



Kommunale retningslinjer

Behandling av saker etter konsesjonsloven av 28.11.2003

JUNI 2024

Disse retningslinjene erstatter retningslinjer vedtatt av utvalg for næring og miljø i Våler 10.08.20 og kommunestyre i Åsnes den 26.06.2023.

Det utarbeides en egen retningslinje for veiledende maksimalpriser ved konsesjon.

1. Innledning

Åsnes og Våler kommuner ønsker å ha en positiv og smidig holdning til konsesjonssøknader der ervervet fører til økt næringsutvikling og opprettholdelse av bosettingen.

Konsesjonsloven 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 tjenlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- framtidige generasjoners behov
- landbruksnæringen
- behovet for utbyggingsgrunn
- hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
- hensynet til bosettingen

Lovens hovedregel er at alt erverv av fast eiendom krever konsesjon, men det er to hovedgrupper av unntak:

- på grunnlag av eiendommens karakter/størrelse
- på grunnlag av erververs stilling (slektskap/odelsrett)

Lovgrunnlag – sentrale bestemmelser

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. av 28.11.2003
- Forskrift om endring i vedtak om overføring av myndighet til kommunene mfl. av 07.07.2023
- Rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet om Konsesjon, priskontroll og boplikt
- Rundskriv M-2/2012 fra Landbruks- og matdepartementet – Endring i rundskriv M-1/2010 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
- Rundskriv M-2/2009 fra Landbruks- og matdepartementet – Konsesjon og boplikt
- Rundskriv M-3/2002 fra Landbruksdepartementet - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

Kommunens myndighet

Kommunen har iht. § 1 i forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven med følgende unntak:

- begjæring av tvangssalg gjennom namsmyndighetene i henhold til konsesjonsloven § 19 første og annet ledd (Statsforvalteren)

- bortfall av rettigheter etter konsesjonsloven § 19 annet ledd, jf. § 3 og § 18. (Statsforvalteren)
- tvangsmulkt etter konsesjonsloven § 16 første ledd og tvangsgebyr etter jordlova § 20. (Statsforvalteren)
- avgjøre saker som gjelder unntak fra konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 2 tredje ledd annet punktum. (Statens landbruksforvaltning)
- Fra 1.1.2010 er Fylkesmannen i Hedmark klageinstans – nå Statsforvalteren i Innlandet.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonale mål. Kommunen vil utøve den rollen også når det eventuelt gjelder nye eierformer av landbrukseiendommer, hvis dette er i tråd med de nasjonale og lokale målsettinger.

Konsesjonsloven av 28. november 2003, samt nevnte rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling.

Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er å sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling, samt å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen innenfor lovverket. Vedtatte retningslinjer gjør at flere avgjørelser kan tas administrativt innenfor delegasjonsreglementet. Det er ressursbesparende og gir raskere og mer effektiv saksbehandling i kommunen.

Hver enkelt søknad gis en konkret og individuell behandling, og de etterfølgende retningslinjer er kun et supplement til lovverk, rundskriv mv. i den lokale behandlingen.

2. Spesielle forhold for landbrukseiendommer

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på følgende momenter, jf. lovens § 9:

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

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antall sameiere økes. Sameie på landbrukseiendom er erfaringsmessig en uheldig eierform og går ofte på sikt ut over eiendommens drift, vedlikehold og nyinvesteringer. Videre reduseres muligheten for at en av eierne kan tilflytte eiendommen. Unntak gjøres for samboere som lever i et ekteskapslignende forhold, jf. arveloven § 28a.

Ved endring av konsesjonsloven 21. juni 2017, nytt punkt § 9 a fikk loven følgende tilføyelse:

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygde 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 ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

I tillegg til punktene som skal tillegges særlig vekt, er det anledning til å vurdere andre hensyn innenfor lovens formål. Søkerens livssituasjon og tilknytning til eiendommen kan brukes som korrigerende moment i saken. Men bare hvis den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater betydelig tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjon og andre korrigerende momenter bli avgjørende.

2.1.Hensynet til bosetting

Folketallet i både Våler og Åsnes er synkende, og det er kun i området i og nær Flisa at folketallet er stabilt eller økende.

Mange landbruks- og boligeiendommer står ubebodde eller nyttes til fritidsformål, og en del er under forfall. I enkelte mer avsidesliggende grender er bosettingen nedlagt.

Eksempler på dette er Moldberget, Lindberget, Høgsjøberget, Juvberget, Gråberget og Kvesetberget. I disse områdene pålegges ikke boplikt på eiendommene. Lista er ikke uttømmende.

For Vålers del skal boplikten håndheves lempelig i Gravberget og Risberget.

I disse områdene er det kostbart for samfunnet å opprettholde bosettingen med hensyn til vei, skoleskyss, snøbrøyting mv.

Begge kommunene har som målsetting å opprettholde spredt bosetting og hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender. Det ønskes et aktivt og variert landbruksmiljø. Boplikten skal nyttes som aktivt virkemiddel for å opprettholde bosettingen i grendene, og kommunene skal derfor legge vekt på bosettingshensynet ved behandling av konsesjonssøknader.

Vektlegging av bosettingshensynet.

I de områder der en har befolkningsnedgang, men ønsker å opprettholde eller øke bosettingen, skal bosettingshensyn vektlegges tungt.

I de områder av kommunen der en har en stabil eller positiv befolkningsutvikling, skal bosettingshensyn også vektlegges, men ikke ut over de øvrige vurderingskriterier i sentrale rundskriv.

2.3.Driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen er viktige faktorer for å få dette til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en «driftsmessig god løsning».

Ved vurdering av hva som er driftsmessige gode løsninger, legges det bl.a. vekt på avstand, driftsform, kostnadene knyttet til transport av maskiner og dyr, at transport er forurensende og at saktegående og brede landbruksmaskiner kan representere en fare for trafiksikkerheten. Det er essensielt å fokusere på klima- og miljøhensyn, med mål om å redusere CO₂-avtrykket gjennom effektiv ressursbruk og bærekraftige driftsmetoder. Det må også legges vekt på om ervervet gjelder kjøp av tilleggsjord og hvilke fordeler som oppnås ved kjøpet for erververen.

Ved erverv av tilleggsareal blir eiendommene samlet til én driftsenhet og den driftsmessige løsningen man oppnår vil bestå på varig basis.

Ved erverv av tilleggsarealer til jordbruksproduksjon bør det være fokus på driftsvegavstand. Driftsmessig avstand skal i all hovedsak ikke være lengre enn 5 km til eiendommens driftssenter. En må likevel vurdere størrelsen på det ervervede arealet opp mot driftsveglengde. Ved erverv av større arealer bør en være mer lempelig enn ved kjøp av små jordparseller. Samtidig bør det tas høyde for trafiksikkerhet, sentrumsområder og vegkvalitet ved en vurdering. Hva som skal dyrkes på arealene vil også kunne spille inn.

For erverv av skogteiger vil avstand fra søkerens hovedbøle til skogteigen ha mindre betydning og vektlegges i mindre grad.

2.4.Skikkethet

Det anses som en fordel at søker har landbruksutdanning og/eller relevant praksis, men det er ikke noe krav om at søkeren skal ha landbruksutdanning. Ved erverv av tilleggsjord vil erverver normalt ha tilstrekkelig praksis fra drift av den eiendommen erverver eier fra før. Terskelen for å nekte konsesjon fordi kjøperen «ikke anses skikket», skal normalt være høy.

2.5.Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Under hensyn til miljøet- og framtidige generasjoners behov er det også viktig å ta vare på kulturlandskapet, som i mange områder er en utsatt faktor. Innenfor konsesjonslovens rammer bør en derfor medvirke til å hindre forringelse av kulturlandskapet. Ved erverv av tilleggsjord vil normalt jorda drives videre på samme måte som tidligere, og ervervet vil sannsynligvis ikke påvirke kulturlandskapet. Ressursforvaltningen i et samfunnsperspektiv vil ofte kunne bli bedre ved at den som driver jorda også eier den. Å eie egen jord bør normalt gi incitament til å holde jorda i god hevd med drenering, kalking osv.

2.6.En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Kommunene skal vurdere om avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av ubebygd landbruksareal, og ved erverv av bebygd landbrukseiendom der kjøpesummen er over kr. 3.500.000,- og eiendommen erverves for egen bosetting. Dersom landbrukseiendommen har ubeboelig hus, eller søkeren ikke skal bosette seg på eiendommen, skal prisen vurderes selv om kjøpesummen er under kr. 3.500.000,-. For rene skogeiendommer skal det ikke foretas noen prisvurdering.

Ved kjøp av tilleggsjord (dyrket areal) kan det godkjennes et tillegg til ordinær bruksverdi som jordbruk, innenfor en ramme på 50 %. Tillegg innenfor rammen graderes fra 0 – 50 % etter hvor rasjonell og arronderingsmessig god løsningen er. 50 % tillegg kan godkjennes når tilleggsjorda kan kjøres direkte sammen med jordbruksareal som kjøper har fra før. For helt små arealer, f.eks. som følge av grensejusteringer og rene arronderingstillegg, kan det skjønnsmessig aksepteres noe høyere marginaltillegg enn 50%. Dette er altså bare i helt spesielle tilfeller der kjøpesummen blir lav fordi arealet er svært lite.

Det er utarbeidet egen retningslinje for veiledende maksimalpriser ved konsesjon i Våler og Åsnes ut fra jordtype og beliggenhet. Til grunn for de veiledende retningslinjene skal det ligge realistiske kalkyler for årlig netto utbytte av arealet kapitalisert ved den sentralt bestemte kapitaliseringsrenten, pr. d.d. 4%. Denne retningslinjen tas opp til vurdering hvert 4. år eller ved behov for justering dersom det oppstår vesentlige endringer i jordbrukets rammevilkår eller endring i sentralt styrt kapitaliseringsrentefot.

Boverdi

Det er åpnet adgang til å gi boverditillegg på landbrukseiendommer i områder med press i boligmarkedet. Hensikten er å harmonisere prisene på boliger på landbrukseiendommer med bolighus som omsettes ellers i området. Dette for å unngå at boliger på landbrukseiendom blir verdsatt vesentlig lavere enn sammenlignbare boliger i markedet.

Situasjonen i dag er at det er relativt lave boligpriser i både Våler og Åsnes. Rene boligeiendommer prises svært sjelden høyere enn det som beregnes etter konsesjonslovens bestemmelser om

nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Det kan være et visst press i boligmarkedet i - og nær Flisa sentrum. I Våler er det pr. i dag ikke press i boligmarkedet.

For de typiske landbruksområdene i Våler og Åsnes vil det derfor ikke være grunnlag for å tillegge boverdi i prisvurderingen av boliger på landbrukseiendommer.

2.7.Konsesjonsvilkår

Iht. konsesjonsloven § 11 kan konsesjon gis på «slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme». Eksempler på vanlige vilkår:

- vilkår om personlig boplikt i minst 5 år
- vilkår om upersonlig boplikt
- vilkår om avståelse av del av eiendom
- vilkår om å kreve jordskifte/makeskifte
- vilkår om å ta i bruk dyrka jord som ligger unytta
- vilkår om at bolighuset i fritaksperioden må holdes i stand, restaureres eller at nytt hus oppføres

Lista er ikke uttømmende.

Vilkåret om at eiendommen skal drives med personlig boplikt, er viktig for å opprettholde en stabil bosetting i området. 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 reglene fastsatt i eller i medhold av lov 16.1.1970 nr. 1 om folkeregistrering. Tilsvarende gjelder for søkere som er gitt konsesjon på vilkår om personlig boplikt.

2.8.Sameie

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes, jfr. § 9. Dette gjelder ikke gifte og samboere som lever i ekteskapslignende forhold.

2.9.Varsel til eiere av landbrukseiendommer

Normalt sender kommunen ikke varsel til naboer ved konsesjonssøknader.

Det er den aktuelle konsesjonssøknaden som skal vurderes. Dersom en finner at søkeren tilfredsstiller de særlige forholdene som skal vurderes, skal det normalt innvilges konsesjon, selv om en ser at en enda bedre løsning kunne vært oppnådd ved at noen andre fikk konsesjon.

Bare dersom kommunen ut fra en vurdering av driftsmessige eller andre hensyn vurderer at det er en åpenbart bedre løsning at eiendommen overtas av andre enn konsesjonssøker, skal det undersøkes om det er interesse for eiendommen som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer.

Varsel er mest aktuelt å sende ut når omsøkt eiendom skal bortrasjonaliseres og kjøperen ikke eier eiendom i nærområdet, eller når søker ikke ønsker å oppfylle bo- og driveplikten. Det kan også være aktuelt å sende varsel til naboer dersom eiendommen ut fra driftsmessige og samfunnmessige hensyn åpenbart bør selges som tilleggsareal framfor å opprettholdes som egen enhet.

3.Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom (fritt salg)

Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. I sin veiledning ovenfor selgere/kjøpere skal kommunen fremheve at eiendommene bør overdras til en kjøper som selv vil stå faktisk og økonomisk ansvarlig

for drifta, og at dette er viktigere jo større jordbruksareal eiendommen har. Dette sees i næringsutviklingsammenheng.

3.1.Søkeren oppgir at søkeren selv skal bebo- og drive eiendommen

Søkere som i konsesjonssøknaden har krysset av for at de vil bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo og drive den på en forsvarlig måte i minst fem år sammenhengende, innvilges normalt konsesjon på vilkår om personlig boplikt samt at eiendommen drives på en forsvarlig måte i tråd med reglene i jordloven § 8.

Dersom det i konsesjonssøknaden søkes om utsettelse med boplikt pga. nødvendig restaurering av våningshuset eventuelt nybygg, kan tilflyttingsfristen utsettes i inntil 3 år etter at konsesjon er gitt.

3.2.Søkeren oppgir at søkeren selv skal bebo eiendommen, men ikke drive jordbruksarealet

Det er en kommunal målsetning at bebygde landbrukseiendommer i størst mulig grad bebos og drives av eier. Normalt vil personlig driveplikt bedre ivareta eiendommens ressurser samt styrke mulighetene til næringsutvikling.

På eiendommer med et svakt ressursgrunnlag og der bosettingshensynet veier tungt, kan allikevel konsesjon gis på vilkår om personlig boplikt.

3.3.Søkeren oppgir at boplikten skal oppfylles av andre enn eieren selv (upersonlig boplikt)

Kommunen anser at personlig boplikt er en samfunnsmessig bedre løsning i et langsiktig perspektiv enn om andre enn eieren bor der. Vanligvis gir dette en mer stabil bosetting og øker aktiviteten i lokalsamfunnet.

I de tilfellene der søkeren i konsesjonssøknaden oppgir at boplikten skal oppfylles av andre, må det være opplyst hvordan boplikten skal ordnes i praksis. Etter en konkret og individuell vurdering kan konsesjon gis på vilkår om upersonlig boplikt, dersom det blir godtgjort at bosettingshensynet, ressursforvaltning og kulturlandskap blir ivaretatt på en like god måte som om eieren bor der selv. Dvs. ved bortleie av våningshuset på en fast og varig basis. I forbindelse med konsesjonsbehandlingen kan det være vanskelig å fremlegge en skriftlig leieavtale vedr. bortleie av våningshuset, og det vil da være normalt å sette vilkår om at slik avtale fremlegges for kommunen innen 1 år.

3.4.Søkeren oppgir at søkeren ikke vil eller kan bosette seg eiendommen

Søker kontaktes om at kommunen legger stor vekt på bosettingshensynet. Dersom søker ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen taler dette normalt for ikke å gi konsesjon.

Ved eventuelt avslag må det være påregnelig at andre er villige til å bosette seg på eiendommen.

Ligger eiendommen i et område der kommunen har godtatt fraflytting settes normalt vilkår om bosetting i nærmeste bebodde grend eller i kommunen for at konsesjon skal kunne innvilges. Er søkeren ikke villig til dette innen en rimelig frist taler dette normalt mot å gi konsesjon.

4.Søknad om konsesjon for erverv av tilleggsareal

Ved kjøp av tilleggsjord prioriteres aktive brukere innenfor kommunens grenser som fortsatt skal drive egen eiendom inklusive tilleggsarealet. Som hovedregel bør det være en øvre grense på ca. 1.600 dekar fulldyrket jord for gårder, som ikke skal overskrides ved kjøp av tilleggsjord. Kommunen ønsker å motvirke trenden med stadig større og færre landbrukseiendommer ved å sette en øvre grense for arealet av fulldyrket jord som kan eies. Dette tiltaket har som mål å bevare en variert bruksstørrelse og sikre mangfoldet i landbrukseiendommer.

Ved erverv av tilleggsareal der det «følger med» bolighus, skal det normalt settes vilkår om at kjøperen fortsatt blir bosatt på sin driftsenhet i 5 år. I tillegg må det legges frem en hensiktsmessig plan for det tilkjøpte bolighuset for å unngå forfall eller at huset blir stående ubebodd.

Dersom bolighuset er i god tilstand kan det være utleie eller fradeling og salg av huset. Det kan settes vilkår om upersonlig boplikt på det tilkjøpte bolighuset dersom det er i slik stand at det kan leies bort uten urimelig høye vedlikeholdskostnader. Huset skal i all hovedsak bosettes innen 2 år etter kjøp.

Ved fradeling kan det være ønske om å beholde noe jord/skogareal sammen med huset/tunet. Se i denne sammenheng punkt 5.4.2 Livsstileiendommer, Kommunale retningslinjer - Behandling av saker etter jordloven.

Dersom bolighuset er i slik stand at det kreves urimelig høye vedlikeholdskostnader kan det være aktuelt å rive huset og søke om nydyrking, se punkt 4 Nydyrking, Kommunale retningslinjer - Behandling av saker etter jordloven.

4.1.Vurdering om eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk

Dreier det seg om landbrukseiendom med bebyggelse tilpasset eiendommens drift, og eiendommen består av mer enn 200 dekar fulldyrket jord, skal den i all hovedsak opprettholdes som selvstendig bruk. Dette er gårder som tilbyr en mulighet for dem som ønsker å etablere seg som bonde.

Dersom eiendommen har tjenlig bebyggelse og den ligger utenom de gode jordbruksområdene der det er problemer med å opprettholde bosettingen, må det også på mindre landbrukseiendommer vurderes om «hensynet til bosettingen i området» bedre ivaretas ved at denne fortsatt opprettholdes som selvstendig bruk. Det må da være påregnelig at andre vil overta eiendommen med sikte på fast bosetting.

4.2.Eiendommen ligger inntil kjøpers eiendom

Dette er saker der konsesjon normalt bør innvilges. Det kan settes vilkår om at søkeren tilflytter eller fortsatt bebor sin driftsenhet i minst 5 år sammenhengende.

4.3.Eiendommen ligger ikke i nærområdet til kjøpers eiendom

Dersom omsøkte eiendom ikke ligger inntil kjøpers eiendom må det likevel vurderes om ervervet gir en så god driftsmessig løsning slik at konsesjon kan innvilges.

Konsesjon kan gis på vilkår om avståelse av enkelte teiger til andre interesserte.

I vurderingen må avstand til kjøpers driftssenter vektlegges. Det bør ikke være lengre enn 5 km til eiendommen. På områder med mindre aktivt landbruk kan lengre avstander godkjennes. I tillegg legges det økende vekt på arrondering og avstand desto mindre jordparsellen er. Videre legges det økende vekt på avstanden mellom søkers og omsøkt eiendom når transporten må gå på sterkt trafikkerte veier, jr. forøvrig pkt. 2.3

Der det vurderes avståelse av arealer eller avslag på søknaden, er det en forutsetning at det ved salg til andre brukere oppnås en vesentlig bedre drifts- og arronderingsmessig løsning enn om konsesjonssøker får overta deler av- eller hele eiendommen.

5.Søknad om konsesjon fordi lovbestemt boplikt ikke er/kan oppfylles, jf. konsesjonslovens § 5 annet ledd

Boplikt er en lovbestemt betingelse for å erverve landbrukseiendommer konsesjonsfritt.

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært, brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år.

Lovbestemt boplikt påhviler eieren selv.

Dersom eieren ikke bosetter seg på eiendommen innen ett år, må eieren søke konsesjon.

Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på følgende momenter, jf. lovens § 9:

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

I tillegg skal det legges vekt eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold.

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

5.1.Søkeren ønsker utsettelse med boplikten pga at tidligere eier har boret

Er eiendommen uten kårbolig, innvilges konsesjon på vilkår om personlig boplikt senest ett år etter at boretten ikke lengre benyttes.

5.2.Søkeren ønsker utsettelse med boplikten pga at bolighuset er i dårlig stand/lite tidsmessig.

Konsesjon innvilges på vilkår om personlig boplikt innen 2-3 år. Bolighuset må i fritaksperioden restaureres eller nytt hus oppføres. Dersom det i fritaksperioden ikke er foretatt noen utbedringer av bolighuset eller forberedt nybygging, skal ytterligere fritak normalt ikke gis.

5.3.Søkere som har andre rimelige og relevante grunner, for eksempel akutt sykdom, utdanning.

Konsesjon kan innvilges på vilkår om personlig boplikt innen 3, maksimalt 5 år.

Det foretas en balansert avveining av vurderingskriterier som arealstørrelse mv. opp mot hensynet til bosetting i området.

5.4.Søkeren oppgir at søkeren ikke kan eller vil bosette seg eiendommen

Søker kontaktes om at kommunen legger stor vekt på bosettingshensynet. Dersom søker ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen taler dette normalt for ikke å gi konsesjon.

Ved eventuelt avslag må det være påregnelig at andre er villige til å bosette seg på eiendommen.

I de tilfeller der det i tillegg er opprettet et sameie eller sameiet er utvidet, skal søknaden normalt avslås.

6.Søknad om endring av konsesjonsvilkår

Generelt bør det foreligge nye opplysninger som ikke var tilstede under konsesjonsbehandlingen for at det skal kunne lempes på konsesjonsvilkår. Det skal føres en restriktiv praksis på søknader om ytterligere utsettelse av både personlig og upersonlig boplikt.

7.Kontroll- og oppfølgingsoppgaver

For å sikre likebehandling skal administrasjonen føre kontroll med at den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom søker konsesjon, samt følge opp brudd på den lovbestemte boplikten og øvrige konsesjonsvilkår.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	1
2. Spesielle forhold for landbrukseiendommer	2
2.1. Hensynet til bosetting	3
2.3. Driftsmessig god løsning	3
2.4. Skikkethet	4
2.5. Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet	4
2.6. En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling	4
2.7. Konesjonsvilkår	5
2.8. Sameie	5
2.9. Varsel til eiere av landbrukseiendommer	5
3. Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom (fritt salg)	5
3.1. Søkeren oppgir at søkeren selv skal bebo- og drive eiendommen	6
3.2. Søkeren oppgir at søkeren selv skal bebo eiendommen, men ikke drive jordbruksarealet	6
3.3. Søkeren oppgir at boplikten skal oppfylles av andre enn eieren selv (upersonlig boplikt)	6
3.4. Søkeren oppgir at søkeren ikke vil eller kan bosette seg eiendommen	6
4. Søknad om konsesjon for erverv av tilleggsareal	7
4.1. Vurdering om eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk	7
4.2. Eiendommen ligger inntil kjøpers eiendom	7
4.3. Eiendommen ligger ikke i nærområdet til kjøpers eiendom	7
5. Søknad om konsesjon fordi lovbestemt boplikt ikke er/kan oppfylles, jf. konsesjonslovens § 5 annet ledd	8
5.1. Søkeren ønsker utsettelse med boplikten pga at tidligere eier har boret	8
5.2. Søkeren ønsker utsettelse med boplikten pga at bolighuset er i dårlig stand/lite tidsmessig	8
5.4. Søkeren oppgir at søkeren ikke kan eller vil bosette seg eiendommen	8
6. Søknad om endring av konsesjonsvilkår	9
7. Kontroll- og oppfølgingsoppgaver	9