



Kongsvinger kommune
19. mai 2011

RETNINGSLINJER FOR PRAKTISERING AV KONSESJONSLOVEN I KONGSVINGER KOMMUNE

1. Innledning	2
2. Kommunens myndighet	2
3. Rettigheter som krever konsesjon	3
4. Unntak fra konsesjonsplikt	3
5. Nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon)	4
6. Konsesjonsbehandling	4
6.1 Priskontroll	5
6.2 Bosettingshensyn	6
6.3 Bruksstruktur	7
6.4 Skikkethet	7
6.5 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap	8
6.6 Sameier og selskaper	8
6.7 Andre typer vilkår	8
7. Intern delegering	9

1. Innledning

Konsesjonslovens formål er 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, jf. formålspragrafen:

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 friluftstinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

Aktuell lov og rundskriv

- LOV 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- M-2/2009 Konsesjon og boplikt

I formålet brukes uttrykket «*bl.a.*» om de hensyn som skal tilgodeses. Det betyr at det ikke er foretatt noen fullstendig opplisting av hensynene som kan tillegges vekt. Også hensyn som blir tilgodesett i andre lover, kan trekkes inn så sant det bidrar til at lovens formål blir ivaretatt. Uttrykket «*samfunnet*» omfatter mer enn rene statlige eller kommunale hensyn. Meningen er at det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a. med hensyn til behov og ressurser. Dette åpner for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

Begrepet «*mest gagnlige*» for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen.

2. Kommunens myndighet

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

Den enkelte kommune kan utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av loven, forskrifter, rundskriv og sentrale retningslinjer. 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. Dette vil sikre kontinuitet og rettssikkerhet. Avgjørelse i de fleste sakene kan delegeres til administrasjonen for å få raskest mulig behandling.

Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor det nasjonale regelverket. De kommunale retningslinjene gir føringer for den lokale skjønnsutøvelsen.

Kommunen har myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer.

Lokalt avgjøres følgende:

1. Innvilge eller avslå konsesjon i henhold til konsesjonsloven § 2.
2. Forlenging av frist for videresalg etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 tredje punktum.

3. Sette vilkår etter § 11, herunder vilkår om boplikt.
4. Pålegg om å søke konsesjon etter § 13 annet og tredje ledd.
5. Tilbaketrekking av konsesjon og fastsettelse av frist for salg etter konsesjonsloven § 16 annet og tredje ledd.
6. Frist for panthaver 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 mv. etter konsesjonsloven § 20 første ledd.

Kommunene hadde fra tidligere myndighet til å avgjøre søknader om fritak fra bo- og driveplikt. Etter lovendringen i 2009 har muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørt slik at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

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

Generell driveplikt håndteres nå etter jordloven §§ 8 og 8a.

For at alle skal behandles likt, må kommunen påse at eiere som mangler konsesjon, blir pålagt å søke (§ 13), og kommunen må følge opp brudd på konsesjonsvilkår og frister, jf. konsesjonsloven § 16-20.

Lovendringen i 2009 innebar at jordlovens regler om fylkeslandbruksstyrene ble opphevet, og at fylkesmannen tok over oppgaven som klageinstans i konsesjonssaker fra 1. januar 2010.

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

3. Rettigheter som krever konsesjon

Utdrag fra konsesjonsloven § 3. (særlige rettigheter som omfattes av loven)

Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom.

Mange slike tilfeller vil kunne være omfattet av de fritaksgrunnene som fremgår av konsesjonsloven §§ 4 og 5.

4. Unntak fra konsesjonsplikt

Det er en rekke overdragelser som ikke trenger konsesjon. Enten på grunn av eiendommens karakter (§ 4) eller erververens stilling (§ 5). Disse to paragrafene pluss § 6 (bopliktens innhold) er klare *rettsregler* som ikke gir rom for tolkning eller skjønn.

For leiligheter og en del spesielle ervervstyper, for eksempel bebygde eiendommer under to dekar (såfremt det ikke er innført 0-konsesjonsgrense), er det ikke nødvendig med egenerklæring.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet brukes i hovedsak på:

1. Eiendommer som ligger i områder som er avsatt til bygg og anlegg i kommuneplanens arealdel. For ubebygde bolig- og hyttetomter er konsesjonsfriheten betinget av at tomten blir bebyggt innen 5 år.
2. Ubebygde enkelttomter for boliger og hytter inntil 2 dekar som ligger i arealdelens landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Samme 5-års byggefrist som over.
3. Bebygde eiendommer som er under 100 dekar totalt og har under 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

4. Eiendommer som erverves av nær familie eller odelsberettigete. Om eiendommen har mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar skog og har, har hatt eller er gitt tillatelse til oppføring av en helårsbolig, er dette betinget av at den nye eieren forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen et år og bebo den i fem år sammenhengende. *Dette kalles lovbestemt boplikt.*

Egenerklæringen fylles ut av søker. Skjemaet attesteres av kommunen og følger skjøtet til tinglysning.

Aktuelle forskrifter

- FOR 2003-12-08 nr 1434: Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord

5. Nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon)

§ 7 gir hjemmel for å innføre lokal forskrift for å fange opp flere av unntakene i §§ 4 og 5. Denne muligheten har mange kystkommuner benyttet seg av lenge for å hindre at bolighus blir brukt til sommerhus. I glåmdalsregionen har Eidskog og Nord-Odal ordningen, og med noe ulik innretning etter den siste lovendringen.

Arealgrensen for konsesjonsfrihet ved erverv av bebygd eiendom er gradvis hevet det siste tiåret. I 2001 fra 5 til 20 dekar og deretter til 100 dekar i gjeldende lov fra 2003. Det innebærer at langt flere eiendommer vil bli omfattet av nedsatt konsesjonsgrense i dag.

Det er Statens landbruksforvaltning (SLF) som avgjør om det skal innføres en slik forskrift etter anmodning fra kommunen. Kommunen må i den forbindelse anse det nødvendig å hindre at eiendom som bør brukes som helårsbolig, blir brukt til fritidsformål.

6. Konsesjonsbehandling

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. Gjelder ervervet en landbrukseiendom, skal det legges særlig vekt på forholdene som er nevnt i § 9. Det kan settes vilkår med hjemmel i § 11.

Søknaden kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

§ 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.

Første ledd nr. 1 og 4 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. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og

husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

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

Aktuelle rundskriv

- M-2/2009 Konsesjon og boplikt
- M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon
- M-7/2002 Endringer i rundskriv M-3/2002 – priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot m.m. for skog
- M-4/2004 Endringer i rundskriv M-3/2002 – priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom
- 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
- Statens landbruksforvaltnings brev av 20.01.2011 om nedre beløpsgrense for konsesjonsvurdering ved erverv av bebygd eiendom

6.1 Priskontroll

Kjøpsprisen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal vurderes for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er særlig viktig for at yngre kjøpere skal ha mulighet til å skaffe seg en landbrukseiendom og nedbetale den ved god drift.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Priskontrollen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Hvordan prisberegningen skal foregå beskrives svært nøyaktig i rundskrivene. Dette er det ikke mulig å fravike, men beregningen skal være gjenstand for en egen vurdering. Det skal bl.a. skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

For landbrukseiendommer som ligger i et attraktivt boområde og blir drevet som deltidsbruk, er det anledning til å legge til en boverdi på inntil kr 1 500 000. Boverdi kan bare legges til dersom eiendommen skal bebos og har bolighus av brukbar standard.

Når det gjelder kjøp av tilleggsjord, kan det gis et tillegg til ordinær bruksverdi innen landbruk på inntil 50 %, gradert etter hvor rasjonell og arronderingsmessig god løsningen er.

For å kunne frarå eller nekte konsesjon, er det ikke noe krav at avtalt kjøpesum skal være vesentlig høyere enn det en kommer fram til i verdiberegning og erfaringstall. Noe skjønnsmessig prosentisk tillegg ut over den sluttlige vurderingen er det følgelig ikke rom for. Dersom en på denne måten kommer fram til at prisen er for høy, kan avtalt kjøpesum ikke aksepteres.

6.2 Bosettingshensyn

Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 er bosettingshensynet et forhold som det skal legges særlig vekt på. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Det vil også ha betydning om det er påregnelig at andre vil bosette seg på eiendommen.

Selv om folketallet i Kongsvinger kommune har vært stabilt i mange år, har det vært nedgang i mange grendesamfunn. En rekke landbrukseiendommer står ubebodde eller nyttes til fritidsformål. Boplikten er et av flere virkemidler kommunen har for å opprettholde bosettingen på bygdene.

Den lovbestemte boplikten er knyttet til overdragelser mellom nær slekt og odelsberettigede (se pkt. 4 om unntak for konsesjonsplikt). Hvis slike eiere ikke tilflytter eiendommen innen 1 år, må vedkommende søke konsesjon. Slike søknader behandles etter konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Av bestemmelsen går det tydelig fram hvilke momenter som skal vektlegges. Den lovbestemte boplikten ble ved siste lovendring kraftig innskjerpet ved at muligheten for å søke fritak ble erstattet av konsesjonsplikt. Kommunen ser derfor ikke behov for å ha ulike retningslinjer på praktisering boplikten, enten den oppstår som følge av overdragelser innenfor eller utenfor slekta.

I ordinære søknader på erverv utenom slekta kan kommunen i utgangspunktet sette vilkår om boplikt for bebygde landbrukseiendommer større enn 100 dekar og/eller mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at kommunen ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap skal 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.

Personlig boplikt vil normalt være en samfunnsmessig bedre løsning i et langsiktig perspektiv enn om andre enn eieren bor der. Dette gir vanligvis en mer stabil bosetting, økt aktivitet i lokalsamfunnet og større investeringer på eiendommen. På eiendommer som blir bebodd av eier, er det også større sikkerhet for at kulturlandskapet blir ivaretatt. For å kunne godkjenne upersonlig boplikt, må det kunne dokumenteres at disse samfunnsinteressene ivaretas like godt ved at andre bor på eiendommen.

Søkere som i konsesjonssøknaden har avkrysset for at de vil bosette seg på eiendommen innen ett år og bebo den i minst fem år sammenhengende, innvilges normalt konsesjon med vilkår om tidsbegrenset boplikt. Vilkår om driveplikt er bare aktuelt dersom det kreves personlig driveplikt. Generell driveplikt blir ivaretatt av jordloven.

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 kommunen pålegge eieren om å søke konsesjon når misligholdet er vesentlig.

Retningslinjer for praktisering av bosettingshensynet i konsesjonsloven § 9 og boplikten i § 11:

- Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosettingen, hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender, skal boplikten håndheves.
- For eiendommer som ligger avsides til i områder uten annen fast bosetting, skal boplikten håndheves liberalt.

- Det kan gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt dersom det blir godtgjort at bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap blir ivaretatt på en like god måte som om eieren bor der selv. Det må legges fram en leieavtale for våningshuset innen den lovfesta 1-årsfristen for tilflytting.
- Ved konsesjon på tilleggsareal over 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller over 100 dekar totalt, settes det normalt vilkår om fortsatt bosetting på egen eiendom i fem år sammenhengende.
- Når konsesjonssøkerne ønsker å tilflytte eiendommen, men ikke klarer det innen et år, kan det gis konsesjon på vilkår om senere tilflytting dersom det er gode argumenter for dette.

6.3 Bruksstruktur

Det er et nasjonalt mål 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 jord- og skogbrukets rammebetingelser. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av teigene er viktige faktorer for å få dette til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en «*driftsmessig god løsning*».

Både jordloven og konsesjonsloven legger vekt på å skape ressurssterke bruk, men ikke for enhver pris. I jordlovens formålsparagraf brukes formuleringen «tjenlig, variert bruksstruktur». I visse tilfelle kan det være rett lovanvendelse å avslå konsesjon på bruksrasjonalisering fordi eiendommen skal bestå som eget bruk.

Retningslinjer for å oppnå rasjonelle driftsenheter etter konsesjonsloven §§ 9 og 11 og variert bruksstruktur etter jordloven § 1:

- Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape robuste bruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet prioriteres.
- Ved søknader om bruksrasjonalisering av eiendommer med tjenlig bebyggelse og arealer over konsesjonsgrensa, skal det vurderes om eiendommen fortsatt bør opprettholdes som selvstendig bruk.
- 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.

6.4 Skikkethet

Det skal legges vekt på om erververen «*anses skikket*» til å drive eiendommen. Ettersom spørsmålet skal vurderes i starten av en eierperiode, skal dette behandles med varsomhet. Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning.

Kommunen ser ikke behov for å lage noen egen retningslinje.

6.5 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

Eierne har et ansvar for å bruke ressursene til beste for seg, sine og samfunnet. Dessuten skal eiendommen helst overlates til neste generasjon i bedre stand enn man mottok den. En landbrukseiendoms ressurser er bygningsmassen og arealenes evne til å produsere fornybare varer som korn, tømmer og elgkjøtt, og ikke-fornybare som f.eks. grusleveranser. I tillegg kommer en rekke opplevelsesverdier knyttet til rekreasjon og turisme som landskapsbilde, turveier, kulturminner, jakt, fiske, bær og sopp m.m. I de senere år har også samfunnet og markedet satt stadig økende krav til at dokumenterte miljøverdier skal ivaretas.

Retningslinje for praktisering av forvalteransvaret i konsesjonsloven § 9:

- Kommunen legger til grunn at fast bosetting av eieren selv gir de beste forutsetninger for å ta hele eiendommens ressurser i bruk.

6.6 Sameier og selskaper

Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon «*i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes*». Unntaket er ektefelle og samboer. Eiere av ansvarlige selskap anses som ordinære sameiere. Landbruksforvaltningen har erfaring med at sameieformen ofte er uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold m.m. kan tillegges vekt.

Tredje ledd slår fast at «*det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar*». Bestemmelsen er aktuelt for bl.a. aksjeselskaper.

Sentrale myndigheter har i de senere år stoppet flere omdanninger til AS på eierskap til tradisjonelle landbrukseiendommer (rammer ikke ulike typer driftsselskaper). Lokalt har vi hatt Bredvold-saken i Åsnes og Årringen AS i Kongsvinger. Begrunnelsen er konsesjonsloven og dens forarbeider som har et nasjonalt mål om at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene. Dette har vist seg å være en rasjonell og stabil eierform. Aksjeselskaper bryter med sentrale tradisjoner rundt den selveiende bondestand.

Lovens forarbeider åpner for selskapsformen i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak.

Retningslinje for praktisering av konsesjonsloven § 9 annet ledd:

- Søknader om opprettelse av nye og utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer, skal vurderes strengt.

6.7 Andre typer vilkår

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*».

Gjennomgangen hittil har berørt:

- ✓Vilkår om boplikt
- ✓Vilkår om avståelse av del(er) av eiendom
- ✓Vilkår om drift sammen med landbrukseiendom søkeren eier fra før (standard ved kjøp av tilleggsjord)
- ✓Vilkår om personlig drift dersom kommunen mener det er viktig for eiendommen at den drives av eieren (aktuelt ved kjøp av eiendommer med store ressurser)

Andre vilkår som loven hjemler:

- ✓Vilkår om å kreve jordskifte
- ✓Vilkår om makeskifte
- ✓Vilkår der det kreves sammenføring av grunneiendommer

7. Intern delegering

Delegering til administrasjonen er behandlet i eget delegeringsvedtak.