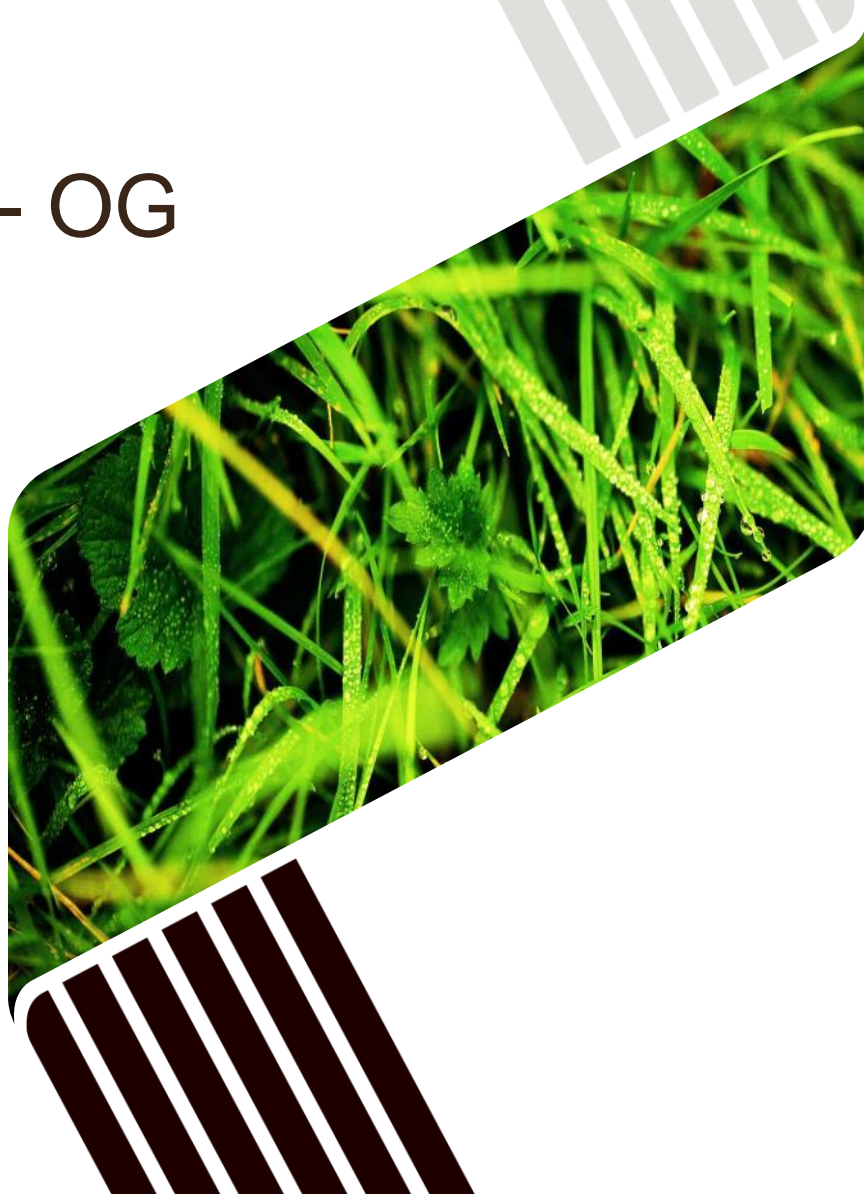


SAKER ETTER JORD- OG KONSESJONSLOV

11.11.2016



LANDBRUKSDIREKTORATET

- Seksjon arealbruksutvikling, i avdeling ressurs og areal
- Seksjonen behandler klagesaker på Fylkesmannen sine vedtak i saker etter jord- og konsesjonslov, og omgjøringsbegjæringer
- Vedtakene våre publiseres på FM- nett, og ofte på våre nettsider.
<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/offentliggjoring-av-vedtak>

DELING

Jordlova § 12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det ... ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Nærmere regulert i rundskriv M-1/2013

DELING KVINESDAL I

- Eiendom på totalt 1609 daa eid i sameie av fem personer. Noe beite, tun, og om lag 1300 daa produktiv skog.
- En av sameierne ønsket å ta over en del på 178 daa. En annen sameier skulle ta over resten.
- Kommunen innvilget, i strid med rådmannens innstilling. FM omgjorde etter fvl. § 35 tredje ledd, avgjørelsen ble påklaget til oss.
- Vi stadfestet FM sitt vedtak:
 - Sideeffekten av delingen, det at sameiet blir oppløst, er positiv, men det er ikke et selvstendig argument for deling.
 - Landbruksdirektoratet mente at eiendommen bør holdes samlet, da det gir den beste ressursforvaltning på sikt, og sikrer at eier og forvalter kan utnytte hele den eksisterende driftsenheten.

DELING KVINESDAL II

- Eiendom på totalt om lag 22 000 daa, bestående av 150 daa dyrka jord, 80 daa beite og 1700 daa produktiv skog. Søknad om fradeling av om lag 14 500 daa (mest skog).
- Kommunen innvilget og viste til hensynet til bosetting. FM omgjorde etter fvl. § 35 tredje ledd. FM viste til at det var tvilsomt om deling ville føre til økt bosetting, og at delingen ville innebære en vesentlig reduksjon av ressursgrunnlaget.
- Vi stadfestet FM sitt vedtak:
 - Arealet som søkes fradelt er noe ressurssvakt alene (jakt, fiske, beite)
 - Hensynet til å holde ressursene samlet for nåværende og fremtidig eier
 - Tvilsomt at delingen vil føre til økt bosetting, og fikk derfor ikke avgjørende betydning.

DELING MARKER

- Søknad om fradeling av skog- utmarksareal på 1390 daa fra eiendom på totalt 2389 daa. Eiendommen skulle sammenføres med en eiendom på totalt 4953 daa, som allerede hadde 3947 daa produktiv skog.
- Kommunen avslo, FM stadfestet begrunnet med at fradelingen ville medført en reduksjon i ressursgrunnlaget og ha konsekvenser for fremtidig drift.
- Begjæring om omgjøring ikke tatt til følge av oss.
- LMD omgjorde Fylkesmannens vedtak og gav delingstillatelse på vilkår om at den fradelte delen av eiendommen sammenføres med den nærliggende eiendommen som anført i søknaden:
 - Dette vil gi en like god løsning som nåværende.
 - Gjenværende areal vil fortsatt være ressurssterk og mulig å drive selvstendig. LMD kunne derfor ikke si at hensynet til vern av arealressursene talte mot deling.

NYDYR KING

Jordlova § 11 annet ledd: *For å unngå skade på natur- og kulturlandskap, kan departementet gi førese gner for nydyrking.*

Forskrift om nydyrking § 1: *Formålet med denne forskriften er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap. Det skal legges vekt på hensynet til miljøverdier som biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet. Det skal for øvrig legges vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger.*

§ 4: *Nydyrking kan bare skje etter plan godkjent av kommunen.*

§ 5: *Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på hvilke virkninger tiltaket kan påregnes å få for natur- og kulturlandskapsverdiene, jf. § 3 fjerde ledd. Ved denne vektleggingen skal det tas hensyn til om det på arealet er sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne miljøverdiene er. Ved avgjørelsen skal det for øvrig legges vekt på om det ut fra jordloven § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for driftsenheten, og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.*

NYDYR KING VINDAFJORD

- En gårdbruker søkte om tillatelse til å nydyrke om lag 50 daa myr. Kommunen ga tillatelse til nydyrking av inntil 30 daa. FM opphevet kommunen sitt vedtak etter fvl. § 35 tredje ledd. FM la vekt på at miljøverdiene i området var veldokumenterte, og at myra er en del av et stort intakt og sammenhengende myrområde i lavlandet. FM la også vekt på at nydyrking ville ført til økte utslipp av lystgass og karbondioksid, og på at nydyrking ville gi et usikkert avlingsutbytte.
- Vi stadfestet FM sitt vedtak.
 - Ldir kom til at klare miljøhensyn veide tyngre enn hensynet til landbruksdriften i denne saken:
 - Myra klassifisert som svært viktig, sjelden naturtype
 - Usikkert om arealet er godt egnet for nydyrking

OMDISPONERING

Jordlova § 9: Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på **jordbruksproduksjon**. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

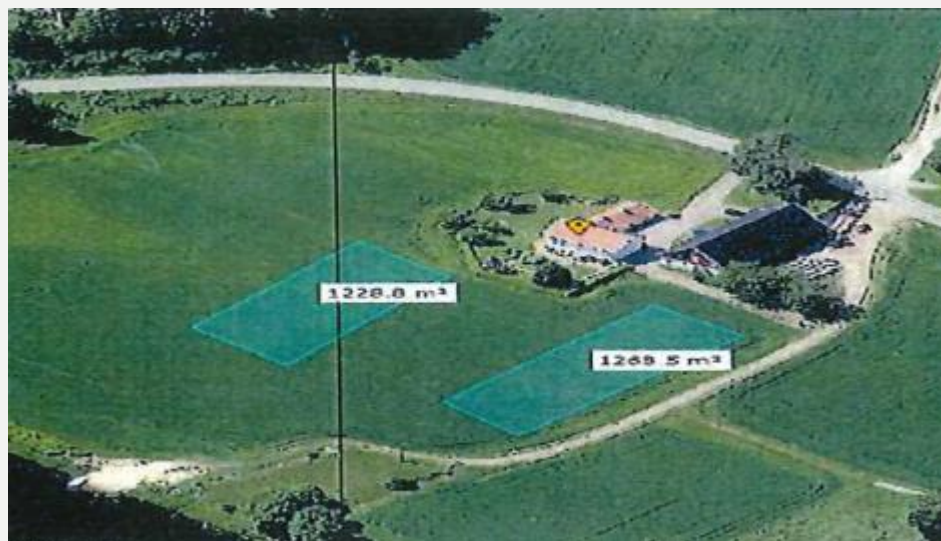
Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

OMDISPONERING FOR KÅRBOLIG

- En gårdbruker søkte om å få omdisponere inntil 1 daa fulldyrket jord for oppføring av kårbolig. Eiendom på totalt 845 daa, hvorav 170 daa fulldyrka jord. Drift: Korn og skogbruk. Kommunen innvilget, FM opphevet etter fvl. § 35 tredje ledd. Påklaget til Landbruksdirektoratet.
- I pkt. 6.4.2 i rundskriv M-1/2013 står det at: *Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.*
- Vi kom til at det var klart at kårbolig ikke var nødvendig av hensyn til driften av eiendommen, og tok ikke klagen til følge. Vi viste til at FM hadde lagt til grunn at dagens produksjonsform utgjør ca. 0,2 årsverk. Vi la også vekt på at kårboligen ville bli liggende med dyrka jord på alle kanter, noe som ville gi en dårligere arrondering, og dermed en dårligere driftsmessig løsning.

OMDISPONERING - RIDEHALL

- A søkte om omdisponering av om lag 3 daa fulldyrka jord for oppføring av ridehall og ridebane. Hallen skulle være på totalt ca. 1300 m² med mønehøyde på 10 m, og ridebanen på ca. 20 * 60 meter.



OMDISPONERING RIDEHALL FORTS.

- Kommunen innvilget søknaden. FM omgjorde etter fvl. § 35 tredje ledd. Vi stadfestet Fylkesmannen sitt vedtak:
 - Trafikken ville i noe grad medføre **miljømessige ulemper** for landbruket i området, **driftsmessige ulemper** på jordteigen der hallen og banen skulle ligge pga. arronderingen, og det var heller ikke sterke samfunnshensyn som talte for å si ja til tiltaket fordi det bare ville gagne noen få og ikke allmennheten.
 - Tiltaket var også i strid med retningslinjer i kommuneplanen om **krav om reguleringsplan** for denne type tiltak: Pbl. § 12 - 2: "For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan".

TVANGSGEBYR ETTER JORDLOVEN

- Utgangspunkt: Så lenge et nybygg er innenfor LNF-begrepet, og innenfor «jordbruksproduksjon» i § 9 trengs det ikke tillatelse til omdisponering.
- Jordloven § 20: *For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.*
- KARMØY: En gårdbruker fjernet jord og fylte på steinmasser på et område på om lag 3,5 daa dyrka jord, uten å søke tillatelse til omdisponering.
- FM ila tvangsgebyr på kr. 1000 pr. dag inntil arealet var tilbakeført, jf. jordlova §§ 9 og 20. Vi stadfestet FM sitt vedtak, men med en siste frist for tilbakeføring og tvangsgebyr fra det tidspunkt.



KONSESJON

- Konesesjonsloven § 2: *Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konesesjon).*
- § 9: *Ved avgjørelsen av søknad om konesesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen 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. Det kan gis konesesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket*

KONSESJON SIGDAL KOMMUNE

- A overtok eiendom konsesjonsfritt på vilkår om boplikt i 2008. I 2009 ga kommunen A utsatt boplikt i 5 år. A flyttet ikke til eiendommen. Kommunen ga A pålegg om å søke konsesjon. A klaget til FM, som stadfestet kommunen sitt vedtak. A begjærte omgjøring.
- Ldir opphevet vedtaket om å pålegge å søke konsesjon:
 - Huset hadde ikke vært bebodd på 35 år, og var ansett av en takstmann for å være kondemnabelt. Ikke «bebygd».
 - Rundskriv M-2/2009 på s. 19: *Spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 andre ledd er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012. Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.*

KONSESJON RINGERIKE KOMMUNE

- A kjøpte skogeiendom på 2 645 daa for 2.650.000. A eide allerede en tilgrensende skogeiendom på 12.877 daa.
- Kommunen avslo fordi prisen var for høy. FM stadfestet kommunen sitt vedtak. A begjærte omgjøring.
- Vi omgjorde FM sitt vedtak. Bortsett fra pris, talte ingen andre momenter i § 9 for å nekte konsesjon: om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.
- Vedtaket ble fattet da henstillingen i brev 4. desember 2013 gjaldt. Dette er nå bortfalt ved:
- Rundskriv M-2/2016

PRIS

- For at **priskontrollen** skal gjelde for bebygd (ikke et krav om bolighus her, bygget kan være en hytte, et redskapshus eller en garasje etc) landbrukseiendom må arealgrensene i § 5 annet ledd være oppfylt. Det vil si over 25 dekar jord eller over 500 dekar skog. For ubebygd eiendom er det ingen nedre arealgrense annet enn at arealet må bestå av areal som kan nyttes til landbruk.
- Pristrundskriv M-2/2016: Stortinget ber regjeringen fastsette at det ikke skal være priskontroll ved overtakelse av en eiendom med bolighus, med mindre overdragelsessummen overstiger 3,5 millioner kroner. På denne bakgrunn bestemmer departementet at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 3.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.
- Beløpsgrensen gjelder som tidligere eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. I denne forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

KONSESJON - MALVIK

- A kjøpte en eiendom på 126 daa med 109 daa fulldyrka jord. Eiendommen er bebygd med bolighus, garasje og redskapshus med korntørke. Kjøpesum 16 300 000,-.
- Kommunen innvilget søknad om konsesjon. Fylkesmannen omgjorde fordi prisen var for høy: *Konsesjonseiendommens driftsgrunnlag og planlagt driftsopplegg underbygger etter vår vurdering konklusjonen om en konsesjonspris på kroner 12 000 000. På denne bakgrunnen finner vi at den avtalte kjøpesummen på kr. 16 300 000 er klart over det som kan aksepteres av priser på slike eiendommer.*
- **Ldir stadfestet Fylkesmannens vedtak.**
 - Eiendommens verdi satt til 3 300 000. Boligens verdi satt til 9 345 000. = 12 735 000,- i verdi mot kjøpesum 16 300 000,-. Pris ble avgjørende.
 - Fylkesmannen har lagt til grunn at de øvrige momentene i § 9 første ledd taler for å gi konsesjon for ervervet. Landbruksdirektoratet er enig i dette.

KONSESJON TIL AS

- Konsl. § 9 tredje ledd: *Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.*
- Rundskriv M-2/2009: Hvorvidt konsesjonssøknaden skal innvilges må bero på en individuell og konkret vurdering.
- Det kan gis konsesjon til et AS dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer.
- Ot.prp. 79 (2002-2003):
 - *Landbruksdepartementet mener en bør videreføre dagens praksis som innebærer et ønske om at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer.*
- Ingen saker siste år hvor dette har kommet på spissen

KONSESJON LILLEHAMMER

- Et aksjeselskap som driver med omsorgsrettede tjenester søkte konsesjon til erverv av landbrukseiendom. Eiendommen på totalt ca. 554 daa, hvorav ca. 83 daa fulldyrka jord, ca. 19 daa innmarksbeite og ca. 380 daa produktiv skog. Selskapet skulle drive landbruksdrift som en del av de omsorgsrettede tjenestene.
- Kommunen skulle leie bygninger av konsesjonssøker. FM behandlet derfor saken i første instans. FM ga konsesjon på erverv av tunet på ca. 10 daa, ca. 17 daa fulldyrka jord, ca. 18 daa innmarksbeite, ca. 4 daa jorddekt fastmark og ca. 6 daa produktiv skog, på vilkår om at resten selges som tilleggsjord til en som kan få konsesjon. Det var stor interesse for arealene blant gårdbrukere i området.
- Vi stadfestet FM sitt vedtak. Vi mente at fradelingen ville gi en bedre driftsmessig løsning, og at vilkåret om fradeling i liten grad ville påvirke søker sin mulighet til å drive planlagte virksomheten på eiendommen.



Spørsmål?

sandra.alnes@landbruksdirektoratet.no