

Retningslinjer for behandling av saker etter konsesjonsloven

Leka kommune ønsker å ha en positiv og smidig holdning til konsesjonssøknader der ervervet fører til økt næringsutvikling og bosetting, og bidrar til å opprettholde antall aktive gårdbrukere. Leka ønsker fortsatt å være et levende lokalsamfunn med eiere som bor, utvikler og forvalter eiendommen sin.

Det er et mål 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. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Eiendommer som kan gi grunnlag for selvstendig drift og stabil bosetting skal i størst mulig grad opprettholdes som selvstendig enhet. Det må foretas en konkret helhetsvurdering hvor det bl.a. sees hen til om næringen har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag, eller annen virksomhet på eiendommen.

Boplikten skal nyttes som aktivt virkemiddel for å opprettholde bosettingen i kommunen generelt og i grendene spesielt. Kommunen legger stor vekt på bosettingshensynet ved behandling av konsesjonssøknader.

Kommunen ønsker aktive og bebodde grender, og mener at gårdene drives best når eierne selv bor på bruket (personlig boplikt) og at en personlig boplikt vil ivareta en stabil bosetting bedre enn en upersonlig boplikt ved f.eks utleie av boligene. Leka kommune følger en streng praktisering av personlig boplikt.

Ressursene skal forvaltes slik at produksjonsevne, kulturlandskap og bygninger ivaretas både nå og for framtidig drift og bosetting. Når konsesjon innvilges skal det stilles *vilkår som sikrer stabil bosetting og drift*. Dette kan omfatte vilkår om at dyrkamark og kulturlandskap holdes i hevd, og at bygninger holdes i stand/ restaureres.

Saksbehandling

Avgjørelse i alle saker skal tas etter en individuell og konkret vurdering, med en saklig begrunnelse i vedtaket. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn for å avslå.

Søknad om konsesjon skal vurderes til fordel for søker. I dette ligger at en annen løsning skal være klart bedre før det er grunnlag for å nekte konsesjon.

Retningslinjene for behandling av konsesjon er veiledende og gir informasjon om hvordan saker etter konsesjonsloven (med tilhørende rundskriv og annet lovverk) vil bli vurdert og behandlet.

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

Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. I veiledning overfor selgere/kjøpere skal kommunen framheve 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 næringsutviklingsssammenheng.

1.1 Søker oppgir at han 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 inntilår etter at konsesjon er gitt.

1.2 Søker oppgir at han 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. Restriktiv holdning på eiendommer med større produktive arealer.

Det skal vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av areal vil gi den beste driftsmessige løsningen.

Når konsesjon innvilges i denne type saker gis normalt 5 års personlig boplikt som konsesjonsvilkår.

1.3 Søker oppgir at boplikten skal oppfylles av andre enn søkeren 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 konsesjons-behandlingen 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.

Utforming av vilkår om upersonlig boplikt skal som hovedregel knyttes til at det skal være minimum en person bosatt på eiendommen som skal være folkeregistrert på eiendommen. Upersonlig boplikt gis normalt som en varig plikt uten tidsavgrensning.

For eiendommer med vesentlige arealressurser eller driftsbygning godt egnet for moderne husdyrdrift bør praksis være at det settes vilkår om personlig boplikt. Konsesjon bør da ikke gis på vilkår om at boplikta er upersonlig. For landbrukseiendommer med små produktive arealer og/eller lite funksjonell driftsbygning i forhold til dagens krav, kan vurderes vilkår om upersonlig boplikt som konsesjonsvilkår framfor personlig boplikt.

1.4 Søker oppgir at han ikke kan eller vil bosette seg på 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 områder 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.

Det skal vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av produktive arealer vil kunne gi en god driftsmessig løsning.

For landbrukseiendommer med over 35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller mere enn 500 dekar produktiv skog og som har hus som har vært benytta som helårsbolig, innvilges ikke konsesjon som selvstendig landbrukseiendom uten at det settes et konsesjonsvilkår om personlig eller upersonlig boplikt.

For eiendommer som hverken har over 35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog eller som ikke har hus benytta som helårsbolig, vurderes eventuelt vilkår om boplikt i hvert enkelt tilfelle. Det skal da tas hensyn til eiendommens beskaffenhet med arealer og bygninger.

2. Søknad om konsesjon for erverv av tilleggsareal

Ved kjøp av tilleggsjord prioriteres aktive brukere som fortsatt skal drive egen eiendom inklusive tilleggsarealet. Søkers planer for benyttelse av eiendommen skal vektlegges. Konsesjon for erverv av tilleggsressurs med dyrka mark gis normalt kun til eiendommer med egen landbruksdrift eller konkrete planer om snarlig oppstart av egen landbruksdrift.

2.1 Vurdering av om eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk.

Dreier det seg om landbrukseiendom med tjenlig bebyggelse skal det vurderes om denne fortsatt bør opprettholdes som selvstendig bruk.

Dersom eiendommen har tjenlig bebyggelse 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.

2.2 Eiendommen ligger inntil kjøpers eiendom.

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

2.3 Eiendommen ligger ikke i nærområdet til kjøpers eiendom.

Det skal legges vekt på hva som gir god arrondering og søkers planer for benyttelse av eiendommen. Kjøreavstander bør vurderes som et sentralt element, men det settes ikke noen absolutt grense i forhold til antallet kilometer.

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. Det legges økende vekt på arrondering og avstand desto mindre jordparsellen er.

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.

3. Søknad om konsesjon fordi lovbestemt boplikt ikke kan oppfylles (jfr 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 ikke eieren bosetter seg på eiendommen innen ett år, må han 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.

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.

3.1 Søker ønsker utsettelse med boplikt pga at tidligere eier har boret.

Det gis konsesjon uten vilkår om personlig boplikt for en tidsperiode det er påregnelig at tidligere eier vil bo på eiendommen.

3.2 Søker ønsker utsettelse med boplikt pga at bolighuset er i dårlig stand/ lite tidsmessig

Se punkt 3.1. Ytterligere konsesjon uten boplikt utover første 5 års perioden kan unntaksvis innvilges for en kortere periode dersom det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen er nært forestående i løpet av cirka et til tre år. Konsesjon uten boplikt gis da for maksimalt tre år.

Konsesjon innvilges på vilkår om personlig boplikt innen xx år. Bolighuset må i fritaksperioden restaureres eller nytt hus oppføres.

3.3 Søkere som har andre rimelige og relevante grunner, f.eks akutt sjukdom, utdanning mv.

Vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det kan gis konsesjon uten boplikt for en periode på 1-5 år når det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen vil skje når perioden er utløpt.

3.4 Søkeren oppgir at han ikke kan eller ikke vil bosette seg på 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. Leka kommune skal ha en restriktiv praksis på å gi konsesjon uten boplikt da hensynet til bosettinga vektlegges i stor grad. Det gis ikke konsesjon uten boplikt grunnet at søker på generelt grunnlag ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen, utover den første perioden som kan innvilges etter punkt 3.1.

4. 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.

Endring av vilkår om personlig boplikt

Søknaden vurderes etter kriteriene gitt i punkt 3 i retningslinjene. Ytterligere utsettelse med boplikt kan bare gis i tilfeller hvor det foreligger nye relevante momenter.

Endring av andre konsesjonsvilkår.

Søknaden vurderes etter de samme kriterier i disse retningslinjene som ble benyttet for opprinnelig utforming av konsesjonsvilkåret (se blant annet kriterier i punkt 1 eller 3).

5. 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.

Varsel til eiere av landbrukseiendommer

Normalt sender kommunen ikke varsel til naboer ved konsesjonssøknader. Dersom kommunen ut fra en vurdering av driftsmessige hensyn vurderer om eiendommen bør overtas av andre enn konsesjonssøker, skal det undersøkes om det er interesse for eiendommen som tilleggsareal til andre landbruks-eiendommer. 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.

Sameie

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Sameie på landbrukseiendom er erfaringsmessig en uheldig eierform og går ofte 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.

Boplikt

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.