

Jord- og konsesjonsloven - en introduksjon for nyvalgte politikere

Trine Gevingås

seniorrådgiver/jurist

Landbruksavdelingen



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje



08.02.2024

Hva kjennetegner reglene?

- Jord- og konsesjonsloven styrer bruken av landbrukets ressursgrunnlag
 - - Jordloven: vern av arealressursene og driftsenheten
 - - Konsesjonsloven: omsetningskontroll
- Disse lovene regulerer forholdet mellom myndighetene og privatpersoner
- Se rundskriv m.m. på www.landbruksdirektoratet.no
- Stor grad av skjønnsutøvelse, landbruksfaglig og –politisk
 - - enten man er politiker eller ansatt i administrasjonen – man er like fullt forpliktet til å fatte lovlige vedtak. Men innenfor det skjønsmessige handlingsrommet som loven trekker opp, er det mulig å komme til flere resultater.
 - - Jo videre fullmakt lovgiver har gitt forvaltningen, desto viktigere å vise at myndigheten er utøvd på lovlig måte. Det gjør vi ved å skriftliggjøre vurderingene og begrunne vedtakene godt.



Forholdet kommune - stat

- Kommunen vedtar i første instans – Statsforvalteren klagebehandler
- Kommunen kan tilpasse virkemiddelbruken etter sine utfordringer, Statsforvalteren skal påse at nasjonale hensyn ivaretas
- Staten skal respektere det kommunale selvstyret
- - men kommunen må ivareta nasjonale hensyn,
- - og kommunens vedtak må være lovlige/rettssikre

Jordloven – de viktigste reglene

Driveplikt

Omdisponering

Deling



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje



08.02.2024

Driveplikten § 8 – fungerer den etter hensikten?

- Jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) skal drives, og avtaler om bortleie skal være på ti år.
- Vår kartlegging viser at dette ikke er helt i samsvar med virkeligheten.
- Jordbruksarealer går av ulike årsaker ut av drift, og mange jordleiere får ikke den sikkerheten for ressursgrunnlaget som tiårskravet er ment å skulle gi.
-



Riksrevisjonens rapport om matsikkerhet og beredskap

- I rapporten pekes det bl.a. på at arealressursene i jordbruket ikke forvaltes på en bærekraftig måte, bl.a. ved at betydelige jordbruksarealer av god kvalitet omdisponeres og bygges ned. Det er anbefalt at LMD og KDD samarbeider om å utrede om virkemidlene bør styrkes for å beskytte jordbruksarealene.
- Summen av tre forhold gjør at produksjonsgrunnlaget forringes:
 - det **omdisponeres fire fotballbaner per dag**, og her vises det bl.a. til landbrukets egen nedbygging. Det totale jordbruksarealet i Norge har holdt seg relativt stabilt de siste 20 årene, men den beste jorda – hvor vi kan produsere korn, poteter og grønnsaker – har blitt redusert. Over tid har det blitt gjort omfattende omdisponeringer av dyrka og dyrkbar jord gjennom planprosesser og dispensasjoner.
 - **stor andel leiejord** i Norge, og denne dreneres ikke godt nok på grunn av store kostnader til dette. Dreneringsaktiviteten er lav, noe som svekker både produksjonsgrunnlaget og produktiviteten i jordbruket.
 - **driveplikten følges ikke opp effektivt nok av kommunene**, noe som fører til at gode arealer blir liggende udrevet. Det er svakheter ved bruken av virkemidlene som skal ivareta dyrka og dyrkbar jord. Store jordbruksarealer av god kvalitet er ikke i drift, og oppfølgingen av driveplikten er for dårlig.

Omdisponering av jordbruksareal § 9

- 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, nødvendige driftsbygninger anses som jordbruksproduksjon.
- 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

Parkering – etablering av tilleggsnæring

- Søkt omdisponert 2 dekar fulldyrket jord til parkering
- Driftsbygningen ønskes utviklet til restaurant og overnatting
- Mulig med alternativ plassering?

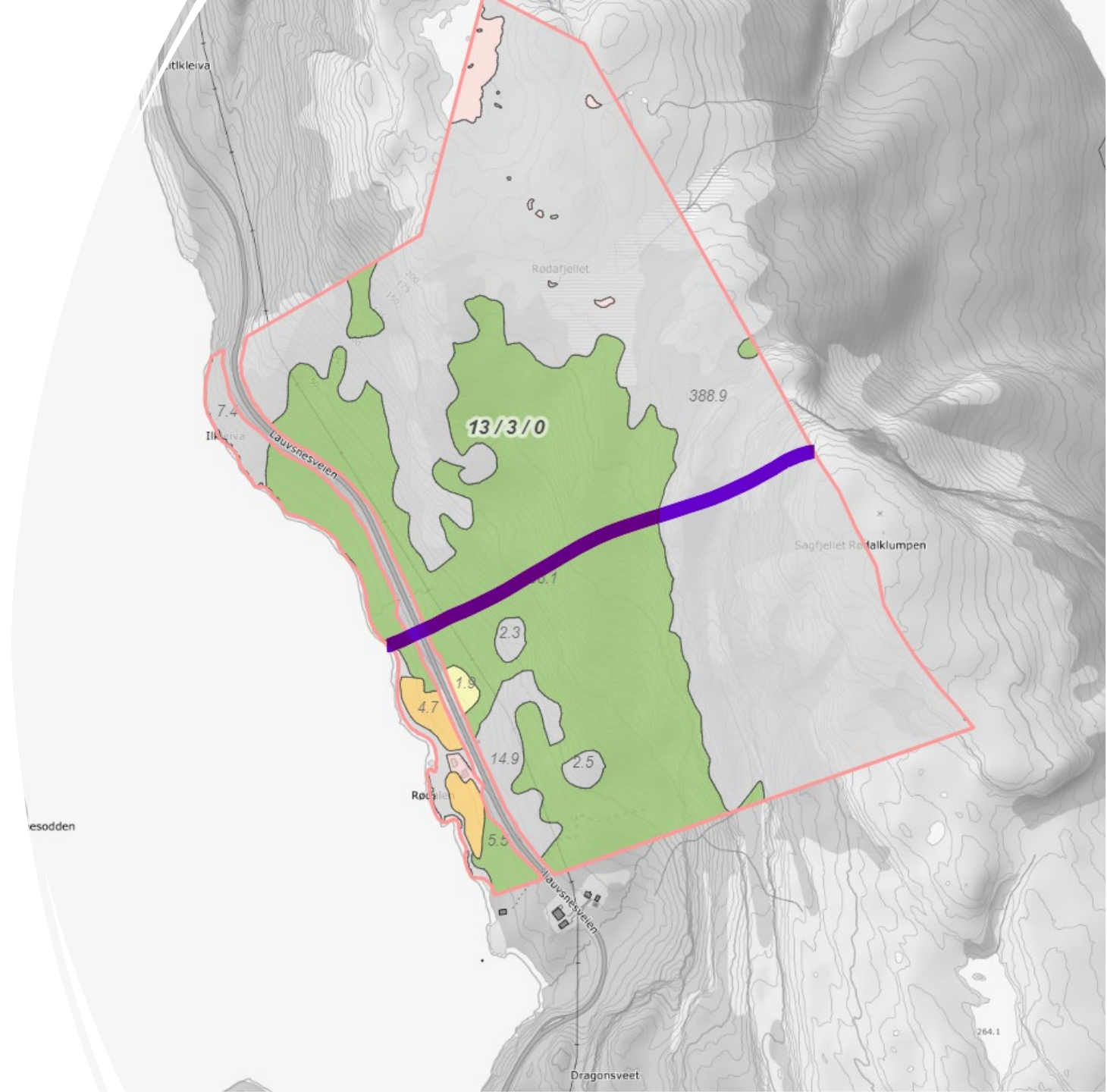


Deling må godkjennes etter § 12, hvorfor det?

- for å kunne oppnå en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket
 - Vern av arealressursene (sikre og samle ressursene)
 - Om delingen fører til en driftsmessig god løsning
 - Om delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området
- Utnyttelse av handlingsrommet forutsetter:
 - Man må holde seg innenfor lovens ramme, lovlig skjønnsutøvelse forutsetter en konkret vurdering knyttet opp mot lovens momenter – **vedtak må begrunnes**

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

- ..for nåværende og framtidige eiere.
- Flatanger, 700 dekar, 9 dekar jord og 266 dekar skog. Jord ute av drift, bratt skog og dårlige hus.
- En fra før ressurssvak eiednom blir enda mer ressurssvak etter deling
- Søkt delt mellom to søsken
- Avslag.





Fradeling av boligtomter og kårboliger

- Generasjonsskifte kan innebære et ønske om fradeling av tomt for ny bolig på gårdsbruket, evt. fradeling av eksisterende kårbolig
 - Kommunen er vedtar etter jordloven, vi er sektormyndighet etter plan- og bygningsloven.
- Her må en unngå å etablere fritt omsettelige boliger på eller i nærheten av dyrket jord og/eller driftssenteret
 - Ikke kurant å gi samtykke til omdisponering (jordl. § 9) til boligformål
 - Ønsker å unngå konflikt mellom jordbruk og boligbebyggelse (§§ 9 og 12), drifts- og miljømessige ulemper

Drifts- og miljømessige ulemper

- Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften. Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra den som utsettes for ulempen.



Forholdet mellom jordloven og plan- og bygningsloven



Noen saker trenger samtykke etter begge lovene. F.eks. delingsaker der delingen innebærer et avvik fra planlagt arealbruk, typisk fradeling av boligtomter i LNFR-områdene



Lovene er sidestilte, den ene er ikke mer avgjørende enn den andre



Jordloven er en lov for jordbruket, plan- og bygningsloven er en lov som skal omfatte alle sektorer.

Konsesjonsloven – typiske problemstillinger for landbrukseiendommer



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

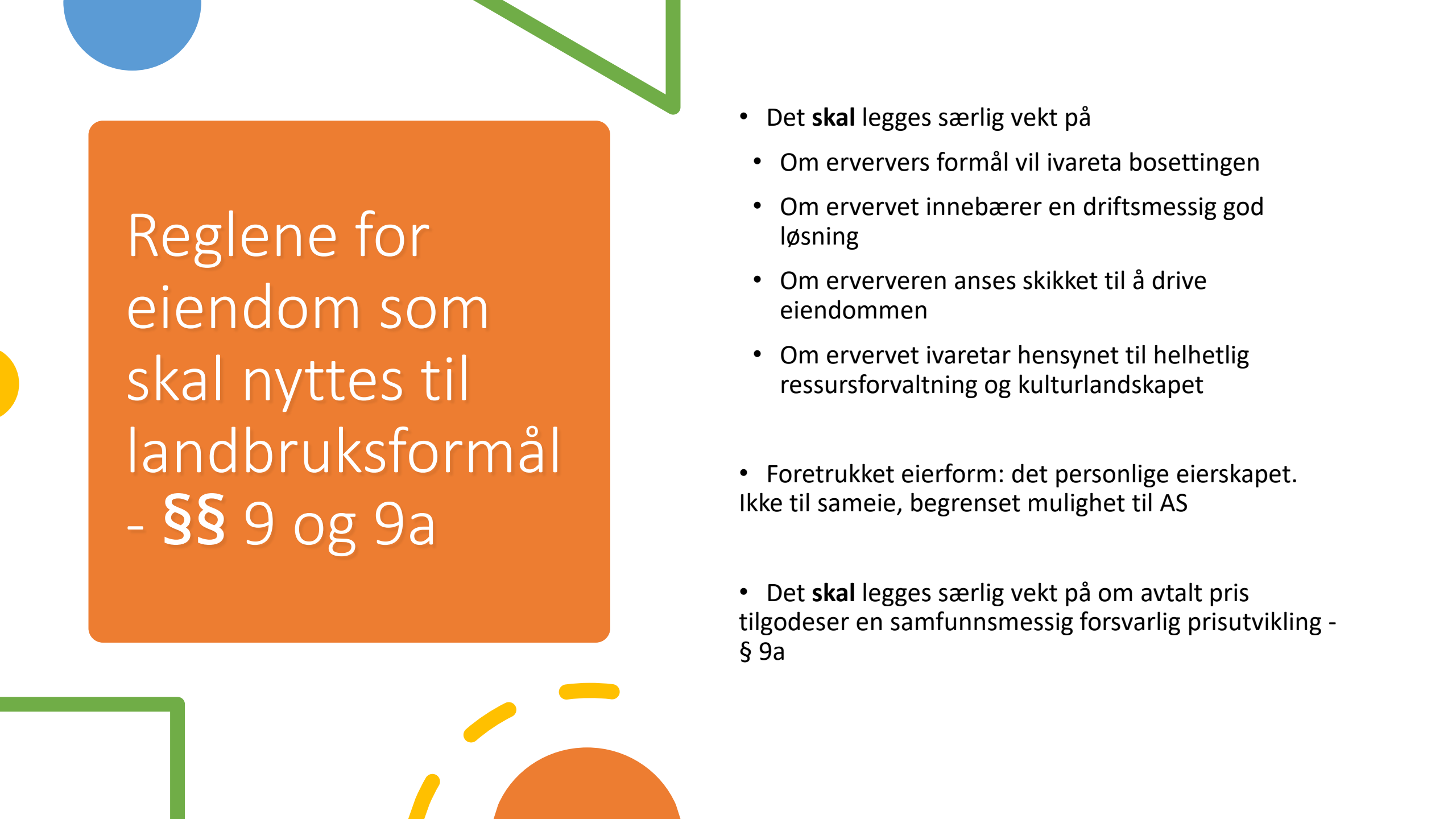


08.02.2024

Formålet med konsesjonsloven

• 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**

- Framtidige generasjoners behov
- **Landbruksnæringen**
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
- Hensynet til bosettingen.



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 - § 9a



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:

- Konsesjonssøkers formål i strid med §§, for høy pris etc.
- Det finnes andre realistiske alternativer for bruk og utnyttelse av eiendommen, se HR-2012-00108-A, AS Kistefos Træsliberi mot staten v/LMD

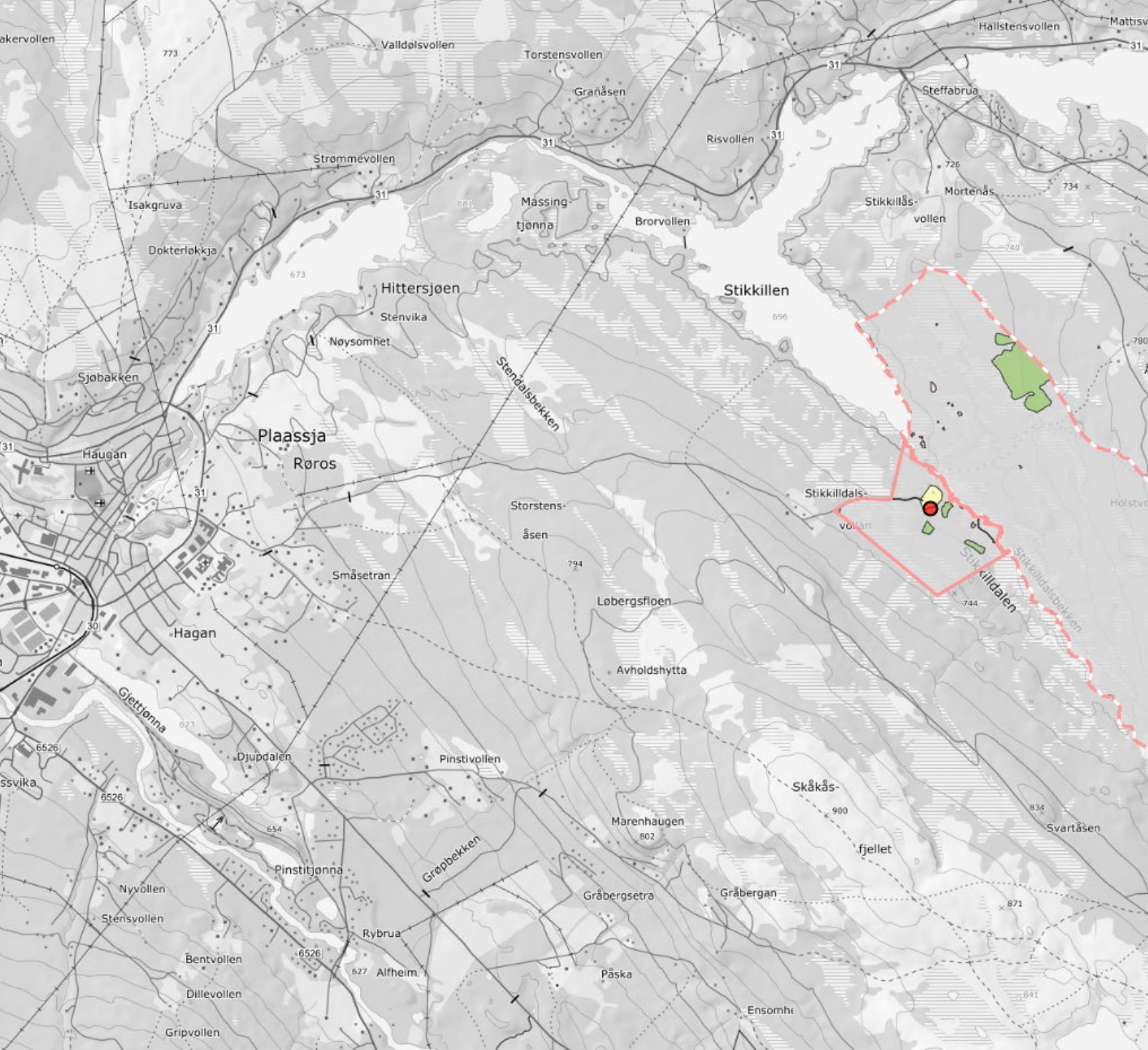


Kistefos-dommen

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.



Avslag til fordel for annen interessent

- En 3000 dekar stor setereiendom i Røros var ervervet til fritidsformål. Kommunen avsto konsesjon til fordel for en bonde med interesse for tilleggsareal. Han hadde allerede beiterett på konsesjonseiendommen, men ville få større sikkerhet for ressursgrunnet ved å få eie det. Vi stadfestet etter klagebehandling. Sivilombudet ingen innvendinger.
- Staten har ikke lenger forkjøpsrett etter konsesjonsloven, men adgang til å avslå til fordel for andre interessenter dersom dette er mer i tråd med konsesjonslovens formål, jf. HR-dom i Kistefos-saken.

Konsesjon på vilkår, § 11

- Et utbyggingselskap søkte om konsesjon på en drøyt 100 dekar stor eiendom i Melhus, tidligere brukt som blindeskole. Eiendommen var avsatt til flere formål gjennom KPA, boligformål, tjenesteyting og grøntstruktur. Store deler av det ubebygde arealet klassifisert som svært viktig friluftsområde. Konsesjon innvilget, men på vilkår av at friluftsområdene ikke bebygges.



Formålet med priskontrollen, § 9a:

- 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.

Avslag på grunn av for høy kjøpesum

- Salg av en mindre landbrukseiendom sentralt beliggende i Buvika i Skaun. Kjøper, ungt par med planer om bosetting og økologisk grønnsaksproduksjon.
- Landbrukstakst: 3 358 341, kjøpesum 5 700 000, kommuneadm: 4 765 000 (inkludert boverdi på 1 500 000). Innstilt på avslag pga høy pris, jf. Konsl. § 9a.
- Behandling i politisk utvalg: innvilget. Høy pris ikke tillagt avgjørende vekt. Heller ingen plikt til det. Kommunens vedtak ikke ugyldig, men nasjonale hensyn ikke ivaretatt.





Kommunens handlingsrom - oppsummering

Eksempler på bruk av handlingsrom til beste for lokale utfordringer:

- Jord- og konsesjonsloven kan brukes for å ivareta bosettingen
- Bruksrasjonalisering kan aksepteres eller eiendommen kan beholdes udelt for å sikre en bo- og arbeidsplass
- Vilkår om avståelse av del av konsesjonseiendom

Eksempler hvor kommunen er overprøvd:

- Feil tolking av loven, vedtaket mangler tilstrekkelig hjemmel
- Inhabilitet veltet et ellers godt resultat i en delingssak
- Manglende ivaretagelse av nasjonale hensyn, f.eks. priskontrollen



Lykke til!