

Konsesjonssaker der AS er erverver

Undersøkelse av perioden 2017 - 2021

Rapport nr. 30/2022
30.06.2022



Rapport: Konesjonssaker 2017-2021 der AS er erverver

Avdeling: Ressurs og areal

Dato: 30.06.2022

Ansvarlig: Aud-Ingrid Krefting

Bidragstere: Chris Roksvåg Pedersen, Henrik Thode Kristoffersen

Rapport-nr.: 30/2022

Forsidebilde: Erling Fløistad / NIBIO

Innhold

Innhold	2
1 Bakgrunn	3
2 Metode, feilkilder og begrepsbruk	4
2.1 Metode	4
2.2 Feilkilder	4
2.3 Begrepsbruk og definisjoner	5
3 Resultater	6
3.1 Fylkesvis fordeling av sakene	6
3.2 Overordnet statistikk om sakene.....	8
3.2.1 Antall konsesjonssaker behandlet totalt	8
3.2.2 Konsesjonssaker 2017 – 2021 med fordeling på eiendomstype	9
3.2.3 Resultat i konsesjonssaker der AS ervervet landbrukseiendom	10
3.2.4 Oversikt over ervervede landbrukseiendommer og lovbestemt boplikt.....	11
3.2.5 Resultat i konsesjonssaker som omhandlet landbrukseiendom med lovbestemt boplikt.....	12
3.2.6 Bruken av eiendommene	13
3.3 Erververnes formål	14
3.3.1 Fisjon og fusjon av aksjeselskaper	14
3.3.2 Ulike formål når ervervet gjelder landbrukseiendom	15
3.3.3 Formål ved erverv av eiendom som ikke er landbrukseiendom	15
3.4 Oversikt over størrelse på landbrukseiendommene i undersøkelsen	17
3.5 Saker hos statsforvalteren i perioden 2017 - 2021	17
4 Avslutning	20

1 Bakgrunn

I tildelingsbrevet fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) av 15.2.2022 fikk Landbruksdirektoratet følgende oppdrag: «Landbruksdirektoratet skal undersøke og utarbeide en oversikt over utviklingen av saker de siste 5 årene hvor det er behandlet søknader om konsesjon fra aksjeselskap, herunder hvilke type eiendommer det er gitt konsesjon til, både med boplikt og ikke. Nærmere avgrensing av oppgaven skal skje gjennom en dialog mellom departementet og direktoratet. Frist for oppdraget er 01.07.22».

I Hurdalsplattformen¹ går det frem at regjeringen vil «nekte aksjeselskap konsesjon på eiendomar som er undelagde buplikt, og vurdere om Statsforvalteren skal ha kompetanse til å gi konsesjon i disse sakene».

Det rettslige grunnlaget for tildeling av konsesjon til AS/ASA går frem av konsesjonsloven § 9 tredje ledd:

«Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar».

Fra rundskriv M-2/2021 går det frem følgende om § 9 tredje ledd:

«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. 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.

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. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. 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 må sees hen til påregnelig utvikling av forholdene på eiendommen i tiden framover med den aktuelle eierformen. Det kan i den forbindelse legges vekt på at erfaringen viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Vurderingstemaet er det samme uavhengig av eiendommens ressursgrunnlag. Den konkrete vurderingen kan likevel slå ulikt ut avhengig av hvilke ressurser og muligheter eiendommen har, noe som blant annet er reflektert i Rt. 2012 s. 18 (Kistefos) avsnitt 63.

Hvis konsesjon gis til et aksjeselskap, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket, jf. § 9 tredje ledd annet punktum. 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. I den forbindelse er det viktig å ha for øye at konsesjonsvilkåret skal kunne følges opp».

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/cboadb6c6fee428caa81bd5b339501bo/no/pdfs/hurdalsplattformen.pdf>

2 Metode, feilkilder og begrepsbruk

Oppdraget fra LMD er å utarbeide en oversikt for de siste fem årene over konsesjonssaker etter konsesjonsloven, der aksjeselskap (AS/ASA) er erverver.

2.1 Metode

I undersøkelsen har vi sett på sakene i perioden 2017 – 2021. Dette er i tråd med oppdragets ordlyd. Kommunene rapporterer årlig på sin behandling av slike saker i KOSTRA (kommune-stat-rapportering). Med utgangspunkt i informasjon fra KOSTRA utarbeidet vi en oversikt over kommuner som har behandlet konsesjonssaker der aksjeselskap (AS/ASA) er erverver 2017-2020.

Landbruksdirektoratet henvendte seg til alle statsforvalterne våren 2022. Vi ba om at statsforvalterne hentet inn alle konsesjonssaker der aksjeselskap (AS/ASA) er erverver, fra årene 2017 til 2021, i sine respektive kommuner. For året 2021 var ikke KOSTRA-statistikken ferdigstilt ved innhentingstidspunktet², og statsforvalteren ble derfor bedt om å forespørre alle kommunene i eget fylke om de hadde behandlet slike saker i 2021, og sende dem inn dersom de hadde det.

Vi mottok 392 saker med opphav i 138 kommuner. KOSTRA-statistikken for konsesjonssaker der AS er erverver viser at det for alle landets kommuner i årene 2017 - 2021 ble rapportert inn 300 saker.^{3 4} Antallet tilsendte saker for perioden 2017-2021 overstiger dermed antallet rapporterte saker gjennom KOSTRA for perioden 2017-2021. I noen tilfeller har kommunene rapportert flere saker gjennom KOSTRA enn de som er oversendt i undersøkelsen, og i andre tilfeller er det underrapportering. Flere kommuner har gitt uttrykk for at de må ha gjort feilregistreringer i KOSTRA. Eksempelvis nevner noen av kommunene at saker der et AS ikke har vært erverver likevel har blitt ført som en AS-sak dersom et AS har vært selger/overdrager i saken. Det kan også være feilføringer som følge av en inkurie.

Det er den samlede informasjonen fra vedtakene, og da særlig begrunnelse og konklusjon, som er undersøkt. Der kommunene har lagt ved saksfremlegget i oversendelsen til oss, har vi også gjennomgått dette. Undersøkelsen har gitt grunnlag for den statistikken som presenteres i denne rapporten. Sakene vi har fått tilsendt omfatter svært forskjellige eiendommer, både når det gjelder størrelse, bygningsmasse og arealkvaliteter. Det er variasjon i hvor inngående saksframleggene og vedtakene er utformet fra kommunene.

Excelskjema med statistikk og informasjon om de 392 sakene som Landbruksdirektoratet har gjennomgått, ligger som vedlegg til denne rapporten.

2.2 Feilkilder

Av mulige feilkilder knyttet til undersøkelsen, kan nevnes at vi ikke med hundre prosent sikkerhet kan slå fast at vi har fått oversendt alle konsesjonssaker hvor AS har vært søker for de siste fem årene. Det kan også ha skjedd feil ved den digitale oversendelsen mellom kommune, statsforvalter og oss. Vi har imidlertid ikke indikasjoner på at disse to feilkildene har forekommet. Videre kan Landbruksdirektoratet ha feiltolket informasjon i vedtakene, eller informasjon og faktaopplysninger i vedtakene kan inneholde feil og mangler. Der det har vært mulig har Landbruksdirektoratet kontrollert faktainformasjon i vedtakene, eksempelvis ved å sjekke kilder som gårdskart.no eller seeiendom.no.

Det er variasjon også i selskapene som søkte konsesjon i årene 2017-2021. De er alt fra store selskaper som Telenor Eiendom Holding AS, Sylli Skog AS og Ulvig Kjær AS til små selskaper eid av enkeltpersoner.

² Mars og april 2022

³ <https://www.ssb.no/statbank/table/11920/tableViewLayout1/>

⁴ Denne statistikken er hentet ut 25. juni 2022

Landbruksdirektoratet har undersøkt hva som er dagens bruk av eiendommen og hva som har vært formålet med ervervet. Dette har vi gjort for å se i hvilke tilfeller og under hvilke forutsetninger AS får innvilget konsesjon og når konsesjon blir avslått.

2.3 Begrepsbruk og definisjoner

I statistikkammenheng definerer SSB en landbrukseiendom som en eiendom der mer enn fem dekar er jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogsareal.⁵ Ved gjennomgangen av sakene har vi undersøkt opplysninger om eiendommenes jordbruksareal⁶ og produktive skogsareal. Dette har vi gjort for å klarlegge om saken omhandler erverv av en slik landbrukseiendom.

Når vi i denne rapporten bruker begrepet «landbrukseiendom» mener vi gjennomgående en slik eiendom som oppfyller SSBs definisjon. Definisjonen gir en angivelse av hva som utgjør en landbrukseiendom i annen statistikkammenheng, og passer derfor denne rapportens formål. SSBs definisjon av «landbrukseiendom» er annerledes enn arealgrensene for konsesjonsfrie erverv i konsesjonsloven § 4 nr. 47. Dette medfører at for en del bebygde landbrukseiendommer⁸ vil det være tilstrekkelig at aksjeselskapet sender inn egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Bebygde landbrukseiendommer som faller inn under unntaket i konsesjonsloven § 4 nr. 4 faller utenfor undersøkelsesområdet til denne rapporten.

Noen eiendommer har lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd dersom den erverves konsesjonsfritt av nærstående eller odelsberettiget til eiendommen jf. § 5 første ledd nr. 1 og 2. Boplikten påhviler ervervet dersom en slik person erverver en eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overlatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. I tillegg må eiendommen inneholde «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». Denne boplikten innebærer at en erverver etter første ledd nr. 1 og nr. 2 må bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bo der i fem år for å kunne erverve konsesjonsfritt. Denne boplikten omtales som «lovbestemt boplikt»⁹. Eiendommer i undersøkelsen som oppfyller vilkårene i § 5 annet ledd, omtaler vi som «landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt», da disse eiendommene også oppfyller SSBs definisjon for en landbrukseiendom.

⁵ <https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa116/landbruk.pdf>

⁶ «Jordbruksareal» i denne rapporten referer til NIBIOs definisjon av «dyrka jord» der det fremkommer at dette omfatter «fulldyrka jord, overlatedyrka jord og innmarksbeite, dvs. jordbruksareal».

⁷ Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overlatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

⁸ Landbrukseiendom etter SSBs definisjon.

⁹ Se blant annet rundskriv M-2/2021 side 17

3 Resultater

3.1 Fylkesvis fordeling av sakene

I dette punktet presenterer vi hvor mange saker som ble behandlet i kommunene i de enkelte fylkene i perioden 2017 – 2021. Vi har også undersøkt avslagsprosent i sakene.

Tabell 1 Oversikt over antall saker der AS har ervervet konsesjonspliktig eiendom i perioden 2017 – 2021, fordelt på landets fylker.

FYLKE	ANTALL SAKER	ANTALL KOMMUNER	AVSLAG
Agder	23	13	39,1 %
Oslo og Viken	67	30	25,4 %
Vestfold og Telemark	19	8	21,1 %
Nordland	44	16	11,3 %
Møre og Romsdal	25	9	12 %
Rogaland	5	4	40 %
Innlandet	33	14	33,3 %
Troms og Finnmark	72	11	5,5 %
Trøndelag	51	15	17,6 %
Vestland	53	18	15,1 %
HELE LANDET	392	138	18,4 %

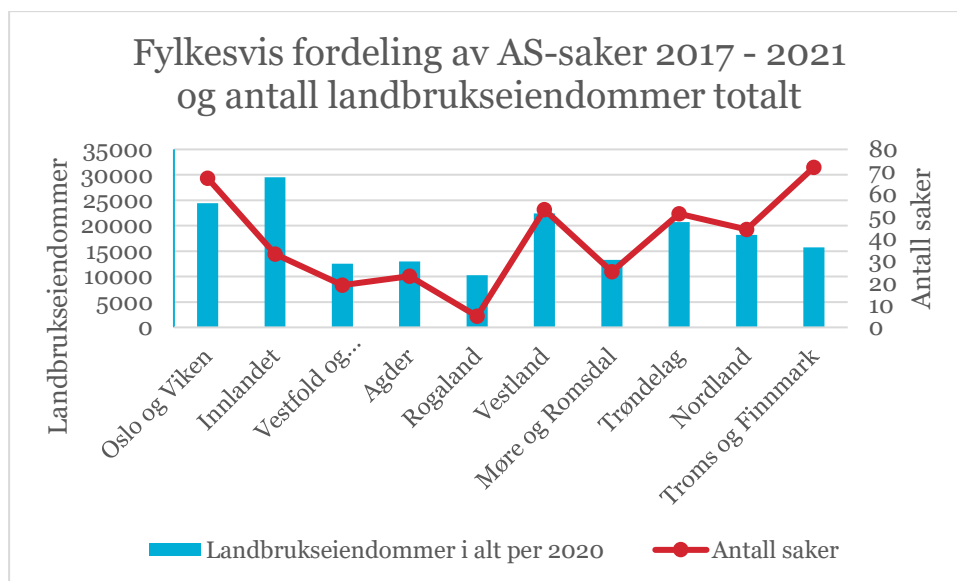
Av tabell 1 ser man samtidig at 218 kommuner ikke har behandlet konsesjonssaker der AS er erverver i perioden 2017-2021. Det vil si at 61,2 % av kommunene ikke har behandlet en konsesjonssak der AS er erverver i denne perioden.

Tallene viser at det er stor variasjon fra fylke til fylke når det gjelder antall saker som har blitt behandlet (tabell 1). For eksempel er det i Rogaland, med 485 797 innbyggere, behandlet fem saker, mens det i Troms og Finnmark, med 241 736 innbyggere, er behandlet 72 saker. Det er vanskelig å peke på en enkeltfaktor til forskjellene mellom fylkene når det gjelder saker og innbyggertall, men Landbruksdirektoratet antar at forskjellene blant annet kan ha sitt grunnlag i fylkenes geografi, næringsstrukturer og eiendommens arealkvaliteter.

Tall fra KOSTRA viser at det i perioden 2017 – 2021 ble behandlet 12 983 konsesjonssaker i hele landet. Totalt ble 350 av disse konsesjonssøknadene avslått. Det gir en avslagsprosent på 2,7 % for alle konsesjonssaker. Avslagsprosenten i konsesjonssaker der AS er erverver for perioden 2017 – 2021 er som nevnt 18,4 % (tabell 1). Vi ser dermed at avslagsprosenten i konsesjonssaker der AS er erverver er høyere sammenlignet med avslagsprosenten i alle konsesjonssaker behandlet i samme periode.

Av figur 1 under går det frem at for flesteparten av fylkene er det en sammenheng mellom antallet konsesjonssaker der AS er erverver og antallet landbrukseiendommer i fylket. I Innlandet og Rogaland er det forholdsvis færre saker der AS er erverver sammenlignet med antall landbrukseiendommer, og i Troms og Finnmark er det forholdsvis flere saker der AS er erverver sammenlignet med antall landbrukseiendommer. For å finne ut totalt antall landbrukseiendommer i hvert fylke, undersøkte vi SSBs oversikt over antall landbrukseiendommer¹⁰.

Av figur 1 ser vi blant annet at Vestfold og Telemark, Agder og Rogaland har omtrent like mange landbrukseiendommer. Kommunene i Vestfold og Telemark og Agder har behandlet omtrent fire ganger så mange konsesjonssaker der AS er erverver, sammenlignet med kommunene i Rogaland, for perioden 2017 – 2021. Videre går det frem at Innlandet har dobbelt så mange landbrukseiendommer som Troms og Finnmark. Kommunene i Troms og Finnmark behandlet likevel omtrent dobbelt så mange konsesjonssaker der AS er erverver sammenlignet med kommunene i Innlandet.



Figur 1 Oversikt over fylkesvis fordeling av antall saker der AS erverver konsesjonsspliktig eiendom sammenholdt med totalt antall landbrukseiendommer¹¹ i fylket. Kilde: KOSTRA, SSB.

¹⁰ Landbrukseiendom etter SSBs definisjon, det vil si at den inneholder enten 5 dekar jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) eller 25 dekar produktiv skog.

¹¹ Landbrukseiendom etter SSBs definisjon.

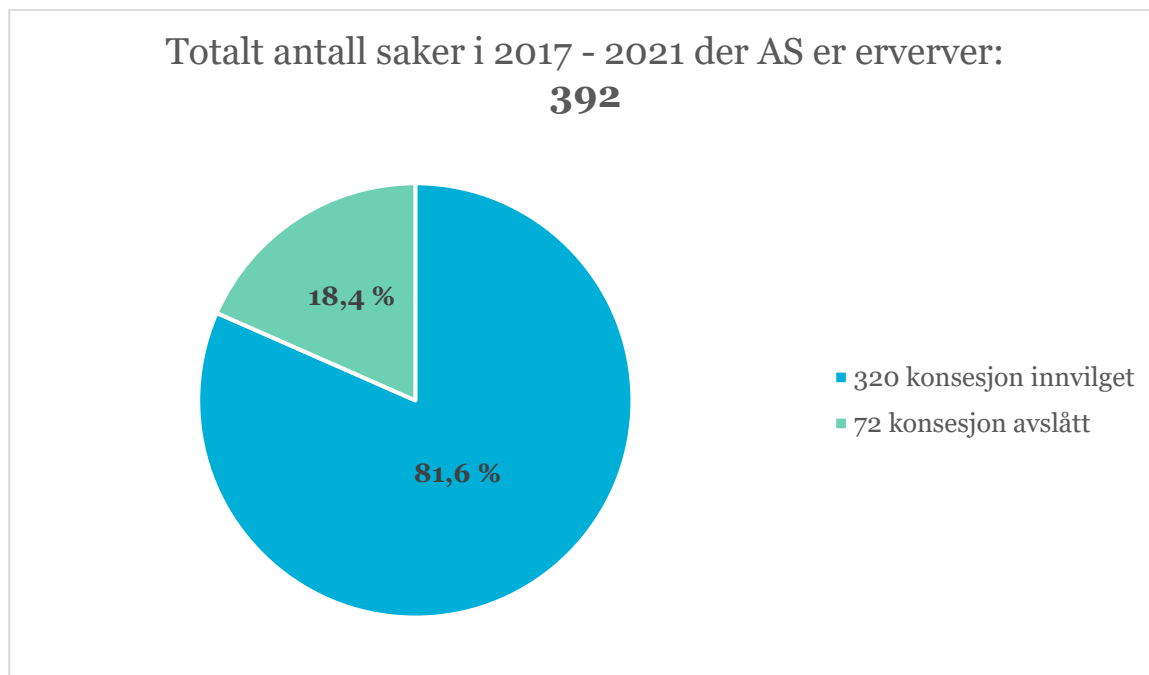
3.2 Overordnet statistikk om sakene

I dette punktet presenterer vi statistikk fra konsesjonssakene der AS er erverver i perioden 2017 – 2021. Vi har sett på antall innvilgelser og avslag, eiendomstype og boplikt.

3.2.1 Antall konsesjonssaker behandlet totalt

I figur 2 gir vi oversikt over utfallet av konsesjonssaker der AS er erverver i perioden 2017 – 2021. Sakene i figuren omhandler saker behandlet i førsteinstans. Av 392 saker ble 81,6 % innvilget i førsteinstans, og 18,4 % ble avslått.

I 315 av sakene der konsesjon ble innvilget var kommunen førsteinstans (figur 2). Fem saker ble behandlet av statsforvalteren i fylket i førsteinstans, da kommunen var eier av eiendommen eller inhabil til å behandle saken selv.



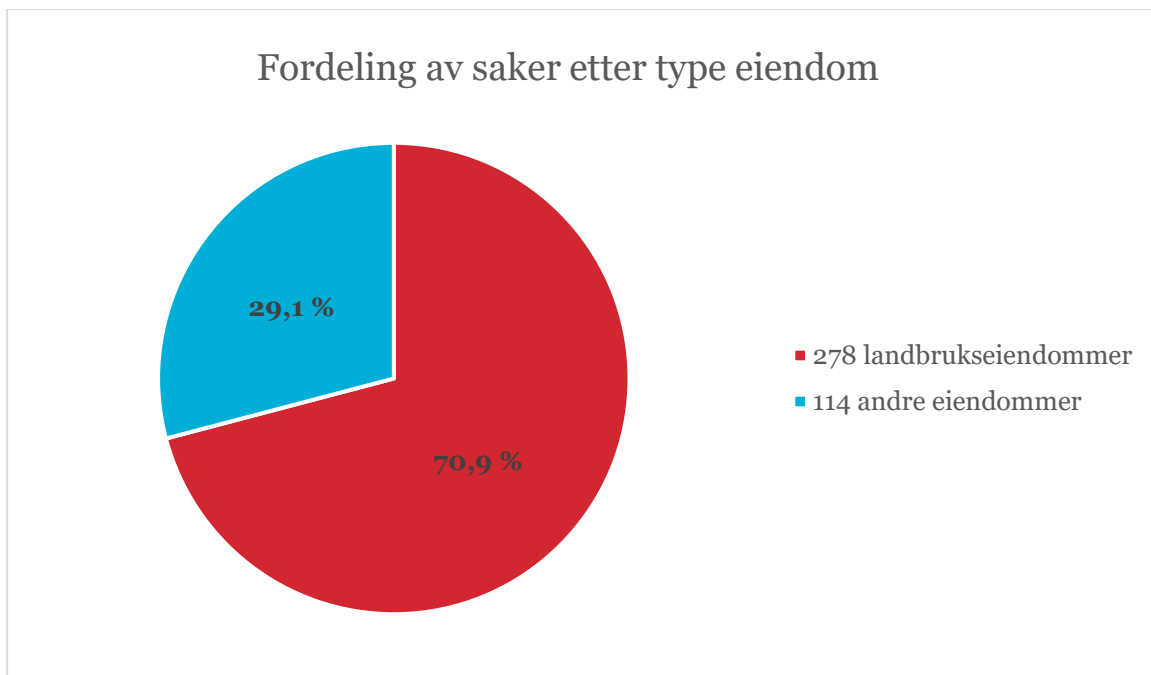
Figur 2 Utfall av alle konsesjonssaker i førsteinstans der AS var erverver i perioden 2017 – 2021.

3.2.2 Konesjonssaker 2017 – 2021 med fordeling på eiendomstype

278 av totalt 392 saker omhandlet eiendommer som oppfyller SSBs kriterier for å være en landbrukseiendom.

I de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, hadde eiendommene et gjennomsnittlig jordbruksareal på 71,5 dekar og produktivt skogsareal på 1 404 dekar (figur 3). Gjennomsnittlig totalareal på eiendommene var 4 752 dekar.

I de 114 sakene som omhandlet eiendommer som ikke oppfylte SSBs kriterier for å være en landbrukseiendom, innvilget kommunen konsesjon til AS i 95,6 % av sakene og avslo 4,4 %. I 93 av disse 114 sakene var eiendommen saken handlet om ubebygd. Gjennomsnittlig totalareal på disse 114 eiendommene var på 241 dekar.

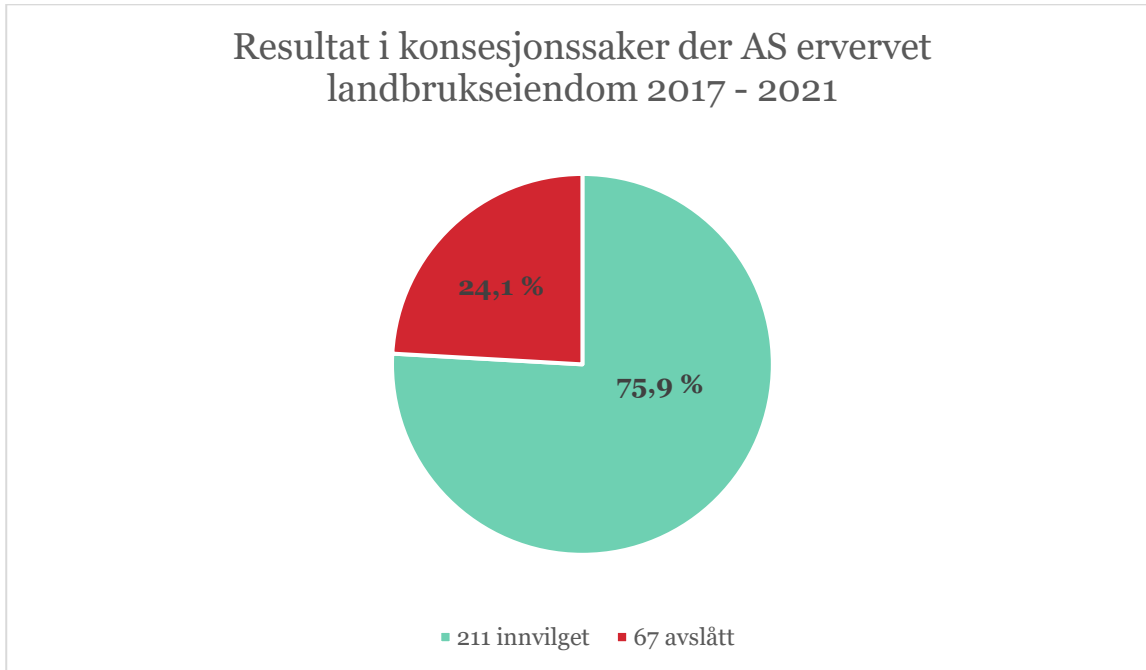


Figur 3 Fordeling på hva slags type eiendom AS ervervet i perioden 2017 – 2021.

3.2.3 Resultat i konsesjonssaker der AS ervervet landbrukseiendom

I de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, ble det innvilget konsesjon i 211 saker (75,9 %). Det ble gitt avslag i 67 saker (24,1 %).

Avslagsprosenten i saker der AS ervervet en landbrukseiendom – 24,1 % (figur 4) - er noe høyere enn avslagsprosenten for alle konsesjonssaker der AS er erverver (18,4 %, figur 2).

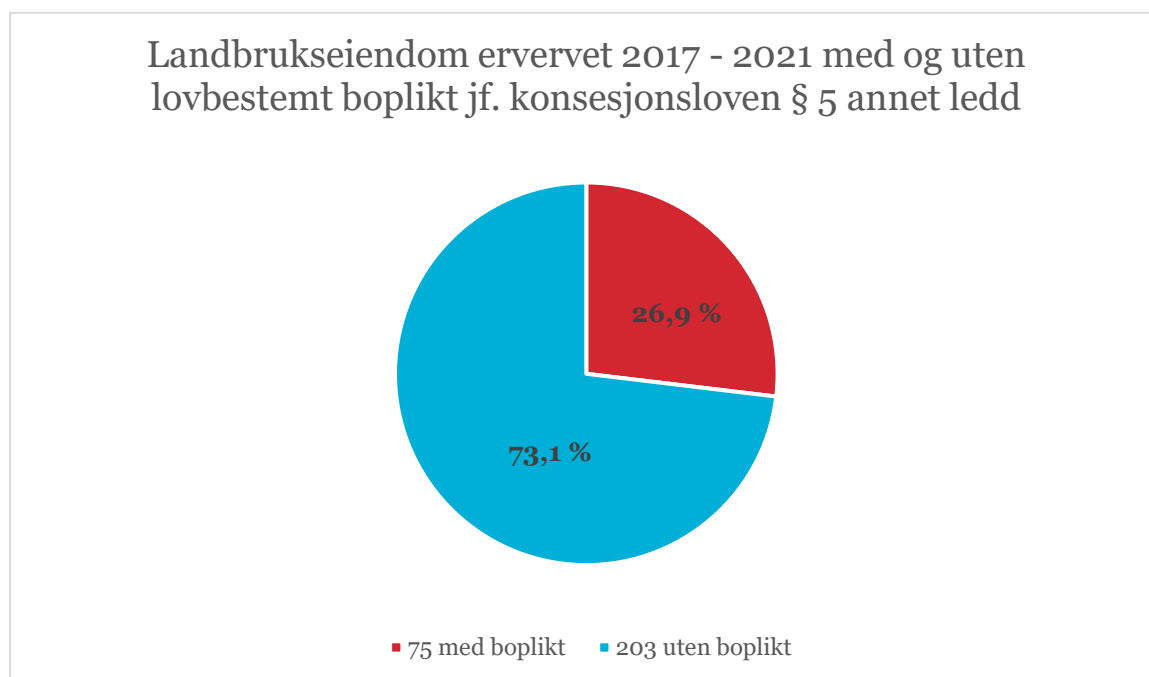


Figur 4 Oversikt over saker der en landbrukseiendom ble ervervet av et AS i perioden 2017 - 2021. Tallene i sektordiagrammet er fordeling i prosent.

3.2.4 Oversikt over ervervede landbrukseiendommer og lovbestemt boplikt

Figur 5 nedenfor viser de 278 landbrukseiendommene som ble ervervet av et AS i perioden 2017 – 2021, med og uten lovbestemt boplikt¹².

For omtrent tre fjerdedeler av landbrukseiendommene som AS ervervet i 2017 – 2021, var det ikke lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det vil si at dersom erververen i disse sakene hadde vært en person i nær slekt¹³ eller er odelsberettiget¹⁴ til eiendommen, ville det ikke vært lovbestemt boplikt. Dette fordi areal- og/eller bebyggelseskravene etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke var oppfylt for disse eiendommene.



Figur 5 Oversikt over de 278 landbrukseiendommene som ble ervervet av AS med sortering for saker med lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd¹⁵ og saker uten lovbestemt boplikt.

¹² Konsesjonsloven § 5 annet ledd

¹³ Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1

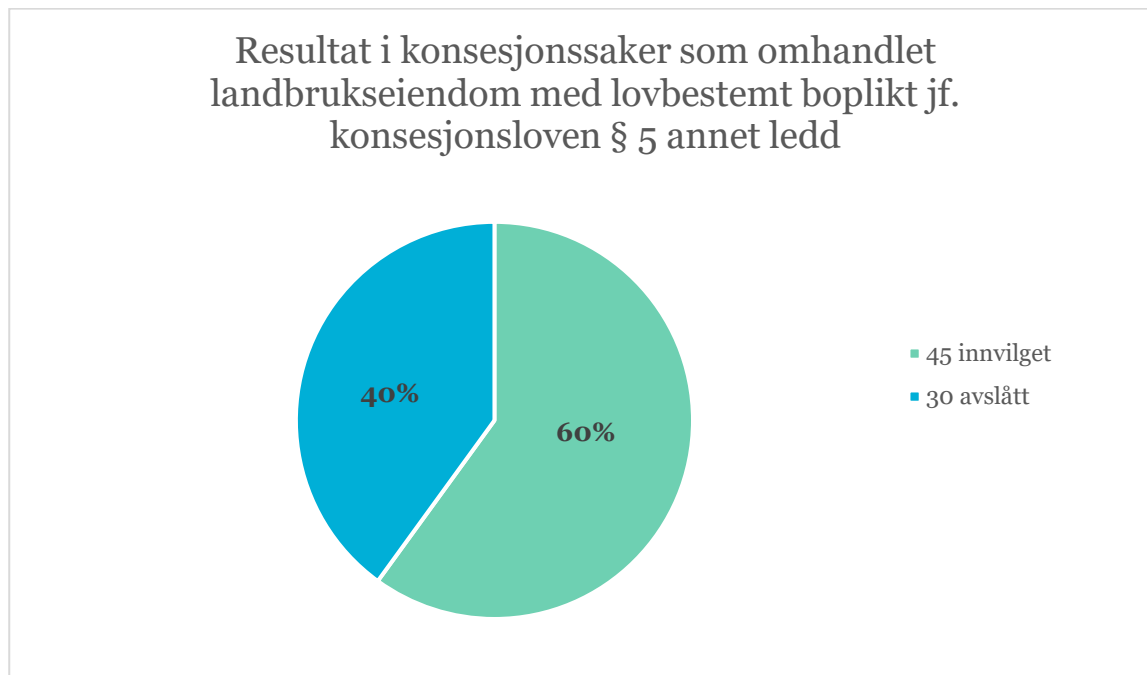
¹⁴ Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2

¹⁵ Det vil si at eiendommen har fulldyrka og overflatedyrka jord på mer enn 35 dekar, eller den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. I tillegg må de ha bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

3.2.5 Resultat i konsesjonssaker som omhandlet landbrukseiendom med lovbestemt boplikt

Under vises en oversikt over alle saker i perioden 2017 – 2021 der AS ervervet en landbrukseiendom som var underlagt lovbestemt boplikt¹⁶.

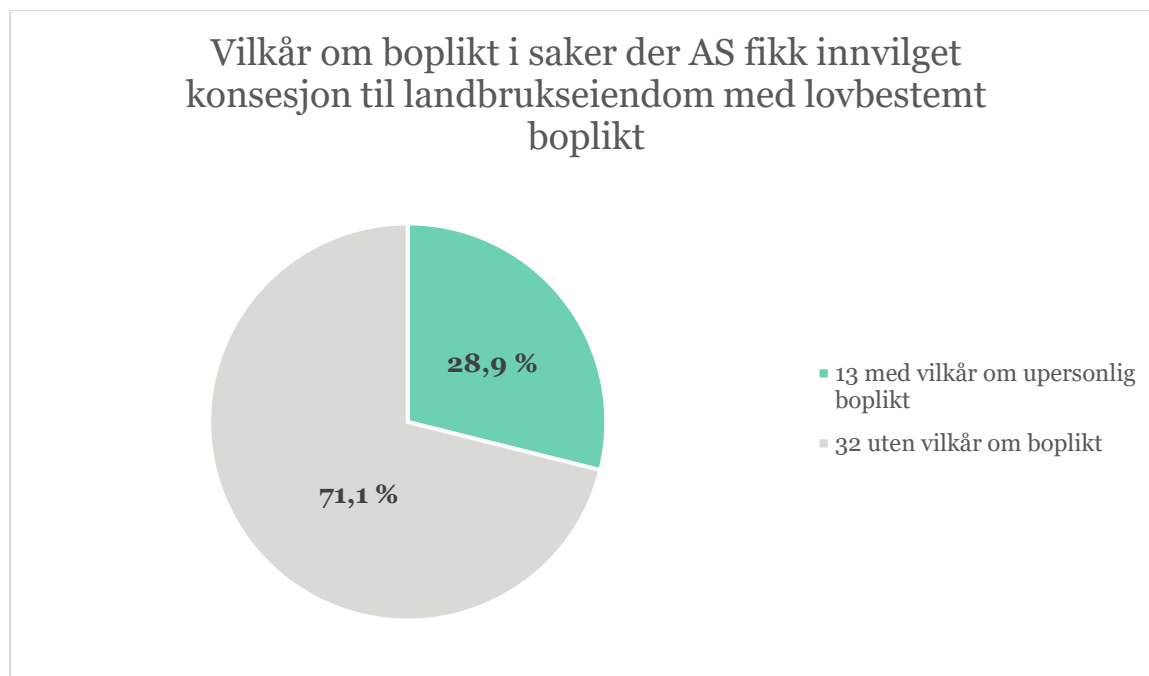
I 45 saker fikk AS konsesjon til å erverve landbrukseiendom med lovbestemt boplikt, og i 30 saker ble ervervet nektet konsesjon. Av disse totalt 75 sakene ble 74 av sakene behandlet av kommunen som førsteinstans, og én sak ble behandlet av statsforvalteren som førsteinstans.



Figur 6 Oversikt over de 75 sakene som omhandlet landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt som ble ervervet av AS i perioden 2017 – 2021, fordelt på resultatet i saken.

¹⁶ Se konsesjonsloven § 5 annet ledd. Lovbestemt boplikt der fulldyrka og overflatedyrka jord på mer enn 35 dekar, eller den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. I tillegg må eiendommen ha bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

Figur 7 nedenfor viser en oversikt over de 45 sakene der AS fikk konsesjon på eiendom som oppfyller kravene til lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Dersom en privatperson hadde ervervet en av disse 45 eiendommene nedenfor, ville personlig boplikt ha vært en forutsetning for å erverve eiendommen konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2. Av disse 45 sakene ble det gitt vilkår om upersonlig boplikt i 13 saker. I 32 av sakene ble det ikke stilt vilkår om boplikt.



Figur 7 Oversikt over de 45 sakene der konsesjon ble gitt for landbrukseiendom som oppfyller kravene til lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

I de 32 sakene der aksjeselskap fikk konsesjon for erverv av en landbrukseiendom med lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd¹⁷ (figur 7), uten at kommunen satte vilkår om upersonlig boplikt for selskapet, er det varierende årsaker og begrunnelser for vedtakene. I en del av sakene er ikke vilkår om upersonlig boplikt drøftet. I en del saker der vilkår om boplikt ikke er drøftet, har kommunene konkludert med at det er fordelaktig at et aksjeselskap blir eier. I flere av sakene der det ikke har blitt satt vilkår om upersonlig boplikt har kommunen begrunnet innvilgelse med at ervervet er i tråd med konsesjonsloven §§ 1 og 9.

3.2.6 Bruken av eiendommene

Landbruksdirektoratet har undersøkt hva som var bruken av eiendommen på ervervstidspunktet, altså hvordan eiendommene ble utnyttet, både for landbrukseiendommene og de øvrige eiendommene. I 113 av de 278 sakene hvor eiendommene kunne defineres som landbrukseiendom etter SSBs kriterier, var det opplyst at eiendommene var i drift til landbruksformål på ervervstidspunktet. Enten ble de drevet av selgeren selv, eller gjennom bortleie av jord- og/eller skogarealer. I de øvrige 165 sakene som omhandlet en landbrukseiendom var bruken på ervervstidspunktet enten ikke oppgitt (68 saker), eller det var opplyst at de ikke var i drift til landbruksformål (47 saker). Noen av eiendommene ble etter det opplyste benyttet til kraftutvinning, boligformål, turistformål eller lignende.

For de 114 sakene hvor eiendommen ikke var en landbrukseiendom, var det varierende opplysninger om ervervstidspunktets bruk. I 39 av sakene var det opplyst at eiendommen ikke var i bruk, i 33 av sakene var ikke bruksformål ved ervervstidspunktets oppgitt og i 19 av sakene var det oppgitt utnyttelse til næringsformål (eksempelvis masseuttak, skiferproduksjon, hoteldrift etc.).

¹⁷ Dersom noen i personkretsen i § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 hadde overtatt konsesjonsfritt, ville de ha fått personlig boplikt.

3.3 Erververnes formål

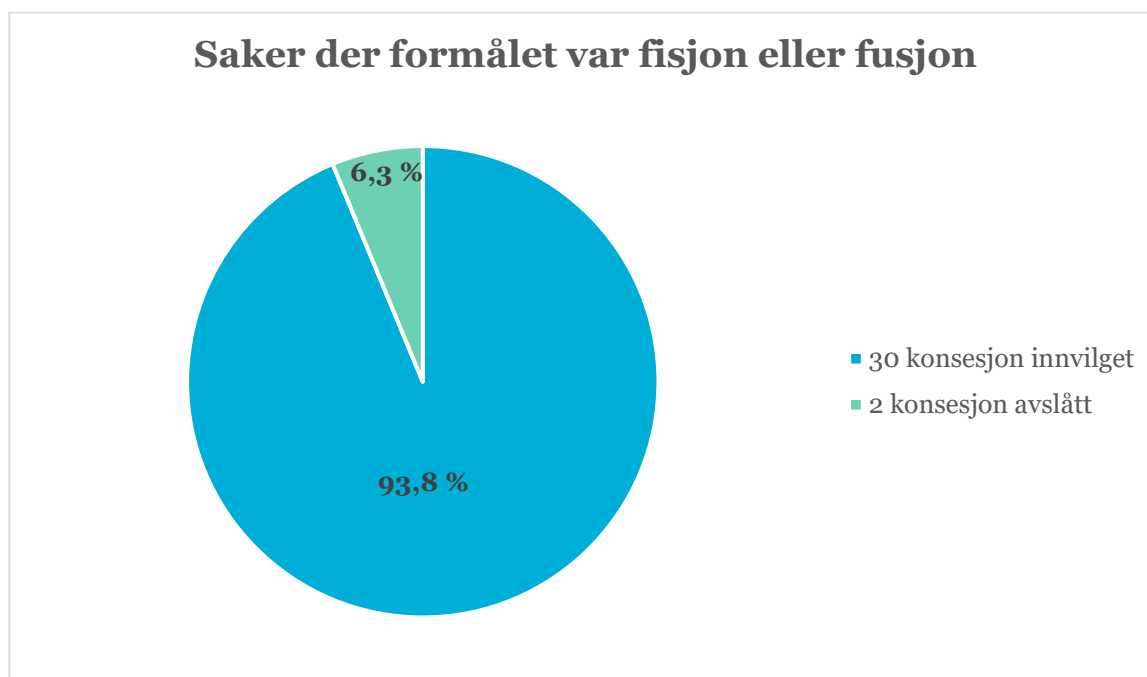
Erververs formål med kjøpet er et sentralt vurderingstema ved erverv av landbrukseiendom, jf. konsesjonsloven § 9. Punkt 3.3.1 omhandler alle de 392 sakene i undersøkelsen. I punkt 3.3.2 og 3.3.3 under skiller vi på om ervervet gjelder landbrukseiendom etter SSBs definisjon og eiendommer som ikke er landbrukseiendom.

I de aller fleste sakene vi har undersøkt gikk det frem hva slags formål selskapet hadde med ervervet. Det var kun i 21 av de totalt 392 sakene formålet ikke var opplyst i saken.

3.3.1 Fisjon og fusjon av aksjeselskaper

Fisjon av selskap innebærer å dele opp et selskap i to eller flere enheter, mens fusjon innebærer at et bestående selskap tar opp i seg ett eller flere selskaper. I 32 av totalt 392 saker er det oppgitt at eiendomsovergangen var et ledd i en fisjon eller fusjon (figur 8).

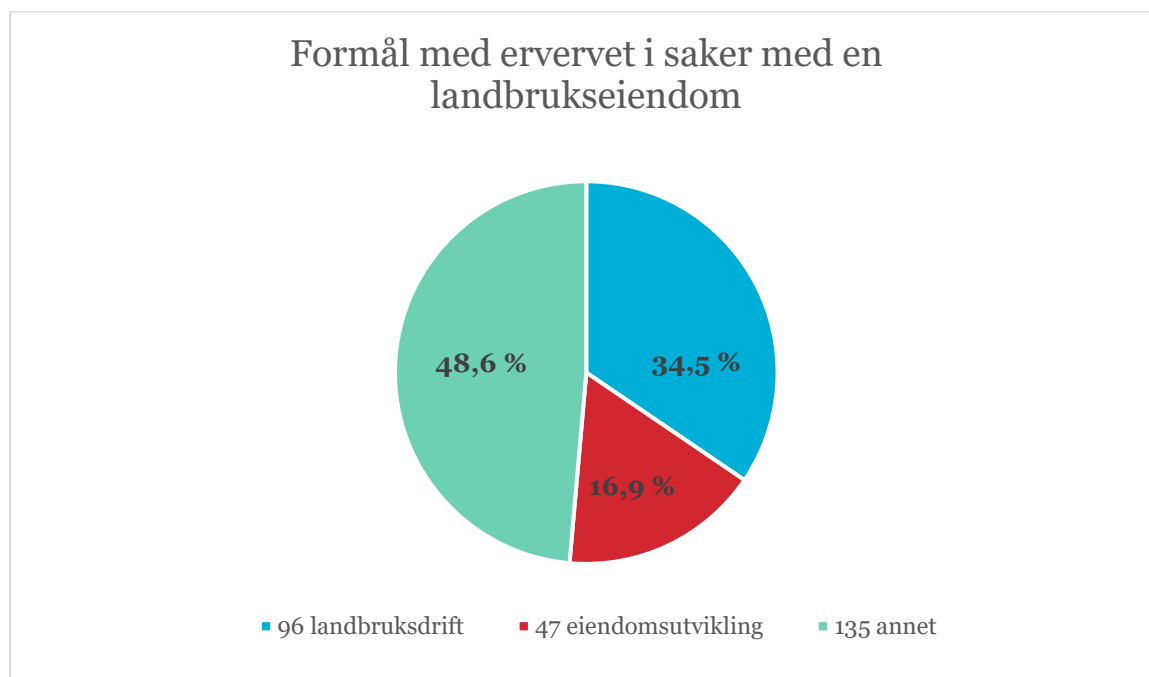
Dette betyr at 8,2 % av alle konsesjonssaker der AS er erverver i perioden 2017 – 2021, omhandlet en fisjon eller fusjon.



Figur 8 Utfall av konsesjonssaker der formålet var fisjon eller fusjon av selskaper, 2017-2021.

3.3.2 Ulike formål når ervervet gjelder landbrukseiendom

For de 278 sakene som omhandler landbrukseiendom etter SSBs definisjon, viser undersøkelsen at aksjeselskapets formål med ervervet er varierende. Omtrent to tredjedeler av de ervervende aksjeselskaper oppga at formålet var noe annet enn landbruksdrift.



Figur 9 Oversikt over AS-enes formål med ervervet av en landbrukseiendom, 2017-2021.

I 96 av disse sakene (figur 9) opplyste ervervende selskap eksplisitt om at eiendommene etter ervervet skal være i landbruksdrift, enten jord- eller skogbruk, eller begge deler. En del av aksjeselskapene planla å leie ut jordbruksarealene. For en del av disse 96 sakene har selskapet flere formål med ervervet, blant annet kombinasjon av landbruksdrift med annen næringsvirksomhet.

I 47 av de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom anga ervervende selskap eiendomsutvikling som formål med ervervet, til blant annet boliger, campingplass eller næringsutvikling. I disse 47 sakene oppga ikke erverver at landbruksdrift var en del av formålet med ervervet.

I 135 saker som omhandler en landbrukseiendom har ervervende selskap oppgitt annet formål enn landbruksdrift eller næringsvirksomhet, eller det var oppgitt at selskapet ikke hadde konkrete planer for ervervet. Noen eksempler på formål som var oppgitt her er omdannelse fra ANS¹⁸ til AS, omdanning fra DA¹⁹ til AS, friluftsområde, generasjonsskifte eller offentlig utbygging.

Gjennomsnittlig totalstørrelse på de 278 landbrukseiendommene var 4 752 dekar. Innenfor disse 278 sakene varierte eiendommene i størrelse, fra 7,1 dekar til 370 000 dekar totalareal.

3.3.3 Formål ved erverv av eiendom som ikke er landbrukseiendom

For de 114 sakene som omhandler eiendommer som ikke oppfylte kriteriene for å være en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, var ervervende selskaps oppgitte formål svært varierende: Tilleggsareal, friarealer, fallrettigheter, fisjoner, fusjoner, boligbygging og eiendomsutvikling. I 106 av disse 114 sakene var det involvert en eiendom med et oppgitt areal, og dette arealet varierer fra 0,1 dekar til 13

¹⁸ ANS er en selskapsform. Forkortelsen står for ansvarlig selskap.

¹⁹ DA er en selskapsform. Forkortelsen står for selskap med delt ansvar. Dette er også et ansvarlig selskap.

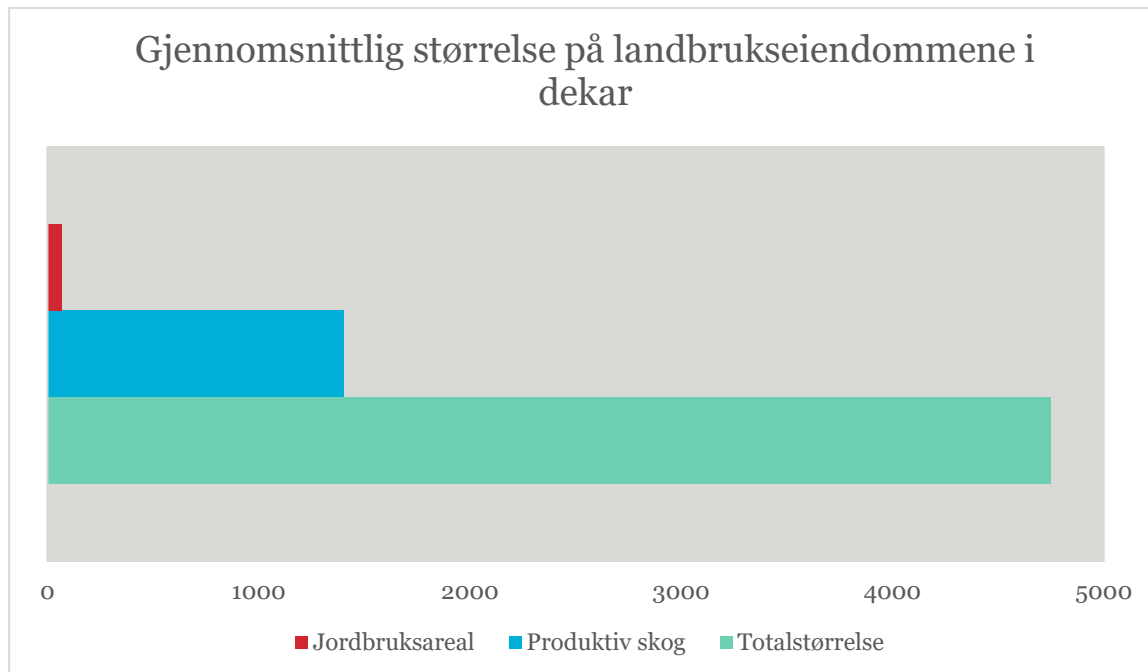
764 dekar. 9 av sakene omhandler fallrettigheter²⁰ eller bruksretter²¹, og der var størrelsen på det ervervede arealet satt til 0 dekar. Gjennomsnittlig totalstørrelse på disse 114 eiendommene var 241 dekar.

²⁰ Fallrettighet er en rett til å utnytte kraften som kan utvinnes av vannet som renner fra et punkt til et annet punkt i en elv.

²¹ Bruksrettighet er en samlebetegnelse på rett til begrenset rådighet over en annens eiendom. Bruksrettigheten kan for eksempel være en total bruksrettighet, som husleie, eller en partiell bruksrettighet som hogstrett.

3.4 Oversikt over størrelse på landbrukseiendommene²² i undersøkelsen

Ved gjennomgangen av de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, har vi sett på totalstørrelse, størrelse på produktiv skogareal og størrelse på jordbruksareal. Gjennomsnittlig jordbruksareal på disse eiendommene var på 71 dekar og gjennomsnittlig areal med produktiv skog var på 1 404 dekar. Gjennomsnittlig totalstørrelse var som nevnt i punkt 1.5.2 på 4 752 dekar.



Figur 10 Gjennomsnittlig arealstørrelse på landbrukseiendommene i undersøkelsen, 278 saker 2017-2021.

Gjennomsnittlig totalstørrelse i de 114 sakene som omhandlet eiendommer som ikke var landbrukseiendommer, var som nevnt i punkt 1.5.2 på 241 dekar. 51 av disse eiendommene hadde produktiv skog, til sammen 437 dekar. 14 av de 114 eiendommene inneholdt marginale jordbruksarealer²³, totalt 29,5 dekar.

3.5 Saker hos statsforvalteren i perioden 2017 - 2021

Statsforvalteren har fått delegert myndighet fra LMD til å behandle klager på konsesjonsvedtak fattet av kommunen i førsteinstans.²⁴

Statsforvalterne har i perioden 2017 - 2021 behandlet totalt 20 klagesaker der AS har søkt konsesjon. 5,1 % av de 392 kommunale vedtakene ble påklaget av part i saken eller annen med rettslig klageinteresse. Det gir grunnlag for å si at få av konsesjonssakene der AS er erverver, blir påklaget til statsforvalteren. Av de 20 klagesakene hadde kommunen gitt konsesjon i tre saker og avslag i 17 saker. Én av klagesakene er ikke avgjort hos Statsforvalteren ennå, én sak er sendt tilbake til kommunen for ny behandling, én sak ble avvist, seks saker ble omgjort og elleve saker ble stadfestet. Der statsforvalteren innvilget konsesjon ble det stilt vilkår i en sak og ikke stilt vilkår i tre saker.

Statsforvalteren har også omgjort seks saker etter forvaltningsloven (fvl.) § 35 tredje ledd. Dette er omgjøringer som er foretatt av eget tiltak. Vi gir her en kort presentasjon av omgjørings sakene, da de gir et innblikk i vurderingene statsforvalteren har foretatt i saker som omhandler konsesjon til aksjeselskap. Vi omtaler ikke den ene saken som har blitt omgjort direkte av Landbruksdirektoratet, idet denne antas kjent

²² Landbrukseiendom etter SSBs definisjon

²³ NIBIOs definisjon på jordbruksareal: fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite

²⁴ Se FOR-2003 12-08-1479 § 8

for LMD²⁵. I alle sakene som er omtalt under hadde kommunen gitt konsesjon, men statsforvalteren mente at det forelå offentlige interesser som tilsa at søknadene måtte avslås.

I en sak²⁶ behandlet av Statsforvalteren i Oslo og Viken i 2018, ble Hvaler kommunes konsesjon til Petter A. Olsen Holding AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en landbrukseiendom på totalt 179 dekar, der blant annet 7 dekar var fulldyrka jord og 86 dekar produktiv skog. Eiendommen var bebygd med et våningshus i dårlig stand. Den var ikke i drift og selskapet ønsket å vedlikeholde eiendommen og drive den i tråd med gjeldende kommuneplan. Kommunen begrunnet konsesjonsinnvilgelsen med at det ikke var praktisk mulig å drive gårdsdrift her, at arealene lå brakk og at de ville legge til rette for næringsaktører som allerede var til stede i kommunen. Kommunen anså ikke at vedtaket kunne skape presedens. Statsforvalteren kunne på sin side ikke se at eiendommen var spesiell med hensyn til kostnader ved å eie, vedlikeholde eller drifte. Det bød derfor ikke på fordeler å ha et aksjeselskap som eier av eiendommen. Det ble også lagt til grunn at jordvern hensynet talte mot å gi konsesjon til et selskap som ikke har landbruksdrift som et vedtektsfestet formål. Statsforvalteren vurderte det som betenkelig å gi konsesjon til aksjeselskaper for «ulønnsomme» landbrukseiendommer. Statsforvalteren vurderte også at konsesjon ikke ville styrke bosettingen, verken på kort eller lang sikt.

Landbruksdirektoratet behandlet klage på omgjøringsvedtaket. Klagen ble tatt til følge²⁷, og selskapet fikk konsesjon. Vedtaket ble begrunnet med at det i den konkrete saken ikke var landbrukshensyn som talte mot at selskapet fikk konsesjon, og at det ikke var saklig grunn til å avslå når det ikke fantes alternative erververe som kunne bruke eiendommen som tilleggsjord. Saken bød på tvil.

I en annen sak²⁸ behandlet av Statsforvalteren i Innlandet i 2020, ble Nord-Fron kommunes konsesjon til Tinde Utvikling AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en eiendom på 609 dekar. Selskapet ønsket å bygge fritidseiendommer på de regulerte delene av eiendommen. Eiendommen besto av ubebygde utmarksteiger, og mesteparten av arealet var avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren påpekte at for størstedelen av eiendommen som var avsatt til LNF-formål, ville ikke selskapet kunne utnytte den til annet enn landbrukstilnyttet virksomhet. Da ville det være vanskelig å se at selskapets erverv ville styrke bosettingen i området. Statsforvalteren mente samtidig at ervervet ikke ville gi en driftsmessig god løsning, da vil kunne medføre et press for å tilrettelegge arealet for andre formål. I tillegg ble det vurdert at man ikke kunne se at selskapets erverv ville by på fordeler framfor tradisjonelle eierformer i denne konkrete saken. Statsforvalteren vurderte for øvrig at det ikke var noen tungtveiende grunner for å nekte selskapet konsesjon på de deler av eiendommen som var regulert til utbyggingsformål. I vedtaket påpekte Statsforvalteren at det ikke var avgjørende at selger av eiendommen var et aksjeselskap. Avslutningsvis pekte Statsforvalteren på presedensvirkning og ulempene det ville være for landbruksnæringen om det ble åpnet for at aksjeselskap får konsesjon på store utmarksarealer.

I en tredje sak²⁹ behandlet av Statsforvalteren i Innlandet i 2022, ble Ringebu kommunes konsesjon til Tinde Utvikling AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en eiendom der den ene utmarksteigen på 95 dekar var konsesjonspliktig. Denne var avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren vurderte at ervervet med en klar overvekt stred mot de sentrale formålene i konsesjonsloven, og at hensynet til offentlige interesser tilsa at kommunens vedtak måtte omgjøres. Det ble lagt vekt på at vedtaket fra kommunen var egnet til å dreie praksis i en klart uheldig retning. Statsforvalteren uttalte at det var utfordrende å se hvordan en eier med et vedtektsfestet formål om å drive hytteutvikling kunne oppnå de sentrale hovedformålene i konsesjonsloven ved erverv av denne eiendommen. Det ble videre vurdert at ressursene på eiendommen kunne bidra til viktige biinntekter for tradisjonelle landbrukseiendommer, og at det ville være mer i tråd med konsesjonslovens formålsbestemmelse om eiendommen eies av noen som har sitt virke i landbruket. Selskapets behov for utbyggingsgrunn var ikke

²⁵ Se Landbruksdirektoratets omgjøringsvedtak 19/24499-3 datert 22. mai 2019 og LMDs klagevedtak 19/1405-12 datert 19. mars 2020. Saken omhandlet Sundby Gård AS.

²⁶ Vedtak 2018/1443 fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Datert 13.04.2018

²⁷ Vedtak 18/35645 fra Landbruksdirektoratet. Datert 07.02.2019

²⁸ Vedtak 2020/4565 fra Statsforvalteren i Innlandet. Datert 23.06.2020

²⁹ Vedtak 2021/11420 fra Statsforvalteren i Innlandet. Datert 22.01.2022

aktuelt å vurdere i den konkrete saken, da arealet var avsatt til LNFR-formål. Behov for utbyggingsgrunn burde etter Statsforvalterens vurdering hensyntas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven.

I en fjerde sak³⁰ behandlet av Statsforvalteren i Innlandet i 2022, ble Vågå kommunes konsesjon til Vaage AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en ubebygd landbrukseiendom på 985 dekar, der 100 dekar var produktiv skog og resten utmarksareal. Statsforvalteren sammenlignet saken med saken der Tinde utvikling søkte konsesjon på eiendom i Nord-Fron kommune, se ovenfor. Statsforvalteren vurderte det slik at Vaage AS sitt erverv ikke ivaretok hensynet til bosetning, driftsmessig god løsning og helhetlig ressursforvaltning. Det ble også vektlagt at kommunens vedtak, dersom det ble stående, kunne ha presedensvirkning. Statsforvalterens omgjøring ble påklaget til Landbruksdirektoratet, og saken er ikke ferdigbehandlet per juni 2022.

I en femte sak³¹ behandlet av Statsforvalteren i Trøndelag i 2020, ble Namsos kommunes (tidligere Midtre Namdal samkommune) konsesjon til Namdalen Træsliberi AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en landbrukseiendom på 11 130 dekar, der blant annet 396 dekar var jordbruksareal og 4 227 dekar var produktiv skog. Gården har våningshus og driftsbygning i dårlig stand. Selskapet hadde følgende som vedtektsfestet formål; «kjøp, salg og drift av fast eiendom og annen tilsvarende virksomhet, enten selv eller gjennom eierskap i andre selskaper». I tillegg opplyste selskapet at de ville etablere en destinasjon med opplevelser med utgangspunkt i gårdens nærings- og kulturhistorie. Kommunen ga konsesjon med den begrunnelse at eiendommens jord-, beite- og skogressurser ville bli ivaretatt på en god måte, samtidig som det unike våningshuset ville ivaretas for ettertiden. Samtidig ville lokalhistorisk industrihistorie bli ivaretatt og kommunen ville få et unikt reiselivstilbud og flere arbeidsplasser.

Statsforvalteren mente at en konsesjonsinnvilgelse var i strid med de nasjonale hensyn nedfelt i konsesjonsloven når det gjelder eierskap til landbrukseiendommer. Statsforvalteren vurderte det slik at konsesjonseiendommen var av en slik karakter at personlig eierskap til ressursgrunnlaget den representerte best var i tråd med den nasjonale målsettingen. Statsforvalteren kunne ikke se at selskapsformen AS bød på fordeler i forhold til tradisjonell eierformen. Omgjøringsvedtaket ble påklaget til Landbruksdirektoratet, men klagen ble ikke tatt til følge³².

I en sjetten sak³³ behandlet av Statsforvalteren i Trøndelag i 2021, ble Ørland kommunes konsesjon til Storfosen Gods AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en bebygd landbrukseiendom på 774 dekar, der blant annet 154 dekar var jordbruksareal og 10 dekar var produktiv skog. Selskapet ønsket å sammenføye eiendommen med øvrige landbrukseiendommer i selskapets eie. Det var planer om å leie ut jordressurser og melkekvote. Statsforvalteren vurderte det slik at ervervet verken styrket bosettingen i området, eller bidro til en driftsmessig god løsning sammenlignet med et privat eierskap. Statsforvalteren mente dermed også at ervervet ikke ville by på fordeler sammenlignet med tradisjonell eierform, jf. konsesjonsloven § 9 tredje ledd.

³⁰ Vedtak 2021/11420 fra Statsforvalteren i Innlandet. Datert 22.01.2022

³¹ Vedtak 2020/9682 fra Statsforvalteren i Trøndelag. Datert 02.11.2020

³² Vedtak 20/83194-8 fra Landbruksdirektoratet. Datert 23.06.2021

³³ Vedtak 2021/7950 fra Statsforvalteren i Trøndelag. Datert 08.10.2021

4 Avslutning

2012 var første året kommunene rapporterte om hvorvidt konsesjonssøker var et aksjeselskap gjennom KOSTRA. Landbruksdirektoratet gjorde en undersøkelse av alle saker der AS var konsesjonssøker for 2012.³⁴ Dette året var det rapportert inn 24 AS-saker, mens undersøkelsen omfattet 21 saker.

KOSTRA-statistikken for konsesjonssaker der AS er erverver viser at det for alle landets kommuner i årene 2012 - 2016 ble behandlet 180 saker. Sammenlignet med neste femårsperiode kommunene har rapportert på AS-saker gjennom KOSTRA, viser statistikken at antall konsesjonssaker der AS er erverver har økt fra perioden 2012 – 2016 til 2017 – 2021.

³⁴ Rapport 13/34745 fra Landbruksdirektoratet datert 20. november 2013

LANDBRUKSDIREKTORATET OSLO

POSTADRESSE:
Postboks 1450 Vika, 0116 Oslo

BESØKSADRESSE:
Stortingsgt. 28, 0161 Oslo

TELEFON: 78 60 60 00

E-POST: postmottak@landbruksdirektoratet.no

LANDBRUKSDIREKTORATET ALTA

BESØKSADRESSE:
Løkkeveien 111, 9510 Alta

LANDBRUKSDIREKTORATET STEINKJER

BESØKSADRESSE:
Skolegata 22, C-bygget, 7713 Steinkjer

www.landbruksdirektoratet.no