

Os kommune

Retningslinjer for praktiseringen av jordloven, konsesjonsloven og odelsloven

Vedtatt Os kommunestyre 22.11.2018, sak nr-46/18

OVERSIKT

Landbrukskontoret har fått i oppgave å se på en revideringsprosess av dagens retningslinjer.

Arbeidet med revidering av retningslinjene ble fremlagt i dialogmøte mellom kommunen og landbrukets faglag, den 23.01.2018. Faglagene har fått anledning til å uttale seg, frist ble satt til den 6. april 2018 – Det er gitt en samlet tilbakemelding fra bondelagene i Os. Formannskapet drøftet retningslinjene i temamøte 3. mai 2018, og ga sine innspill til revideringsarbeidet. Landbrukets faglag ble i etterkant invitert til temamøte den 8. mai 2018 for å informere om Formannskapets tilbakemeldinger.

Skriftlig innspill fra Bondelaga i Os:

Innspill til retningslinjer for jord og konsesjonsaker i Os Kommune.

DRIVEPLIKT.

Det må søkes å oppnå gode arronderingsmessige løsninger i forhold til utøvelse av driveplikt på dyrka areal i kommunen. Det er en forutsetning med forutsigbare og langsiktige leieavtaler for å oppnå en høy produksjon på dyrka areal. Leieavtaler bør inneholde klausuler om fortrinnsrett ved fornyelse av leiekontrakter så lenge kontraktsvilkåra er oppfylt. Dette for å sikre en langsiktighet i leieforholdet. Gode og langsiktige leieavtaler kan fungere like godt som en forutsetning for å oppfylle driveplikten, istedenfor en oppstyking av eiendommer.

Areal som utifra aktuelle driftsformer ikke kan høstes ved slått eller beite, kan gjennom tiltak tilbakeføres til naturen.

OMDISPONERING.

Fradeling av tomt til kårboliger i tilknytning til gårdstunet bør ikke godkjennes.

Ved plassering av tomt utafor tunet uten sjenanse for utøvelse av gårdsdrift godkjennes fradeling av tomt til kårbolig.

NYDYRKING.

Ved godkjennelse av nydyrking skal behovet for lebelter vurderes.

FRADELING TIL UTBYGGINGSOMRÅDER.

Fradeling av landbrukseiendommer til utbyggingsområder skal vurderes strengt i forhold til jordvern.

Dette gjelder både dyrka arealer og dyrkbare arealer. Likeså må behovet for infrastruktur vurderes utifra samme hensyn når det gjelder jordvern.

LOV OM KONSESJON.

SKOGEIENDOM.

Kommunen bør ta opp til vurdering ei nedsatt konsesjonsgrense på utmarkseiendommer utifra et forvaltningsperspektiv.

BRUKSENDRINGER/OMDISPONERINGER AV DRIFTBYGNINGER/SETERHUS I SETEROMRÅDER.

Bruksendringer kan være et positivt bidrag for å opprettholde aktivitet i slike områder.

Lokal byggeskikk må ivaretas ved sånne tiltak.

Belastninger/trafikkendringer i slike områder må vurderes strengt i forhold til ulemper for tradisjonell beitebruk/landbruksdrift.

For Bondelaga i Os

I FS-sak 24/18 ble det vedtatt å sette ned en komite med følgende mandat:

Det tildeles en komité oppdraget med å revidere retningslinjene for praktisering av jordloven, konsesjonsloven og odelsloven i Os kommune, med hovedfokus på fradeling av skogshusvær og småbruk. Arbeidet må sluttføres slik at saken kan behandles av kommunestyret i møtet 25.10.18.

Komiteen har bestått av følgende:

Mona Østgårdstrøen, leder

Egil Ryen, saksordfører

Karianne Kristiansen

Jorunn Alme

Jon Ola Kroken

Erling Nylend

Astrid Nyvoll

Landbruksavdelingen har vært sekretær for arbeidet. Det er gjennomført 5 møter i komiteen.

Arbeidet med å utarbeide regler for praktiseringen av de nevnte lovverk, er delt opp i tema etter følgende lovverk:

1. Jordloven
2. Konsesjonsloven
3. Odelsloven

Fra 1.1.2004 har kommunene avgjørelsesmyndighet i de fleste saker. Unntatt er saker kommunen kan ha tilknytning til.

Lov om jord (jordlova).

1. Innledning

Jordloven er en landsomfattende lov med formål om å legge forholdene til rette for bruk av landbruksarealene på en slik måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Jordloven gjelder for alle jord- og skogbrukseiendommer unntatt områder som i reguleringsplan og/eller kommuneplanens arealdel er avsatt til annet enn landbruksformål (LNF).

Jordlovens §§ 1 og 2:

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 2. Virkeområde

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. bebyggelse og anlegg, eller

2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndighetene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld ikkje for tiltak med konsesjon etter energiloven § 3-1, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Regelverk

[Jordloven: Lov om jord](#)

Nr: 1995-05-12 nr 23 | Type: Lov/avtaleverk

[Jordlovens formål](#)

Nr: M-35/1995 | Type: Rundskriv

2. Kommunens myndighet

Kommunene har myndighet til å avgjøre følgende saker etter jordloven:

- Driveplikten etter § 8 og 8a
- Omdisponering etter § 9 annet ledd
- Fjerning av anlegg eller byggverk etter § 9 femte ledd
- Nydyrking etter § 11 og egen forskrift
- Deling etter § 12

Fylkesmannen er klageinstans.

Jordloven av 12. mai 1995 med forskrifter, rundskriv og retningslinjer fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling. Kommunen kan utøve sin egen landbrukspolitikk innenfor regelverkets rammer. Sentralt for kommunens landbruksforvaltning for behandling av landbrukssaker er kommuneplanen med arealdelens bestemmelser.

Det skal foretas en individuell og konkret behandling av hver enkelt søknad innenfor nasjonalt gjeldende regelverk. Kommunale retningslinjer gir føringer for lokal skjønnsutøvelse og konsekvenser.

3. Driveplikt

Driveplikten er hjemlet i jordlovens § 8.

Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

§ 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive egedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Rundskriv:

[Driveplikten etter jordloven](#)

Nr: M-2/2017 | Type: Rundskriv

Jordlovens § 8 fastslår at jordbruksareal skal drives. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5. Dersom eiendommen har slikt areal er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er.

Driveplikten gjelder ikke skog. For skog gjelder skogbruksloven.

Driveplikten er ikke knyttet til noe vilkår om lønnsom drift.

Driveplikten gjelder hele eierperioden.

Eieren er ansvarlig for at driveplikten oppfylles. Eier kan velge om han vil drive eiendommen selv eller leie jordbruksarealene bort på de vilkår som loven setter.

Ny eier har plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtagelsestidspunktet, men har likevel en frist på ett år for å bestemme seg om han selv skal drive eiendommen, eller om arealet skal leies bort.

I sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier.

Ved bortleie må jorda leies bort i minst 10 år av gangen. Avtalen om bortleie må være skriftlig og uoppsigelig fra eiers side. Eier kan allikevel heve avtalen dersom leier misligholder avtalen. I tillegg må den føre til driftsmessige gode løsninger. Avtaler som ikke oppfyller disse kravene, kan ikke gjøres gjeldende mellom partene eller ovenfor myndighetene. Dispensasjon fra leietid må søkes kommunen.

Kopi av jordleiekontrakt skal sendes til kommunen. Jordleieavtaler skal være skriftlig med varighet på minst 10 år. Langsiktige leieavtaler er viktig for å skape forutsigbarhet for leietaker. Det er eier som har ansvar for å sende inn jordleieavtaler til kommunen.

Utgangspunktet for driveplikten er at den skal sikre produksjon av mat, samtidig som hensynet til arealets kulturtilstand og hensynet til kulturlandskapet blir ivaretatt. Arealene må høstes og kultiveres årlig.

Retningslinjer for praktiseringen av driveplikten i jordlovens § 8:

Os kommune skal legge vekt på driftsmessige gode løsninger. For å få til gode driftsmessige løsninger må det legges vekt på følgende:

1. Arronderingsmessige forhold
2. Transportavstand/krysskjøring

Jordleieavtaler skal være i tråd med jordlovens § 8.

Kommunen skal informere om reglene om jordleieavtaler i aktuelle informasjonskilder. Os kommune innehar eksempler på jordleieavtaler som gjøres tilgjengelig.

Fritak fra driveplikten.

§ 8 a. Fritak frå driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

Jordlovens § 8 a fastsetter regler om adgang til å søke om fritak fra driveplikten. Ved vurdering av fritak fra driveplikten skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, størrelsen på arealet, om det er andre bruk i området som har behov for tilleggsjord og søkers livssituasjon. Det kan lempes på kravet til leieavtalens varighet med begrunnelse i søkers livssituasjon (f.eks. utdanningsfase, sykdom eller andre tungtveiende personlige grunner) jf. jordlovens § 8 a, men det skal som hovedregel ikke gis varig fritak fra driveplikten.

Retningslinjer for praktiseringen av driveplikten i jordlovens § 8 a:

Det kan gis fritak på vilkår som ivaretar lovens formål.

Det skal legges vekt på følgende:

1. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, f.eks. spesielle kulturlandskapsverdier
2. Bruksstørrelse
3. Avkastningsevne
4. Om det er behov for tilleggsjord

4. Omdisponering

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord (omdisponeringsforbudet)

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.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Rundskriv:

[Omdisponering og deling – Lov om jord \(jordlova\) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12](#)

Nr: M-1/2013 | Type: Rundskriv

[M-35/1995 Jordlovens formål](#)

Nr: M-35/1995 | Type: Rundskriv

Formålet med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal på kort og lang sikt. Jordvern er et politisk hovedsatsningsområde i landbrukspolitikken.

Dersom eieren av en landbrukseiendom ønsker å bruke dyrket eller dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon, må det derfor søkes om tillatelse til dette.

Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at «særlige høve» må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger «særlige høve».

Forbudet mot omdisponering gjelder all dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet. En forutsetning for at forbudet kommer til anvendelse er imidlertid at arealet, enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Forbudet mot omdisponering gjelder imidlertid ikke for områder som er unntatt etter jordlovens §2.

Det er et landbrukspolitisk mål å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og fremtidige eiere. Dette har sammenheng med et politisk ønske om å styrke ressursgrunnlaget på de enkelte driftsenhetene i landbruket slik at de kan opprettholdes som aktive bruk også i fremtiden. Bakgrunnen er blant annet en målsetting om mer effektiv volumproduksjon av norske landbruksprodukter.

I nasjonal jordvernstrategi, behandlet i Stortinget 08.12.2015 har politikerne vedtatt at taket for årlig omdisponering av dyrka mark skal være på 4000 dekar. Dette er videre nedfelt i Meld. St. 11 (2016-2017) *Endring i utvikling – En framtidsrettet jordbruksproduksjon*. Målet skal nås gradvis innen 2020. Omdisponering av dyrka jord har ligget på om lag 6000 dekar de siste årene.

Omdisponering av dyrka mark skjer både ved at kommunen vedtar planer etter plan- og bygningsloven om at arealet skal brukes til annet enn landbruk, og ved at enkeltpersoner etter reglene i jordloven søker om å bruke deler av eller hele eiendommen til noe annet enn landbruksproduksjon. I tettstedsnære områder skal bruken av arealene som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven.

Omdisponering av jordbruksareal etter plan- og bygningsloven skjer etter en vurdering av kommunens totale arealbehov på lang sikt. Det kan være aktuelt å omdisponere jordbruksareal til blant annet bygging av skole, boligfelt, veier, idrettsplass med mer.

Søknader om omdisponering etter jordloven gjelder som regel mindre arealer. Noen søknader gjelder for eksempel ønske om å bygge bolig eller hytte på dyrket mark. Formålet er ofte å selge boligen eller hytta til noen i familien.

Det skal en god del til for å kunne gi samtykke til omdisponering etter jordloven. Bakgrunnen for dette er bl.a. et ønske om å bevare mest mulig jordbruksareal med tanke på fremtidig matproduksjon. Ofte anses det også som ønskelig at omdisponeringer skjer som følge av en kommunal plan. Dette fordi det da blir foretatt en bredere vurdering av kommunenes arealbehov på lang sikt.

Kommunen må ta hensyn til og bidra til at de nasjonale jordvernmålene nås ved å begrense omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, samt redusere oppsplitting av verdifulle landbruksarealer. Å ivareta landbruksområdene/-ressursene og hindre dens omdisponering til andre bruksformål er en viktig forvaltningsoppgave i kommunen.

Det skal legges vekt på hvilken effekt omdisponering av et areal får på arrondering av arealene, herunder nærhet til andre jordbruksarealer og hvordan omdisponering vil påvirke mulighetene for rasjonell, maskinell jordbruksdrift. For dyrkbar jord skal det legges vekt på hvordan omdisponering av et areal påvirker muligheten for adkomst og nydyrking av øvrige dyrkbare arealer i samme område.

Ved spredt boligbygging er det viktig at sammenhengende arealer med dyrkbar jord ikke perforeres av enkelttomter. Det samme gjelder for annen bebyggelse og andre anlegg, der det er påkrevd med tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9.

For å opprettholde kommunens verdifulle landbruksområder, er det viktig at utbygging primært legges til områder avsatt til byggeformål (bolig/fritid/næring) i kommuneplanens arealdel eller skjer ved fortetting og transformasjon av allerede eksisterende byggeområder.

Dersom viktige samfunnshensyn tilsier omdisponering, legges følgende retningslinjer til grunn for valg av arealer som skal kunne omdisponeres:

- Lav skogbonitet fremfor høyere skogbonitet
- Skog før dyrka mark
- Lite verdifull dyrka mark og dyrkbar skog, fremfor god dyrka mark

Buffersone mot dyrka mark

For å unngå konflikter mellom landbruksdrift og av hensyn til beboere i området bør det ved tillatelse til boligbygging i LNF-områder settes krav om buffersone mellom bolig og område der landbruksproduksjon foregår. Sonen må være tilstrekkelig bred slik at risiko og plager som følge av ordinær jordbruksdrift begrenses. Terreng- og vegetasjonsforhold spiller inn ved fastlegging av tilstrekkelig buffersone.

4.1. Oppføring av kårbolig

Oppføring av kårbolig krever omdisponeringssamtykke. Boligen skal som regel være bosted for den generasjon som har overdratt eller skal overdra videre, og er derfor ikke direkte knyttet til driften av eiendommen.

Endringene i landbruket har vært stor de siste årene. Behovet for kårboliger er ikke det samme som tidligere og anses ikke å være like stort som før. Av ulike årsaker er det likevel ofte ønske om å bygge bolig(er) på landbrukseiendommer. 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.

Kårboligen skal holdes på bruket, og skal ikke fradeles og selges senere. I slike saker må det vurderes beliggenhet, om det blir drifts- og miljømessige ulemper ved oppføring og videre drift av eiendommen.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved oppføring av kårbolig:

I flere tilfeller er det aktuelt med oppføring av kårbolig på gårdsbruk.

Omdisponering av grunn til kårbolig må vurderes etter følgende:

1. (Driftsmessig)Behov for kårbolig
2. Plassering i forhold til gårdens bygninger, drift og arealressurser
3. Det skal ved tillatelse til kårbolig omdisponeres minst mulig dyrka/dyrkbar mark, og annet areal enn dyrka mark skal benyttes i de tilfeller der dette er mulig.
4. Boligen må plasseres med hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
5. Fradeling av kårbolig godkjennes normalt ikke. Ligger kårboligen i tilknytning til gårdstunet skal fradeling ikke godkjennes.

4.2. Massetak

JURIDISK BINDEnde BESTEMMELSER TIL KOMMUNPLANEN FOR OS OG TOLGA KOMMUNER **Perioden 2008-2018**

4.3. Områder for råstoffutvinning.

Grus-/masseuttak og steinbrudd.

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes.

Reguleringsplanen skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som tillates utnyttet. Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.

Områder for råstoffutvinning

4.3.1. Generelt

På arealplankartet er det vist grustak og grusforekomster av en viss størrelse (uttak ut over eget bruk). Områdene er ikke nøyaktig avgrenset. Det kreves detaljert plan for drift og igangsetting av slike grustak.

Når drift opphører skal området settes i stand, slik at de er til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Dette gjelder alle grusuttak uansett størrelse.

Reguleringsplanen skal sikre en god forvaltning av ressursen, at nødvendige sikkerhetshensyn ivaretas, nødvendige tiltak mot støy, støv og innsyn gjennomføres og at terrenget settes i stand etter avsluttet uttak. Områder for råstoffuttak skal gjerdes inn på en forsvarlig måte.

Det skal utarbeides en driftsplan for uttakene. Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene.

Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 5 år. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen et år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.

Dersom masseuttaket ligger på dyrket eller dyrkbar jord skal det foretas en behandling etter jordlovens § 9. Ved omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, er det vanlig å sette som vilkår at matjorda tas av og tilbakeføres etter at uttaket er ferdig.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved omdisponering til massetak:

1. Nye uttak skal lokaliseres i henhold til arealplanen
2. Fjerning av mindre forekomster på dyrket mark og dyrkbar jord som bedrer driftsforholdene, skal godkjennes på vilkår om tilbakeføring til jordbruksformål. På dyrkbar jord skal det behandles på samme måte.

4.4. Omdisponering til juletrær

Produksjon av juletrær anses som en marginal produksjon, men kan i enkelte tilfeller være aktuelt på mindre arealer, arealer som ligger ugunstig til.

Planting vil kreve tillatelse etter jordlovens § 9 når dyrket mark skal plantes til.

Det anses å være et lite problem, slik at det ikke er nødvendig med noen retningslinjer.

4.5. Midlertidig omdisponering av dyrka jord til juletrær, pyntegrønt og energiskog

Produksjon av juletrær, pyntegrønt eller energiskog kan være aktuelt på arealer som ligger ugunstig til for grasproduksjon. Anleggene bør fortrinnsvis legges på jordbruksarealer som er marginale eller ute av drift.

Spørsmålet om arealet kan føres tilbake må ses i lys av hvor lang tid som trengs for å gjennomføre tiltaket, og på hvilket tidspunkt det ut fra foretatte investeringer kan føres tilbake. En må også vurdere kostnadene ved igjen å ta arealene i bruk til jordbruksproduksjon.

Det kreves samtykke ved slik etablering på dyrka jord, men ikke på dyrkbar jord.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved midlertidig omdisponering av dyrka mark til juletrær, pyntegrønt og energiskog:

1. Omdisponering av dyrka jord kan tillates på vilkår om at arealet dyrkes opp igjen når plantasjedriften opphører.

4.6. Omdisponering av dyrkamark til skogsmark

Det har ikke vært mange søknader om omdisponering av dyrka mark til skogsmark. Noen marginale jordbruksarealer ligger brakk og gror igjen naturlig uten at det blir registrert.

Os kommune oppfordrer grunneiere til å avklare slike forhold i hht. til jordloven, og til aktiv skjøtsel av denne type arealer.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved omdisponering av dyrka mark til skogsmark:

1. Kommunen ønsker å stimulere til aktiv forvaltning av gjengroingsarealer.

Nydyrking av arealer til jordbruksformål kan bare skje etter plan som godkjennes av kommunen. Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord, herunder også gjenoppdyrking av jord som har ligget unytta i over 30 år. Opparbeiding av overflatedyrka mark til fulldyrka mark regnes ikke som nydyrking. Formålet med bestemmelser om godkjenning og plan er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap. Hensyn som vektlegges er miljøverdier som biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet. Blant annet om det på arealet finnes sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne disse er.

Det legges også vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger. Eksempelvis at det med grunnlag i jordlovens § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for foretaket og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.

Det skal i alle nydyrkingssakene vurderes om tiltaket vil få vesentlig virkning på miljø eller samfunn ref. Forskrift om konsekvensutredninger. Det står fortsatt i nydyrkingsforskriften at areal over 50 daa kan godkjenning ikke gis med mindre tiltaket er konsekvensutredet. Se brev fra Landbruks- og matdepartementet datert 21.3.2012 om dette. Det stilles også krav til vegetasjonssoner mot vassdrag.

Søknad om godkjenning av plan for nydyrking sendes kommunen på eget skjema fastsatt av Landbruks- og matdepartementet. Fylkesmannen er klageinstans.

Rundskriv:

[Rundskriv M-19/97 om nydyrking](#)

Nr: M-19/97 | Type: Rundskriv

[Forskrift om nydyrking](#)

Nr: FOR 1997-05-02-423 | Type: Forskrift

[Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Nr: FOR-2017-06-21-854 | Type: Forskrift

Nydyrkingssaker behandles etter de miljørettslige prinsipper jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mange.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Status i dag er at det er press på å finne dyrkbare arealer i kommunen. Dyrkbare arealer er derfor viktige områder for landbruket og må vernes. Eiendomsstrukturen gjør at de beste arealene ofte ikke kan utnyttes.

Retningslinjer for praktiseringen av forskrift om nydyrking:

1. Det skal i størst mulig grad legges til rette for nydyrking innenfor forskriftens rammer.
2. Søknad om godkjenning av plan for nydyrking, skal vurderes etter følgende:
 - a. Jordloven
 - b. Forskrift om nydyrking
 - c. Forskrift om produksjonstilskudd
 - d. Forskrift om bygging av landbruksveier dersom det er aktuelt med nye veier
 - e. SMIL/NMSK – forskriften
 - f. Forurensningsloven
 - g. Naturmangfoldloven, §§ 8-12
 - h. Kulturminneloven
 - i. Forskrift om konsekvensutredninger
 - j. Skogloven, vernskog
 - k. NVE i vassdragsnære områder
 - l. Verneforskrifter i verneområder
 - m. Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt

Landbruksveier.

Bygging av nye og ombygging av eldre landbruksveier er hjemlet i skogbruksloven og jordloven, og behandles gjennom forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier (landbruksveiforskriften).

Landbruksveier er bilveier og traktorveier som bygges i samsvar med [normaler for landbruksveier](#) fastsatt av Landbruks- og matdepartementet, og enklere veier som er nødvendig for landbruksvirksomheten.

Dersom landbruksnyttene utgjør mindre enn 50 % behandles veien etter plan- og bygningsloven.

I alle veisaker skal det gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven.

Forskriften er felles for jord- og skogsveier, og er hjemlet i jordloven og skogloven.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven og Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier, kulturminneloven og naturmangfoldloven.

Retningslinjer for praktiseringen av forskrift om veier for landbruksformål:

Søknadene skal behandles etter følgende:

1. Jordloven og forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier, kulturminneloven og naturmangfoldloven.

6. Deling

Deling av landbrukseiendom.

Jordlovens § 12 om deling fikk vesentlige endringer ved lov 10. juni 2013 om endringer i jordlova.

§ 12. Deling

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

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 etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Formuleringen «kan ikkje delast utan samtykke frå departementet» er erstattet av formuleringen «må godkjennast av departementet». Formuleringen «Forbodet mot deling» er erstattet med formuleringen «Det same gjeld». Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende ressurs for å sikre matforsyningen på kort og lang sikt. Dersom eieren av en landbrukseiendom ønsker å bruke dyrket jord til annet enn jordbruksproduksjon, må det derfor søkes om tillatelse til dette.

Jordlovens § 12 (deling) bestemmer at deling som innebærer klare fordeler for landbruket (f.eks. rasjonalisering og forbedret arrondering) i utgangspunktet kan tillates, jf. formålet om å sikre og samle ressursene for grunnlag for landbruksdrift.

Bestemmelsens 6. ledd: «driftsenhetsbestemmelsen», sier at en eiendom bestående av flere matrikkelnumre, samt eventuelle sameieandeler, i utgangspunktet er å regne som én eiendom, slik at det må søkes delingssamtykke for å kunne selge unna enkelte matrikkelnumre i driftsenheten.

Det er et landbrukspolitisk mål å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og fremtidige eiere. Dette har sammenheng med et politisk ønske om å styrke ressursgrunnlaget på de enkelte driftsenhetene i landbruket slik at de kan opprettholdes som aktive bruk også i fremtiden. Bakgrunnen er blant annet en målsetting om mer effektiv volumproduksjon av norske landbruksprodukter.

Dersom eieren av en landbrukseiendom ønsker å overdra deler av eiendommen til noen andre, for eksempel som en tomt, er det nødvendig med tillatelse fra landbruksmyndighetene.

Søknad om tillatelse til deling av landbrukseiendommer skal sendes til kommunen der eiendommen ligger. Kommunen avgjør søknaden. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen.

Dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller at dyrkbar jord skal tas i bruk slik at den ikke egner seg til jordbruksproduksjon i fremtiden, kan samtykke til deling ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden.

De landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i er følgende:

- Om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket
- Hensynet til vern av arealressursene
- Om delingen fører til en driftsmessig god løsning
- Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper
- Andre hensyn.

Formuleringen driftsmessige ulemper går på selve landbruksdriften. De miljømessige ulemper går på eventuelle konflikter som kan oppstå mellom landbruket og andre interesser. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom det faller inn under formålet i jordloven.


Deling kan likevel godkjennes dersom delingen vil ivareta hensynet til bosetting i området. Det kan videre legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordloven.

Rundskriv:

[Omdisponering og deling – Lov om jord \(jordlova\) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12](#)

Nr: M-1/2013 | Type: **Rundskriv**

[Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12](#)

 År: 2010 | Publisert dato: 28.10.2010 | Type: Veiledning

Det kan settes vilkår til saken.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven. Saken kan derfor vurderes, og alternativer kan diskuteres med søker.

Retningslinjer for saksbehandling etter jordlovens § 12:

1. Dersom kommunen ser at delingen bryter med lovverk, retningslinjer og etablert praksis, skal saken og ev. alternativer diskuteres med søker.
2. Søker avgjør hva som skal fremmes til behandling.

6.1. Fradeling av tomter til bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel:

1. Byggeområder.

1.1. Generelt plankrav.

For alle byggeområder (som hytter, boliger, industri, forretning/service, offentlig og allmenntilgjengelig bebyggelse, bebyggelse for turistanlegg, aktivitetsområder, idrettsanlegg, friområder) skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det kan iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 eller fradeling til slike formål.

Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles på reguleringsplan-nivå

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Retningslinjer til kommuneplanen for LNF:

I kategorien LNF-generell er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Det vil ikke være tillatt å oppføre hytter her, noe som også gjelder hytter med sikte på å skaffe gårdsbruk inntekter ved utleie.

2.1. Bestemmelser til LNF-spredd bolig- og ervervsbebyggelse.

Dette er områder hvor det ut over stedbunden næring kan tillates fradeling til og bygging av spredd bolig- og ervervsbebyggelse. Det kan tillates inntil 3 enheter i planperioden innenfor det enkelte område. Ved flere enheter er det krav om godkjent bebyggelsesplan. Det er en forutsetning for tillatelse at dyrka mark ikke blir berørt.

2.2. Bestemmelser for eksisterende fritidsbebyggelse i LNF - spredd bolig.

Eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer skal inngå i planen jfr. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav c. For fritidseiendommer kan det tillates oppført uthus, anneks og tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Følgende bestemmelser gjelder:

1. Bebyggelsens samla bebygde areal på hver tomt kan utgjøre 150 m². Hovedhytta skal ikke være større enn 100 m². Bebyggelsen kan grupperes med inntil 3 bygninger.
2. To av disse bygningene kan ikke ha større grunnflate enn 30 m².
3. Takvinkel 18-27 grader. Taktekking av torv, tre, papp eller stein.
4. Gesimshøyde med inntil 2,8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Evt. "kvistloft" med gesimshøyde 4,1 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
5. Tomtestørrelsen kan utvides til tomte blir 2 dekar.

2.3. Bestemmelser til LNF-generell og LNF-N områder.

Eksisterende godkjente bebygde boligeiendommer (utenfor regulert felt i LNF-områdene) skal inngå i planen, jfr. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav c. For boligeiendommer kan det tillates oppført uthus, anneks og tilbygg til eksisterende bebyggelse.

2.4. LNF-N områder, områder med særlige naturforvaltnings- og/eller kulturlandskapsinteresser.

Dette er områder hvor det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål er ikke tillatt.

Fradeling av tomter til boligformål, fritidsformål og ervervsbebyggelse går frem av arealdelen i kommuneplanen.

Arealdelen er ikke til hinder for bygge- og anleggsvirksomhet som har tilknytning til stedbunden næring, natur- eller friluftstiltak for allmennheten. Med stedbunden næring menes primærnæring som er bundet til stedet, og som er en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av tomter:

1. Det skal føres en streng jordvernspraksis. Det skal ikke bygges på jordbruksarealer. På dyrkbar jord må saken også vurderes om det er påregnelig med oppdyrking/arrondering. Adkomstveger må planlegges, slik at det ikke blir tvil i ettertid.
2. I områder avsatt til spredt boligbebyggelse, kan det føres en mer liberal praksis ved fradeling av boligtomter. Beskrivelse av boligformålet kreves.
3. Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse, skal følge kommuneplanens bestemmelser.
4. Tomtestørrelse i henhold til kommuneplanen

6.2. Fradeling av tidligere festetomter/punktfeste.

Festetomter var ment å kunne brukes i forbindelse med tilleggsnæring, skaffe inntekter fra feste og at det var enklere å få tillatelse til å bygge hytter.

Det kreves tillatelse etter jordloven før oppføring av festetomter på landbrukseiendommer.

Ifølge Tomtefestelovens § 32 (Rett til innløsning av festetomt til bolighus og fritidshus) kan festeren kreve innløsning etter 30 år, dersom ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute.

Til innløsning av festetomter med hus som skjer etter denne bestemmelsen eller med hjemmel i festeavtalen, trengs det ikke samtykke fra offentlig styresmakt dersom samtykke til bortfeste var gitt på bortfestingstiden, eller ikke trengs etter reglene på den tiden.

Det kreves ikke jordlovsbehandling dersom festetomten ble lovlig etablert.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av eldre festetomter:

Det kreves samtykke etter jordloven før oppretting av festetomter og punktbeste på landbrukseiendommer.

6.3. Fradeling av kårbolig.

Som hovedregel kan kårbolig ikke fradeles dersom den er nødvendig ved hensyn til driften av eiendommen. Bygningsmassen på mange landbrukseiendommer er stor, og er kapitalkrevende. Kårboliger krever betydelig kapital til vedlikehold, men kan også være inntektsbringende. Ved etablering av fritt omsettelige boliger inne i landbrukseiendommene, kan det lett oppstå drifts- og miljømessige ulemper for omkringliggende arealer samt hindre utvikling av landbrukseiendommen.

Når kårbolig blir godkjent fradelt, skal det ikke gis samtykke til omdisponering av grunn for ny tilsvarende bolig på et senere tidspunkt.

Ved søknad om fradeling av kårbolig, må en vurdere følgende:

- Beliggenhet i forhold til tun, dyrka og dyrkbare areal
- Drift av eiendommen
- Mulighet for bygging

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved fradeling av kårboliger:

1. Kårboliger som ligger i tunområdet, kan ikke fradeles
2. På eiendommer med mindre behov, kan det vurderes om boligen kan fradeles. Men i utgangspunktet skal kårbolig ikke fradeles.
3. Kårbolig bygd utenfor tunet på gården kan vurderes fradelt dersom dette ikke medfører vesentlige drifts- og miljømessige ulemper.

6.4. Fradeling av eksisterende skogshusvær, avløserhytter, gjeterhytter, buer, annen utmarksbebyggelse

Skogshusvære har ingen tradisjon i Os kommune. Noen søknader har vært behandlet, men behovet er marginalt. I perioden med byggeforbud, ble det godkjent en rekke avløser-/røkterboliger i forbindelse med seterdrift. Det ble gitt samtykke til omdisponering, men ikke fradeling etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Fradeling av denne type bygninger, er ofte krevende saker. Skogshusvære og avløserboliger er det i dag ikke bruk for i gårdens drift, men kan gi inntekter til hovedbruket ved utleie. Dersom det er påregnelige inntektsmuligheter, skal slike bygninger ikke fradeles.

Gjeterhytter, utmarksbuer, slåtdebuer og lignende ligger ofte i felles sameier, og kan ikke fradeles. Enkeltstående bygninger av denne typen som står på hovedeiendommen, kan heller ikke fradeles.

Det ønskes ikke å øke konflikten for framtidige generasjoner ved å fradele slike LNF-bygninger. Fradeling til annet formål enn landbruk kan raskt medføre drifts- og miljømessige ulemper ved framtidig landbruksdrift som følge av formålsblanding/interessekonflikter i området og på landbrukseiendommen som sådan. Landbruksnæringen skal prioriteres. Slike LNF-bygninger inngår i landbrukseiendommens ressursgrunnlag og skal holdes på bruket. Listen over bygningstype er ikke fullstendig.

Denne type saker skal også vurderes etter plan- og bygningsloven, og i forhold til arealdelen i kommuneplanen.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved fradeling av skogshusvære, avløserhytter, gjeterhytter, buer av alle typer og annen utmarksbebyggelse:

1. Søknader om fradeling av skogshusvære, avløserboliger og annen utmarksbebyggelse, skal ikke godkjennes.

6.5. Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler

I jordlovens § 12 første ledd, gjelder delingsforbudet også ulike rettigheter, f.eks. beiterett, setring, jakt, fiske og fallrettigheter.

Retten til jakt og fiske er regulert i viltloven og lakse- og innlandsfiskeloven. Disse rettigheter kan ikke skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år om gangen, unntatt når fiske- og jaktretten følger bruksretten til eiendommen. Disse rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget på landbrukseiendommer.

Første ledd omfatter følgende:

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige.

Hensikten med denne bestemmelsen er å ta opp bruksretter av et vist omfang.

Leieavtaler for mer enn 10 år skal behandles. Slike avtaler skal også behandles etter konsesjonsloven. I de fleste tilfeller er det aktuelt med leieavtaler på inntil 10 år.

Ved større investeringer som for eksempel fellesetere, bygninger, avtaler om idrettsanlegg med mer, er 10-årige avtaler for kort. Kommunen bør legge til rette for næringsutvikling, og derfor kan det være aktuelt med leieavtaler over 10 år.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved opprettelse av leie- og bruksretter etter jordlovens § 12, første ledd:

1. Det skal føres en streng praksis i saker som gjelder fradeling av rettigheter som ligger til eiendommen.
2. Ved opprettelse av langsiktige leieavtaler i forbindelse med næringsutvikling som oppføring av bygg, leie av dyrkingsjord, leie av seter mm., skal kommunen akseptere dette så lenge avtalen er i samsvar med lovverket, og at dette ikke fører til drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseiendommen og andre.

6.6. Fradeling av seterhus

Seterhus er knyttet til seterrettigheter som beite- og slåtteretter mm. Setrene ligger tilknyttet hamnelag hvor beiteretten er regulert gjennom Storskifte. Fradeling av seterhus kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for andre seterbrukere og for resteiendommen.

Setra er en viktig landbruksressurs og er en forlengelse av driftsapparatet til gården ut i utmarka, og er selve grunnlaget for beiteretten. Setra er et viktig element i kulturlandskapet, og bør derfor også vurderes ut fra dette.

Samtidig er det stor forskjell på aktive seterområder og områder der kulturlandskapet er i ferd med å gro igjen. Noen eiendommer har flere seterretter som ikke brukes i dag, der det kan være et ønske om å fradele en av disse setrene til fritidshus for nær familie eller for salg. Slik kan husene bli tatt vare på for ettertiden, selv om de ikke har funksjon som seter. Det legges opp til et arbeid med kommunedelplan for seter- og fritidsområder der problemstillinger knyttet til fradeling av seterhus og differensiering av seterområder i Os behandles.

Utmarksretter skal ikke følge med en fradeling til annet formål enn landbruk.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av seterhus:

1. Det skal føres en streng/restriktiv praksis ved søknad om fradeling av seterhus, spesielt i områder med et aktivt setermiljø.

6.7. Fradeling av tunet og salg av landbruksarealene som tilleggsareal (bruksrasjonalisering)

Kommunen har i en rekke tilfeller ført en liberal praksis når det gjelder fradeling av tunet og salg av landbruksarealene som tilleggsareal. Dette har også vært i samsvar med sentrale føringer.

Kommunen ønsker i utgangspunktet å bevare flest mulig aktive landbrukseiendommer. På den annen side er det ofte de mindre bruk som ikke driver arealene selv, men oppfyller driveplikten gjennom bortleie. Dette skaper usikkerhet for langsiktig drift og investering for leietaker.

Det er en landbrukspolitisk målsetting å opprettholde en variert bruksstruktur, bl.a. av hensyn til bosettingen og kulturlandskapet, samtidig skal det også legges til rette for god bruksrasjonalisering. Nasjonale føringer legger til rette for at fradeling av tun på små og mellomstore bruk kan tillates når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere, og salget fører til en driftsmessig god løsning.

Full bruksrasjonalisering innebærer at alt jord- og skogbruksareal selges som tilleggsareal til nabobruk eller andre bruk, og eieren sitter igjen med bygningsmassen m/tomt. Her skal vurderes drifts- og miljømessige ulemper, beliggenhet, omdisponering osv. Boligtomten vil bli en lettomsettelig enhet i markedet, og ikke bli gjenstand for offentlig regulering. Man må skille mellom boligformål og landbruk dvs. bolig kontra landbruksdrift og/eller småbruk. Småbruk må inneha de ressurser som kreves for offentlig regulering/konsesjonsgrenser med boplikt. Ved dannelse av en slik boligtomt må plassering, arrondering og driftsforhold vurderes i den enkelte sak.

Søknadene om fradeling av denne type sak, er vurdert ut fra jordlovens § 12, og at det er samfunnsinteresse av stor vekt som taler for en slik fradeling.

Jf. jordlovens § 12 blir full bruksrasjonalisering sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt, slik at deling kan tillates. En slik praksis har likevel ikke klart å hindre et betydelig gap mellom eiendoms- og bruksstrukturen i jordbruket. Ca 37 % av jordbruksarealene i drift er leiejord i Os pr 2016. Til sammenlikning var det i år 2000 19 % leiejordsandel i kommunen. Leiejord er et usikkert ressursgrunnlag å basere investeringene på for fremtiden. Mye tyder også på at leiejord ikke holdes i god nok hevd, i alle fall der leietiden ikke er over 10 år.

Ved avgjørelse av enkeltsaker, kan en styrke bosettingen enten ved å styrke ressursgrunnlaget på nabobruk, eller ved at bruket opprettholdes som selvstendig bruksenhet.

Ved fradeling av tunet, kan dette i realiteten bli en fritidseiendom.

På større landbrukseiendommer bør det vurderes sterkere om eiendommen bør bestå som en selvstendig enhet. Ved vurderingen legges det bl.a. vekt på eiendommens størrelse, arrondering og bebyggelse.

Det må prioriteres følgende ved bruksrasjonalisering:

1. Holde alle enheter samlet
2. Selge som en selvstendig enhet
3. Dele fra tunet, og selge restarealer til nabobruk eller andre bruk i drift. Tunet må fradeles med formål bolig, og må sikres adkomstrett.
4. Eventuelle seterhus må følge setereiendommen.
5. Rettigheter tilknyttet eiendommen, må følge landbruksarealene.

Retningslinjer for praktiseringen av Jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av tunet, og salg av landbruksarealene:

1. Ved denne type saker skal kommunen bidra til at
 - a) Enheten opprettholdes som selvstendig bruk, ved å påvirke partene til å bevare enheten. Selvstendige bruk er bruk over konsesjonsgrensene.
 - b) Dersom pkt. a) ikke lar seg gjennomføre, må det vurderes om tunet kan fradeles, og om restarealene bør selges som egen enhet, eller som tilleggsjord til andre landbrukseiendommer i drift. Avtale om salg av restarealer må foreligge.
 - c) Bygninger deles fra på høvelig tomt, og eiendommen omdisponeres til boligformål. Produksjonsarealer skal normalt ikke følge med. Det kan vurderes å dele fra bebyggelse med inntil 6 dekar totalareal, dersom det ligger til rette for dette og det foreligger avtale/-r om salg av både boligeiendom og restareal.
 - d) Dersom tunet omkranses av dyrka mark, og bebyggelsen er i så dårlig stand at den ikke kan brukes, bør tunet selges sammen med jordbruksarealet.
 - e) Seterbebyggelse m/rettigheter og heftelser skal følge landbrukseiendommen eller seterbebyggelse m/rettigheter og heftelser selges til annen aktiv landbrukseiendom.
 - f) I visse tilfeller kan søknaden avslås. Dette gjelder for eksempel for store, rasjonelle landbrukseiendommer og småbruk som er attraktive for bosetting. Det må da sikres at konsesjonsgrenser oppnås ved dannelse av slike eiendommer, slik at boplikt kan ivaretas.

Delvis bruksrasjonalisering

Nasjonalt lovverk har begrenset muligheten for oppdeling av driftsenheter som ikke medfører full bruksrasjonalisering.

6.8. Deling av driftsenhet

Praksis i deling av driftsenheter som ikke har medført full bruksrasjonalisering, har normalt vært streng.

I enkelte tilfeller er denne praksisen ikke fulgt, og det er blitt fradelt deler av landbrukseiendommer som er videresolgt som tilleggsjord. Drifts- og arronderingsmessige forhold må vurderes. Resteiendommen må ikke bli slik at den fremstår som en urasjonell enhet.

Kommunen må i hvert enkelt tilfelle vurdere saken grundig, og det kreves en omfattende saksbehandling i slike saker. Dersom kommunen klarer å få økt bosetting ved å fradele større tomter/eiendommer, er dette prioritert.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved deling av driftsenhet:

1. Kommunen skal føre en streng praksis på dette området, ved deling som ikke medfører full bruksrasjonalisering.
2. Oppretting av nye landbrukseiendommer kan tillates dersom det gir en tjenlig bruksstruktur og hvor det legges vekt på bosetting i området.
3. Ved samtykke kreves det løsninger som innebærer at drifts- og arronderingsmessige forhold forbedres.

Seterhus med arealer rundt tillates ikke fradelt. Setrer skal følge landbruksarealer, og tillegges landbrukseiendommer.

6.9. Forholdet til kommuneplanens arealdel

Alle delings- og omdisponeringssaker vurderes i henhold til plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel. Det skal tas hensyn til godkjente planer i jordlovsbehandlingen. Sakene vurderes av saksbehandler på plan- og bygningsloven og saksbehandler etter jordloven. Rekkefølgen av behandlingen bestemmes internt. Forhold til dispensasjon diskuteres.

6.10. Fradeling av hytteområder

Et regulert område for hytter/fritid skal bestå av beiteområder/LNF og hyttetomter/fritidsbruk. Områdene rundt hyttetomtene i slike regulerte felt må fortsatt kunne nyttes til beite. Beitet er en viktig ressurs for landbruksnæringen. Kommunen må prioritere god informasjon om mulighetene for hytteeier til å ivareta sine interesser i slike områder.

7 Bruksendring av seterhus i LNF-områder

Strukturendringen i landbruket har medført at det reelle behovet for en del av seterbebyggelsen har endret seg. Dagens seterdrift trenger færre bygg enn før, derfor blir mange hus stående ubrukt. For noen områder er det fare for at området taper sitt seterpreg pga. lite drift,

bygningsforfall og hyttebygging. Bruk av SMIL-støtte for å ta vare på viktige bygningsressurser i seterområdene kan være et virkemiddel.

Utover de setrene som er i drift med melkeproduksjon, er det mange setrer i drift med slått eller beite.

Mye av seterbebyggelsen brukes som fritidsboliger. Slike områder kan endre status fra setergrend til hytteområde. Driftsstatus på de enkelte landbrukseiendommer vil kunne endres over tid, og landbrukseiendommer som ved et tidspunkt ikke har egen landbruksdrift vil kunne gjenoppta seterdrift/landbruksdrift i framtiden.

Seterbebyggelsen/utmarksbebyggelsen er kulturminner som illustrerer tidligere tiders bruk av utmarka, og det er derfor ønskelig at denne bebyggelsen tas vare på og vedlikeholdes. Setergrenda er en viktig del av lokalhistorien.

Det er også viktig å ta vare på seterområder uten seterdrift, der områdets karakter som seterområde ivaretas.

Midlertidige omdisponeringer/bruksendringer av seterbebyggelsen anses ikke å være til hinder for fremtidig bruk. Dette medfører ikke fradeling, som ville føre til en helt annen konsekvens.

Spørsmål knyttet til omdisponering/bruksendring av seterbebyggelse må ses noe differensiert. Slike tiltak kan i aktive seterområder raskt føre til brukerkonflikter, spesielt med dyrka/dyrkbare arealer i nærheten. Det er viktig å legge til grunn at ressursen skal bevares på eiendommen, men at det kan være rom for investeringer til en bedre standard på setra. Dette kan bidra til å øke mulighetene for gjenopptakelse av drift og tilsyn. Et viktig moment i vurderingen av slike typer saker er for eksempel utleie vil føre til en utvikling mot et annet syn på området og hvor interessen for landbruksdrift blir mindre. Utleie i korte perioder anses i den sammenheng som uproblematisk. Problemet vil oppstå ved utleie på åremål og ved festekontrakter. Langsiktige leieavtaler eller festeavtaler skal derfor ikke inngås i seterområder.

Alle tiltak på seterbygninger som omfattes av plan- og bygningsloven skal utføres slik at bygningene tilpasses lokal byggeskikk i seterområdene, og slik at bygningene passer inn i kulturlandskapet med hensyn til plassering, størrelse, form, materialbruk ol. Vedlikehold, restaurering og evt. nyoppsetninger i seterområdene som i størst mulig grad bygger opp under den byggeskikk som preger kulturlandskapet i de enkelte seterområdene. Utvikling av eget bruk og/eller tilleggsnæringer på landbrukseiendommer er et satsingsområde i landbrukspolitikken, og må vurderes på en positiv måte. Næringsvirksomhet på den enkelte seter som formidler og bygger opp under kulturlandskapsverdiene i seterlandskapet kan normalt tillates, men virksomhet som svekker kulturlandskapet skal ikke tillates. Det kreves reguleringsplan ved næringsvirksomhet/utbygging der seterlandskapet ikke ivaretas og/eller eiendommens ressurser ikke blir nyttet som en del av landbruksdriften/innenfor LNF-formålet.

Det vises for øvrig til «Garden som ressurs» (veileder til bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan etter pbl) der det utdypes hvilke tiltak og omfang

som inngår i landbruksbegrepet LNFR, som kan tillates i LNFR-formålet uten dispensasjonsbehandling.

Dersom det foreligger egne byggeveiledere for bestemte seterområder, går de foran disse retningslinjene.

Retningslinjer for bruksendring av seterhus i LNF-områder:

- Midlertidig omdisponering/bruksendring av seterbebyggelsen kan tillates så lenge ressursen og kulturlandskapet bevares.
- Utleie av seterbebyggelsen i korte perioder anses som uproblematisk og kan aksepteres.
- Langsiktige leieavtaler eller festeavtaler for seterbebyggelse i seterområder kan ikke aksepteres.
- Tiltak omfattet av plan- og bygningslovgivningen skal sikre lokal byggeskikk og tradisjon i seterområdet.
- Utnytting og utvikling av tilleggsnæring på landbrukseiendommer anses som positivt og kan tillates så lenge landbruks- og kulturlandskapsverdiene ivaretas.
- Det stilles krav om reguleringsplan ved næringsvirksomhet/utbygging der seterlandskapet ikke ivaretas og/eller eiendommens ressurser ikke blir benyttet som en del av landbruksdriften/innenfor LNF-formålet.

8 Intern delegering

Delegering til administrasjonen er behandlet i eget delegasjonsreglement.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

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, jfr. konsesjonslovens § 1 – formålsparagrafen:

§ 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 friluftsjnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Aktuelle rundskriv:

[Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom \(konsesjonsloven\) mv.](#)

Nr: **2003-11-28-98** | Type: **Lov/avtaleverk**

2. Kommunens myndighet

Konsesjonsloven av 28. november 2003 og tilhørende forskrifter danner grunnlaget for kommunens behandling av konsesjonssaker.

Kommunen kan utøve sin landbrukspolitikk innen rammene av gjeldende lov, forskrifter, rundskriv og sentrale retningslinjer.

En begrunnelse for å vedta kommunale retningslinjer er:

- Politisk drøfting av den lokale tilpasning
- Lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker
- Delegasjon

Hver søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor lovens ramme, mens de kommunale retningslinjer gir føringer for skjønnsutøvelsen.

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

Kommunen avgjør følgende:

1. Innvilge eller avslå konsesjon i henhold til konsesjonslovens § 2
2. Forlengelse av frist for videresalg etter konsesjonslovens § 5 første ledd nr.5 tredje punktum.
3. Vilkår i konsesjonssaken, etter § 11
4. Pålegg om å søke konsesjon etter 13 annet og tredje ledd
5. Tilbaketrekning av konsesjon og fastsettelse av frist for salg etter konsesjonsloven § 16 annet og tredje ledd
6. Frist for pantehaver 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, jfr. § 18
7. Unntak for forringelse av eiendommen, jfr. § 20.

Eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon på vanlig måte. I en vanlig konsesjonssak kan det søkes om lemping på vilkår, jfr. § 11.

Generell driveplikt behandles etter jordlovens §§ 8 og 8 a.

Kommunen må påse at eier som mangler konsesjon, blir pålagt å søke konsesjon, jfr. § 13, og kommunen må følge opp brudd på konsesjonsvilkår og frister, jfr. § 16 – 20.

Fylkesmannen er klageinstans i konsesjonssaker.

Aktuelle forskrifter:

[Kommunal saksbehandling i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven](#)

Nr: 2003-12-08-1480 | Type: Forskrift

[Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven](#)

Nr: 2003-12-08 nr 1479 | Type: Forskrift

3. Rettigheter som krever konsesjon.

Det henvises til konsesjonslovens § 3:

§ 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. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.

Fast eiendom kan ikke tas til brukelig pant for lengre tid enn 3 år uten konsesjon.

4. Unntak fra konsesjonsplikt.

Det er flere overdragelser som ikke trenger konsesjon, enten på grunn av eiendommens karakter (§ 4) eller erververs stilling (§ 5). Konsesjonslovens § 4 og § 5, samt § 6 om bopliktens innhold, er rettsregler som ikke gir rom for tolking eller skjønn.

§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.

2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.

2. odelsberettiget til eiendommen.

3. staten.

4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

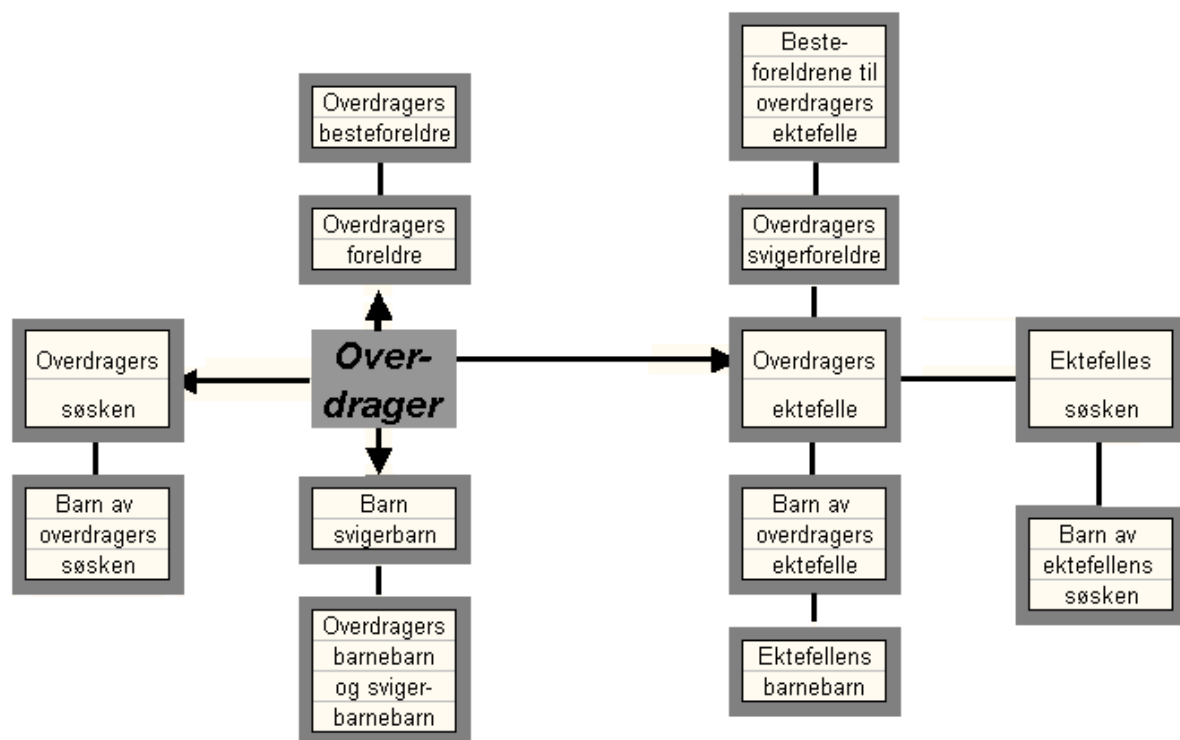
Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebod den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte

på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og andre ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

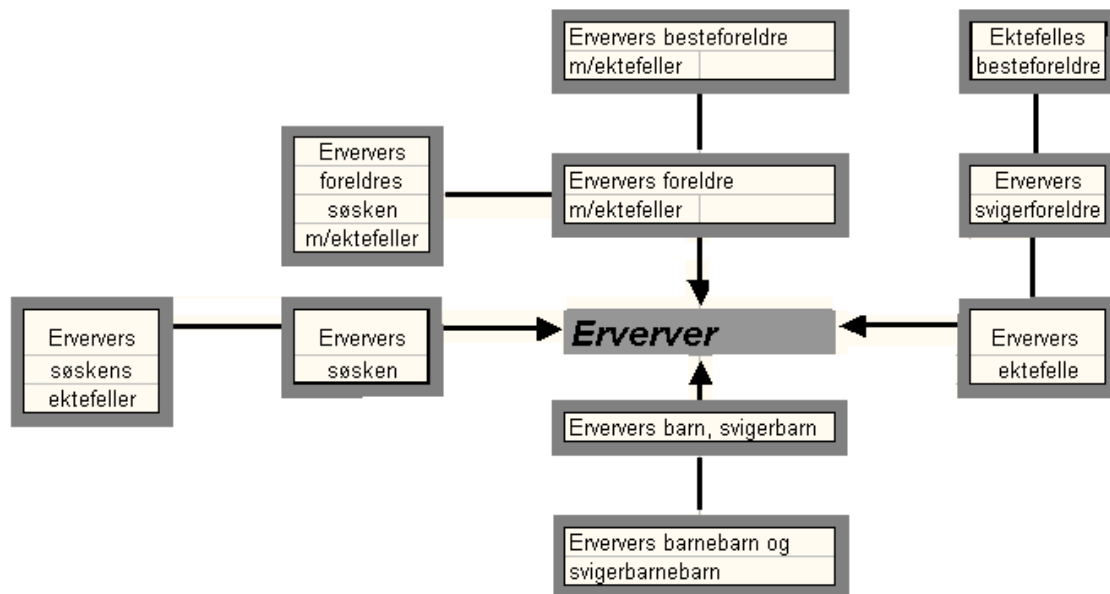
Konsesjonsfrihet på grunn av slektskap eller odel:

Følgende kan man overdra konsesjonsfritt til:



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for overdragelse så som for eksempel salg, gavesalg, gave, arv eller tvangssalg.

Følgende kan man overdra konsesjonsfritt fra:



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for erverv enten det f.eks gjelder kjøp, gave, arv eller tvangsauksjon.

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 11 om folkeregistrering.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mm. skal fylles ut.

5. Nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon)

Kommunen kan innføre lokal forskrift for å fange opp flere av unntakene i §§ 4 og 5, jfr. § 7.

Lokal forskrift om 0-konsesjon ønsker ikke Os kommune. Erfaringer tilsier at det er vanskelig å oppnå målsetting om bosetting alle steder. Slike bestemmelser medfører ofte stor saksmengde og krevende saksbehandling. Os kommune ønsker heller å prioritere bolyst-tiltak/prosjekt.

6. Konsesjonsbehandling

Ved vurdering av en konsesjonssøknad, skal det tas utgangspunkt i søkeres formål med ervervet. Formålet skal vurderes opp mot relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jfr. konsesjonslovens § 1 – Lovens formål:

§ 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.*

Dersom ervervet gjelder en landbrukseiendom, skal en legge vekt på konsesjonslovens §§ 9 og 9 a, og det kan settes vilkår etter hjemmel i § 11:

§ 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 erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. 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. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

§ 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.

Søknaden kan derfor:

- Innvilges
- Avslås
- Innvilges på vilkår

Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå.

Aktuelle regelverk:

[Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom \(konsesjonsloven\) mv.](#)

Nr: 2003-11-28-98 | Type: Lov/avtaleverk

[Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll](#)

Nr: 2003-12-08-1434 | Type: Forskrift

[Rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt](#)

Nr: 2017-3 | Type: Rundskriv

[Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon](#)

Nr: M 3/2002 | Type: Rundskriv

6.1. Priskontroll - om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Salgsprisen på konsesjonspliktige eiendommer skal vurderes for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er særlig for at yngre kjøpere skal ha mulighet til å skaffe seg en landbrukseiendom og nedbetale den ved god drift. Prisnivået på landbrukseiendommer må ikke være høyere enn det som står i forhold til verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien som eiendommen har som bosted.

Priskontrollen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog, og kostnadsverdien av bygninger. Priskontrollen fremgår av gjeldende rundskriv.

Tilleggsjord kan få et høyere tillegg, ved at det gis et tillegg til vanlig bruksverdi innen landbruk på inntil 50%.

Nytt fra 2017 er at Departementet i forskrift har fastsatt unntak fra priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Rekkevidden av bestemmelsen i forskriften må tolkes i lys av at formålet med den er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer i bosettingssammenheng. Beløpsgrenseunntaket får følgerig bare anvendelse hvor ervervet skjer til boligformål. Som brukbart hus regnes et hus som har en slik standard at kjøper kan flytte til eiendommen; boligen må f.eks. ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

Vurderingen som skal legges til grunn er følgelig noe forskjellig fra vurderingen av om det oppstår lovbestemt boplikt ved ervervet.

Prisvurderingen skal gjennomføres på alle andre overdragelser (der det ikke er bolig).

6.2. Bosettingshensyn - om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,

Etter konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1, er bosettingshensynet et forhold som skal tillegges vekt. I saken må det fremgå om det er behov for å opprettholde og styrke bosettingen i området. Om andre vil bosette seg på eiendommen må også vurderes.

I flere grender i kommunen har folketallet vist en tilbakegang. Flere landbrukseiendommer står ubebodde og nyttes som fritidseiendommer. Kommunen kan derfor bruke boplikten som virkemiddel for å opprettholde bosettingen i grendene.

Den lovbestemte boplikten er knyttet til overdragelser i nær slekt og odelsberettigede. Dersom eiere av slike eiendommer ikke flytter til eiendommene innen ett år, må de søke konsesjon på vanlig måte. Søknader behandles etter konsesjonslovens § 9 og 9a.

Kommunen ønsker å sikre fast bosetting på landbrukseiendommer ved håndhevelse av den lovpålagte boplikten. Ved kjøp av tilleggsareal med bolig/tun til et bruk med allerede bosetting, kan upersonlig boplikt vurderes på kjøpt tun. Her kan kommunen gå utover den lovbestemte boplikten på fem år. For eiendommen som får kjøp tilleggseiendommen kan pålegges nye bopliktsår. Dette må vurderes i den enkelte sak.

Kommunen skal vurdere om det skal settes vilkår om personlig boplikt for søker/eier. Dersom kommunen kommer fram til en annen ordning, skal det fremgå av vedtaket, dvs. vilkåret.

Personlig boplikt vil være den beste løsningen, og gi en mere stabil bosetting på lang sikt. Vilkår som settes for konsesjon skal ikke være urimelig tyngende.

Søkere som angir at de skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og bebo den i minst 5 år sammenhengende, innvilges normalt konsesjon om tidsbegrenset boplikt. Driveplikt reguleres av jordloven.

Mislighold av boplikten skal følges opp med, og pålegge eier å søke konsesjon.

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

1. Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosettingen, og få til et lokalt eierskap til ressursene, skal boplikten håndheves.
2. Konsesjon på tilleggsjord kan kreve forlenget bopliktsperiode. Dersom allerede bosatt i kommunen, kan upersonlig boplikt pålegges der det følger med bolighus på tilleggsjorda.
3. Der konsesjonssøker ønsker å tilflytte eiendommen innen ett år, men ikke klarer dette, kan det gis konsesjon om senere tilflytting dersom det er gode argumenter for det.

6.3. Bruksstruktur- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Det er et landbrukspolitisk mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Bruksstrukturen må derfor bedres slik at kostnadene kan reduseres og driften tilpasses de rammebetingelser politikken setter. Størrelsen på eiendommene og de arronderingsmessige forhold må bedres. I denne sammenheng har leiejordandelen vært viet stor oppmerksomhet i den siste tiden. Leiejordandelen er i mange områder høy. For Os kommune er denne på 37 % pr 2016. Den var derimot på 19 % i år 2000. Erverv av landbrukseiendommer, og vurderingstema er derfor om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Jordloven og konsesjonsloven legger vekt på å skape ressurssterke bruk. Jordlovens formålsparagraf:

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

I en del tilfeller kan det også være riktig å avslå konsesjon på bruksrasjonalisering fordi eiendommen skal bestå som selvstendig bruk. Med selvstendige bruk menes eiendommer som er over konsesjonsgrensene.

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

1. Ved søknader om bruksrasjonalisering av eiendommer med en bebyggelse som er i rimelig god stand og arealer over konsesjonsgrensa, må det vurderes om eiendommen fortsatt skal bestå som egen driftsenhet
2. Kommunen skal prioritere å opprettholde bruk som selvstendige enheter
3. Variert bruksstruktur skal prioriteres

6.4. Skikkethet - om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

I konsesjonslovens § 9 skal det vurderes om konsesjonssøker er skikket til å overta og drive eiendommen. Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning, og denne paragrafen må behandles med forsiktighet. Plan for driften kreves (driftsplan).

Kommunen mener at det ikke er nødvendig med egne retningslinjer for dette.

6.5. Ressursforvaltning og kulturlandskap - om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Eierne har ansvaret for en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. En landbrukseiendoms ressurser er bygninger og arealer. Arealenes evne til å produsere fornybare ressurser som gras, tømmer, bjørkeskog, utmarksbeite og ressurser som blir produsert på utmarksrettigheter. Grus- og steinressurser er også viktig. Ressurser knyttet til opplevelser som kulturminner, ferdselsårer, landskap og bærproduksjon kan være viktige ressurser. Miljøverdier er også viktige, slik som forekomster av spesielle dyre- og plantearter eller det som fremkommer som biologisk mangfold.

Retningslinjer for praktisering av hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

1. Kommunen mener at denne bestemmelsen i konsesjonslovens § 9 ivaretas best ved at eier er bosatt på eiendommen.

6.6. Sameier og selskap

Konsesjonslovens § 9, annet ledd:

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Landbruksforvaltningen har erfaring med at sameier er en uheldig eierform på en landbrukseiendom, unntaket er mellom ektefeller og samboere.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

I området vårt har det ikke vært saker for denne typer eierskap. Eierstrukturen setter antagelig en begrensning på dette.

Retningslinjer for praktiseringen av konsesjonslovens § 9:

1. Søknader om opprettelse av nye eller utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer, skal vurderes strengt.
2. Alle sameiepartnere har boplikt.

6.7. Vilkår

Det henvises til konsesjonslovens § 11:

§ 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.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

Vi har vært inne på følgende vilkår:

- ❖ Vilkår om boplikt
- ❖ Vilkår om avståelse av grunn
- ❖ Vilkår om drift og nærhet (fortrinnsvis i grenda) ved kjøp av tilleggsjord
- ❖ Vilkår om drift, jordloven

Andre vilkår som er aktuelle å sette:

- ❖ Vilkår om å kreve jordskifte
- ❖ Vilkår om makeskifte
- ❖ Vilkår om sammenføring av grunneiendommer

Lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) mv.

Arealgrensene i dagens lovverk er blitt hevet. Det innebærer at færre landbrukseiendommer omfattes av odelsbestemmelsene enn før. I 2014 ble odelsretten innskrenket til bare å gjelde barn av eier med odel, samt barnebarn av siste eier med odel. Nieser og nevøer har ikke lengre odelsrett.

Eiendommen må ha minst 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog.

Det er ikke vurdert bestemmelsene utover dette i loven. Kommunen kan få til behandling saker om odelsfrigjøring, men dette er helt spesielle saker som vil krev en spesiell behandling.

Delegasjon:

Os kommune har utarbeidet eget delegasjonsreglement som ble vedtatt 21.06.2012.