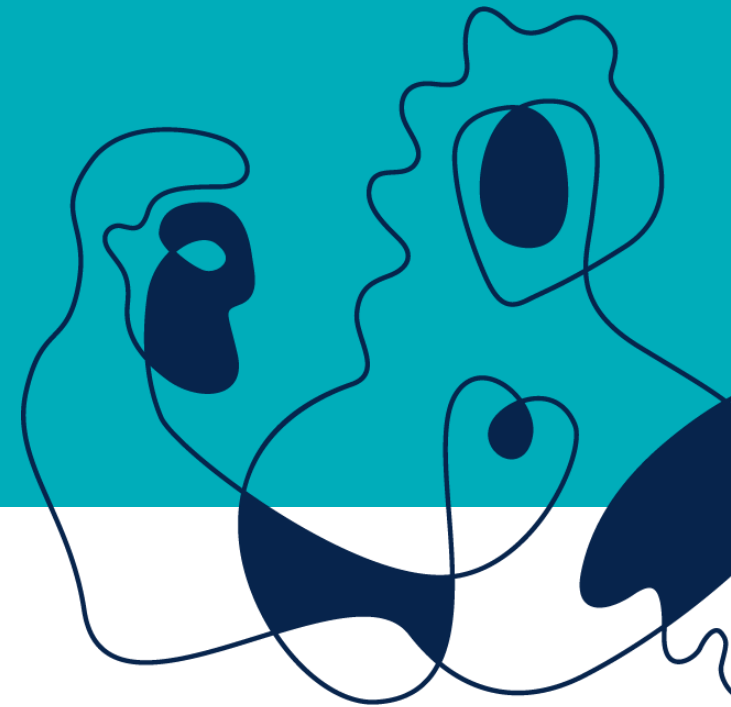


Konsesjonsloven av 28.11.2003

Margrethe Benson
Juridisk seniorrådgiver
Nytilsattekurs mars 2019



Fylkesmannen i Nordland



21.03.2019



«Rettskilder»

- Konsesjonsloven
- Rundskriv M-3/2017 fra Landbruks- og matdepartementet
- Forskrift om konsesjonsfrihet m.m.: FOR-2003-12-08-1434, senest endret i 2017
- Forskrift om saksbehandling i kommunen: FOR-2003-12-08-1480
- Vedtak om overføring av myndighet til kommunen m.fl.: FOR-2003-12-08-1479



§ 1 – lovens formål

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

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



Hovedregel:

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



Unntak fra konsesjonsplikten

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

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



Konsesjonsfrihet etter § 4

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



§ 5: Konsesjonsfrihet for:

- nære slektninger, ektefeller og samboere
- odelsberettigede

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

Boplikten varer i 5 år

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

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



§ 5 forts. og § 6

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

Kommunene har ansvaret for å følge opp boplikten!



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

Det skal særlig legges vekt på:

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

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

AS kan få konsesjon, men ikke ønskelig til tradisjonell landbruksdrift



Nærmere om bosettingshensynet, § 9

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



§ 9 fortsatt

- § 9 nr 1 (prisen) og § 9 nr 4 (om erververen anses skikket til å drive eiendommen) skal ikke vurderes i søknader fra nære slektninger eller odelsberettigede som ikke vil eller kan oppfylle boplikten. I disse sakene skal det ikke kreves inn konsesjonsgebyr.
- Slå alltid opp i Rundskriv M-3/2017 når dere behandler konsesjonssaker etter § 9 – god hjelp til vurderingene og vektingen av de ulike hensyn



Vilkår - § 11

- Vilkår om boplikt:

- personlig boplikt: normalt for 5 år.

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

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

- Ikke lenger nødvendig å sette vilkår om driveplikt i konsesjonsvedtaket

- den følger nå direkte av § 8 i jordloven

- men: Orienter om driveplikten i saksfremlegget



«Hjertesukk» til slutt

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