



FYLKESMANNEN I HEDMARK

Kommunen som landbruksmyndighet.

Jord – og konsesjonsmyndighet (juridiske virkemidler)

Tynset, 28. januar 2015
Seniorrådgiver Jon Jamtli



Juridiske virkemidler

- Bestemmelse om deling av landbrukseiendom
- Forbud mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord
- Bestemmelser om driveplikt
- Konesesjonsplikt hjemlet i konsesjonsloven
- Boplikt, lovbestemt eller satt som vilkår
- Vektlegging av hensynet til det kommunale selvstyre
- Hjemmel for rapportering i jordlovens § 3



Juridiske virkemidler forts.

Statlig klageinstans skal legge vekt på **hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie forvaltningsskjønn**. Dette innebærer ikke at det ikke er adgang til å overprøve kommunens skjønnsutøvelse, bare at kommunens synspunkt tillegges vekt. For øvrig kan klageinstansen, som før, prøve **rettsanvendelsen, saksbehandlingen og om riktig faktum var lagt til grunn**.

Kommunens oppfatning bør i enkelte sakstyper også kunne bli tillagt særlig eller avgjørende vekt. For eksempel vil kommunens oppfatning av **bosettingsspørsmålet i bopliktssaker måtte tillegges betydelig vekt**.



Juridiske virkemidler forts.

Nasjonale hensyn i sakene etter jordlov, skogbrukslov og konsesjonslov er bl.a. **hensynet til en kostnadseffektiv bruksstruktur, vernet om produksjonsarealer (jord og skog), vern om natur og kulturlandskap og det generelle mål om bosetting i distriktene.** Dette er mål som skal tillegges stor vekt i vedtaksorganene og hvor hensynet til det kommunale selvstyre vil ha mindre betydning. Dette betyr at begrunnelsen for de enkelte regler vil være av avgjørende betydning for hvilken vekt det kommunale selvstyre skal kunne få i klagesaken.

Et eksempel er omdisponeringssaker etter jordloven § 9 hvor det utvilsomt er **jordvernhensynet som er begrunnelsen for regelen.** Dette tilsier at det kommunale skjønnets får forholdsvis liten betydning i forhold til jordvernhensynet. På tilsvarende måte stiller det seg i **saker om delingstillatelse etter jordloven § 12 og saker som behandles etter forskrift om nydyrking.**



Fylkesmannens adgang til å kreve ”rapportering” av enkeltvedtak

- Før 1.7.2009: Dersom fylkesmannen hadde klare holdepunkter for at kommunens praksis var ulovlig og kommunen etter uformelle anmodninger fra fylkesmannen nektet å endre praksis, kunne fylkesmannen fortløpende pålegge kommunen å oversende vedtak innenfor angjeldende saksområde (JD-lovavd. Sak 92/2846)
- Etter 1.7.2009: Fra 1. juli 2009 har vi fått en rapporteringshjemmel i jordlovens § 3. Den gir adgang til å pålegge fortløpende rapportering i en eller flere sakstyper etter jordloven og konsesjonsloven.



Omdisponering etter Jordlovens § 9.

Bestemmelsen tar sikte på å hindre at dyrka og dyrkbar jord blir tatt ut av jordbruksproduksjon/disponert over slik at den ikke lenger er egnet til jordbruksproduksjon.

Kan gis dispensasjon i «særlege høve».

Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til plansituasjonen, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og samfunnsgagnet av tiltaket. Det skal også legges vekt på om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon.

Etter lovendring 1. juli 2013 må søknader som krever omdisponering etter § 9 behandles før delingsspørsmålet etter § 12 avgjøres. Sakene kan behandles i samme møte, men det må foreligge to adskilte vedtak.



Deling etter Jordlovens § 12.

«eiendom som kan nyttes til jordbruk eller skogbruk»

«om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur»

«vern om arealressursene (bruksrasjonalisering)»

«om deling fører til en driftsmessig god løsning»

«drifts- eller miljømessige ulemper»

«bosettingshensyn»



«andre hensyn kan vektlegges innenfor rammen av formålet med bestemmelsen».

«samtykke til deling kan gis på vilkår»

”gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementets sitt skjønn må reknast som ei driftseining.”



Hvilke eiendommer gjelder delingsbestemmelsen for?

”eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk”

Det er bebygde eller ubebygde eiendommer med bare skog, bare jord eller en kombinasjon av begge. Gjelder også hagebrukseiendommer.

Eiendommen må ha en slik størrelse og beskaffenhet at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift. I vurderingen skal det også tas jordvern hensyn. Det betyr at en liten eiendom med dyrkajord av god kvalitet kan omfattes av delingsforbudet. I praksis har en eiendom med totalareal ca. 5 dekar, hvorav ca. 3 dekar var fulldyrka jord, blitt regnet for å falle inn under bestemmelsen.



Vern om arealressursene

Den nye bestemmelsen ivaretar noen av de hensynene som lå bak «hensynet til avkastning» i den gamle bestemmelsen.

Hindre at det etableres enheter som det er vanskelig å drive og opprettholde som eget bruk.

Vernet gjelder ressursene som hører til eiendommen (areal, bygninger, rettigheter)

Bruksrasjonalisering (om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved å legges til nabobruket)

Selv om det ikke lenger fremgår av bestemmelsen kan det legges vekt på plansituasjonen.



Driftsmessig god løsning

- Uttrykket er hentet fra jordlovens § 1
 - Utforming av eiendommen
 - Kostnadseffektiv drift
 - Avstander
 - Driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander.
- Hva som er driftsmessig god løsning skal vurderes i et langsiktig perspektiv
- Fradeling av tilleggsarealer/leiejord



Driftsmessige ulemper

Dårlig arrondering/vanskelig atkomst/forstyrre dyr på beite/ferdsel på jordbruksareal/vanskeliggjøre bruk av bygninger

Miljømessige ulemper

Konflikter landbruk/bolig-fritidsinteresser

Støy/støv/lukt/helge- og nattarbeid

Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på driften

Konkret og individuell vurdering og ulempene må være påregnelige og ha en viss styrke og omfang

Avveiningen av de forskjellige hensyn.



Driveplikt – Jordlovens § 8

- Bestemmelsene erstatter vanhevdbestemmelsen i jordloven og bestemmelsene om driveplikt i konsesjonsloven og odelsloven.
- Driveplikten er personlig og varig
- Driveplikten er ikke knyttet opp mot erverv av en eiendom.
- Alt jordbruksareal skal drives.



Driveplikens innhold

- Hvilke eiendommer omfattes av driveplikten?
 - ”Jordbruksareal” omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.
 - Driveplikten er ikke knyttet til noe vilkår om lønnsom drift.
 - Hvem er ansvarlig for å oppfylle driveplikten?
 - Driveplikten er en personlig plikt.
 - I sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier.
- Driveplikten er varig.
- Ny eier har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtakelsestidspunktet.
- Frist på ett år for å bestemme om vedkommende selv skal drive eller om arealet skal leies bort.
- Når eieren selv velger å drive jordbruksarealet, må eier stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften.



Fritak fra driveplikt

- Jordlovens § 8a er en ny bestemmelse med regler om adgangen til å søke fritak fra driveplikten etter § 8.
- ”Kan” – bestemmelse; forvaltningsskjønn.
- Drivepliktens formål står sentralt; det skal foretas en individuell og konkret vurdering.
- Ulike årsaker til at det søkes fritak; ikke lønnsom drift, eieren ønsker ikke å leie bort, det lar seg ikke gjøre å leie bort, det lar seg ikke gjøre å leie bort i 10 år.
- Dersom det er søkt om fritak, er fristen for å starte drift suspendert.



Fritak fra driveplikt forts.

Momenter i fritaksvurderingen:

- Hvor viktig er det å holde jordbruksarealet i hevd.
- Størrelsen på arealet.
- Avkastningsevnen på arealet.
- Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord.
- Søkerens livssituasjon.



Tilsyn og reaksjoner.

I henhold til § 19 er det kommunen og fylkesmannen som fører tilsyn med at bestemmelsene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 overholdes.

I henhold til § 20 er det fylkesmannen som avgjør om det skal ilegges tvangsgebyr.



Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

§ 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 friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.



Konsesjonsloven forts.

Lovens hovedregel er at alt erverv av fast eiendom er underlagt konsesjonsplikt.

Det er to hovedgrupper av unntak:

- Unntak på grunnlag av eiendommens karakter
- Unntak på grunnlag av erververs stilling (slektskap/odelsrett)



§ 4 Unntak på grunn av eiendommens karakter

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.
2. 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.



3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål 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 25 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.



§ 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 annet ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.



Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er **mer enn 25 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 bolig formål.

Første og annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arvelovens § 28 a.



§ 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. 1 om folkeregistrering.

For den upersonlige boplikten er kravet at noen må være registrert bosatt på eiendommen.



§ 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 den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god 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 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 forhold omtalt i konsesjonsloven § 9, første ledd.

-Samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Priskontroll for eiendommer som skal nyttes til landbruksformål og beløpsgrense

-Hensynet til bosetting:

Avklare om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i området

Avklare med hvilken tyngde hensynet gjør seg gjeldende

Plikt til å vurdere om det er nødvendig å stille vilkår om personlig boplikt



Nærmere om forhold omtalt i konsesjonsloven forts.

Hensynet til bosetting forts.

- Kommunens oppfatning av utviklingen 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.



Andre forhold omtalt i konsesjonsloven § 9, første ledd.

-Driftsmessig god løsning:

Hvilken driftsform er påregnelig

Avstand

Flere eiendommer

-Skikket:

Ta høyde for at driveplikten kan oppfylles ved bortleie

-Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap:

Virkningene eierskiftet vil ha er det sentrale

Virkningene vurderes i et langsiktig bærekraft-perspektiv



Endringer i konsesjonsskjønnet

Fellesbestemmelser i § 9 første til tredje ledd.

Særregler for søknad hvor nær slekt eller odelsberettiget ikke kan/skal oppfylle boplikten, § 9 fjerde ledd:

-Ingen priskontroll eller om erverver er skikket.

Momenter som supplerer den normale konsesjonsvurderingen:

- Eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold
- Tilknytning og livssituasjon som korrigerende moment



Konsesjonsvilkår § 11.

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 kulturlandskapet ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Konsesjonsvilkår om boplikt gjelder etter ikrafttreddelsen til det eventuelt er gitt tillatelse til å endre vilkåret. Ingen overgangsregel vedtatt.



Konsesjonsvilkår § 11 forts.

Nytt annet ledd. Er det påkrevd å stille vilkår om boplikt, eventuelt personlig boplikt?

- Hvis personlig boplikt ivaretar en stabil bosetting bedre enn ved utleie
- Hvis eiendommen blir tatt bedre vare på hvis eieren selv bor der enn om andre bor der
- Hvis personlig boplikt må antas å øke aktiviteten i lokalsamfunnet

Kommunen har plikt til å vurdere bopliktsspørsmålet

Utforming av vilkår om upersonlig boplikt må ikke hindre at eieren oppfyller boplikten ved selv å bosette seg på eiendommen.



Konsesjonsvilkår § 11 forts.

Konsesjonsvilkår om upersonlig boplikt kan utformes slik:

«Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt til helårsbosetting i det tiden NN eier den. Fristen for å sørge for bosetting settes til Dersom NN selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonslovens § 6, er boplikten begrenset til 5 år regnet fra registreringen i folkeregistret.»

Slutt