



Fylkesmannen i  
NORDLAND

# Konsesjonslov, driveplikt og litt til.....

Margrethe Benson  
Juridisk seniorrådgiver  
Kommunekonferanse 12.03.2018



*- vinner til Nordlands beste*

# Konsesjonsloven av 28.11.2003

## Hovedregel:

- Alt erverv (kjøp, gave, arv) av fast eiendom samt leie for mer enn 10 år krever konsesjon.
- Konsesjon er det offentliges tillatelse til å erverve fast eiendom.
- Får ikke tinglyst skjøtet dersom konsesjon mangler.

# 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» bekreftet av kommunen for å få tinglyst skjøtet.

## § 4 nr. 4

- Bebygd eiendom, ikke over 100 daa, der fulldyrka eller overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 daa.
  - ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til
  - ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall.

Her: ikke krav om at bebyggelsen er eller har vært brukt til boligformål som i § 5, 2.ledd.

## § 4 nr. 1

- Ubebygde enkelttomter til bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 daa og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven eller ikke trenger godkjenning etter jordloven.
- Nytt:
  - naust: en enkelt bygning i strandsonen som skal brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og lignende. Skal ikke brukes til bolig- eller fritidshus.
  - fradelte tomter som ikke krevde delingstillatelse etter jordloven.

## § 5, 2 ledd, første setning

- For bebygd eiendom som har mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Lovendringen i 2017 medførte 1074 færre eiendommer med boplikt i Nordland.
- Som bebygd eiendom etter denne bestemmelsen regnes eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, kfr. § 4 nr. 4.
- Hvis eieren ikke kan/vil bo på eiendommen, må han søke konsesjon.
- Odelsloven er endret: Minst 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller minst 500 daa produktiv skog.

# Pris, ny § 9 a

- Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon av en bebygd eiendom med mer enn 35 daa fylldyrka eller overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til de momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

# Pris forts.

- Ikke priskontroll på bebygde eiendommer som har mindre enn 35/500 daa.
- Ved erverv av ubebygd jordbrukseiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det foretas priskontroll uavhengig av eiendommens størrelse, typisk tilleggsjord.
- Ikke priskontroll ved erverv rene skogeiendommer.
- Men: Hva er en ren skogeiendom ?
  - en bebygd eiendom med skog, innmarksbeite og uproduktive arealer er det, mens
  - en ubebygd eiendom med skog og innmarksbeite og uproduktive arealer ikke er det og omfattes derfor av priskontroll.



# «§ 3,5 millionersregelen»

- Ny § 6 a i forskrift om konsesjonsfrihet:  
«*Prisvurdering etter konsesjonsloven § 9a skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner.*»
- Gjelder bare eiendommer som skal nyttes til boligformål.
- «Brukbart bolighus»:
  - et hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. Vurderingen som skal legges til grunn er følgelig noe forskjellig fra vurderingen av om det oppstår lovbestemt boplikt ved ervervet etter § 5, 2. ledd, første setning.

## § 11 Vilkår

- **Boplikt**, se 2. ledd: Kommunen **skal** ut fra hensynet til bosetting, ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eieren.
- Det kan settes vilkår om boplikt i et konsesjonsvedtak selv om eiendommen har mindre enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mindre enn 500 daa skog.
- Det er bare ved konsesjonsfrie erverv på grunn av slektskap/odelsrett at boplikten inntreer automatisk.
- Det er ikke lenger noe som heter «fritak fra boplikt».

# Driveplikt, jordloven § 8

- Jordbruksareal, dvs. fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite skal drives.
- Ny presisering fra 01.09.2017: Driveplikta gjelder for hele eiertiden.
- Øvrig nytt:
  - eieren må sende kopi av avtalen til kommunen som må ta stilling til om den oppfyller vilkårene for bortleie.
  - ikke lenger krav om at arealene må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.
  - landbruksmyndighetene kan ikke lenger inngå avtale på vegne av eieren.

# En bønn fra vårt postmottak (og meg)

- Bruk presise overskrifter
  - klage omdisponering/deling etter jordloven
  - høring dispensasjon etter plan- og bygningsloven
  - høring nydyrking
  - klage deling etter plan- og bygningsloven
- «Verstinger» i klagesaker etter jordloven:
  - rekvisisjon oppmålingsforretning
  - klage byggesak
  - klage nydyrking (det var en klage omdisponering)

## Behandlingsrekkefølge omdisp./deling/disp. pbl

- Typisk tilfelle: Foreldrene vil gi sønn/datter en boligtomt på dyrka/dyrkbar jord i et LNFR-område.
- Det vil da være nødvendig med både:
  - samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 **og**
  - samtykke til deling etter jordloven § 12 **og**
  - dispensasjon fra kommuneplanen etter plan- og bygningsloven § 19-2 **og**
  - samtykke til deling etter pbl § 20-1 bokstav m
- Mange kommuner behandler alle disse søknadene samlet i en og samme sak.

# Min anbefaling

- Start med omdisponeringen, et endelig avslag her stopper hele saken, se jordloven § 12, 2. ledd.
- Hvis det er gitt samtykke til omdisponering: Behandle delingssøknaden. Et endelig avslag her stopper hele saken.
- Hvis det er gitt samtykke til omdisponering **og** deling: da, og først da, er det klart for å behandle dispensasjonssøknaden etter plan- og bygningsloven.
  - det er da meget viktig å orientere parten om at gjennomføringen av delingen er avhengig av at dispensasjon blir gitt.

# Hvorfor denne anbefalingen?

- Enklere, en sak av gangen.
- Raskere
  - ingen høring i omdisponerings- og delingssaker.
  - vedtaksmyndighet ofte delegert til administrasjonen.
- Billigere
  - omdisponering etter jordloven, kr 0,-.
  - fradeling etter jordloven, inntil kr 2000,-.
  - gebyr dispensasjon pbl ?
- Ressursbesparende for kommunen (og høringsinstansene)
  - å utarbeide et høringsbrev er en ganske omfattende prosess for kommunen.

# «Rettskilder»

- Forvaltningsloven
- Konesesjonsloven, med siste endring 21.06.2017
- Landbruks- og matdepartementets brev av 29.06.2017
- Jordlova, med siste endring 21.06.2017
- Rundskriv M-3/2017, Konesesjon, priskontroll og boplikt
- Rundskriv M-2/2017, Driveplikt etter jordloven
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling, sist endret januar 2018



.....eller

- Ring til Margrethe

Takk for meg !