

UTVALGTE TEMAER FRA JORD- OG KONSESJONSLOVEN

13.10.2020

Maja Schartum
Seniorrådgiver





PLAN FOR ØKTEN

Bruk av vilkår i konsesjonsloven

- Boplikt
- Avståelse av areal
- Utgangspunkt i vår praksis

Driveplikt

- Generelt
- Bortleie
- Fritak

VILKÅR I KONSESJONSSAKER

§ 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.
- Utgangspunkt: konsesjon kan innvilges, avlås eller gis på vilkår.
- Forvaltningen har en alminnelig adgang til å stille vilkår til sine avgjørelser, unntatt rettighetsbaserte ytelser som trygd osv.
- Når det ikke er lovbestemt at ervervet er konsesjonsfritt, kan det stilles vilkår til avgjørelsen.

VILKÅR I KONSESJONSSAKER

§ 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.
- Begrensning: Vilkåret må ikke lengre enn det som er nødvendig for å oppnå lovens formål - «finnes påkrevd»
 - Kommunen har en plikt til å vurdere om det skal stilles vilkår om boplikt i alle konsesjonssaker – og om boplikten skal være personlig.
 - 1. Er vilkår om boplikt påkrevd for å ivareta lovens formål? 2. Er det nødvendig å stille vilkår om personlig boplikt?

VILKÅR I KONSESJONSSAKER

- **Formålsbestemmelsen gir rammer for vilkårssettingen.**
- **§ 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 friluftinteresser.
 - 5. hensynet til bosettingen

VILKÅR I KONSESJONSSAKER

- Følger ikke av loven, men god forvaltningsskikk kan tilsi at:
- Dersom det blir aktuelt å stille vilkår, bør parten orienteres om dette i forkant (ikke nødvendig når det fremgår av skjemaet).
- Hvis parten gir uttrykk for at vilkåret ikke vil aksepteres, bør avslag vurderes – ev. om det kan gis konsesjon uten vilkår.
- Husk: Parten kan søke om lemping av vilkårene – saken kan dra ut i tid.
- Ressurskrevende for forvaltningen og vanskelig for parten.

VILKÅR OM BOPLIKT – GJERSTAD

- Konesjonssak med lang historie.
- Vilkår om boplikt på eiendom i Gjerstad kommune – eiendom på ca. 3700 dekar. Mye skog. Eldre bygningsmasse.
- Ldir opphevet Fylkesmannens og kommunens vedtak i 2015:
 - Ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at andre vil bosette seg der.
- Behandlet på nytt av kommunen og FM - vilkår om boplikt opprettholdt.
- Begjæring om omgjøring 2018:
 - Anført: Vilkåret om boplikt er urimelig
 - Kommunen hadde fortsatt ikke sannsynliggjort at det fantes andre interesser.

VILKÅR OM BOPLIKT – GJERSTAD

Hvilke krav stilles til kommunens utredning og begrunnelse når det stilles vilkår om boplikt?

- Fvl § 17: «så godt opplyst som mulig»
- Fvl § 25 krav til begrunnelse
- Utgangspunkt etter forvaltningsretten: Jo mer inngripende vedtak, desto mer utfyllende begrunnelse og utredning.

Problemstilling etter konsesjonsloven:

- Hvor langt må kommunen gå i sin utredning?
- Sannsynliggjøre at andre vil bosette seg der.
- En konkret vurdering.

VILKÅR OM BOPLIKT – GJERSTAD

Krav til kommunens begrunnelse:

- Høy etterspørsel av landbrukseiendommer i kommunen – tre unge par har nylig bosatt seg på gårdsbruk i nærheten.
- Den aktuelle eiendommen er en av de største landbrukseiendommene i kommunen
- Sentral beliggenhet – mer sannsynlig at noen vil bosette seg der.



Bilde (5) (1/35)

[Legg til favoritt](#) [✉](#) [f](#) [t](#)

VISNING SØN 27.10.2019 KL 12-13.00! Attraktiv landbrukseiendom i Gjerstad med over 3700 daa tomt

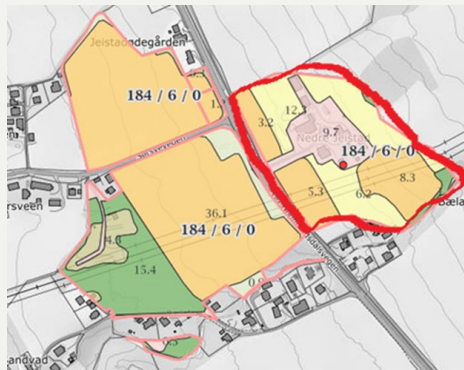
Vestølveien 689, 4980 Gjerstad



VILKÅR OM AVSTÅELSE AV AREAL

Målrettet Intervensjon 1- konsesjon

- Grønn omsorg – fikk konsesjon med vilkår om avståelse av areal
- Klagde til oss i 2016
- Vi tok ikke klagen til følge. Avståelse av areal vil gi den beste driftsmessige løsningen.



Målrettet Intervensjon 2 - deling

- 2018: delingssak som forutsatt i konsesjonssaken. Salg av tilleggsjord.
- I kjøpekontrakten var det avtalt løsningsrett ved ev. omdisponering.
- FM ga delingstillatelse med vilkår om at klausul om løsningsrett ble frafalt:
 - Løsningsretten hindrer fremtidig investering i eiendommen.
 - Løsningsretten omfattes av jordloven § 12 første ledd.

VILKÅR OM AVSTÅELSE AV AREAL

Målrettet Intervensjon 2

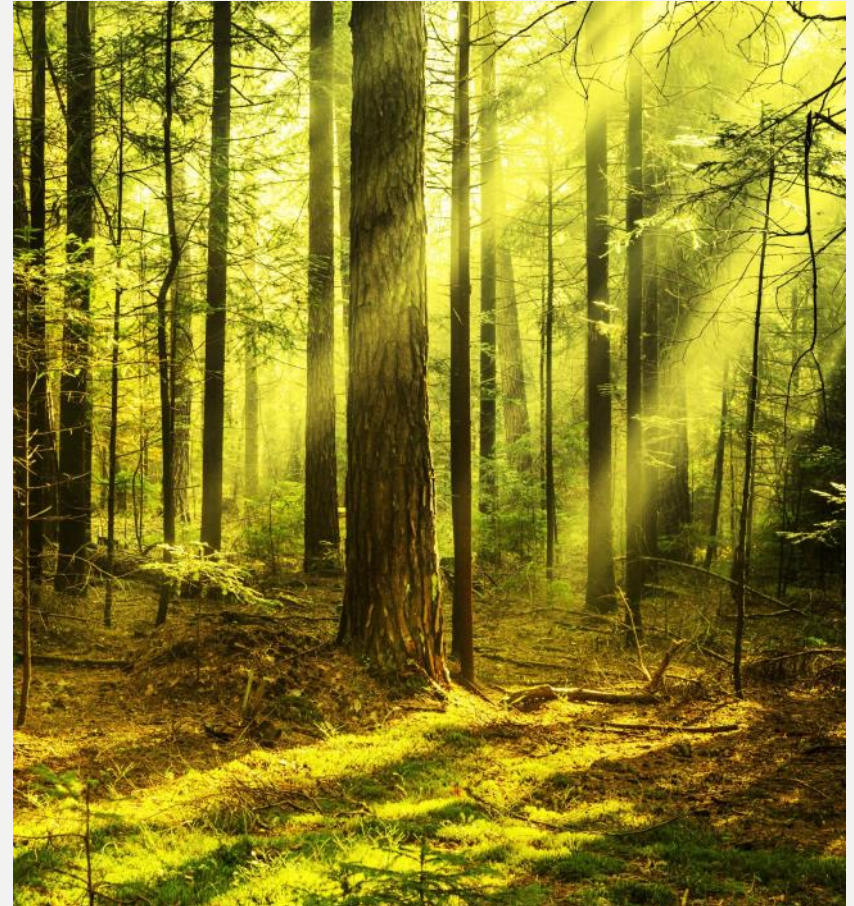
- Klage: FM kan ikke stille vilkår om frafallelse av løsningsrett.
- Vi tok klagen delvis til følge:
 - Avtalen kan være egnet til å påvirke fremtidig bruk.
 - Løsningsretten er ikke slik bruksrett som faller inn under ordlyden i jordloven § 12 første ledd annet punktum. Dermed mangler man hjemmel.
- Sammenføyingen av tilleggsjord et vilkår i konsesjonssaken, og må følges opp som ev. brudd i konsesjonssaken.

Generelt om avståelse:

- Bør være avklart på forhånd at parten vil akseptere vilkåret. Ellers er det bedre å gi avslag på søknaden dersom det ikke kan gis konsesjon for erverv av hele eiendommen.

OPPSUMMERING VILKÅR

- Vilkår som stilles må være i tråd med lovens formål og ikke gå lengre enn dette.
- Plikt til å vurdere boplikt som vilkår.
- Avklar på forhånd!
- Vilkår bør være klart formulert, og bør være kontrollerbare for kommunen.





DRIVEPLIKT

HOVEDREGEL

Jordloven § 8: «Jordbruksareal skal drivast».

- Jordbruksareal: Innmarksbeite, overflatedyrka og fulldyrka jord som definert i AR5.
- **Juridisk virkemiddel for å nå de landbrukspolitiske målene**
- Formål: sikre matproduksjon og hensynet til kulturlandskapet



HOVEDREGEL

- Hvem har driveplikt?
 - Eier av jordbruksareal
- «Driveplikta gjeld for heile eigartida».
- Kan oppfylles på to måter:

Egen drift

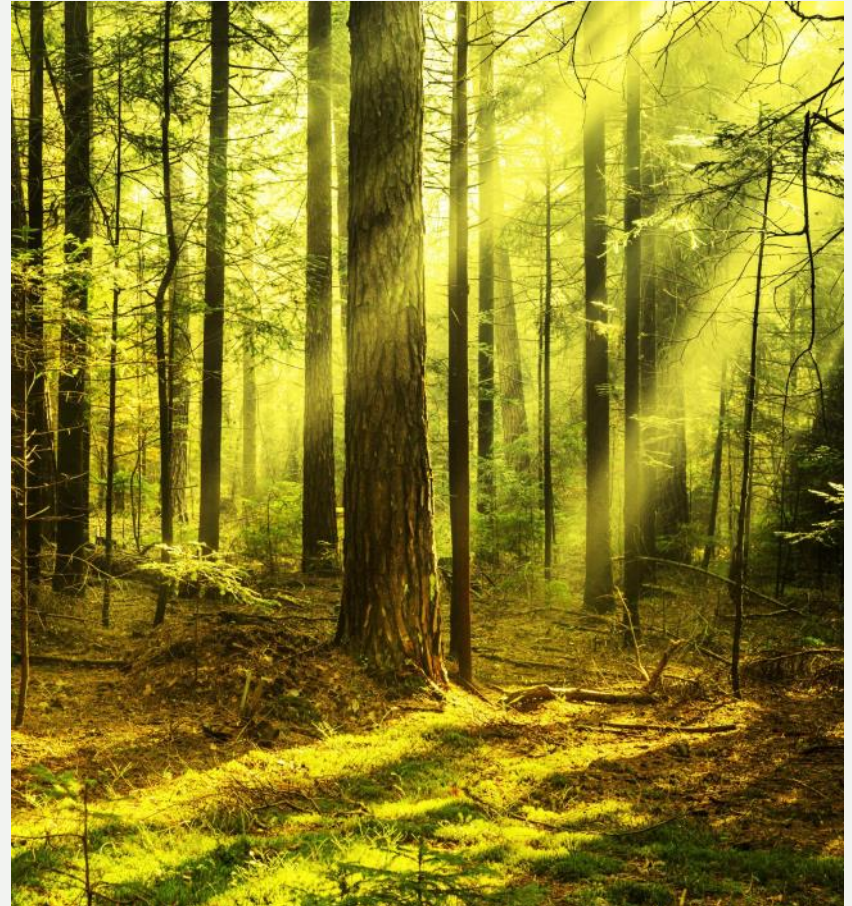
Bortleie

Eventuelt: Søknad om fritak

DRIVEPLIKT

Hvordan oppfylle driveplikten?

- Produksjonsegenskapene til jorda må opprettholdes.
- Nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling.
- Som utgangspunkt må arealene høstes og kultiveres årlig.
- Ikke krav til driftsform.
- **Konkret vurdering**



BORTLEIE

Krav til leieavtale – § 8 annet ledd:

- Skriftlig leieavtale
- 10 års varighet
 - Forutberegnelighet for leier
 - Fremleie
 - Over 10 år: konsesjons- og jordlovsbehandling
- Uoppsigelig for eier unntatt ved mislighold
- Driftsmessig god løsning

BORTLEIE

- Eier står ansvarlig selv om jorda drives ved bortleie.
 - En jordleieavtale som ikke oppfyller vilkårene, oppfyller ikke driveplikten.
 - om avtalen er gyldig mellom de private er ikke kommunens oppgave å avgjøre.
 - Kommunen kan følge det opp som brudd – ev. tvangsgebyr.
- Nytt etter lovendringen i 2017:
- Eier må sende kopi av avtalen til kommunen
- Ikke lenger krav til at leier må eie eller leie jord fra før



OPPSUMMERING

- Driveplikten gjelder alt jordbruksareal.
- Eier har ansvaret for driveplikten
- Arealet må høstes og kultiveres årlig.
- Ved bortleie: krav om skriftlig leiekontrakt med 10 års varighet.
- Eier må sende kontrakten til kommunen

FRITAK

- Jordloven § 8 a: Kommunen kan gi varig eller midlertidig fritak av driveplikten eller lemping av vilkårene i jordleieavtale etter søknad.
- Vurderingen:
- Hvilke konsekvenser vil det medføre at jorda kommer ut av drift?
- Muligheten for å leie bort arealet: vesentlig moment - men: kan ikke pålegge å leie ut gratis
- Livssituasjon: nært forestående generasjonsskifte?

FRITAK

- Kommunen kan gi avslag på søknad om fritak – typisk hvis det er behov for tilleggsjord
- Varig eller midlertidig fritak på vilkår:
 - Vilkår om skjøtsel for å ivareta kulturlandskapet
 - Vilkår om bortleie
- Lemping av vilkår til leieavtale:
 - Leietid på 10 år:
 - Ved vekstskifte
 - Forestående generasjonsskifte

SANKSJONER VED BRUDD PÅ DRIVEPLIKTEN

- Kun ved vesentlig brudd «ikkje vært drive»
- Kan arealet drives lønnsomt? Objektiv vurdering
- Dersom det foreligger et vesentlig brudd kan:
 - Pålegg om å leie bort jorda
 - Pålegg om å plante til med skog
 - Pålegges tiltak av hensyn til kulturlandskapet

Tvangsgebyr etter jordloven § 20:

- Alternativt eller i tillegg
- Ved brudd på vilkår i leieavtale



OPPSUMMERING

Eier kan søke om fritak:

- Helt eller delvis
- Lemping av vilkår i leieavtale
- Vilkår til fritaket

- Sanksjoner
- Bare ved «vesentlige brudd»

- Tvangsgebyr
- [Rundskriv M-2/2017](#)



TAKK FOR MEG 😊