

Jordloven og konsesjonsloven

Kristen Gislefoss
Juridisk rådgiver



Fylkesmannen i Agder



Temaer for dagen:

- Jordloven, herunder:
- Jordlovens formål § 1
- Lovens virkeområde i § 2
- Delingsbestemmelsen i § 12
- Omdisponeringsforbudet i § 9
- Saksbehandlingsrekkefølge
- Konsesjonsloven

Jordlovens formål – § 1:

§ 1.Føremål

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.

Jordlovens virkeområde – § 2:

«Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. bebyggelse og anlegg, eller

2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.»

Delingsbestemmelsen – jordloven § 12

Hvilke eiendommer gjelder delingsbestemmelsen for?

Første ledd første setning: «Deling av **eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk** må godkjennast av departementet.»

Hva med eiendommer som består av flere gårds- og bruksnummer?

Sjette ledd: «**Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar** når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.»

Jordloven § 12 tredje ledd

Vurdering av en delingssøknad skjer etter tredje ledd:

«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.»

Jordloven § 12 tredje ledd forts.

«Omsynet til vern av arealressursene»:

Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser som jord, skog, bygninger, og ulike former for rettigheter. Det omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme.

Man vil hindre at:

- Det oppstår enheter som kan være vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.
- Det etableres arealer som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer.

Jordloven § 12 tredje ledd forts.

«Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing»:

Det skal legges vekt på om:

- Eiendommen får en utforming som kan føre til kostnadseffektiv drift, typisk korte driftsavstander og samla teiger
- Bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte
- Oppbygging mot større bruk kan føre til reduksjon i driftskostnadene

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Jordloven § 12 tredje ledd forts.

«Drifts- og miljømessige ulemper»

Man må se på hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

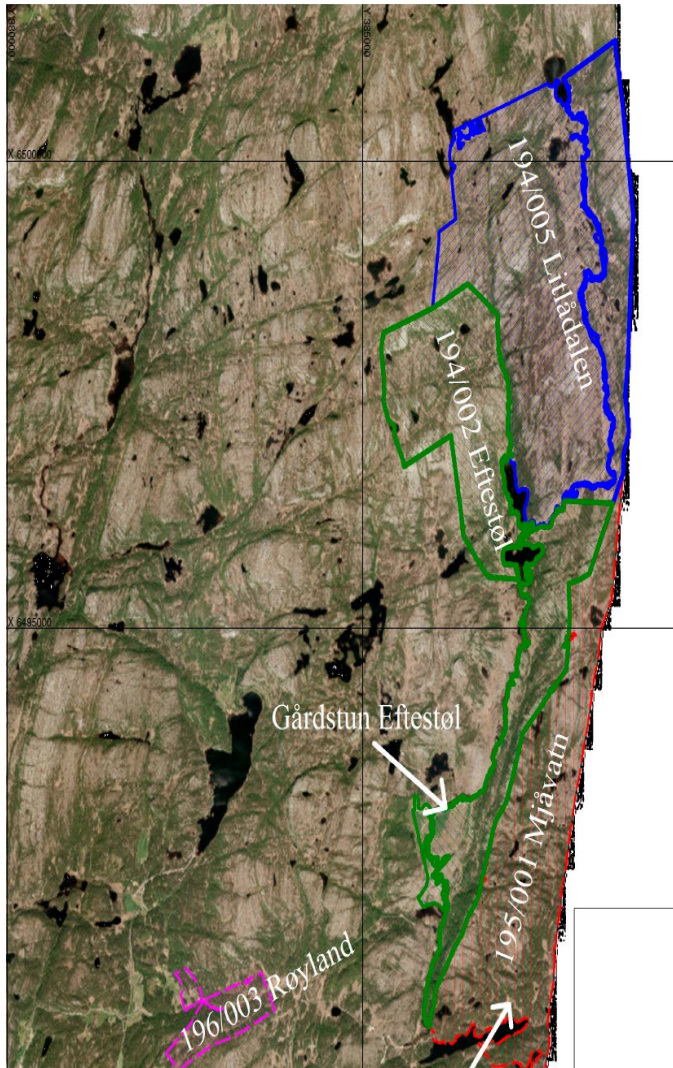
Driftsmessige ulemper kan være dårlig arrondering av dyrka jord, vanskelig adkomst til areal eller bygninger, tråkk og slitasje på jordbruksareal, forstyrrelse av dyr på beite mv.

Miljømessige ulemper kan være konflikt mellom landbruksdrift og bolig/hytteiere. Årsaken til konflikten er ofte knytta til støv, støy og lukt fra driften, bruk av driftsveier, utmark eller nydyrking av jord.



© Odd Arne Nomedal, Fotofabrikken

Jordloven § 12 (3) – eks. fra Kvinesdal



- Driftsenhet totalt på ca. 22 000 dekar areal fordelt på fire gårds- og bruksnummer.
- Eier søker om å fradele gnr/bnr 194/5 «Litlådalen» og 195/1 «Mjåvatn» til onkelen sin. Samla areal på ca. 15 000 dekar, hvorav ca. 1200 dekar produktiv skog, resten utmarksarealer.

Eksempelet fra Kvinesdal forts.

Utdrag fra Landbruksdirektoratets vedtak:

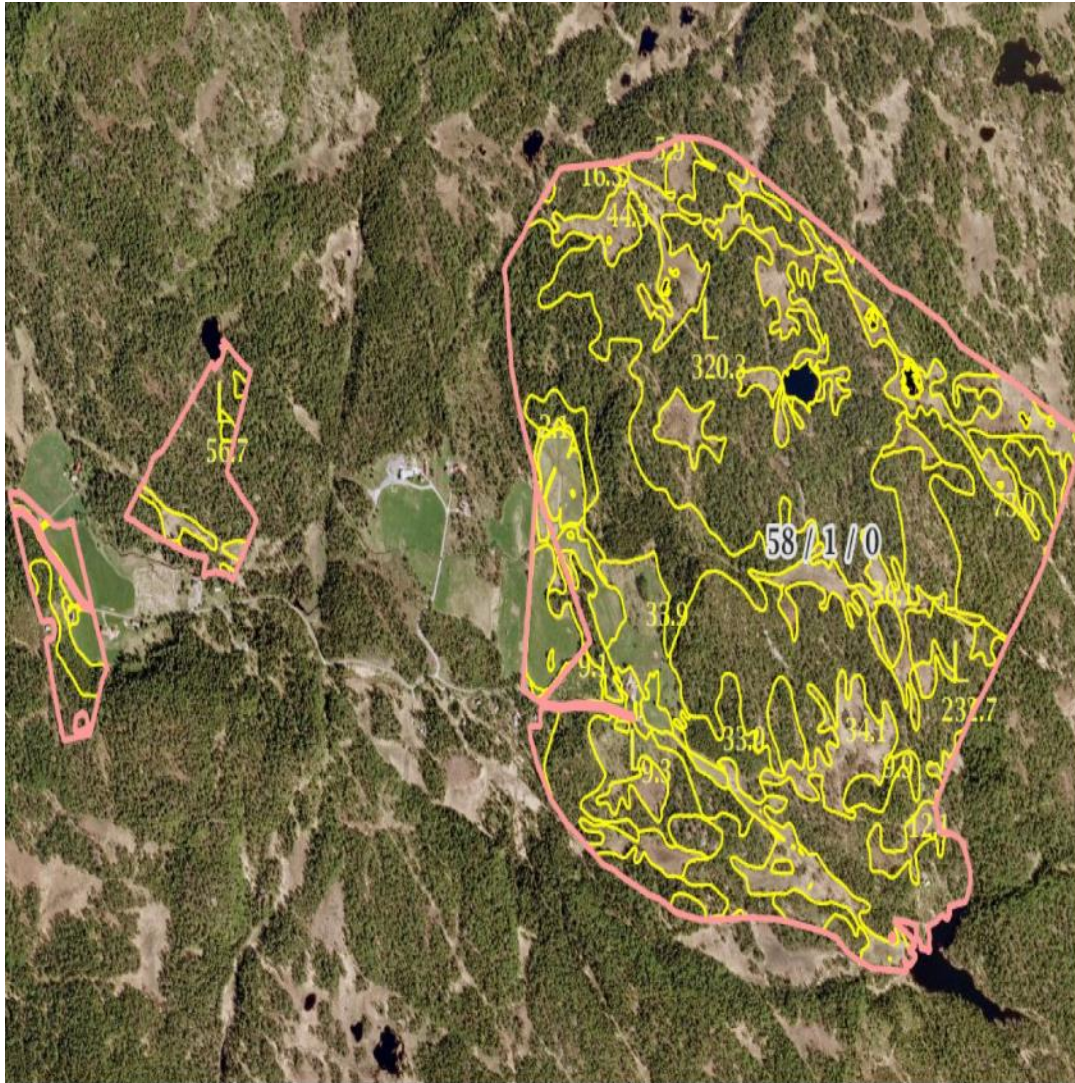
«Landbruksdirektoratet legger til grunn at det arealet som søkes fradelt er noe ressursvakt, og i hovedsak kan benyttes i forbindelse med jakt, fiske og beite. Driftsenheten er imidlertid samlet sett av de mest ressurssterke gårdsbrukene i kommunen, og matrikkelenhetene ligger godt til rette for å drives sammen. Det dreier seg om store arealer og ressurser som driftsenheten kan utnytte også i fremtiden. Hensynet til å holde ressursene samlet på eiendommen for nåværende og fremtidige eiere veier tungt. Vi kan vanskelig se at omsøkte deling harmonerer med jordlovens formål. Landbruksdirektoratet mener at matrikkelenhetene bør holdes samlet, da det gir den beste ressursforvaltning på sikt, og sikrer at eier og forvalter kan utnytte hele den eksisterende driftsenheten.»

Jordloven § 12 fjerde ledd

«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.»

Forarbeidene, *Prop. 127 L (2012-213) Endringar i jordlova* på side 38:
«Vil kommunen gi samtykke til deling etter forslaget til nytt fjerde ledd, **må** det avklarast om busetjingsomsynet gjer seg gjeldande i området, og med kva for tyngde omsynet gjer seg gjeldande. Det må takast stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketalet i den aktuelle delen av kommunen. Samtykke til deling kan givast med sikte på ein auke i folketalet, eller med sikte på å halde oppe busetjinga som ein allereie har i kommunen eller området. Befolkningsstatistikk frå Statistisk sentralbyrå kan vere eit utgangspunkt for vurderinga, men statistikken er ikkje avgjerande.»

Jordloven § 12 (4) eks. fra Iveland



- Totalareal: Ca. 1650 dekar, hvorav ca. 70 dekar fulldyrka areal og ca. 1200 dekar produktiv skog.
- De to parsellene vest på kartet ble søkt fradelt, et totalareal på 122 dekar bebyggt med bolighus.

Eksempelet fra Iveland forts.

Utdrag fra SLFs vedtak:

«Den delen av eiendommen som du ønsker å beholde er stor, og overstiger etter Statens landbruksforvaltnings syn langt hva som er nødvendig for en alminnelig boligtomt. Fylkesmannen mener at hensynet til bosettingen vil bli ivaretatt ved at du får fradelt bebyggelsen på gnr. 55 bnr. 1 med romslig tomt. Statens landbruksforvaltning er i utgangspunktet enig med Fylkesmannens syn. Etter vårt syn kan det imidlertid ikke utledes av rundskriv M-1/2013 at det foreligger en øvre grense for hvor stor en fradelt tomt kan være.»

«[...] de nye reglene i jordloven er ment å gi kommunene økt handlingsrom dersom søknaden gjelder fradeling bl.a. til bosetting. Siden det må legges til grunn at sterke bosettingshensyn gjør seg gjeldende i denne saken, kan vi vanskelig se at kommunen har gått utenfor sitt handlingsrom.»

Omdisponeringsforbudet – jordloven § 9

Hvorfor et forbud?

Hensikten er å sikre matproduserende arealer for nåværende og framtidige generasjoner.

I Aust-Agder er kun 2 % av arealet jordbruksareal, mens tallet for hele Norge er 3 % av landarealet. Til sammenligning utgjør jordbruksarealet både i Sverige og i Finland 7,5% av landarealet. Stortinget har vedtatt at matproduksjonen i Norge skal øke med 20 % fram til 2030.

Beredskapssituasjon: I 2013 var selvforsyningsgraden på under 40 %, noe som er historisk lavt.

Omdisponeringsforbudet – jordloven § 9

Når gjelder forbudet?

Første ledd: «**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.»

Hva er «**dyrka jord**»? Fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Fulldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller eng, og som kan fornyes ved pløying. Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig. Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikkje kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålende urter.

Hva er «**dyrkbar jord**»? Areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking.

Omdisponeringsforbudet – jordloven § 9

Hvilke tiltak rammes av forbudet?

Dyrka jord: Alle andre tiltak enn de som har formål jordbruksproduksjon.

Dyrkbar jord: Alle tiltak som fører til at jorda blir uegnet til jordbruksproduksjon i framtida.

Hva regnes som jordbruksproduksjon?

All planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium. Bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshus. Anleggelse av nødvendige driftsveier.

Jordloven § 9 andre ledd

Vurdering av en omdisponeringssøknad skjer etter andre ledd:

«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.»

Jordloven § 9 andre ledd forts.

«**Særlege høve**»: Meningen med formuleringen er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern.

«**Godkjende planar etter plan- og bygningslova**»: Arealbruken bør som hovedregel skje gjennom planer og ikke enkeltvise dispensasjoner. Man bør ikke uthule egne vedtatte planer med å gi tillatelser i strid med disse.

«**Drifts- og miljømessige ulemper**»: Samme momentet som ved vurdering av en delingssøknad etter § 12.

«**Kulturlandskapet**»: = Landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Både gammelt og nytt landbruksareal med bygninger regnes med. Hvordan føyer tiltaket seg inn i landskapet? Er det harmoni eller er det ødeleggende?

Jordloven § 9 andre ledd forts.

«Det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi»: Det kan legges vekt på dette hensynet dersom tiltaket gagnar allmennheten eller en større gruppe personer. Dette kan være formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene, og opprettholdelse og styrking av bosettingen i området der eiendommen ligger. Det siste gjelder ikke i sentrale og tettstedsnære strøk.

«Om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon»:

Man må se på:

- hvor lenge omdisponeringen skal vare, jf. vilkår om tilbakeføring
- hvor lang tid det vil ta å tilbakeføre, hvor krevende det vil være, og hvor kostbart det vil være

1001_106_23-160224_12_19_Enkel_4351988.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fil Rediger Vis Vindu Hjelp

Hjem Verktøy 1001_106_23-160... x

1 / 1 174%

106/236 / 23 / 0

106/5

106/4

210 x 297 mm

- Eksporter PDF
- Opprett PDF
- Rediger PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Rediger tekst og bilder i PDF-dokumenter på en enkel måte

Finn ut mer

- Kommentar
- Fyll ut og signer
- Send til signering
- Send og spor

Lagre og dele filer i Document Cloud

Finn ut mer

Saksbehandlingsrekkefølge

- Fradeling av areal til boligformål fra landbrukseiendom på fulldyrket areal i område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i plan.
- Tiltaket utløser krav om dispensasjon fra plan (plan- og bygningsloven § 19-2), delingssamtykke etter jordlova § 12 og omdisponeringstillatelse etter jordlova § 9.
- Rekkefølgeproblematikk I: Disp.behandling eller jordlovsbehandling først?
- Lovverket sier ikke noe.
- Hvor trykker skoen?

Saksbehandlingsrekkefølge forts.

- Rekkefølgeproblematikk II: Delingssamtykke etter § 12 eller omdisponeringstillatelse § 9?
- Jordlova § 12 andre ledd gir svar: «*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.*»
- Altså: Først § 9 deretter eventuelt § 12.

Konsesjonsloven

§ 1. 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 friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Konsesjonsloven

§ 2. Virkemiddel

Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.

Konsesjonsloven

§ . 3 Særlige rettigheter som omfattes av loven

Visse rettigheter er omfatter av konsesjonsplikten:

- leierettigheter og bruksretter for mer enn 10 år
- utbyggingsavtaler

Konsesjonsloven

§ 4. Unntak på grunnlag av eiendommens karakter (1/2)

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 jordloven, **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.

Konsesjonslova

§ 4. Unntak på grunnlag av eiendommens karakter (2/2)

4. bebygde 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.

Konsesjonsloven

§ 5. Unntak på grunnlag av erververens stilling (1/2)

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 annet ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger m.v.

Konsesjonsloven

§ 5. Unntak på grunnlag av erververens stilling (2/2)

Ved erverv av bebygd 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 bebygd 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 annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

Konsesjonsloven

§ 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 om folkeregistrering.

Tips om avvik i Folkeregisteret for virksomheter og myndigheter

Når det avdekkes avvik fra det som er registrert i Folkeregisteret ønsker vi tips om dette, slik at vi kan undersøke saken og registrere eventuelle endringer.

Last ned, fyll ut og send til oss:

Hent skjema for tips til Folkeregisteret

Fyll ut skjemaet, og send det til:

Skatteetaten
Melding om avvikende opplysninger
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

<https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/tips-om-avvik-i-folkeregisteret/for-offentlige/>

Meldeplikt for offentlige myndigheter og virksomheter

Ny lov om folkeregistrering trådte i kraft 1.10.17. Offentlige myndigheter og virksomheter pålegges å melde fra til Folkeregisteret når deres opplysninger ikke samsvarer med det som er registrert i Folkeregisteret.

Det forekommer at andre offentlige organer får informasjon om f.eks. adresseendringer eller andre opplysninger som er endret, uten at Folkeregisteret får melding, eller at tips kommer lenge etter endringen. Hensikten med regelen er derfor å legge til rette for at det offentlige bidrar til at Folkeregisteret er så korrekt som mulig.

Alle opplysninger som blir sendt inn undersøker vi før Folkeregisteret eventuelt blir oppdatert. Skatteetaten mottar og behandler alle meldinger om avvik, og dine tips blir behandlet i henhold til regelverk og rutiner for Folkeregisteret og Forvaltningsloven.

På grunn av taushetsplikten kan ikke Folkeregisteret gi deg tilbakemelding på utfallet av tipset, da vi har begrenset mulighet til å utlevere opplysninger om andre enn deg selv.

Når du benytter "KS SvarUt"

Kommuner og andre offentlige aktører som benytter KS SvarUT, kan sende tipsskjemaet til Skatteetatens organisasjonsnummer 974 761 076.



Skjema for tips til Folkeregisteret

Skjemaset sendes til følgende adresse:

Skatteetaten
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Hva tipset gjelder (Dersom tipset gjelder flere forhold må det fylles ut ett skjema per forhold)

Adresse <input type="checkbox"/>	Uttytting fra Norge <input type="checkbox"/>	Farskap, fødselsdato, fødested, statsborgerskap <input type="checkbox"/>	Sivilstatus, dødsfall, navn, andre relasjoner <input type="checkbox"/>	Andre forhold <input type="checkbox"/>
----------------------------------	--	--	--	--

Hvem tipset gjelder (Dersom tipset gjelder mange kan liste vedlegges)

Etternavn, fornavn og mellomnavn, fødselsnummer/ID-nummer, evt. fødselsdato

Adresse (Utfylles kun dersom tipset gjelder adresse eller uttytting fra Norge)

Ukjent

Gateveinavn, husnummer og husbokstav, bruksenhetsnummer (f.eks. H0101), postnummer, poststed, land

Beskrivelse av forholdet du tipser om: (Skriv tydelig, helst med blokkbokstaver)

--

Dersom forholdet du tipser om kan underbygges med dokumentasjon, kan dette vedlegges skjemaet. Dersom du tipser om at personer er feilaktig registrert bosatt på din adresse, og du ikke selv eier boligen, bør du vedlegge bekreftelse fra huseier.

Hvem tipser

Privatperson Vi kan ikke garantere anonymitet hvis du signerer skjemaet.
Offentlig virksomhet Vi gjør oppmerksom på at tips uten kjent avsender vurderes som mindre troverdig.

Ditt navn og evt. virksomhetsnavn		
Org. nr. / fødselsnummer	Telefonnummer	Epostadresse

Signatur / stempel

Dato	Underskrift	Stempel (dersom virksomhet)
	<input type="button" value="SKRIVE UT"/> <input type="button" value="TØM SKJEMA"/>	

Folkeregisteret setter pris på at du melder fra om avvik og kan forsikre deg om at ditt tips blir lest og undersøkt. Vi kan dessverre ikke gi deg tilbakemelding på innlevert tips, da vi har begrenset mulighet til å utveiere taushetsbelagte opplysninger om andre enn deg selv. Ditt tips blir behandlet i henhold til rutiner og regelverk for Folkeregisteret og forvaltningsloven. Dette kan være en tidkrevende prosess som kan strekke seg over flere måneder. Selv om Folkeregisteret finner grunnlag for å vurdere riktigheten av forholdet, kan du ikke forvente at forholdet du tipser om vil endres med det samme.

Konsesjonsloven

§ 9. Særlige forhold for landbrukseiendom (1/2)

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.

Nærmere om kommunens vurdering etter § 9

«Når kommunen ser at det ligger an til avslag fordi eiendommen bør brukes som **tilleggsjord** av andre enn konsesjonssøker, må den sjekke om det er interesse for eiendommen som tilleggsjord.»

[Rundskriv M-3/2017 kapittel 11 s 40.](#)

Eksempel:

- Det søkes konsesjon for en ubebygget skogeiendom. Ressursgrunnlaget er svakt med tanke på selvstendig drift. Formål: aktiv drift av jord og skog samt jakt.
- Søker er bosatt i Stavanger, og vil ikke bosette seg på konsesjonseiendommen.
- Eierne av syv landbrukseiendommer i nærheten ble tilskrevet.
- En meldte interesse for tilleggsareal
- Kommunen vurderte det som en bedre løsning at eiendommen ble solgt som tilleggsareal enn at den skulle bestå som selvstendig enhet uten bosetting. Dette førte til negativ innstilling i saken.
- Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt
- Advokatens innvending: det offentliges forkjøpsrett er opphevet!

Konsesjonsloven

§ 9. Særlige forhold for landbrukseiendommer (2/2)

Første ledd nr. **3** og **§ 9a** 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.

Konsesjonsloven

§ 9a. Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom

Ved avgjørelse av en 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 i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

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

Prisforskriften

Prisforskriften § 1, andre ledd:

I alle saker etter konsesjonsloven som gjelder søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det i **vedtaket vises hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.** Dersom en på skjønnsmessig grunnlag er kommet fram til en annen pris enn det verdsettelsen av de enkelte delene tilsier, skal de hovedhensyn som har vært avgjørende for dette oppgis.

Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

Nr: M-3/2002 | Type: Rundskriv

Konsesjonsloven

§ 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.

Eksempelsak – avståelse av areal som konsesjonsvilkår

September 2018: Lindesnes kommune mottar søknad om konsesjon for eiendommen 168/5.

Eiendommen har et totalareal på 584 daa. Søker oppgir at han ikke ønsker å tilflytte eiendommen, men vil benytte den til fritidsformål.

Oktober 2018: Saksbehandling. Det foreligger reguleringsplan for Stusvik, der den aktuelle boligen er regulert til fritidsformål, og det er også gitt bruksendringstillatelse fra bolig til fritid. Det ble vurdert som kurant å innvilge konsesjon til fritidsformål. Imidlertid vurderes det ikke hensiktsmessig at fritidseiendommer har en utstrekning på nærmere 600 daa i tilfeller der det er alternativt bruk for arealene. Som del av saksforberedelsene ble naboer derfor tilskrevet med forespørsel om de var interessert i å kjøpe eiendommen som tilleggsareal.

N.N tok kontakt, og oppga at han er interessert i å kjøpe den sydlige teigen som tilleggsareal for å benytte denne til beite. N.N. grenser inntil denne teigen i syd, og driver beitedrift med høylandsfe. Han oppgir at tilleggsarealet evt. vil bli benyttet som sauebeite. N.N. oppgir videre at han ikke har noen interesse av å kjøpe bebyggelsen på eiendommen.



Konsesjonsloven

§ 16. Overtredelse av konsesjonsvilkår

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Bli konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

Konsesjonsloven

§ 17. Kontroll med at vilkår overholdes m.m

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon, blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om forhold som nevnt i § 16 annet ledd. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen.

Konsesjonsloven

§ 18. Frist til å ordne forholdet når konsesjon ikke er gitt

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av § 13 annet eller tredje ledd, eller er søknaden avslått, skal Kongen sette en frist for pantlover til å bringe tvangsbruk som strider mot § 3 annet ledd til opphør eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Er konsesjon avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første punktum, få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

Konsesjonsloven

§ 19. Oversittelse av fastsatt frist

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangselge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

Konsesjonsloven

§ 20. Forbud mot forringelse av eiendomen

Er et erverv av en fast eiendom betinget av konsesjon etter denne loven, må det inntil forholdet er bragt i orden ikke foretas hugst eller noe som forringer eiendommens verdi. Departementet kan i konkrete tilfeller gjøre unntak fra dette.

Forsettlig overtredelse av forbudet i første ledd straffes med bøter. Det som er avvirket eller på annen måte fraskilt eiendommen i strid med forbudet eller verdien av dette, kan inndras hos den skyldige eller den han har handlet på vegne av.

Driveplikt

§ 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 egedomen 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 avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet 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.

Driveplikt

§ 8 a. Fritak frå 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.