

## RETNINGSLINJER FOR PRAKTISERING AV KONSESJONSLOVEN AV 28. NOVEMBER 2003

### RENDALEN KOMMUNE

#### Innledning

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. trådte i kraft 1. januar 2004. Ved lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv., ble det bl.a. vedtatt endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. De fleste endringene trådte i kraft 1. juli 2009.

På bakgrunn av disse endringene, er det nødvendig med revidering av kommunens retningslinjer.

Den første delen av retningslinjene, d.v.s. fram t.o.m. kapittel 5, omhandler ordinære konsesjonsaker. Det belyses hvilke momenter som vektlegges i slike saker, prioritering av momentene, hvilke vilkår som er aktuelle og håndtering av boplikten.

Kapittel 6 omhandler konsesjonsfrie erverv der søker etter endringene i lovverket fra 1. juli 2009 har lovbestemt boplikt men ikke kan eller vil tilflytte eiendommen. I slike tilfeller må det søkes konsesjon.

Kapittel 7 tar for seg mislighold av boplikt.

Rendalen kommune har fram til nå hatt egne retningslinjer for bo- og drivepliktsaker. Driveplikten behandles nå i kommunens retningslinjer etter jordloven siden endringen fra 1. juli 2009 innebærer at vanhevdsparagrafen i jordlovens § 8 er ersatt med driveplikt samt fritak fra driveplikt i § 8a. Håndhevelse av boplikt i konsesjonsfrie erverv ble tidligere behandlet etter konsesjonslovens § 5 og odelslovens § 27. Boplikten praktisering i slike saker er nå flyttet over til konsesjonsloven, noe som innebærer at kommunens praktisering av slike saker er innbakt i herværende retningslinje.

**Konsesjonsloven § 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 friluftsjinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

En rekke erverv er konsesjonsfrie, bl.a. bebygd eiendom ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrket.

#### Lovgrunnlag

- Rundskriv M-1/2010 – Endringer i rundskriv M-3/2002 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. av 28.11.2003
- FOR 2011-12-14 nr. 1336: Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker.
- Rundskriv M-2/2009 – Konsesjon og boplikt
- Rundskriv M-4/2004 fra Landbruksdepartementet - endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom
- 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-7/2002 fra Landbruksdepartementet - Endringer i rundskriv M-3/2002 - priser på landbrukseiendommer ved konsesjon - kapitaliseringsrentefot m.m. for skog
- Rundskriv M-3/2002 fra Landbruksdepartementet - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon
- Rundskriv M-1/2001 fra Landbruksdepartementet - Industrikonsesjonsloven - delegasjon av oppfølgingsansvar

### **Kommunens myndighet**

I henhold til forskrift fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003, jfr. rundskriv M-6/2003 har kommunen fått myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer. Dette er bl.a. saker som gjelder:

1. konsesjon i henhold til konsesjonsloven § 2.
2. forlenging av frist for videresalg etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 tredje punktum.
3. kommunen kan avgjøre vilkår om boplikt i alle konsesjonssaker.
4. lemping på konsesjonsvilkår i henhold til konsesjonsloven § 11.
5. tilbaketrekking av konsesjon og fastsettelse av frist for salg etter konsesjonsloven § 16 annet og tredje ledd.
6. frist for pantlover til å bringe tvangsbruk som er i strid med konsesjonsloven § 3 andre ledd til opphør eller frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få eller ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.
7. unntak fra hogstforbudet m.v. etter konsesjonsloven § 20 første ledd.

Kommunene hadde fra tidligere myndighet til å avgjøre søknader om fritak fra bo- og driveplikt. En følge av lovendringen i 2009 er at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphører, og eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

I en vanlig konsesjonssak kan det søkes om lemping på vilkår, jfr. § 11.

Driveplikten håndteres nå etter jordloven §§ 8 og 8a.

Endringen i 2009 fører ikke til andre endringer av kommunens rolle som avgjørelsesorgan i første instans innen dette saksfeltet.

Lovendringen i 2009 innebærer at jordlovens regler om fylkeslandbruksstyrene oppheves, og at fylkesmannen overtar oppgaven som klageinstans i konsesjonssaker fra 1. januar 2010.

## KOMMUNALE RETNINGSLINJER

Konsesjonsloven av 28. november 2003 samt de foran nevnte rundskriv fra Landbruksdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling av konsesjonssaker. I tillegg kan også kommuneplanens bestemmelser, prioriteringer, visjoner og målsettinger legges til grunn.

Det er viktig å merke seg at loven er uendret ved overføring av myndighet, men den enkelte kommune kan nå utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av loven, rundskriv mv. En hovedbegrunnelse for å vedta kommunale retningslinjer er å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen og få en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker for å sikre kontinuitet og rettssikkerhet. Avgjørelse i de fleste sakene kan delegeres til administrasjonen for å få raskest mulig behandling.

Rendalen kommunes retningslinjer for behandling av konsesjonssaker vedtatt av kommunestyret den 31.03.2005, KS-sak 20/05, sist endret i KS 18.12.2008, utgår og erstattes av disse retningslinjene.

**Hver enkelt søknad gis en konkret og individuell behandling, og de etterfølgende retningslinjer er kun et supplement til lovverk, rundskriv m.v. i den lokale behandlingen.**

### 1. GENERELT

Folketallet i Rendalen kommune synker. Mange landbrukseiendommer står ubebodde eller nyttes til fritidsformål. I gjeldende konsesjonslov legges det særlig vekt på bosettingshensyn, og i de tilfeller der det er nødvendig skal Rendalen kommune legge dette til rette i saksbehandlingen. Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosetting i alle bebodde deler av kommunen, hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender, skal boplikten håndheves strengt. Dette krever også en aktiv oppfølging fra kommunens side.

Kommunen kan i utgangspunktet sette vilkår om boplikt på alle bebygde landbrukseiendommer større enn 100 dekar og/eller mer enn 25 dekar er fulldyrka jord. Jfr. konsesjonslovens § 11 skal kommunen ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Dersom det legges opp til en annen ordning enn personlig boplikt, må dette framgå tydelig i vilkåret. For å sette vilkår om boplikt er det nok at kommunen ønsker bosetting, men det skal i saksutredningen synliggjøres at det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i den del av kommunen saken gjelder. Hver enkelt sak må vurderes for seg, blant annet vil også eiendomsstørrelse, husforhold og beliggenhet ha betydning.

Landbrukseiendommene er viktige som virkemiddel i bosettingspolitikken, og kan ha tiltrekningskraft også på personer som ikke har arbeid her i distriktet eller tilknytning i området fra før.

Under hensyn til miljøet og framtidig generasjoners behov er det viktig å ta vare på kulturlandskapet, som i mange områder er en utsatt faktor. Innenfor konsesjonslovens rammer

bør en derfor medvirke til å hindre gjengroing av kulturlandskapet.

### **1.1 Spesielle forhold for landbrukseiendommer**

Dersom søknaden om konsesjon gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på følgende momenter:

- Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- Om erververs formål vil ivareta hensynet til eventuell bosetting i området
- Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- Om erververen anses skikket til å drive eiendommen
- Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

### **1.2 Prisregulering**

Rendalen kommune skal fortsatt legge vekt på prisutviklingen ved søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål i henhold til Landbruksdepartementets rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010.

Når det gjelder kjøp av tilleggsjord kan det gis et tillegg i til ordinær bruksverdi som landbruk, gradert etter hvor rasjonell og arronderingsmessig god løsningen er.

### **1.3 Konsesjonsvilkår**

I henhold til §11 kan konsesjon gis på "slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Av de mest brukte typene vilkår nevnes:

- Vilkår om boplikt
- Vilkår om avståelse av del(er) av eiendom
- Vilkår om å kreve jordskifte
- Vilkår om makeskifte
- Vilkår der det kreves sammenføring av matrikelnumre
- Vilkår om forholdet til eiendommen ved oppløsning av samboerforhold når samboere erverver landbrukseiendommen sammen

### **1.4 Varsel om konsesjonsbehandling**

I saker som gjelder landbrukseiendommer, hvor andre enn konsesjonssøker arronderingsmessig er bedre egnet enn konsesjonssøker, kan det undersøkes om disse har interesse for eiendommen som tilleggsareal. I Rendalen praktiseres normalt ikke varsling.

### **1.5 Sameie**

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes, jfr. konsesjonsloven § 9.

Unntak kan gjøres for samboere når det opprettes en sameiekontrakt som viser hvem som

skal bli eiere ved eventuelt samlivsbrudd. I slike tilfeller bør det normalt gis konsesjon på vilkår av at sameiekontrakten mellom søkerne overholdes i tilfelle samlivsbrudd.

## **2. SØKNADER DER EIENDOMMEN SKAL OPPRETTETTES SOM SELVSTENDIG BRUK**

### **2.1 Generelt**

Personlig boplikt vil normalt være en samfunnsmessig bedre løsning i et langsiktig perspektiv enn om andre enn eieren bor der. Vanligvis gir dette en mer stabil bosetting og øker aktiviteten i lokalsamfunnet. For å kunne godkjenne upersonlig boplikt må det kunne dokumenteres at disse samfunnsinteressene ivaretas like godt ved at andre bor på eiendommen.

### **2.2 Søkeren oppgir at hun/han selv skal bebo- og drive eiendommen**

Søkere som i konsesjonssøknaden har avkrysset for at vedkommende vil bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo og drive den på en forsvarlig måte i minst fem år sammenhengende, innvilges normalt konsesjon på vilkår om boplikt. Driveplikten følger av jordloven.

Dersom det i konsesjonssøknaden søkes om utsettelse med boplikt på grunn av nødvendig restaurering av våningshuset, evt. bygging av nytt våningshus, kan tilflyttingsfristen utsettes i inntil 3 år etter at konsesjon er gitt.

### **2.3 Søkeren oppgir at hun/han selv skal bebo eiendommen, men ikke drive jordbruksarealet**

Dersom bosettingshensyn veier tungt, bør konsesjon normalt innvilges på vanlig vilkår om boplikt. Driveplikten følger nå av jordloven og vil innebære at denne kan oppfylles ved bortleie av jorda som tilleggsareal på minst 10 års skriftlig kontrakt, som fører til driftsmessig gode løsninger. I vurderingen av hva som er gode løsninger vektlegges bl.a. avstand mellom eiers og leiers bruk, eiendomsstørrelse og driftsform.

På eiendommer i sentrale områder hvor søkeren ikke vil drive jordbruksarealet, skal det foretas en konkret vurdering av om det skal settes vilkår om avståelse av landbruksarealer. Det er da en forutsetning at det er interesse for kjøp av landbruksarealene som tilleggsareal og at en kan oppnå gode drifts- og arronderingsmessige løsninger.

### **2.4 Søkeren oppgir at boplikten skal oppfylles av andre enn eieren selv (upersonlig boplikt)**

I utgangspunktet skal det kreves personlig boplikt. I de tilfeller der søkeren i konsesjonssøknaden oppgir at boplikten skal oppfylles av andre, skal dette være synliggjort gjennom en langsiktig utleiekontrakt. Kommunen skal i sin behandling av saken synliggjøre tydelig i vilkår hvilke ordning som er avtalt.

Etter en konkret og individuell vurdering kan det i helt spesielle tilfeller gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt, dersom det blir godtgjort at bosettingshensynet på eiendommen vil bli ivaretatt på en like bra måte som om eieren bor der selv. Dvs. ved bortleie av våningshuset på en fast og varig basis. En slik leieavtale må framlegges for kommunen innen den lovfesta 1-årsfristen for tilflytting. Dersom det godkjennes upersonlig boplikt, vil vilkåret vanligvis utformes på følgende måte:

*”Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden NN eier den. Dersom NN selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonslovens § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret.”*

## **2.5 Søkeren oppgir at han ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen**

I utgangspunktet krever kommunen at boplikten oppfylles på alle konsesjonseiendommer. Hver enkelt søknad gis en konkret og individuell behandling, og søker kontaktes om at kommunen legger stor vekt på bosettingshensyn i konsesjonssaker. Som hovedregel varsles naboer i denne type saker.

Dersom eiendommen ligger innenfor et område med annen fast bosetting, og det er våningshus på denne, settes normalt vilkår om boplikt for at konsesjon skal kunne innvilges.

## **2.6 Avståelse av deler av eiendommen**

Dersom konsesjonseiendommen består av flere parseller/ teiger og noen av dem ligger uhensiktsmessig til i forhold til kjøpers eiendom, vurderes det i hvert enkelt tilfelle om det skal settes vilkår om avståelse av enkelte teiger til tilgrensende eiendommer som har behov for tilleggsareal.

# **3. SØKNADER DER EIENDOMMEN SKAL NYTTES SOM TILLEGGSSAREAL**

## **3.1 Generelt**

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av brukene er viktige faktorer for å få dette til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en ”driftsmessig god løsning”. I de tilfeller der eiendommen skal rasjonaliseres bort er det spesielt viktig å vurdere om konsesjonslovens virkemidler skal nyttes for å oppnå gode driftsmessige løsninger.

## **3.2 Konsesjonsomsøkt eiendom ligger inntil kjøpers tidligere eiendom**

Dersom ervervet fører til en drifts- og arronderingsmessig god løsning innvilges normalt konsesjon på vilkår om fortsatt bosetting på egen eiendom. Dette vilkåret settes bare i de tilfellene der kjøpet også hadde utløst boplikt ved erverv som selvstendig enhet.

### **3.3 Konesjonsomsøkt eiendom består av flere parseller/teiger**

Består konesjonseiendommen av flere parseller/teiger og noen av disse ligger uhensiktsmessig til i forhold til kjøpers eiendom, vurderes det i hvert enkelt tilfelle om det skal settes vilkår om at konesjonssøker avstår enkelte teiger til tilgrensende eiendommer. I disse tilfellene er det en forutsetning at det ved salg til andre landbrukseiendommer oppnås en vesentlig bedre drifts- og arronderingsmessig løsning enn om konesjonssøker får overta eiendommen i sin helhet. Det gis normalt 1-års frist for å avhende eiendommen.

### **3.4 Fortsatt opprettholdelse av konesjonsomsøkt eiendom som selvstendig bruk**

Dersom eiendommen har tjenlig bebyggelse og er en betydelig jord- og skogbrukseiendom må det vurderes om eiendommen fortsatt bør opprettholdes som selvstendig bruk. Privatøkonomiske forhold skal ikke flytte grensen for hva som regnes som en betydelig eiendom.

## **4. SØKNAD OM ENDRING AV KONSESJONSVILKÅR**

Det følger av konesjonslovens § 11 at det kan søkes om lemping på vilkår som er satt i en konesjonssak.

### **4.1 Endring av vilkår**

Søknader om endring av vilkår om boplikt behandles strengere enn søknader fra eiere som har overtatt eiendommen konesjonsfritt, jfr. retningslinjer for praktisering av reglene om boplikt i Rendalen kommune.

I en sak der det er godkjent upersonlig boplikt og bolighuset derfor er utleid, anses det som kurant når leieforholdet brytes fordi eier selv bestemmer seg for å bo på eiendommen i 5 år. Boplikten begrenses da til 5 år regnet fra registreringen i folkeregisteret. Det vises for øvrig til punkt 2.4 angående utforming av vilkår i konesjonssaken.

## **5. KONTROLL MED AT KONSESJONSVILKÅR OVERHOLDES**

For at alle skal behandles likt må kommunen følge opp brudd på konesjonsvilkår, påse at eiere som mangler konesjon blir pålagt å søke om konesjon m.v., jfr. konesjonslovens § 16-20.

## **6. KONSEJONSFRIIT ERVERV DER SØKER OPPGIR AT HAN/HUN IKKE KAN ELLER VIL TILFLYTTE EIENDOMMEN**

Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konesjonsfritt. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må følgelig søke konesjon. Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord og hvor eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt som helårsbolig. Se

konsesjonslovens § 5 annet ledd. Dette innebærer at det ikke lenger er boplikt på rene skog- og utmarkseiendommer. Kravene til odlingsjord innebærer at eiendommen må ha minimum 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller 500 dekar produktiv skog.

Dersom kravene til bebyggelse og odlingsjord er oppfylt, framgår det av konsesjonslovens § 9 fjerde ledd hvilke momenter som skal vektlegges i disse sakene:

**Følgende momenter skal tillegges særlig vekt:**

- Bosettingen
- Driftsmessig god løsning
- Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

**Følgende momenter skal tillegges vekt (ikke særlig vekt):**

- Eiendommens størrelse
- Eiendommens avkastningsevne
- Husforholdene

**Følgende momenter kan tillegges vekt kun som korrigerende momenter:**

- Tilknytning til eiendommen
- Søkerens livssituasjon

De korrigerende momentene påpeker at det ikke er hensynet til eieren som skal være avgjørende for avveiningen. Det er betydningen for eiendommen i et langsiktig perspektiv som skal være det sentrale.

### **6.1. Hensynet til bosettingen**

Ved arv eller andre typer konsesjonsfritt erverv av landbrukseiendom, er utgangspunktet at erververen skal bosette seg på selve eiendommen (driftsenheten). Det kan likevel gjøres unntak, men dette må vurderes fra sak til sak basert på omstendighetene, gjeldende lovverk og rettspraksis.

Dersom noen erverver bebygd landbrukseiendom med lovbestemt boplikt som tillegg til den bebygde landbrukseiendommen de har fra før, regnes denne boplikten som oppfylt dersom erververne ønsker å bo videre på den landbrukseiendommen de har fra før. Forutsetningen for dette er at de to eiendommene kan regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand.

### **6.2. Hensynet til husforholdene**

Dersom bolighuset er beboelig og ikke bebos av foreldre, håndheves boplikten strengt. Dersom bolighuset er i dårlig stand, kan det i et vilkår gis en frist på inntil 3 år for å restaurere våningshuset eller bygge nytt bolighus.

Dersom foreldrene bor på eiendommen og eiendommen ikke har kårbolig, kan fritak for boplikten gis så lenge foreldrene benytter sin borett. Av kontrollhensyn gis utsettelse til en bestemt dato slik at kontroll av vilkåret kan gjennomføres, normalt inntil 5 år.

## **7. MISLIGHOLD AV BOPLIKT**



For at alle skal behandles likt er det viktig at mislighold av boplikten følges opp av administrasjonen. Som vesentlig mislighold regnes normalt overskridelse av fristen for bosetting med 4 – 6 måneder. Etter en konkret og individuell behandling kan administrasjonen pålegge eieren å søke konsesjon når misligholdet er vesentlig.

Saker der eiere har oversittet fristen for å bosette seg med 4 – 6 måneder, men som nytter eiendommen som tilleggsjord og som bebor og driver sin øvrige landbrukseiendom i samme kommune, behandles normalt ikke som misligholdsaker.

## **8. INTERN DELEGERING**

Delegering til administrasjonen er behandlet i eget delegeringsvedtak.