



Her finner dere spørsmål og svar til konsesjonsloven. Dokumentet er oppdatert 03.05.2023

Konsesjonsloven

§ 2. Virkemiddel

Spørsmål om konsesjonsfrihet – forskrift om konsesjonsfrihet § 1 første ledd bokstav a

Spørsmål om eierseksjoner også i næring er unntatt fra konsesjon.

Svar

Det følger av forskrift om konsesjonsfrihet § 1 bokstav a at konsesjon ikke er nødvendig når ervervet gjelder eiendomsleilighet (selveierleilighet) med tilhørende andel i fellesareal mv. eller eierseksjon. Uttrykket fellesareal er i dette tilfellet sammenfallende med uttrykket "realsameie" i tinglysningsforskriften og grunnboken.

Vår vurdering er at konsesjon ikke er nødvendig ved erverv av eierseksjon (både bolig og næring).

20.12.2022

Spørsmål om konsesjonsfrihet – forskrift om konsesjonsfrihet § 1 første ledd bokstav g

Spørsmål om det er opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke arealer som faller inn under unntaket i forskrift om konsesjonsfrihet § 1 første ledd bokstav g - «*mindre arealer*» - eller er det noen klar definisjon på dette?

Og omfatter forskriftens bokstav g både opprettelse av ny grunneiendom med nytt gnr/bnr eller omfattes kun arealoverføringer der arealet legges til eksisterende gnr/bnr.

Svar

Forskrift om konsesjonsfrihet § 1 bokstav g gjelder etter sin ordlyd kun overføring av areal som grenser til og skal **legges til en allerede eksisterende tomt.**

Når det gjelder spørsmålet om hva som er mindre areal etter bokstav g vises det til rundskriv 1/2021 **pkt. 7.4 Erverv som hver krever egenerklæring eller konsesjonsøknad** hvor landbruksdepartementet har følgende kommentar til forskriften § 1 bokstav g:

«*Bokstav g gjelder overføring av mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende tomt når samtykke til fradeling til dette formålet er gitt i plan- og bygningsloven i*



område der jordloven gjelder. Utrykket «mindre arealer» må tolkes i lys av at konsesjonsloven inneholder egne regler om byggetomter til bolig- og fritidsbruk, se § 4 første ledd nr. 1 og 2. Som mindre areal regnes følgelig ikke et areal som kunne ha utgjort en selvstendig byggetomt.»

07.10.21

§ 5. Unntak på grunnlag av erververens stilling

Spørsmål om boplikten i andre ledd.

Vil det være av betydning for om det er lovbestemt boplikt at del av landbrukseiendom (tunet pluss jordbruksareal) er regulert til annet formål enn landbruk (foretningsformål/sentrumsformål)? (eiendommen har mer enn 500 dekar skog).

Svar

Dette har ikke betydning for om det er lovbestemt boplikt. Men et tema i en eventuell søknad om konsesjon og eventuelle vilkår om boplikt.

28.09.21

Konsesjon ved tvangssalg.

Når en landbrukseiendom blir kjøpt av ny eier på tvangssalg, er familieforhold mellom tidligere eier og ny eier likegyldig? Altså Tingretten står oppført som selger, og kjøper må fylle ut skjemaet «Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven», og ikke skjema for egenerklæring for konsesjonsfri overtakelse av eiendom?

Svar

Vår vurdering er at slektskapsunntaket i konsesjonsloven § 5 første ledd kommer til anvendelse selv om eiendommen er på tvangssalg.

22.06.22

§ 9. Særlige forhold for landbrukseiendommer

Spørsmål om behandlingsrekkefølge

Jord og skog er tillatt fradelt etter jordloven, det blir bare tunet med bygninger igjen. Det er søkt konsesjon fra den som skal kjøpe disse arealene, det er en aktiv landbrukseiendom. Nå ønsker konsesjonssøker at saken skal konsesjonsbehandles før det er gitt deletillatelse etter plan og bygningsloven. Kan vi behandle konsesjonssøknaden før det er fattet vedtak etter plan og bygningsloven, eller må vi avvente til dette er avgjort? Vanligvis er jo rekkefølgen jordloven – plan og bygningsloven – konsesjonsloven.

**Svar**

Det ikke er et absolutt krav om at det må være gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven før konsesjonssøknaden behandles. Det kan være lurt å skrive i konsesjonsvedtaket at det er en forutsetning for vedtaket at det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven.

29.03.23

Spørsmål om konsesjon ved kjøp av tilleggsjord

Kan kommunen nekte konsesjon ved kjøp av tilleggsjord som ligger mer enn 8 km fra hovedbølet?

Svar

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 gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies mot andre hensyn. Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkerens formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes opp mot hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Vurderingen må ta utgangspunkt i de lovpålagte hensynene som går frem av konsesjonsloven. Konsesjonsloven gir også føringer på vektleggingen av de ulike momenter ved avgjørelsen av konsesjonssaken. Konsesjonsmyndigheten må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, dvs. om de er relevante i saken, og hvilken tyngde hensynene skal ha.

Kommunen må blant annet gjøre en konkret vurdering av hva som vil bli en driftsmessig god løsning. Det er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Det må videre legges vekt på arronderingsmessige forhold, herunder blant annet hvordan grensene er trukket og om eiendommen består av flere teiger. Hvis den består av flere teiger har det også betydning hvor lang avstand det er mellom teigene. Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Hva som er rasjonelle driftsenheter vil endre seg i takt med utviklingen i landbruket. Ved kjøp av tilleggsarealer er det viktig at ikke avstanden mellom eiendommene blir for stor. Lang avstand som argument for å nekte konsesjon, må bygge på en vurdering av bl. a. påregnelig driftsopplegg og transportbehovet i den forbindelse, sammenholdt med eventuelt økte driftsutgifter og trafikkmessige ulemper.

18.11.21

Spørsmål om konsesjon til AS

Kan kommunen nekte konsesjon fordi det er et AS?

Svar



I forarbeidene til konsesjonsloven er det vist til at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebod og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår derimot fast at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det åpnes for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Fordelen skal knyttes til landbruksdriften og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften. Det er forutsatt i forarbeidene til loven at det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. Det må i den forbindelse foretas en konkret og individuell vurdering. Det er helt riktig som du beskriver at en søknad ikke kan avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. I tillegg til veiledning gitt i rundskriv M-1/2021, kan dere ta en titt på hvordan direktoratet har håndtert tre saker om konsesjon til AS. Avgjørelsene ligger vedlagt.

18.11.21

Spørsmål om konsesjon til AS

Mulighet for å sette vilkår ved et eventuelt ja til konsesjon/begrensninger mot annet lovverk (for eksempel aksjeloven)

Svar

Generelt om konsesjon

Ifølge konsesjonsloven § 2 kan fast eiendom som utgangspunktet ikke erverves uten tillatelse (konsesjon). Det går frem av konsesjonsloven § 1 at 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

Konsesjonsloven § 9 og § 9 a har bestemmelser om hva det skal legges vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Der formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i lovens formålsbestemmelse. Momentene i § 9 vil likevel kunne være relevante hensyn som kan trekkes inn i konsesjonsvurderingen.

Etter § 9 første ledd skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Videre om erverver



anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke må avgjøres etter en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon kan gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til de hensyn som er relevante i saken og hvor stor vekt de skal tillegges.

Generelt om konsesjon til aksjeselskap

Det går frem av side 66 i Ot.prp.nr. 79 (2002-2003), at det var behov for en bestemmelse som la til rette for fleksible løsninger i de tilfellene der dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer.

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper. I forarbeidene til konsesjonsloven er det bl.a. vist til at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.

I Rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.8 står det:

«Paragraf 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Hva uttrykket «fordeler» innebærer i den forbindelse er beskrevet slik i forarbeidene: «Det kan for eksempel være behov for å kunne utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Det kan også være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer.» Uttalelsene i forarbeidene er knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften.»

I vurderingen av om det byr på fordeler å gi konsesjon til et aksjeselskap i den konkrete saken, vil det være relevant å se på hvilke ressurser og muligheter eiendommen har. Dette kan slå ulikt ut på de forskjellige eiendommene. Det er relevant å se på om eiendommen er å anse som en normalt ressurssterk landbrukseiendom, om den er egnet for tradisjonell drift og om den kan gi god avkastning som grunnlag for både bosetting og drift i årene fremover. Vurderingen av om eierformen aksjeselskap byr på fordeler må dreie seg om fordeler for den eiendommen det gjelder, da typisk drift og ressurser. Eventuelle andre fordeler for aksjeselskapet i seg selv, eksempelvis økonomiske eller skattemessige fordeler, vil ikke ha nevneverdig betydning i vurderingen.

Spørsmålet er om det kan påvises relevante fordeler ved aksjeselskapsformen slik at en i det konkrete tilfellet bør fravike det nasjonale målet om at fysiske personer i størst mulig grad bør eie landbrukseiendommer. En omdannelse til aksjeselskap som eierform må være mer hensiktsmessig



enn privat eierform. Dersom nåværende drift på en eiendom er ordinær landbruksdrift, er dette et viktig moment som taler mot å innvilge konsesjon til aksjeselskap.

Dersom en eiendom er å anse som en tradisjonell landbrukseiendom, skal det mye til for å gi konsesjon til et aksjeselskap. Det er i tråd med praksis å avslå konsesjon til aksjeselskaper ved erverv av eiendom som egner seg for bosetting og selvstendig drift, og hvor eierformen aksjeselskap ikke byr på fordeler sammenliknet med tradisjonell eierform.

Generelt om adgangen til å sette konsesjonsvilkår

I konsesjonsloven § 11 første ledd heter det at "konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Uttrykket "påkrevd" innebærer at vilkåret/vilkårene må være sterkt ønskelig, og det må være klart at vilkåret gir et bedre resultat ut fra lovens formål enn det en oppnår ved å la være å sette vilkåret. Konsesjonsvilkår må ha sammenheng med lovens virkeområde, og være innenfor rammen av det formål loven har. Etter konsesjonsloven § 17 skal kommunen føre kontroll med at vilkår blir overholdt. I den sammenheng blir det viktig å sette vilkår som lar seg etterprøve, og eventuelt sanksjonere, på en enkel måte, også i et fremtidsperspektiv.

I Rundskriv M-1/2021 punkt 6.2 står det:

«Vilkåret må ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevante i saken. Vilkåret må også være forholdsmessig sett hen til det som oppnås gjennom tillatelsen. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.»

Det er ikke lovgivers intensjon å bruke vilkår for å kompensere for at eierformen aksjeselskap ikke byr på fordeler opp mot målsettingen om at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. Dersom det ikke foreligger grunner som tilsier at eierformen på eiendommen bør være aksjeselskap, er det vanlig praksis å avslå søknaden.

Generelt om konsesjonsvilkår som skal begrense aksjers omsettelighet

Da konsesjonsplikten ved erverv av aksjer etter konsesjonsloven (tidligere § 4) ble opphevet, viste departementet til at en var usikker på hvor stor samfunnsgevinsten ved konsesjonsbehandling var.

Da konsesjonsplikten ved slike erverv ikke fanges opp gjennom tinglysningen, er det opp til den

enkelt erverver å være seg bevisst at det oppstår konsesjonsplikt, og å søke konsesjon. Myndighetene hadde ingen systematisk kontroll med at det søkes konsesjon på slike erverv som det knytter seg konsesjonsplikt til. På side 46 i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) står det:



«Departementet mente at behovet for konsesjonsplikt ved erverv av aksjer ble redusert fordi selskapet selv må ha konsesjon ved kjøp av eiendommen. I den forbindelse kan og bør det stilles konsesjonsvilkår som mer direkte gir den styring av arealbruk og eierforhold som er ønskelig, noe som også kan gjøres med sikte på fremtidige overtakelser.»

I Rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.8 står det:

Dersom et selskap med begrenset ansvar erverver landbrukseiendom, vil senere overdragelse av f.eks. aksjer i selskapet eller hele selskapet ikke utløse konsesjonsplikt. Eiendommen kan da reelt sett bli overdratt videre uten offentlig kontroll. De langsiktige følgene den nye eierformen kan føre til er dermed sentrale ved vurderingen av om konsesjon skal gis, eventuelt om det skal stilles vilkår for konsesjon og hvilke vilkår som kan være aktuelle.

Selskapets aksjer kan, slik loven er i dag selges konsesjonsfritt til personer/selskaper uten tilknytning til driften av eiendommen eller kommunen. Eventuelle konsesjonsvilkår som begrenser aksjers omsettelighet vil bli vanskelig å kontrollere da landbruksmyndighetene ikke har innsyn i aksjonæropplysninger om omsetning. Hvis selskapet velger å selge aksjer i strid med konsesjonsvilkårene får tredjemann rettigheter som landbruksmyndighetene umulig kan reversere.

Selv om eierne av aksjene er synlig i aksjonærregisteret, så oppdateres aksjonærregisteret en gang i året, og viser siste endring fra året før. Mulighetene for kontroll ivaretas ikke på like god måte som hvor eiendommen er i personlig eie, og hvor konsesjonsplikten enkelt kontrolleres i forbindelse med tinglysing, se konsesjonsloven § 15. Konsesjonsvilkår som skal begrense aksjenes omsettelighet er ikke egnet for fremtidig kontroll med overdragelse av aksjer fordi landbruksmyndighetene ikke oppnår noen reell kontrollmulighet ved eventuelt senere salg av aksjer.

Generelt om konsesjonsvilkår som skal sikre at selskapet har kompetanse

Det må også vurderes om det skal stilles konsesjonsvilkår som sikrer at selskapet har kompetanse til å drive eiendommen. I Rundskriv M-1/2021 punkt 6.2 står det:

«Hvis konsesjon gis til et aksjeselskap, skal det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet skal ivareta interessene til den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår om at vedkommende skal sitte i selskapets styre, eller ha annen innflytelse på driften.»

Selv om eventuelle vedtekter for et aksjeselskap f.eks. ivaretar hensynet til skikkethet ved at det er innarbeidet en klausul om at selskapets styre skal være besatt av minst én person med landbruksfaglig kompetanse, så kan eierne av selskapet senere velge å endre vedtektene på dette punktet uten at landbruksmyndighetene får kjennskap til det. Også andre konsesjonssøkere kan være skikket på konsesjonssøknadstidspunktet, men senere bli uskikket.

Andre mulige kjøpere



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 gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. Begrepet «mest gagnlige» for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen. Det betyr at selv om hensynene i § 9 taler for å gi søker konsesjon kan altså landbruksforvaltningen likevel avslå konsesjonssøknaden.

Konsesjon kan altså nektes dersom det finnes andre mulige kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn konsesjonssøker. Spørsmålet er altså om det finnes alternativ som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn ved konsesjonssøkers erverv. Det er i den forbindelse krav om at alternativet er rimelig klart bedre enn søkers formål. Det kreves imidlertid ikke at alternativene er klarlagt i detalj og fremstår som sikre.

Dersom eiendommen ikke har vært lagt ut for salg på åpent marked er det vanskelig å vise til konkret interesse for å overta den. Dette kan løses f.eks. ved at eiendomsfirmaer på generelt grunnlag kan gi opplysninger om det de siste årene har vært stor interesse for landbrukseiendommer i området. De kan f.eks. si noe om det er interesse for landbrukseiendommer som legges ut for salg i det aktuelle området.

12.01.22

Spørsmål om praksis i saker om konsesjon til AS

I vedtak 19.03.2020 fra LMD vises det til statistikk fra SSB. Statistikken viser at landbruksmyndighetene både gir og avslår søknader om konsesjon til aksjeselskaper som erverver landbrukseiendom. Landbruksdirektoratet gjorde en undersøkelse av disse sakene fra statistikken i 2012, og de har gjort en tilsvarende undersøkelse av saker fra 2018. Undersøkelsene viser at det i praksis i hovedsak er gitt konsesjon i saker der formålet med ervervet er annet enn landbruk, der eiendommen er ressurs svak eller der eiendommen er en skogeiendom. Der ervervet er en normalt ressurssterk landbrukseiendom, som kan brukes for tradisjonell drift og gi stor nok avkastning for både bosetting og drift i årene fremover, viser praksisen at det som regel ikke blir gitt konsesjon til aksjeselskap.



§ 9 a. Priskontroll ved erverv av landbrukseiendommer

Spørsmål om prisvurdering av konsesjonspliktig eiendom

Er en eiendom unntatt fra prisvurdering dersom konsesjonssøker har fått eiendommen i «testamentarisk gave»? Eller må søker sende inn en takst/verdivurdering av eiendommen og kommunen drøfte pris på grunnlag av denne?

Svar

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurderingen går fram av § 9 a i konsesjonsloven. Det skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dersom det ikke foreligger noen avtalt pris, er ikke ervervet underlagt priskontroll.

12.01.22