommer, unntatt de som er definert som fritidshus, har boplikt. Boplikten for gårdsbruk er personlig, og er fylt hvis eieren av gården bor der i minimum fem år.

Kommunen kan innføre lokal forskrift for å fange opp flere av unntakene i §§ 4 og 5, jfr, § 7.

Lokal forskrift om 0-konsesjon ønsker ikke Tolga kommune. Erfaringer tilsier at det er vanskelig å oppnå målsetting om bosetting alle steder. Slike bestemmelser medfører ofte stor saksmengde og krevende saksbehandling. Tolga kommune ønsker heller å prioritere bolystiltak/prosjekt.

6. Konsesjonsbehandling

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, §1

Gjelder ervervet en landbrukseiendom, skal det legges særlig vekt på forholdene som er nevnt i **§ 9 og §9a**.

§ 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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

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

§ 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:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. 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 annet 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.

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt under § 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 ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, **med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.**

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

§ 11. (vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Søknaden kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Aktuelle regleverk:

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)mv. 2003-11-28-98

Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll. 2003-12-08-1434

M - 3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

M – 3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt. I rundskrivet er det presisert at rundskrivene M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010 oppheves, men at endringer i retningslinjene for verdsetting i forhold til rundskriv M-3/2002 fortsatt legges til grunn ved verdsettingen.

Generelt om momenter og avveining i konsesjonsbehandlingen

I jordlovens formålsbestemmelse finnes uttrykkene «busetjing», «driftsmessig gode løysingar» og «kulturlandskap». Disse momentene er også nevnt i konsesjonsloven § 9. Departementet mener at begrepene bør tolkes likt, og viser i den forbindelse både til rundskriv;

- M-35/95 Om jordlovens formålsbestemmelse
- M-19/97 Om nydyrking
- M-3/2002 Om priser på landbruks-eiendommer ved konsesjon
- M-1/2013 Omdisponering og deling
- M-3/2017 Driveplikten etter jordloven

Konsesjonslovens § 9 har regler om hva det skal legges særlig vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Opplisting av momentene som skal vektlegges er likevel ikke uttømmende, og det kan legges vekt på andre momenter når de er relevante i forhold til konsesjonslovens formål.

Kommunen (konsesjonsmyndigheten) må i enhver sak ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, og med hvilken vekt de opptrer i saken. Hensyn det etter loven skal legges særlig vekt på, har stor betydning for avgjørelsen, men også andre relevante momenter har betydning for den samlede vurderingen av saken.

Bosettingshensyn (§ 9 første ledd nr. 1)

Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold som det skal legges særlig vekt på. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Det vil også ha betydning om det er påregnelig at andre vil bosette seg på eiendommen. Folketallet i Tolga kommune er synkende, og en rekke landbrukseiendommer står ubebodde eller nyttes til fritidsformål. Det er stor struktureforskjell mellom de ulike grendene i kommunen. Boplikten er et av flere virkemidler kommunen har for å opprettholde bosettingen på bygdene.

Den lovbestemte boplikten er knyttet til overdragelser mellom nær slekt og odelsberettigede (se pkt. 4 om unntak for konsesjonsplikt). Hvis slike eiere ikke tilflytter eiendommen innen ett – 1 - år, må vedkommende søke konsesjon. Slike søknader behandles etter konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Av bestemmelsen går det tydelig frem hvilke momenter som skal vektlegges. Den lovbestemte boplikten ble ved lovendring i 2009 kraftig innskjerpet ved at muligheten for å søke fritak ble erstattet av konsesjonsplikt. Kommunen ser derfor ikke behov for å ha ulike retningslinjer på praktisering av boplikten, enten den oppstår som følge av overdragelser innenfor eller utenfor slekta. Kommunen legger til grunn at fast bosetting av eieren selv gir de beste forutsetninger for å ta hele eiendommens ressurser i bruk.

I ordinære søknader på erverv utenom slekta kan kommunen i utgangspunktet *sette vilkår om boplikt* for bebygde landbrukseiendommer større enn 100 dekar og/eller mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at kommunen ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap skal ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Dersom det legges opp til en annen ordning enn personlig boplikt, må dette framgå tydelig i vilkåret. Personlig boplikt vil normalt være en samfunnsmessig bedre løsning i et langsiktig perspektiv enn om andre enn eieren bor på eiendommen. Dette gir vanligvis en mer stabil bosetting, økt aktivitet i lokalsamfunnet og større investeringer på eiendommen. På eiendommer som blir bebodd av eier, er det også større sikkerhet for at kulturlandskapet blir ivaretatt. For å kunne godkjenne upersonlig boplikt, må det kunne dokumenteres at disse samfunnsinteressene ivaretas like godt ved at andre bor på eiendommen.

Søkere som i konsesjonssøknaden har avkrysset for at de vil bosette seg på eiendommen

innen ett år og bebo den i minst fem år sammenhengende, innvilges normalt konsesjon med vilkår om tidsbegrenset boplikt. Vilkår om driveplikt er bare aktuelt dersom det kreves personlig driveplikt. Generell driveplikt blir ivaretatt av jordloven. For at alle skal behandles likt, er det viktig at mislighold av boplikten følges opp av administrasjonen. Som vesentlig mislighold regnes normalt overskridelse av fristen for bosetting med 4 – 6 måneder. Etter en konkret og individuell behandling kan kommunen pålegge eieren om å søke konsesjon når misligholdet er vesentlig.

Retningslinjer for praktisering av bosettingshensynet i konsesjonsloven § 9 og boplikten i § 11:

- Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosettingen, hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender, skal boplikten håndheves strengt.
- For eiendommer som ligger avsides til i områder uten annen fast bosetting, skal boplikten håndheves liberalt.
- Det kan gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt dersom det blir godtgjort at bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap blir ivaretatt på en like god måte som om eieren bor der selv. Det må i slike tilfeller legges fram en leieavtale for våningshuset innen den lovfesta 1-årsfristen for tilflytting.
- Ved konsesjon på tilleggsareal over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller over 100 dekar totalt, settes det normalt vilkår om fortsatt bosetting **på egen eiendom** i fem år sammenhengende.
- Når konsesjonssøkerne ønsker å tilflytte eiendommen, men ikke klarer det innen ett år, kan det gis konsesjon på vilkår om senere tilflytting dersom det er gode argumenter for dette.

Driftsmessig god løsning og bruksstruktur (§ 9 første ledd nr. 2)

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i jord- og skogbrukets rammebetingelser. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av teigene er viktige faktorer for å få dette til. Det skal i konsesjonsbehandlingen derfor legges vekt på om ervervet innebærer en «driftsmessig god løsning». En konkret vurdering, der det blant annet er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området, er derfor nødvendig.

Det skal videre legges vekt på arronderingsmessige forhold. Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter, og hva som er rasjonelle enheter vil endre seg i takt med utviklingene innen landbruket. Ved kjøp av tilleggsjord er det viktig at avstanden mellom eiendommene ikke blir for stor, men også her vil avstandskravet variere med type drift. Avstand er ikke et like sentralt moment ved drift av skogeiendommer.

Både jordloven og konsesjonsloven legger vekt på å skape ressurssterke bruk, men ikke for enhver pris. I jordlovens formålsparagraf brukes formuleringen «tjenlig, variert bruksstruktur». I visse tilfeller kan det derfor være rett lovanvendelse å avslå konsesjon på erverv av tilleggsareal i form av hele landbrukseiendommer, dersom den omsøkte eiendommen etter en samlet vurdering bør bestå som eget bruk.

Retningslinjer for å oppnå rasjonelle driftsenheter etter konsesjonsloven §§ 9 og 11 og variert bruksstruktur etter jordloven § 1:

- *Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape robuste bruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet prioriteres*
- *Ved søknad om erverv av en hel landbruksenhet som tilleggsareal til et eksisterende bruk, kan kommunen avslå søknaden dersom det kommunen mener at det omsøkte gårdsbruket fortsatt bør bestå som en egen landbruksenhet*
- *Ved søknader om bruksrasjonalisering av eiendommer med tjenlig bebyggelse og arealer over konsesjonsgrensa, skal det vurderes om eiendommen fortsatt bør opprettholdes som selvstendig bruk.*
- *I de tilfeller der landbrukseiendommer blir vedtatt rasjonaliseres bort, er det spesielt viktig å vurdere om konsesjonslovens virkemidler (vilkår) skal nyttes for å oppnå driftsmessig gode løsninger.*

Konsesjonslovens virkemidler i denne sammenheng er blant annet vilkår om avståelse/frasalg av deler av arealet, og /eller vilkår om jordskifte

Skikkethet (§ 9 første ledd nr. 3)

Det skal legges vekt på om erververen «*anses skikket*» til å drive eiendommen. Ettersom spørsmålet skal vurderes i starten av en eierperiode, skal dette behandles med varsomhet. Vilkåret om at eieren må være skikket til å drive eiendommen gjelder enten den skal brukes som sjølstendig bruk eller som tilleggsjord til en eiendom vedkommende eier fra før.

Det kreves i dag ingen formell landbruksfaglig utdanning for å kunne få konsesjon på erverv av landbrukseiendom. Kommunen ser ikke behov for å lage noen egen retningslinje på dette området.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap (§ 9 første ledd nr. 4)

Med «*helhetlig ressursforvaltning*» menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen, enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger det også at en i størst mulig grad skal

ivareta framtidige generasjoners behov. Dette begrepet innebærer at eiendommens ressurser skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, og dermed legger grunnlaget for videre / framtidig drift og bosetting.

Departementet antar at en eier som sjøl bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Sjøl om verken hensynet til bosettingen eller kulturlandskapet gjør seg gjeldene i en sak, eventuelt bare i liten grad, kan hensynet til en helhetlig ressursforvaltning tilsi at konsesjon avslås, eller at det stilles vilkår.

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Det samme gjelder mulighet for jakt, fiske, rekreasjon og turisme. Kulturlandskapet er et samfunnsgode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, sjøl om det må hensynstas at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket. Dersom konsesjonssøker skal bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene, kan dette gi grunnlag for å avslå konsesjon eller sette konsesjonsvilkår.

Retningslinjer for praktisering av forvalteransvaret i konsesjonsloven § 9:

- Kommunen legger til grunn at fast bosetting av eieren sjøl gir de beste forutsetninger for å ta alle eiendommens ressurser i bruk.
- I behandlingen av konsesjonssaker skal det alltid vurderes om hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og hensynet til kulturlandskapsverdiene blir ivaretatt.

Sameier og ansvarlige selskaper (§ 9 andre ledd)

Det følger av konsesjonsloven § 9 *annet ledd* at konsesjon «*i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes*».

Unntaket er ektefeller. Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie, men i de fleste tilfelle likestilles de med ektepar. Konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at det kan gis konsesjon til samboere.

Eiere av ansvarlige selskap anses som ordinære sameiere sjøl om det er selskapet som søker konsesjon. Dette innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

Landbruksforvaltningen har erfaring med at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antall sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold mm. kan tillegges vekt i behandlingen av

slike saker. I tilfeller der det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid, kan dette også trekkes inn i vurderingen. Ulempesvurderingen må baseres på den enkelte sak.

Retningslinjer for praktiseringen av konsesjonslovens § 9:

- Søknader om opprettelse av nye eller utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer, skal vurderes strengt.
- Alle sameiepartnere har boplikt.

Selskaper med begrenset ansvar (§ 9 tredje ledd)

Det slås fast i konsesjonsloven §9 tredje ledd at «*det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar*». Bestemmelsen gjelder bl.a. aksjeselskaper. Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som sjøl bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. Aksjeselskaper bryter med sentrale tradisjoner rundt den selveiende bondestand.

Sentrale myndigheter har stoppet flere omdanninger til AS på eierskap til tradisjonelle landbrukseiendommer (rammer ikke ulike typer driftsselskaper). I Hedmark har vi hatt Bredvoldsaken i Åsnes og Årringen AS i Kongsvinger. Begrunnelsen har vært konsesjonsloven og dens forarbeider som har et nasjonalt mål om at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene.

Konsesjonsloven § 9 åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle driftsformer, f.eks. saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Dette innebærer at en søknad ikke kan avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Dersom konsesjon gis, må det tas hensyn til de som har yrket sitt i landbruket. Hensynet henspiller seg på den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet.

Retningslinjer for praktisering av konsesjonsloven § 9 andre og tredje ledd:

- Søknader om opprettelse av nye og utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer, skal vurderes strengt.
- Søknader om konsesjon på landbrukseiendommer fra selskaper med begrenset ansvar skal bare unntaksvis innvilges, og kun i saker der et slikt eierforhold byr på fordeler i forhold til tradisjonelle driftsformer.

Søkerens tilknytning og livssituasjon (§ 9 fjerde ledd, tredje punktum)

I lovens § 9 fjerde ledd tredje punktum står det at søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tilleggs vekt som korrigerende momenter. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen av en søknad. Bare i de tilfeller hvor den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendigheten bli avgjørende for utfallet av en søknad.

Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom (§ 9 a)

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av landbrukseiendommer går fram av konsesjonsloven § 9 a. Loven sier at hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling bare er aktuelt for saker hvor ervervet skjer til landbruksformål, og at dette er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer de momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonssøknaden. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering likevel gi konsesjon.

Kjøpesummen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal vurderes for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er særlig viktig for at yngre kjøpere skal ha mulighet til å skaffe seg en landbrukseiendom, og nedbetale den ved god drift. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det bl.a. viktig og nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted. Samtidig er det viktig at det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Priskontrollen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Hvordan prisberegningen skal foregå beskrives svært nøyaktig i rundskrivene. Beregningen skal i tillegg være gjenstand for en egen vurdering. Det skal bl.a. skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

For landbrukseiendommer som ligger i attraktive boområder og blir drevet som deltidsbruk, er det anledning til å legge til en boverdi på inntil kr 1 500 000. Boverdi kan bare legges til dersom eiendommen skal bebos og har bolighus av brukbar standard.

Når det gjelder kjøp av tilleggsjord, kan det gis et tillegg til ordinær bruksverdi innen landbruk på inntil 50 %, gradert etter hvor rasjonell og arronderingsmessig god løsningen er.

Spørsmålet om vurdering av pris er en del av konsesjonsvurderingen. Kommunene har plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.

Endringer vedtatt av Stortinget 21.06.2017

Reglene for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom ble vedtatt endret av Stortinget 21.06.2017, endringene trådte i kraft 01.07.2017. Endringene medførte at en rekke erverv ble unntatt for priskontroll. Reglene er forskjellig avhengig av om ervervet gjelder bebygde eller ubebygde eiendom, og framgår av følgende oppsummering:

Bebygde eiendommer:

1. Ved erverv av bebygd eiendom **med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka** jord som skal nyttes til landbruksformål **skal det foretas priskontroll**. I tillegg til momentene som er nevnt i § 9, skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser *«en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling»*.
2. Ved erverv av en bebygd eiendom **hvor jordbruksarealet utelukkende består av innmarksbeite**, eller hvor eiendommens areal består av skog eller annen utmark, skal **priskontroll unnlates uavhengig av eiendommens størrelse**.
3. Departementet har i forskrift 1. september 2017 fastsatt **unntak fra priskontroll** ved konsesjonsbehandlingen av erverv av eiendom med brukbart bolighus dersom den **avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner**. Rekkevidden av bestemmelsen i forskriften må tolkes i lys av at formålet med den er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer i bosettingssammenheng. **Beløpsgrenseunntaket får følgelig bare anvendelse hvor ervervet skjer til boligformål**.

Ubebygde eiendommer:

1. Etter § 9 a andre punktum skal det i utgangspunktet foretas priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av *ubebygd eiendom* uavhengig av eiendommens størrelse. **Priskontroll etter dette alternativet gjelder også ved erverv av ubebygd eiendom som består av innmarksbeite**.
2. Erverv av eiendommer **uten produktive arealer anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll**. Et eksempel på slike eiendommer er fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter.
3. Ved erverv av **rene skogeiendommer**, er det fastsatt i sjølve lovbestemmelsen at det **ikke skal foretas priskontroll**. Som ren skogeiendom regnes en eiendom helt uten jordbruksareal. Eiendommen kan i tillegg til skogen bestå av uproduktive arealer, jf. pkt. 2 ovenfor.

Departementet skriver at unntaket fra priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med fulldyrka og overflatedyrka jord ikke over 35 dekar, og unntaket for ubebygde rene skogeiendommer kan føre til at enkelte grunneiere vil ønske å fradele jordbruksareal eller skog med sikte på en høyere pris ved salg av eiendommen sin. Slik fradeling vil imidlertid kreve samtykke fra kommunen, jf. delingsbestemmelsen i jordloven §12 og retningslinjene for deling inntatt i rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling.

§ 11 (vilkår for konsesjon)

I henhold til § 11 kan konsesjon *«gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme»*. I behandling av konsesjonssøknader må det foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. Det kan ikke settes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteresser som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Eksempler på vilkår som loven hjemler:

- Vilkår om boplikt
- Vilkår om avståelse av del(er) av eiendom
- Vilkår om drift sammen med landbrukseiendom søkeren eier fra før (standard ved kjøp av tilleggsjord)
- Vilkår om å kreve jordskifte
- Vilkår om makeskifte
- Vilkår om sammenføring av grunneiendommer.

Retningslinjer for praktisering av konsesjonsloven § 11:

Kommunen skal aktivt benytte vilkår som virkemiddel i konsesjonssaker for å oppnå vedtatte kommunale mål for landbruket, ivareta bosettingshensynet, bidra til rasjonelle driftsenheter og driftsmessige gode løsninger for landbruket, samt ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet.

- Ved erverv av landbrukseiendommer skal det normalt settes vilkår om boplikt på eiendommen i 5 år.
- Ved erverv av landbrukseiendommer hvor det etter en samlet vurdering av sakens ulike momenter kan oppnås bedre driftsmessige-, arronderingsmessige og/eller samfunnsmessige løsninger enn omsøkt, bør kommunen avslå eller sette vilkår. Slikt vilkår kan være avståelse av deler av omsøkte eiendom, vilkår om jordskifte eller vilkår om makeskifte.

Lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) mv.

Arealgrensene i dagens lovverk er blitt hevet. Det innebærer at færre landbrukseiendommer omfattes av odelsbestemmelsene enn før. I 2014 ble odelsretten innskrenket til bare å gjelde barn av eier med odel, samt barnebarn av siste eier med odel. Nieser og nevøer har ikke lengre odelsrett.

Eiendommen må ha minst 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog.

Det er ikke vurdert bestemmelsene utover dette i loven. Kommunen kan få til behandling saker om odelsfrigjøring, men dette er helt spesielle saker som vil krev en spesiell behandling.