

JORD -OG KONSESJONSREGLEMENT FOR TOLGA KOMMUNE

Vedtatt i Tolga kommunestyre 24.06.2021

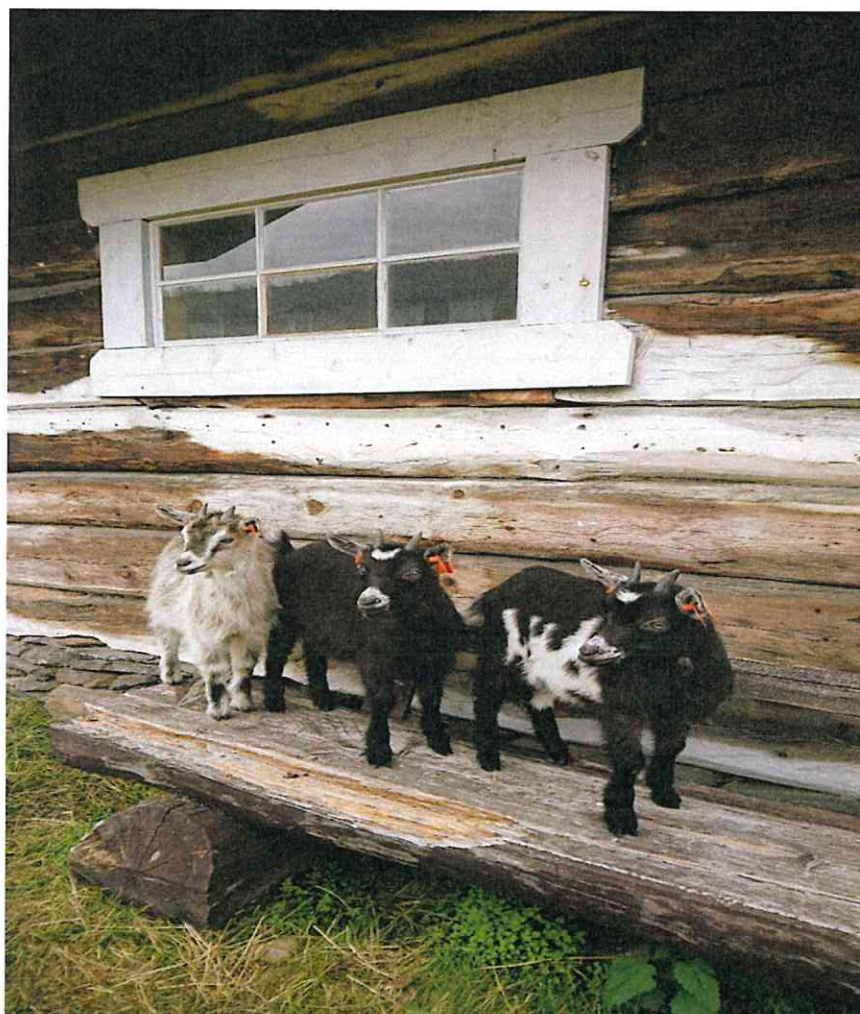


Foto: Toril Sivertsen Bakken

RETNINGSLINJER BEHANDLING FOR BEHANDLING AV SAKER ETTER JORDLOV I TOLGA KOMMUNE

Innledning og formål

Retningslinjer er nødvendig, både for å sikre samsvar med nasjonalt lovverk innen landbruket, samt for å tilpasse dagens praksis i behandlingen av jordlovsaker med kommunens planverk. Retningslinjene skal gjenspeile gjeldende lovverk (jordloven) inkludert føringer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjennom rundskriv og kommunens planer for arealbruk.

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 Jordlovas formål / definisjoner

Jordloven § 1 (lovens formål):

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 verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og 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. Forvaltinga 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.

Aktuell lov og rundskriv

LOV 1995-05-12 nr. 23: Lov om jord (jordlova) -sist endret LOV-2021-05-07-34

M - 35/95 Jordlovens formål

M- 2/2021- driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova

Definisjoner:

Begrepet landbruk omfatter jordbruk, skogbruk, gartneri og utmark med tilleggsnæringer. Sentrale momenter i lovteksten er *tjenlig og variert bruksstruktur, bosetting, arbeid, driftsmessig gode løsninger og disponering av arealressursene ut fra framtidige generasjoner sitt behov.*

Bosetting: Bosetting på landbrukseiendommer og i området for øvrig.

Arbeid: Det vektlegges om bruket kan skape arbeid, eventuelt i kombinasjon med annen sysselsetting i området.

Driftsmessig gode løsninger: Gunstig arrondering og reduserte driftskostnader står sentralt. Med gunstig arrondering menes avstander til driftssenter, utforming av teiger, utnyttelse av driftsapparat og lignende som fører til en mer kostnadseffektiv drift av eiendommens ressurser

Aktiv seter: Seter hvor det drives aktiv beiting med husdyr og/ eller mjølkeproduksjon

Stedlig næring: Næringsvirksomhet knyttet til gårdsdriften, eks brøyting, videreforedling av egne råvarer, Inn på tunet m.m.

Ved behandlingen av jordlovssaker skal lovens formål vektlegges.

Kommunen er jordlovsmyndighet. Statsforvalteren er klageinstans.

§ 8 Driveplikt

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom

§ 8 Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtale til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Aktuelt rundskriv:

M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling

Driveplikten i jordloven innebærer at jordbruksareal, dvs. fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, skal drives kontinuerlig slik at jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9. Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Driveplikten tydeliggjør eierens forvalteransvar i lys av jordlovens formålsbestemmelse. Det er opp til eieren selv om drifta skal skje i egen regi eller ved bortleie på minimum 10-års skriftlig kontrakt, såfremt det ikke er satt et konsesjonsvilkår om personlig driveplikt.

§ 8a Fritak fra driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

Jordlovens § 8 a fastsetter regler om adgang til å søke om fritak fra driveplikten.

Ved vurdering av fritak fra driveplikten skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, størrelsen på arealet, om det er andre bruk i området som har behov for tilleggsjord og søkers livssituasjon. Det kan lempes på kravet til leieavtalens varighet med begrunnelse i søkers livssituasjon (f.eks. utdanningsfase, sykdom eller andre tungtveiende personlige grunner) jf. jordlovens § 8 a, men det skal som hovedregel ikke gis varig fritak fra driveplikten.

Retningslinjer for praktiseringen av driveplikten i jordlovens § 8 a:

All jord må driftes. All dyrka jord har en nasjonal verdi for sjølforsyninga. Også beiteområder i innmark og utmark må hensyntas.

Det kan gis fritak på vilkår som ivaretar lovens formål.

Det skal legges vekt på følgende:

1. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, f.eks. spesielle kulturlandskapsverdier
2. Bruksstørrelse
3. Avkastningsevne
4. Om det er behov for tilleggsjord

§ 9 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, dvs. å sikre matproduserende areal. Jordvern er et politisk satsingsområde i landbrukspolitikken.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord (omdisponeringsforbudet):

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysningar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort. Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Aktuelt rundskriv mm

M – 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling

Retningslinjer for praktisering av omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, § 9:

Jordvernet skal stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyttene av arealet ved å ta stilling til blant annet dyrkbar jord, arrondering og fragmentering i henhold til dagens rasjonelle driftsopplegg. Med dette menes både samfunnsnyttene ved fortsatt formål landbruk, og samfunnsnyttene ved alternativ anvendelse av arealet.

Ikke ta i bruk dyrka jord til boligbygging og annet, men regulere skogarealer/ kantsoner som er klassifisert til dyrkbar jord til f.eks. spredt boligbebyggelse er mulig. Ved ønske om husbygging på mindre jordlapper og deler av innmarksbeiter som ofte kan være attraktive tomter spredt rundt i bygdene, må det gjøres en vurdering på hvor mye jord som går tapt til både tomt og infrastruktur for å adkomme til tomte. Maks grense på 2 daa. Dyrka mark som går tapt til boligformål skal kommunen kreve bli erstattet i forholdet 1:3. Den bygdeneære jorda (attraktiv tomtegrunn) er ofte gammel, god og produktiv, derfor må tomteselger dyrke mer for å kompensere for redusert produksjon.

Omdisponering for oppføring av kårbolig

Oppføring av kårbolig krever omdisponeringssamtykke. Boligen skal som regel være bosted for den generasjon som har overdratt eller skal overdra videre, og er derfor ikke direkte knyttet til driften av eiendommen.

Endringene i landbruket har vært stor de siste årene. Behovet for kårboliger er ikke det samme som tidligere og anses ikke å være like stort som før. Av ulike årsaker er det likevel ofte ønske om å bygge bolig(er) på landbrukseiendommer. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Kårboligen skal holdes på bruket, og skal ikke fradeles og selges senere. I slike saker må det vurderes beliggenhet, om det blir drifts- og miljømessige ulemper ved oppføring og videre drift av eiendommen.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved oppføring av kårbolig: I flere tilfeller er det aktuelt med oppføring av kårbolig på gårdsbruk. Omdisponering av grunn til kårbolig må vurderes etter følgende:

1. (Driftsmessig) Behov for kårbolig
2. Plassering i forhold til gårdens bygninger, drift og arealressurser.
3. Det skal ved tillatelse til kårbolig omdisponeres minst mulig dyrka/dyrkbar mark, og annet areal enn dyrka mark skal benyttes i de tilfeller der dette er mulig.
4. Boligen må plasseres med hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
5. Fradeling av kårbolig godkjennes normalt ikke. Ligger kårboligen i tilknytning til gårdstunet skal fradeling ikke godkjennes.

Omdisponering for etablering av massetak

Det kan gis tillatelse til å utvinne urørte forekomster av grus, sand, fjell og torv i LNF-områder. Det kreves reguleringsplan for planlagte uttak som helt eller delvis gjelder kommersielt salg, og slike tiltak skal meldes kommunen v/plan- og byggesak.

Massetak til eget behov tilknyttet stedbundet næring skal meldes og godkjennes av kommunens landbruks myndighet, dette gjelder uttak under 500 m³. Meldeplikten gjelder alle massetak, både nye uttak og utvidelse av eksisterende/ tidligere godkjente uttak.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til massetak:

Matjord- og siltlag tas vare på og tilbakeføres etter avsluttet uttak.

Fjerning av mindre grus- og sandrygger på dyrket jord som bedrer driftsforholdene, skal kunne godkjennes på vilkår om tilbakeføring til jordbruksformål.

Ved regulering til område for råstoffuttak skal jordloven fremdeles gjelde.

Omdisponering til skogsmark, juletrær, pyntegrønt og energiskog

Etter lovverket kreves det samtykke til omdisponering til planting på dyrka jord, men ikke på dyrkbar jord.

Retningslinje for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til juletrær, pyntegrønt og energiskog:

Slike områder skal legges til dyrka mark med marginal jordbruksverdi.

Omdisponering av dyrkamark til skogsmark

Det har ikke vært mange søknader om omdisponering av dyrka mark til skogsmark. Noen marginale jordbruksarealer ligger brakk og gror igjen, dette gjelder særlig i seterområder med redusert setring og beitebruk, men også tilknyttet endret landbruksstruktur. Det er viktig å følge opp gjengroingsproblematikken, også sett i sammenheng med arealkravene i konsesjonsloven. Tolga kommune oppfordrer grunneiere til å avklare slike forhold i hht. til jordloven, og til aktiv skjøtsel av denne type arealer.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved omdisponering av dyrka mark til skogsmark:

Kommunen ønsker aktiv forvaltning av gjengroingsarealer.

Nydyrking

Nydyrking av arealer til jordbruksformål kan bare skje etter plan som godkjennes av kommunen. Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord, herunder også gjenoppdyrking av jord som har ligget unytta i over 30 år. Opparbeiding av overflatedyrka mark til fulldyrka mark regnes ikke som nydyrking.

Formålet med bestemmelser om godkjenning og plan er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap. Hensyn som vektlegges er miljøverdier som biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet. Blant annet om det på arealet finnes sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne disse er.

Det legges også vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger. Eksempelvis at det med grunnlag i jordlovens § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for foretaket og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.

Det skal i alle nydyrkingssakene vurderes om tiltaket vil få vesentlig virkning på miljø eller samfunn ref. Forskrift om konsekvensutredninger. Det står fortsatt i nydyrkingsforskriften at areal over 50 daa kan godkjenning ikke gis med mindre tiltaket er konsekvensutredet. Se brev fra Landbruks- og matdepartementet datert 21.3.2012 om dette. Det stilles også krav til vegetasjonssoner mot vassdrag.

Søknad om godkjenning av plan for nydyrking sendes kommunen på eget skjema fastsatt av Landbruks- og matdepartementet. Statsforvalter er klageinstans.

Nydyrkingssaker behandles etter de miljørettslige prinsipper jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Retningslinjer for praktiseringen av forskrift om nydyrking:

1. Det er stor interesse for nydyrking i Tolga kommune. Dagens eiendomsstruktur er ofte til hinder for gode arronderings- og driftsmessige løsninger. Dyrkbare arealer er derfor viktige områder for landbruket på lang sikt og må vernes. Det skal i størst mulig grad legges til rette for nydyrking innenfor forskriftens rammer.
2. Søknad om godkjenning av plan for nydyrking, skal vurderes etter følgende:
 - a. Jordloven
 - b. Forskrift om nydyrking
 - c. Veileder til forskrift om nydyrking
 - d. Forskrift om produksjonstilskudd
 - e. Forskrift om bygging av landbruksveier dersom det er aktuelt med nye veier
 - f. SMIL/NMSK – forskriften
 - g. Forurensningsloven
 - h. Naturmangfoldloven, §§ 8-12
 - i. Kulturminneloven
 - j. Forskrift om konsekvensutredninger
 - k. Skogloven, verneskog
 - l. NVE i vassdragsnære områder
 - m. Verneforskrifter i verneområder
 - n. Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt
 - o. *Viktig å ivareta gamle ferdselsveier og naturlige bekkeløp for å unngå erosjon. Føre var prinsippet i forhold til biologisk mangfold er viktig å passe på.*

Landbruksveier

Bygging av nye og ombygging av eldre landbruksveier er hjemlet i skogbruksloven og jordloven, og behandles gjennom forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier (landbruksveiforskriften).

Landbruksveier er bilveier og traktorveier som bygges i samsvar med normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse fastsatt av Landbruks- og matdepartementet, og enklere veier som er nødvendig for landbruksvirksomheten.

Dersom landbruksnyttene utgjør mindre enn 50 % behandles veien etter plan- og bygningsloven.

I alle veisaker skal det gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven.

Aktuell forskrift mm:

FOR- 2015-05-28-550 Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier
Normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse

Retningslinjer for praktiseringen av forskrift om veier for landbruksformål:

Gode landbruksveier er en forutsetning for god og rasjonell landbruksdrift. Søknadene skal behandles etter følgende:

1. Jordloven og forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier, kulturminneloven og naturmangfoldloven.
2. Landbruksnyttens skal være minst 50%.
3. Alt vedlikehold som innebærer breddeutvidelse inkludert grøfteareal, er søknadspliktig. Tvilstilfeller skal avklares med kommunen.

§ 12 Deling

§ 12 Deling av landbrukseiendom

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eiendom har fleire registernemningar når eiendomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eiendom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova

Aktuelt rundskriv

M – 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål. Jordloven § 12 ble endret i 2013. Hensikten med endringa var å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som bestemmelsen skal verne om.

Endringene medførte at kommunene ble gitt økt handlingsrom i forbindelse med fradeling av tilleggsjord og fradeling av tomter i områder hvor bosettingsformålet gjør seg gjeldende.

I behandlinga av delingssøknader skal det legges vekt på om delingen medfører (lovtekstens 3. ledd) en tjenlig og variert bruksstruktur, en driftsmessig god løsning, om delingen tar hensyn til vern av arealressursene, og om delingen ivaretar andre hensyn som faller inn under formålet i jordlova. Sjøl om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke likevel gis dersom delinga ivaretar hensynet til bosettinga i området.

Generelle retningslinjer for praktisering jordloven § 12 ved deling av landbrukseiendom/ driftsenhet:

1. Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape bruk med stabile arbeidsplasser, og forutsetning for god arealforvaltning prioriteres.
2. Drifts- og miljømessige ulemper skal vurderes.
3. Dersom kommunen ser at delingen bryter med lovverk, retningslinjer og etablert praksis, skal saken og ev. alternativer diskuteres med søker. Søker avgjør hva som skal fremmes til behandling.

Fradeling av tomter til boligformål

Det forutsettes at fradelte boligtomter nyttes til fast bosetting og det tas hensyn til kultur- og landskapsbildet ved behandling av søknadene. I de sentrale jordbruksområdene med god dyrket jord, skal en føre en streng jordvern- og fradelingspraksis. Temakart kan gi god veiledning om hvilke arealer dette omfatter, for eksempel GIS-analysen for Vingelen utarbeidet i tilknytning Boligpolitisk plan i 2019. Streng fradelingspraksis gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går igjennom tunet på landbrukseiendommen eller over dyrket jord. Bosettingshensynet skal tillegges stor vekt.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men må vurderes i forhold til landbruksarealets verdi og arronderingsmessige forhold. Tomter inntil 5 dekar kan godkjennes på uproduktiv skogsmark. Tomta skal ikke plasseres på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet/driftssenteret. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av tomt til boligformål

- Bosettingshensynet skal tillegges stor vekt.
- I områder med god dyrket eller dyrkbar jord skal det føres en streng jordvern- og fradelingspraksis. Dette gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går gjennom tunet på landbrukseiendommen eller over dyrket jord.
- Størrelsen på tomter er normalt 1 - 2 dekar, men kan økes ved konkrete og gode begrunnelser.
- *Det kan tillates inntil 10 daa på alt annet areal enn dyrket areal.*
- Tomtestørrelse bør sees i sammenheng med arealets landbruksverdi, for å hindre unødig nedbygging av landbruksressurser.

Fradeling av tomter til fritidsformål

Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes generelt ikke i sentrale jordbruksområder. Det skal føres en streng praksis på/inntil eller i umiddelbar nærhet av dyrka jord, setervoller Tomter til fritidsformål bør primært legges på lavproduktiv skogmark slik at de ikke reduserer produksjonspotensialet i landbruket, eller vesentlig endrer kulturlandskapet og landskapsbildet. Størrelsen på tomter som godkjennes skal normalt være ett dekar, dvs. en størrelse som samsvarer med bestemmelsene i arealplanen i kommunen. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av tomt til fritidsformål:

Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes ikke i sentrale jordbruksområder.

Ikke fradele tomter til fritidsformål i setergrender uavhengig om det er aktiv seterdrift der i dag eller ikke. Dette for å holde dagens, og eventuelt fremtidig konflikt nivå mellom hyttefolk og beitedyr så lavt som mulig

Fradeling av tomter til andre næringer enn landbruk

For større saker/arealer avklares arealbruken gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner, slik at det kun er mindre saker som behandles som enkeltsaker. Næringsformål har en høy samfunnsmessig prioritet på linje med bolig, slik at det er lettere å la landbruksinteressene vike enn ved tomter til fritidshus.

Fradeling av tidligere festetomter

Dersom det ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt. For øvrig gjelder samme hensyn som for tomter til fritidsformål.

Etter fast praksis kreves det delingssamtykke når festet tomt blir overdratt, i de tilfeller søknad om bortfeste tidligere ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Nytt samtykke er også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknaden om bortfeste uttrykkelig ble satt som vilkår at tomta skulle festes bort og ikke selges. Det skal tas hensyn til tomtefestelovens regler om innløsningsrett. Det vises til tomtefesteloven §§ 32 og 34.

Fradeling av kårbolig

På eiendommer hvor det er behov for 2 boliger, skal i utgangspunktet søknad om fradeling av kårbolig avslås. Søknaden skal videre avslås på eiendommer der begge boligene ligger på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet inne i jordbrukseiendommen. Her vil en fradeling av en fritt omsettelig bolig være til stor drifts- og miljømessig ulempe.

Dersom det ikke er behov for kårboligen og denne ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., kan det føres en mer liberal fradelingspraksis. Bli kårboligen godkjent fradelt eiendommen bør søknad om oppføring ny kårbolig på et senere tidspunkt avslås. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av kårboliger:

På eiendommer med lite behov for kårbolig, og der hvor boligen ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., skal det føres en liberal fradelingspraksis. Kårboliger som ligger i tunområdet, bør ikke fradeles.

Fradeling av seterhus til fritidsformål

Noen eiendommer har flere seterretter som ikke brukes i dag, og ønsker å fradele en av disse setrene til fritidshus. Slik kan husene bli tatt vare på for ettertiden, selv om de ikke lenger har funksjon som seter.

Seterhus er som regel tilknyttet beiterettigheter i utmarka. Dette er en verdi for eiendommen som har vært lite utnyttet de seinere tiårene, men som kan vise seg å bli tatt opp igjen for å utnytte forpotensialet maksimalt på landbrukseiendommene. I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Slike saker bør avslås.

Setrene er viktige elementer i kulturlandskapet, og søknader om fradeling av seterhus som er en del av aktivt et setermiljø skal avslås.

Fradeling av seterhus og salg av seterrettigheter kan også medføre krav om / rett til oppføring av nye bygninger på seterretten.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av seterhus:

I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus til fritidsformål kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og slike saker bør vurderes strengt.

Liberal praksis der bruket har mer enn ei seter

Seter bør selges til noen som vil drive seterdrift- ikke ende opp som fritidseiendom, spesielt der hvor det er aktiv seterdrift.

Fradeling av fritidshus i seterområder

Fradeling av bestående fritidshus mv. på setrer/i seterområder vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. I seterområder med husdyr/beitebruk skal slike søknader behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. En vurdering av dette skal bygge på følgende kriterier:

- Konfliktpotensialet i området
- Seterområdets «verdi» som kulturlandskap
- Bygningens beliggenhet i seterområdet
- Driftsmessig god løsning

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av fritidshus i seterområder:

I seterområder med husdyr/beitebruk skal slike søknader behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel

Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv. til fritidsformål

Selv om de aktuelle bygningene ikke er nødvendige av hensyn til dagens drift av arealene, kan de likevel bidra til å skaffe inntekter til garden gjennom for eksempel gårdsturisme eller utleie. Dersom bygningene innebærer en påregnelig inntektsmulighet for bruket, må det nøye vurderes om en fradeling er i samsvar med vern av arealressursene.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mm:

Slike søknader skal behandles restriktivt. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Oppdeling av landbrukseiendommer ved full bruksrasjonalisering

Bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer blir ifølge nasjonalt lovverk sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt, slik at deling kan vurderes. Som et ledd i å redusere den store andelen leiejord og øke andelen egneid jordbruksareal i landbruket, kan bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer i noen tilfeller være et effektivt virkemiddel.

Eiendommens arealmessige størrelse i seg sjøl bør ikke være avgjørende for om eiendommen skal bestå eller deles opp. Hver enkelt søknad må derfor gis en grundig og individuell faglig vurdering. I vurderinga skal det ifølge jordloven legges vekt på følgende momenter:

- hensynet til bosetting
- om oppdelingen av den enkelte landbrukseiendommen legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur i kommunen
- hensynet til vern av arealressursene – dvs. om eiendommens arealer blir like godt eller bedre ivaretatt som tilleggsareal til andre bruk enn om eiendommen består som eget bruk
- om delingen fører til en driftsmessig god løsning – dvs. om arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger, utnyttelse av bygningsmasse og driftsapparat og lignende fører til en mer kostnadseffektiv drift av eiendommens ressurser
- om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
- helhetlig arealforvaltning

Dersom eiendommen etter en helhetsvurdering tillates delt opp, vil det i utgangspunktet være kulant å få fradelt tunet til boligformål når det øvrige arealet skal selges som tilleggsareal til andre gårdsbruk. Det forutsettes imidlertid at det oppnås gode driftsmessige løsninger. I dette ligger det også at man må vurdere om fradeling av tunet vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper hvis det for eksempel ligger jordbruksareal rundt tunet. Tomta bør i utgangspunktet avgrenses av tunet, men i spesielle tilfeller kan tomta også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av hensyn til arrondering. Behovet for tilleggsjord blant naboer bør også hensyntas ved avgrensning av tunet.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved full bruksrasjonalisering:

Slike søknader skal behandles restriktivt.

- Hver enkelt søknad må gis en grundig og individuell faglig vurdering.
- **Første prioritet må være at garden selges til noen som ønsker å drive aktiv jordbruksdrift. Prinsippet bør være at eiendommen drives som sjølstendig bruk.**
- **Det må vurderes i hvert enkelt tilfelle hvorvidt hus og tun fradeles for at resten av eiendommen: dyrka mark og skog legges inn under andre gårder. Det er forskjell på 36 daa og 1-200 daa dyrka jord.**
- Ved deling av tunet skal restarealer selges til nabobruk eller andre nærliggende bruk i drift. Tunet må fradeles med formål bolig og sikres adkomstrett.
- **Ved avgjørelse om samtykke til deling, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur, og om delinga fører til ei driftsmessig god løsning. Maks avstand til garden som skal overta jorda bør ikke være mer enn 5 km etter offentlig vei**
- Produksjonsarealer skal normalt ikke følge med, men det kan vurderes å dele fra bebyggelse med noe landbruksareal dersom arronderingen tilsier det. Dersom produksjonsareal inkluderes i tunarealet skal arealformålet LNF opprettholdes i forbindelse med delingen. Tunet skal gis nytt gårds- og bruksnummer uten tilknytning til landbruksrettigheter- eks beite, jakt- og fiskerettigheter. OBS: Kommunens konsesjonsmyndighet faller bort pga. eiendomsstørrelse, samt muligheten til å pålegge boplikt.
- Dersom tunet omkranses av dyrka mark og bebyggelsen er i så dårlig stand at den ikke kan brukes, bør tunet selges sammen med landbruksarealet.
- **Seter bør selges til noen som vil drive seterdrift- ikke ende opp som fritidseiendom, spesielt der hvor det er aktiv seterdrift.**
- Småbruk er ofte attraktive for bosetting, og dette må hensyntas.
- Bosettingshensynet skal vektlegges. Bosetting kan sikres ved at man opprettholder eiendom over konsesjonsgrensa.

Delvis rasjonalisering ved fradeling av tilleggsareal

Nasjonalt lovverk har begrenset muligheten for oppdeling av driftsenheter som ikke medfører full bruksrasjonalisering.

Som det framgår av endringene i jordloven (§ 12) i 2013 ble kommunene gitt økt handlingsrom i forbindelse med fradeling av tilleggsjord. Bakgrunnen for endringen var problematikken rundt den høye andelen leiejord i landbruket. Stortinget mente at det var viktig at de som drev landbrukseiendommene sin aktivt, sjøl fikk råderett over en større andel av jordbruksarealet de drev. Formålet med lovendringen var derfor å bidra til å gjøre det enklere å fradele dyrka mark som skulle selges som tilleggsjord. Bestemmelsen kan derfor brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur.

I rundskriv M-1/2013 står det blant annet at når det skal legges vekt på «vern av arealressursene» i saksbehandlingen, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingene av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og den eiendommen arealet skal legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord sjøl om det ikke alltid oppnås full rasjonalisering. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved delvis rasjonalisering med formål tilleggsjord:

Søknad om fradeling av jordbruksareal med formål tilleggsjord til aktivt drevne landbruks-eiendommer, bør imøtekommes der aktuelt nabobruk har et klart behov for tilleggsjord i drifta, og det oppnås gode arronderingsmessige løsninger.

- Dersom den omsøkte fradelingen av tilleggsjord medfører at eiendommen arealet deles fra kommer under grensa for konsesjons- og boplikt skal det legges vekt på bosetting og driftsmessig gode løsninger.
- Ved samtykke til deling kreves det løsninger som innebærer at drifts- og arronderings-messige forhold forbedres
- Mindre teiger langt unna driftssenteret skal lettest kunne fradeles.
- Oppretting av nye landbrukseiendommer ved deling av større landbrukseiendommer kan tillates i enkelte spesielle tilfeller, eksempelvis ved rasjonalisering av landbruks-eiendommer.
- Driftsenheter som har oppstått ved at flere bruk har kommet på samme eierhånd konsesjonsfritt, kan gjenoppstå hvis brukene har de opprinnelige tunene med bygningsmasse intakt.

Fradeling av rettigheter (setring- beite- jakt- fiske og fallrettigheter) og langvarige leieavtaler

Slike rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget på landbrukseiendommene. Fradeling av jaktretter og fiskeretter reguleres også av hhv. viltloven av 29. mai 1981 nr. 38 § 28 annet ledd, og laks- og innlandsfiskeoven av 15. mai 1992 nr. 47 § 19 første ledd.

Disse rettighetene kan ikke skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år om gangen, unntatt når jakt- og fiskeretten følger bruksretten til eiendommen.

Leieavtaler for mer enn ti år skal behandles. Slike leieavtaler må også behandles i forhold til plan- og bygningsloven og konsesjonsloven. Når det gjelder større investeringer, kan tiårige leieavtaler være for kortvarige for leietakeren. I saker der lengre sikkerhet for leieforholdet er viktig for næringsutvikling, ønsker kommunen å legge til rette for dette. Det er en forutsetning at leieforholdet er en god løsning for landbrukseiendommen.

Retningslinjer for fradeling av leie- og bruksrettigheter etter jordloven § 12 første ledd:

Det skal føres en streng praksis i saker som gjelder fradeling av jakt- og fiskeretter, beite- og fallrettigheter mv.

Når langsiktige leieavtaler er viktige for næringsutvikling og tiltak for allmennheten, skal kommunen akseptere dette så lenge avtalen er en god løsning for landbrukseiendommen.

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV KONSESJONSSAKER I TOLGA KOMMUNE

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 konsesjonssaker, 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-ikraftttredelse 22.06.2018 M-1/2021 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. Statsforvalter 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 (bopliktens 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.
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-2020-12 -21-3044

§ 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 friluftsfremål 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 friluftsfremål 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.

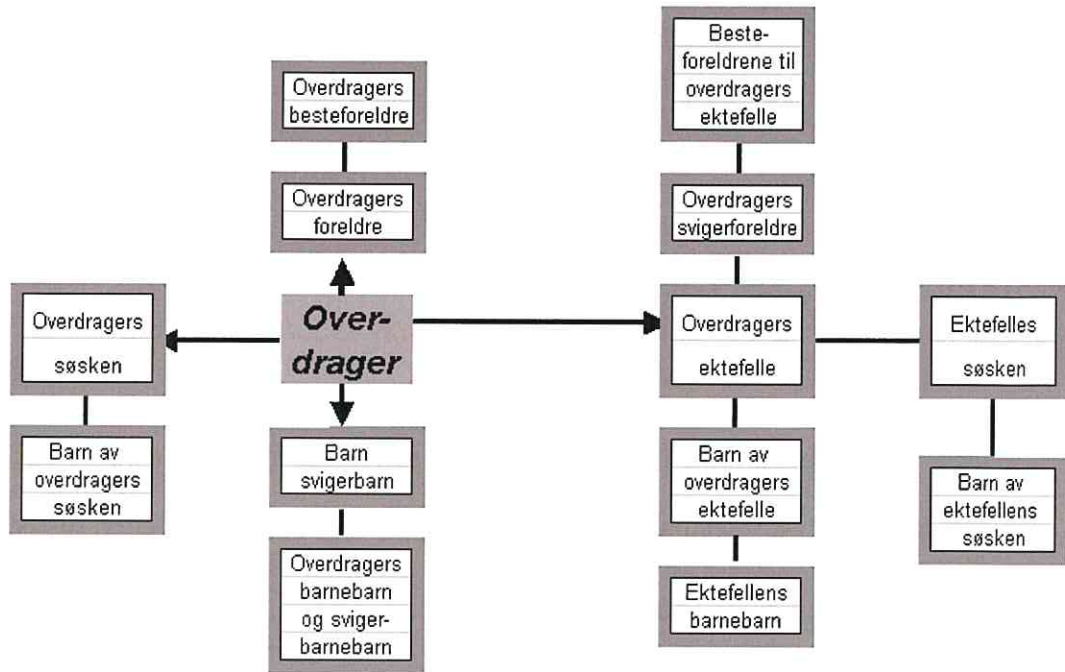
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebyggd 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 bebyggd 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.

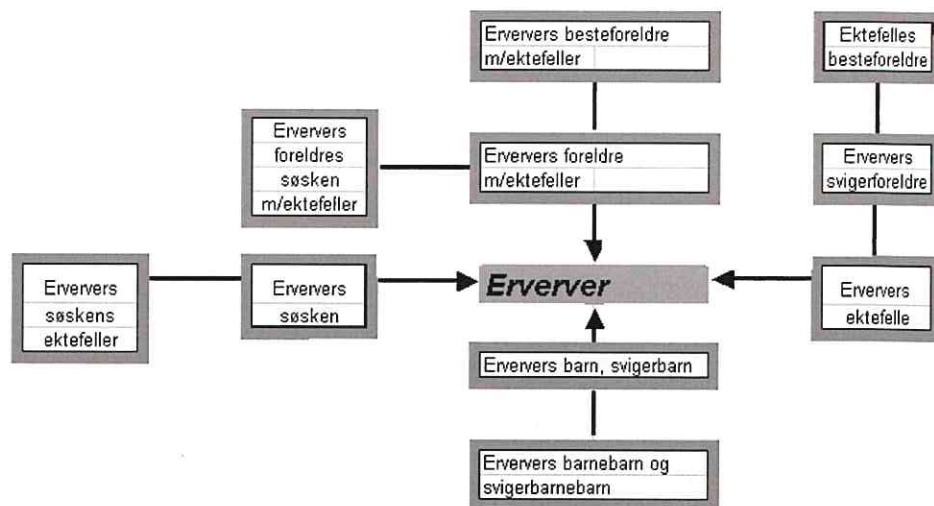
Konsesjonsfrihet på grunn av slektskap eller odel:

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 friluftinteresser.*
- 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. 2020-12-21-3044

M - 3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

M - 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt

M - 3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

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
- Veileder nr 1/2020 (erstatte M- 19/97)
- M-3/2002 Om priser på landbruks-eiendommer ved konsesjon
- M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling

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 strukturforskjell 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 mer liberalt.
- Ved konsesjon på tilleggsareal over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller over 100 dekar totalt hvor det følger med bolighus, settes det normalt vilkår om personlig boplikt **på egen eiendom** i fem år sammenhengende, i tillegg til 5 års upersonlig boplikt på tilleggseiendommen.
- 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 formålparagraf 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. Etersom 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 samfunns gode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, sjøl om det må hensyntas 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.
- ***Konsesjonsgrensa må ligge i bunn, prinsippet bør være at eiendommen kan drives som sjølstendig bruk. Deretter gi de nærmeste naboene med aktiv drift muligheten til å erverve. Avstand til garden som jorda legges til bør ikke være mer enn 5 km.***

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 henspeiler 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 bebygd eller ubebygd 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 bebygde 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 *ubebygde eiendom* uavhengig av eiendommens størrelse. **Priskontroll etter dette alternativet gjelder også ved erverv av ubebygde 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 samfunnmessige 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.

