

Jord- og konsesjonsloven - en introduksjon med fokus på kommunens handlingsrom.

Trine Gevingås

seniorrådgiver/jurist

Landbruksavdelingen



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje



13.10.2021



Jord- og konsesjonsloven styrer bruken av landbrukets ressursgrunnlag

Formålet med jordloven: vern av arealressursene og driftsenheten

«å leggja tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket..

Forvaltninga av arealressursane skal mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor»

Formålet med konsesjonsloven: omsetningskontroll ved erverv av fast eiendom

«..et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet bl.a. for å tilgodese...

..landbruksnæringen.»



Hvor vidt er handlingsrommet?

Rettslige rammer som følger av jord- og konsesjonsloven

- Reglene om omdisponering, deling, driveplikt, priskontroll, boplikt begrenser hva slags resultat som kan vedtas
- Nasjonale hensyn som ligger i loven

Rammer av formell karakter

- saksbehandlingsregler, utenforliggende hensyn, usaklig forskjellsbehandling

Rammer som følge av rollefordeling

- Det er kommunene som vedtar, statens rolle er begrenset
 - Et avvikende resultat i forhold til et kommunalt vedtak skaper mye omtale, men statistisk skjer det helt unntaksvis



Mer om handlingsrommet – det frie skjønn

Når organ på kommunalt nivå behandler saker etter disse lovene, er det etter delegert myndighet fra Landbruksdepartementet. Disse organene er dermed bundet av å følge lovbestemmelser, forskrifter og retningslinjer fra departementet. At kommunale organer er tillagt avgjørelsesmyndighet, er ikke ment å svekke den sentrale styringen av virkemiddelbruken i landbruket.

Imidlertid er det i en del bestemmelser åpnet for skjønn fra forvaltningens side. Etter forvaltningsloven § 34 annet ledd, skal det legges stor 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 stor vekt.

- Dette forutsetter at kommunens vedtak er lovlig og innenfor de rammene som loven trekker opp

Jordloven – reglene om omdisponering og deling



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje



13.10.2021



Omdisponering av jordbruksareal

Dyrket og dyrkbar jord har et særskilt vern – et forbud faktisk!

Gjelder fulldyrket, overflatedyrket og innmarksbeite – ikke brukes til annet enn jordbruksproduksjon

- Landbrukets egen nedbygging

Dyrkbar jord – må ikke disponeres slik at den blir uegnet til jordbruksproduksjon i framtiden

Jord omdisponeres først og fremst gjennom planbehandling. I 2018 utgjorde 21,5% av total omdisponering saker etter § 9



Når kan det gis tillatelse til omdisponering?

I «særlege høve» kan det gis tillatelse dersom man etter en samlet vurdering finner at jordbruksinteressene bør vike

Ved avgjørelsen **skal** det tas hensyn til

- Godkjente planer etter plan- og bygningsloven
 - I LNF-områdene har landbruket «forkjørsrett»
- Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket
 - Spredt boligbygging i jordbruksområdene – et kjent konfliktpotensial
- Kulturlandskapet og samfunnsgagnet





Drifts- og miljømessige ulemper

Konflikter mellom de som driver landbruk og de som eier bolig/fritidsbolig er ikke uvanlig – en reell problemstilling

Konfliktene kan føre til krav om restriksjoner på drift ved offentlige påbud eller fra den som utsettes for ulempen

Dette gjelder særlig ved etablering av boligbebyggelse på eller inntil dyrket jord

- Gjødsling og bruk av landbruksmaskiner på ugunstige tidspunkt
- Spredt boligbygging over tid fører ikke bare til nedbygging av jord, men endrer også betingelsene for den som driver jordbruk
- Bruk av landbruksvei som atkomst til bolig

Fortvila beitekonflikt i hytteområde: Kommunen måtte arrangere «fredsmøte»

Hytteegnarar seier dei er redde for å gå på tur. Bønder seier dei er bekymra for beitedyra sine. Det heile har tilspissa seg dei siste åra.



Åshild Slåen

Journalist



Ragnhild Moen Holø

@nrkragnhild

Journalist

Vi rapporterer frå **Kvamsfjellet/Sk**
i Nord-Fron

Publisert i går kl. 07:55

Oppdatert i går kl. 15:22



Deling av landbrukseiendom – hva kan godtas

Lovendringen i 2013, fra forbud til godkjenning - § 12

«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.»

Formålet med § 12: å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere



Agnetlia i Indre Fosen – nasjonale hensyn trumfet kommunens avgjørelse

Fradeling av en 13 000 dekar stor skog- og utmarkseiendom som eier ikke har utnyttet i driften – salgssummen skulle investeres i hovedbruket

Kommunen sa ja, lagt vekt på å styrke igangværende næringsvirksomhet og arbeidsplasser

FM omgjorde, stadfestet av L.dir. etter klage

- Et nasjonalt hensyn å hindre reduksjon i ressursgrunnlaget, jf. formål med § 12
- Kommunens vedtak egnet til å dreie praksis i feil retning (sml. Nærøy)
- Hva er egentlig en «presendens»?



Bruksrasjonalisering eller eget bruk?

Et eksempel fra Rennebu:

- Søknad om fradeling av tun og bygninger, salg av restarealer som tilleggsareal til leietaker
- Eiendommen totalt: 1042 dekar, 126 fulldyrket og 276 produktiv skog

Avslag i kommunen, stadfestet av oss

- Ønskelig å ta vare på eiendommer som kan være et bosted og en arbeidsplass
- Dårlig driftsmessig avstand ved salg av tilleggsareal
- Bygningsmasse i god stand, selv om noen investeringer må påregnes

Konsesjonsloven – typiske problemstillinger



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje



13.10.2021



Reglene for eiendom som skal nyttes til landbruksformål - §§ 9 og 9a

Det skal legges særlig vekt på

- Om erververs formål vil ivareta bosettingen
- Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- Om erververen anses skikket til å drive eiendommen
- Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Foretrukket eierform: det personlige eierskapet. Ikke til sameie, begrenset mulighet til AS

Det skal legges særlig vekt på om avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling



Konsesjonslovens virkemidler

Innvilgelse – konsesjonssøkers formål med ervervet harmonerer godt med lovens hensyn

Innvilgelse på vilkår: boplikt, avståelse av deler av eiendommen..

- Saklig sammenheng med lovens formål, ikke urimelig tyngende
- Vilkåret må være mulig å føre kontroll med (avslag kan være et alternativ)

Avslag:

- Konsesjonssøkers formål i strid med §§, for høy pris etc., ELLER:
- Det finnes andre realistiske alternativer for bruk og utnyttelse av eiendommen



Hullvasskogen i Rissa - konsesjonsavslag

Konsesjonseiendommen: en større skog- og utmarkseiendom

Konsesjonssøker: fra Oslo med friluftsliv som formål med ervervet

Alternative interesser/samfunnsinteresser: to gårdbrukere med tilgrensende eiendom og med ønske om å utvide ressursgrunnlaget

Resultatet: avslag i kommunen, det fantes bedre måter å utnytte eiendommen på enn det som konsesjonssøker la opp til. FM stadfestet.



Sakens kjerne, se HR-Kistefosdommen

Konsesjon må kunne nektes dersom alternativet fremstår som en bedre ivaretagelse av lovens hensyn, uten at det må foreligge en betydelig interesseovervekt til fordel for alternativet.

Alternativet må være realistisk, og saken må være opplyst slik at dette er godtgjort, men alternativet trenger ikke fremstå som sikkert gjennomførbart.

Kan ikke nekte konsesjon på grunnlag av teoretiske alternativer, må velge mellom de mulighetene som faktisk foreligger.



Ønsket eierform, AS som konsesjonssøker

Formålet med konsesjonsloven er bl.a. å oppnå eier- og bruksforhold som er mest hensiktsmessige for samfunnet, jf. § 1

Det er en politisk målsetting at landbrukseiendommer bær være personlig eid

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar, det skal legges vekt på dem som har yrket sitt i landbruket jf. § 9

Konsesjon til AS kan gi grunnlag for omgjøring av kommunens vedtak – sterke nasjonale hensyn – siste sak fra Namsos



Formålet med priskontrollen:

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

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.



To avslag på grunn av for høy pris

Skaun. Sentralt beliggende, mindre eiendom.

- Avtalt kjøpesum 5 700 000 for 345 dekar, 48 fulldyrket og 272 skog. OK hus.
- Konsesjonspris: 4 800 000

Snåsa. Erverv av tilleggsareal.

- Avtalt kjøpesum kr. 5 634 000 for 3250 dekar, 164 dekar fulldyrket, bygninger fradelt. Verdi av melkekvote trukket fra.
- Konsesjonspris: 3 012 000.



Lykke til!