



Voss herad

Konsesjon, bu- og driveplikt. Omdisponering.

Oddbjørg Vestrheim, sakshandsamar Byggesak og Næring.

Konsesjon

- Historikk: Bakgrunnen for dei fyrste konsesjonslovene tidleg på 1900-talet, var å hindra utanlandsk oppkjøp av vasskraft og andre norske naturressursar.
- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) frå 2003, sist endra 01.07.2026, er ikkje ei rein landbrukslov.
- Føremålet med lova er å regulera og kontrollera omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet (§ 1).
- Kjøp av fast eigedom er konsesjonspliktig (§ 2), men med dei unntak som fylgjer av lova, jf §§ 4 og 5.

Buplikt

- Lovfesta buplikt gjeld der eigedomen består av anten meir enn 35 da dyrka jord eller meir enn 500 da produktiv skog, jf § 5, andre ledd.
- Ervervar må flytta til garden innan eit år etter overtaking og bu der samanhengande i minimum fem år.
- Dersom ervervar ikkje skal oppfylle lovfesta buplikt, må vedkomande søkja konsesjon.
- Det er høve til å setja vilkår om buplikt ved sal ut or familie, jf § 11. Voss herad gjennomfører dette, med få unntak.

Priskontroll

- Der kjøpet gjeld ein eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, skal det leggjast vekt på om den avtalte prisen tek omsyn til ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling, jf § 9 a.

- Desse er underlagt priskontroll:

Bebygd eigedom som har meir enn 35 da dyrka jord, eller meir enn 500 da produktiv skog (unntak for eigedom med bebueleg bustadhus og der prisen er lågare enn 3,5 mill. kr.)

Ubebygd landbrukseigedom med jordbruksareal

Ubebygd skogeigedom

- Eigar kan be om bindande førehandsuttale på pris.

Byggeplikta i konsesjonslova

- Ubebygde bustadtomter og fritidstomter er unnateke konsesjonshandsaming om dei er mindre enn to dekar, jf § 4.
- Konsesjonsfridomen er på vilkår av at tomta vert bygd på innan fem år.
- Byggeplikta vart teken bort ved lovendring i 2017, men gjeninnført 01.01.2026.
- Voss herad fører forfallsbok og fylgjer opp byggeplikta.

Driveplikt

- Det er driveplikt på all landbruksjord, jf jordlova § 8.
- Driveplikta kan oppfyllest ved at eigar sjølv driv jorda, eller leiger ut til andre gardsbruk.
- Det er krav til skriftleg leigeavtale på minimum ti år om gongen.
- Ein kan søkja om fritak frå driveplikta, anten varig eller for ei viss tid, jf § 8 a.
- Voss herad fylgjer opp driveplikta gjennom sakshandsaming av produksjonstilskot og handsaming av konsesjonssaker.

Omdisponering

- Jordlova § 9 har eit forbod mot å nytta dyrka jord til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller å disponera dyrkbar jord slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Forbodet omfattar fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og dyrkbar jord.
- Lova legg opp til eit strengt jordvern, men likevel er det opna for å gi dispensasjon i særlege høve etter søknad.
- Døme på tiltak der ein må søkja om omdisponering i medhald av § 9, er viktig infrastruktur, kårhus, ridebane, bygningar eller parkeringsområde til bruk for tilleggsnæringar.

Tilhøvet til kommuneplanen

- Føresegnene i kommuneplanen sin arealdel virkar saman med jordlova § 9:
 - Kap. 9.1 Felles føresegner for LNF og LNF-område der spreidd utbygging er tillate
 - Kap. 9.2 Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF
 - Kap. 9.3 Gardstun LNF
- Jordlova nemner plansituasjonen som eit av vurderingsmomenta ein skal ta omsyn til i saker som gjeld omdisponering.
- Voss herad har vedteke ein eigen jordvernstrategi. Denne bør takast omsyn til, men er ikkje juridisk bindande før han er nedfelt i ny kommuneplan.

Landbruksfagleg vurdering

- I saker som gjeld bustadhus nummer to og eventuelt tre på garden, vert det gjort ei konkret landbruksfagleg vurdering med bakgrunn i jordlova og kommuneplanen.
- Voss herad har fram til no hatt ei større opning for å innvilga hus nummer to på landbrukseigedom enn det som er lagt opp til i rundskrivet til jordlova, M-1/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova. Dette har vore heimla i kommuneplanen.
- Kommuneplanen opnar også unntaksvis for hus nummer tre på bruk som er underlagt lovfesta buplikt.
- Vurderingstema er tal på generasjonar som bur på garden samstundes, kva drifta består i og storleiken på drifta. Drift med husdyr veg tyngre med omsyn til dyrestell.

Litt om landbrukseigedom i dødsbu

- 1. januar 2022 vart det innført ein frist på tre år for å overføra landbrukseigedom i dødsbu til ny eigar. Fristen er heimla i arvelova § 99 a.
- Fristen gjeld eigedomar som har minst fem dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog.
- Det kan søkjast om forlenging av fristen.
- Kommunen kan krevja tvangssal dersom fristen vert oversiten.
- Kommunen får melding frå tingretten ved dødsfall, og brukar meldingane til å føra forfallsbok og fylgja opp treårsfristen.

Spørsmål?

- Takk for meg!