

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SAKER ETTER KONSESJONSLOVEN AV 28.11.2003

Vedtatt av kommunestyret i Folldal kommune 14.02.2019

1. LOVGRUNNLAGET

Loven

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. av 28.11.2003.

Sentrale forskrifter

Konsesjonsloven:

08.12.2003 nr. 1434 Landbruks- og matdepartementet [Forskrift om konsesjonsfrihet mv.](#)

08.12.2003 nr. 1479 Landbruks- og matdepartementet [Overføring av myndighet til kommunene m.fl.](#)

08.12.2003 nr. 1480 Landbruks- og matdepartementet [Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen](#)

08.12.2003 nr. 1479 Landbruks- og matdepartementet [Overføring av myndighet til kommunene m.fl.](#)

Forvaltningslovens §27a:

14.12.2011 nr 1336 Landbruks- og matdepartementet. [Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og jordlovsaker.](#)

Rundskriv fra Landbruksdepartementet

Rundskriv M-3/2002 fra Landbruksdepartementet- priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

Rundskriv M-6/2003 fra Landbruksdepartementet. Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter jordloven, odelsloven og skogbruksloven.

Rundskriv M-3/2017 fra Landbruksdepartementet. Konsesjon, priskontroll og boplikt.

2. KOMMUNENS MYNDIGHET

Kommunen har i henhold §1 i Forskrift av 08.12.2003 nr 1479 myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven med følgende unntak:

Begjæring av tvangssalg gjennom namsmyndigheten i henhold til konsesjonslovens §19 første og annet ledd (fylkesmannen).

Bortfall av rettigheter etter konsesjonsloven §19 annet ledd jf §3 og §18.

FOLLDAL KOMMUNE

Tvangsmulkt etter konsesjonsloven §16 første ledd og tvangsgebyr etter jordlova §20 (fylkesmannen).

Avgjøre saker som gjelder unntak fra konsesjonsplikt jf konsesjonslovens §2 tredje ledd annet punktum (Statens Landbruksforvaltning).

Fylkesmannen i Hedmark er klageinstans.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innenfor rammen av nasjonale mål.

Konsesjonsloven av 28. november 2003, forskrifter samt rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling. Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er å sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling samt få en prinsipiell politisk drøfting av hvordan den lokale politikken kan utøves innenfor de ytre rammene som staten fastsetter gjennom lov, forskrifter og rundskriv.

Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor de ytre rammer som nasjonalt lovverk fastsetter.

3. SPESIELLE 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.

I følgende tilfeller skal det også legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

- Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på erverv av bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål.
- Ved avgjørelse av søknad om konsesjon på ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Erverv av eiendommer uten produktive arealer som i rundskriv M-3/2017 punkt 8.3.2 er nevnt med eksemplene fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter anses ikke som erverv til landbruksformål og er derfor ikke undergitt priskontroll.

Første ledd nr. 3 og konsesjonslovens §9a (omhandler priskontrollen) 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.

FOLLDAL KOMMUNE

4. SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV LANDBRUKSEIENDOM (FRITT SALG)

Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. I veiledning overfor selgere og kjøpere skal kommunen framheve at eiendommene bør overdras til en kjøper som selv vil stå faktisk og økonomisk ansvarlig for drifta, og at dette er viktigere jo større jordbruksareal eiendommen har. Dette sees i næringsutviklingssammenheng.

4.1 Søker oppgir at han selv skal bebo og drive eiendommen:

Det skal tilstrebes en differensiert praksis der landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningenes tilstand skal vektlegges når det skal vurderes om konsesjon kan gis. Det skal i den vurderingen legges størst vekt på bygningenes tilstand, med vurdering av både bolighuset og driftsbygningen sitt potensiale for framtidig bosetting og landbruksdrift. Det skal i vurderingen legges vekt på at et mangfold av driftsformer og bruksstørrelser vil gi den beste samlede utnyttelsen av landbruksressursene. Eiendommer med mye dyrka mark og enten manglende bygninger eller dårlig teknisk standard på bygningene, vil i utgangspunktet være mest egnet som tilleggsressurs til andre landbrukseiendommer framfor å opprettholdes som selvstendige eiendommer.

Dersom landbrukseiendommens ressursgrunnlag eller konsesjonssøkers interesse eller kompetanse tilsier at deler av dyrka marka neppe vil bli benytta for landbruksproduksjon av søkerne selv, skal vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av noe av arealene vil gi den beste driftsmessige løsningen.

Når konsesjon innvilges i denne type saker gis normalt 5 års personlig boplikt som konsesjonsvilkår.

4.2 Søker oppgir at han selv skal bebo eiendommen men ikke drive jordbruksarealet:

Det skal tilstrebes en differensiert praksis der landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningenes tilstand skal vektlegges. Eiendommer med godt bolighus og små produktive arealer bør kunne få konsesjon på dette grunnlaget, mens en bør være mere restriktiv i forhold til eiendommer med større produktive arealer.

Dersom landbrukseiendommens ressursgrunnlag, konsesjonssøkers interesse eller kompetanse eller opplysninger i søknaden tilsier at hele eller deler av dyrka marka neppe vil bli benytta for landbruksproduksjon av søkerne selv, skal vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av areal vil gi den beste driftsmessige løsningen.

Når konsesjon innvilges i denne type saker gis normalt 5 års personlig boplikt som konsesjonsvilkår.

FOLLDAL KOMMUNE

4.3 Søker oppgir at boplikten skal oppfylles av andre enn søkeren selv (upersonlig boplikt):

For landbrukseiendommer med små produktive arealer og/eller lite funksjonell driftsbygning i forhold til dagens krav, kan vurderes vilkår om upersonlig boplikt som konsesjonsvilkår framfor personlig boplikt. Utforming av vilkår om upersonlig boplikt skal som hovedregel knyttes til at det skal være minimum en person bosatt på eiendommen som skal være folkeregistrert på eiendommen. Upersonlig boplikt gis normalt som en varig plikt uten tidsavgrensning. For eiendommer med vesentlige arealressurser eller driftsbygning godt egnet for moderne husdyrdrift bør praksis være at det settes vilkår om personlig boplikt. Konsesjon bør da ikke gis på vilkår om at boplikta er upersonlig.

4.4 Søker oppgir at han ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen:

For landbrukseiendommer med over 35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller mere enn 500 dekar produktiv skog og som har hus som er eller har vært benytta som helårsbolig, innvilges ikke konsesjon som selvstendig landbrukseiendom uten at det settes et konsesjonsvilkår om personlig eller upersonlig boplikt.

For eiendommer som hverken har over 35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog eller som ikke har hus som er eller har vært benytta som helårsbolig, vurderes eventuelt vilkår om boplikt i hvert enkelt tilfelle. Det skal da tas hensyn til eiendommens beskaffenhet med arealer og bygninger.

Det skal vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av produktive arealer vil kunne gi en god driftsmessig løsning.

5. SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV TILLEGGSAREAL

5.1 Vurdering av om eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk.

Det skal tilstrebes en differensiert praksis der landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningenes tilstand skal vektlegges når det skal vurderes om en landbrukseiendom bør opprettholdes som selvstendig bruk. God bygningsmasse med bolighus og driftsbygning trekker i retning at eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk. Dårlig bygningsmasse med dårlig bolighus og driftsbygning trekker i retning at eiendommen ikke bør opprettholdes som selvstendig eiendom. Mye produktive arealer med dyrka mark, skog eller utmark kombinert med bygningsmasse som er lite funksjonell eller med dårlig teknisk standard trekker i retning at eiendommen ikke bør opprettholdes som selvstendig bruk.

5.2 Eiendommen ligger inntil kjøpers eiendom.

Det skal legges særlig vekt på to forhold:

Arrondering: Dersom arealer med dyrka mark, produktiv skog eller utmark for øvrig grenser til kjøpers eiendom vil dette i de fleste tilfeller gi en god arrondering.

FOLLDAL KOMMUNE

Søkers planer for benyttelse av eiendommen: Konesjon for erverv av dyrka mark som tilleggsressurs gis normalt kun til eiendommer med egen landbruksdrift eller konkrete planer om snarlig oppstart av egen landbruksdrift.

5.3 Eiendommen ligger ikke i nærområdet til kjøpers eiendom.

Det skal legges vekt på hva som gir god arrondering og søkers planer for benyttelse av eiendommen.

Kjøreavstander bør vurderes som et sentralt element, men det settes ikke noen absolutt grense i forhold til antallet kilometer. Avstanden mellom landbrukseiendommene i det området av Folldal der konsesjonssøkers eiendom ligger, bør vektlegges. Det bør aksepteres lengre kjøreavstander i områder av Folldal med lang avstand mellom landbrukseiendommene. Hvor stort areal saken gjelder bør også påvirke saken.

Søkers planer for benyttelse av eiendommen skal vektlegges. Konesjon for erverv av tilleggsressurs med dyrka mark gis normalt kun til eiendommer med egen landbruksdrift eller konkrete planer om snarlig oppstart av egen landbruksdrift.

5.4 Når tilleggsareal erverves der ervervet omfatter seter

Dersom erverv av tilleggsarealer inkluderer seter eller seterrett og kjøper har seter fra før, skal vurderes om det skal settes vilkår om avståelse av setra til annen landbrukseiendom som mangler seter eller seterrett.

6. SØKNAD OM KONSESJON FORDI LOVBESTEMT BOPLIKT IKKE KAN OPPFYLLES (JFR KONSESJONSLOVENS §5, ANNET LEDD).

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.

6.1 Søker har tatt over landbrukseiendom med boplikt etter konsesjonslovens §5, annet ledd, og har ikke tidligere fått innvilget konsesjon uten boplikt på eiendommen uten boplikt.

Nye eiere av landbrukseiendom innvilges konsesjon uten boplikt i inntil 5 år for å avklare videre benyttelse av eiendommen.

6.2 Søker ønsker utsettelse med boplikt på grunn av at tidligere eier bor på eiendommen eller har boret.

Det gis konsesjon uten vilkår om personlig boplikt for en tidsperiode det er påregnelig at tidligere eier vil bo på eiendommen.

FOLLDAL KOMMUNE

6.3 Søker ønsker utsettelse med boplikt på grunn av at bolighuset er i dårlig stand eller lite tidsmessig.

Se punkt 6.1. Ytterligere konsesjon uten boplikt utover første 5 års perioden kan unntaksvis innvilges for en kortere periode dersom det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen er nært forestående i løpet av cirka et til tre år. Konsesjon uten boplikt gis da for maksimalt tre år.

6.4 Søkere som har andre rimelige og relevante grunner, for eksempel akutt sykdom, utdanning mv.

Vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det kan gis konsesjon uten boplikt for en kortere periode på 1-5 år når det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen vil skje når perioden er utløpt.

6.5 Søkeren oppgir at han ikke kan eller ikke vil bosette seg på eiendommen.

Se punktene 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4. Søknader utover dette vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle etter gjeldende lovverk, men Folldal kommune skal ha en restriktiv praksis på å gi konsesjon uten boplikt, der hensynet til bosettinga vektlegges i stor grad. Det gis ikke konsesjon uten boplikt grunnet at søker på generelt grunnlag ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen, utover den første 5 års perioden som kan innvilges etter punkt 6.1.

6.6 Landbrukseiendommer som eies av dødsbo

I følge rundskriv M-3/2017 punkt 7.5 kan det når en landbrukseiendom eies av et dødsbo, som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et tingrettslig sameie i eiendommen mellom arvingene når det har gått 3 år etter arvelaters død. Det har da oppstått et erverv som utløser boplikt.

Når dødsbo står som eier av landbrukseiendom skal legges til grunn at det har oppstått et erverv som utløser boplikt dersom boet fortsatt står som eier av landbrukseiendommen 3 år etter arvelaters død. Oppfyllelse av boplikt og eventuelt pålegg om å søke konsesjon skal da følges opp av kommunen overfor boet.

7. SØKNAD OM ENDRING AV KONSESJONSVILKÅR

7.1 Endring av vilkår om personlig boplikt

Søknaden vurderes etter kriteriene gitt i punkt 6 i retningslinjene.

7.2 Endring av andre konsesjonsvilkår.

Søknaden vurderes etter de samme kriterier i disse retningslinjene som ble benytta for opprinnelig utforming av konsesjonsvilkåret (se blant annet kriterier i punkt 4 eller punkt 5).

FOLLDAL KOMMUNE

8. KONTROLL OG OPPFØLGINGSOPPGAVER

For å sikre likebehandling skal administrasjonen føre kontroll med at den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom søker konsesjon, samt følge opp brudd på den lovbestemte boplikta og øvrige konsesjonsvilkår.