



ROYAL NORWEGIAN
MINISTRY OF AGRICULTURE AND FOOD

EFTA Surveillance Authority
Rue Belliard 35
B-1040 BRUSSELS
Belgium

Your ref
CNo 68836 ENo 571674

Our ref
201001355/VSG -2
A

Date
8.11.2010

Complaint against Norway concerning residence requirement

We refer to the letter from the EFTA Surveillance Authority of 8 October 2010.

The Authority has received a complaint against Norway concerning the Norwegian regulations on residence requirement and with reference to four other received complaints concerning the rules on acquisition of real estate, the Norwegian Government is invited to provide information according to seven questions so that it reaches the Authority by 9 November 2010. We will in the following provide such information and refer to the relevant attachments accordingly.

Several changes to the Concession Act, the Land Act and the Allodial Act entered into force 1 July 2009. We will refer to the legislation in force below and point out the differences to earlier legislation when considered necessary.

Norway has sent yearly updates to the Authority on the statistical material collected through KOSTRA. The material regarding 2008 was sent 24 February 2009 (our reference 200602964) and is relevant in regard to the number of prior authorisations with a residence requirements and whether the acquirer him-/herself must fulfil the requirement. The statistical material from 2009 will be submitted to the Authority in the nearest future. We will not reproduce the material from 2008 in the following, but refer to the letter of 24 February 2009.

1. An overview of the current rules in Norway concerning prior authorisation for acquisition of real estate. In that context the Authority would in particular like to ask for information on which categories of properties can be subject to the prior

Postal address
PO Box 8007 Dep
0030 Oslo

Office address
Akersgt. 59

Telephone
+47 22 24 90 90
Org. no.:
972 417 874

Department of Forest- and
Natural Resource Policy
Telefax
+47 22 24 27 53

Our officer
Veslemøy Gundersen
Faafeng
+47 22 24 92 77

authorisation scheme in Norway.

As a starting point, the Concession Act states that acquisition of real estate is subject to prior authorisation unless otherwise provided. There are, however, several exemptions to this general principle. We will in the following make references to the most significant and relevant exemptions, and refer to the Concession Act section 4 and 5 where the exemptions in their entirety appear.

Prior authorisation is not required for the acquisition of built-on property not exceeding 100 decares where not more than 25 decares of the land is fully and surface cultivated.

Further, prior authorisation is not required when the acquirer is closely related to the owner. However, for the acquisition of built-on property where either fully and surface cultivated land exceed 25 decares or the property consists of more than 500 decares productive forest, exemption to the concession requirement is conditional upon the acquirer taking up residence on the property within one year and then taking up residence on the property for a minimum of five years. In this regard, built-on property is property that is or has been in use as a year-round residence. Earlier, this exemption to the general principle of prior authorisation was also conditional upon the acquirer operating the property for five years. The operating requirement is from 1 July 2010 moved to the Land Act where it has a different structure and is made permanent.

The exemptions to the general principle of prior authorisation for the acquisition of real estate may be put out of force in municipalities when regarded necessary in order to prevent properties that should be used for year-round residences from being used for recreational purposes. The concession requirement shall, nevertheless, not apply when the acquirer commits himself to using the property as a year-round residence for himself or others during the period he owns the property; see the Concession Act Section 7.

2. What are the objectives behind maintaining in force a prior authorisation scheme for the acquisition of real estate in Norway?

The objectives behind maintaining in force a prior authorisation scheme for the acquisition of real estate in Norway appear in section 1 of the Concession Act. Section 1 was not an object of any of the changes that entered into force 1 July 2009 and reads as follows:

The purpose of this Act is to regulate and control the sale of real property in order to achieve an effective protection of agricultural production areas and such conditions of ownership and utilization as are most beneficial to society, inter alia, in order to provide for:

- 1. the needs of future generations*
- 2. agricultural industry*
- 3. the need for development sites*
- 4. consideration for the environment, general interests of nature conservation and outdoor recreation.*

5. consideration for settlements.

3. Information on the conditions for being granted a prior authorisation for the acquisition of a real estate.

According to section 9 of the Concession Act, when deciding applications for concessions in respect of acquisition of property to be used for agricultural purposes, special emphasis in favour of the applicant shall be placed on the following

1. whether the agreed price provides for a socially justifiable price development,
2. whether the acquirer's purposes will take into account the interests of settlement in the area,
3. whether the acquisition involves an operationally satisfactory solution,
4. whether the acquirer is regarded as qualified to work the property, and
5. whether the acquisition ensures the interest of an overall resource management and the cultivated landscape.

If a close relative of the owner acquires property with a residence requirement and wants an exemption to this requirement, a prior authorisation is needed. In such cases the above sentences 2, 3 and 5 shall be taken into consideration as well as, among other factors, the size of the property, earning capacity of the property and the building conditions. The applicant's attachment to the property and circumstances of life may be taken into consideration as adjusting elements in the assessment of prior authorisation.

Regarding administrative regulations in order to prevent properties that should be used for year-round residences from being used for recreational purposes, an application for concession is necessary if the acquirer wants an exemption to the requirement to use the property as a year-round residence. According to the Concession Act section 10 a concession shall be granted when it is not necessary to prevent a property from being used for recreational purposes. In making such a decision, consideration may, inter alia, be given to the situation of the property, including whether the area where the property is situated has the character of an typical recreational area, the type and standard of the buildings, the length of time that has elapsed since the property was used as a year-round residence, how long it was used as a year-round residence and whether it is to be expected that other persons would purchase the property to use it as a year-round residence. A concession shall also be granted if it is found that the property can only be used as a year-round residence at a price that is considerably lower than the price level of comparable year-round residences in the area in question.

4. If the conditions for being granted prior authorisation are, to some extent, based on an administrative practice, the Authority would like to ask for information on which criteria public authorities base their evaluation. Furthermore, the Authority would like to know whether there is any central administrative body in place in Norway to ensure uniform interpretation by the Norwegian municipalities of applications for prior authorisation.

The different legal criteria for being granted a prior authorisation appear in the Concession Act section 9 to 11, as mentioned above. A prior authorisation, however, “*may*” be granted by the relevant municipality provided the judicial criteria are fulfilled. The discretionary assessment made by the municipality is subject to several general principles. These general principles are non-statutory law and relate to all administrative law. The principle of non-discrimination is one of the fundamental principles.

Administrative practice is an important source of law for the public authorities in the assessment made in each individual case. The Public Administration Act of 10 February 1967 section 34 clearly states that if a state body is the appellate instance for a decision made by a municipality or county municipality, the appellate instance shall attach due importance to the interests of local self-government when trying discretionary issues. Consequently, the local conditions are relevant in the assessment made by the municipality.

Administrative decisions may be appealed to the County administrator. In the absence of an appeal, an administrative agency may reverse its own administrative decision, provided several specific conditions are fulfilled. The administrative decision may also be reversed by the appellate instance. Consequently, administrative decisions may be reversed by the Norwegian Agricultural Authority (SLF) which is an agency of the Norwegian Ministry of Agriculture and Food, and is a national authority having the competence to ensure that all schemes and regulations are administered uniformly across the country.

The Circular letter M-2/2009 focuses mainly on the judicial aspects of the different legal provisions, but administrative practises are also mentioned.

5. When is it considered necessary that the buyer of a real estate resides on his property? In this context the Authority invites Norway to explain whether the personal situation of each individual is to be taken into account when it is decided whether an exemption shall be granted from residence requirements or whether the decision is made solely on grounds relating to the real estate at issue.

As mentioned above, the Concession Act section 9 fourth paragraph states that if a prior authorisation is necessary because a personal residence requirement will not be fulfilled, several factors shall be taken into consideration, and two of these are factors relating to the acquirer’s personal situation. These factors are adjusting elements and are the acquirer’s personal attachment to the property and the acquirer’s circumstances of life. This indicates that the consideration for the acquirer is not definitive in the assessment of the application, but a factor to be taken into account after the assessment of the public interests in the individual case. According to Circular letter M-2/2009 paragraph 8.2.11, the acquirer’s personal attachment to the property can be of different

characters. An acquirer brought up on the property is often closely connected to the property, but other sorts of attachments may also be of relevance, e.g. visiting during vacations and different family attachments. Examples of the acquirer's circumstances of life are work-related and educational-related circumstances as well as familiar, health-related and other socially related circumstances.

According to the existing administrative practice, the factors relating to the acquirer's personal situation as mentioned above are also relevant in the assessment of regular applications for a prior authorisation, which is a consequence of the Concession Act section 11 which states that requirements "may" be laid down.

Circular letter M-2/2009 paragraph 8.4.2 refers to the Concession Act section 11 which says that the authority may lay down such requirements as in each individual case are considered necessary to achieve the act's purposes. An overall assessment must be carried out considering whether a prior authorisation shall be granted subject to conditions as well as which conditions shall be laid down. The requirement chosen can't go further than what is considered necessary to protect the public interests that the Concession Act is meant to protect.

The Concession Act section 11 second paragraph entered into force 1 July 2009 and says that the object of settlement, an overall resource management and the cultivated landscape will constitute the basis for the assessment on whether a residence requirement is necessary and whether the residence requirement shall be conditional upon the owners use or a tenant's use. The paragraph says explicitly that the authority must perform this assessment. The same rule applied previously as well according to practice and unwritten law.

According to Circular letter M-2/2009 paragraph 8.4.2 a residence requirement conditional upon the owner's use may be laid down if it is obvious that it protects the object of a stable settlement on the property in a better way than if someone else takes residence on the property. The same applies if it is obvious that the property will be better taken care of if the owner takes residence on the property, or if such a requirement is considered crucial to enhance activity in the local community. We refer to Circular letter M-2/2009 for further examples on which cases a residence requirement is considered appropriate.

6. Does the Norwegian Government apply any less restrictive means than residence requirements to achieve the objectives underlying the Norwegian policy on acquisition of real estate?

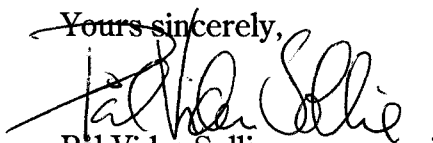
One of the purposes of the Concession Act, see section 1, is to provide for settlement. Settlement can be obtained through the requirement of the property being used as a year-round residence for the owner or for a tenant, dependant on the different aspects of the individual case. As regards the purpose of settlement, no other requirements are

considered relevant in this regard. When it comes to the other purposes of the Concession Act, see in particular section 1 and section 9 first paragraph, other requirements may be considered necessary.

7. Information on whether Norway maintains in force any price controls mechanisms relating to the acquisition of real estate and, if such mechanisms are applied, information on the objectives behind the mechanisms.

According to the Concession Act section 9, when deciding upon applications for concessions in respect of acquisition of property to be used for agricultural purposes, special emphasis in favour of the applicant shall, among other factors, be placed on whether the agreed price provides for a socially justifiable price development. Circular letter M-3/2002 paragraph 6 refers to the objectives behind the price control mechanisms. A socially justifiable price is a price contributing to the achievement of agricultural policy objectives. These objectives are, among others, to ensure the recruiting of an economically active population to the agricultural industry and arrange for ownership to agricultural properties which will form the basis of a well-qualified long-term resource management. Further, another objective is to ensure the possibility of sufficient income as well as social conditions creating full-time and part-time jobs in the agricultural industry. To achieve agricultural policy objectives, it is fundamental for the price level on agricultural properties not to exceed the value of the property's production basis as well as the value of the property as a residence, at the same time as the requirement of the level of the owner's equity can't be unreasonably high. However, according to Circular letter M-1/2010 built-on agricultural property subject to prior authorisation is not subject to price control mechanisms where the purchase price is below 1 500 000 NOK.

~~Yours sincerely,~~



Pål Vidar Sollie
Director General

Veslemøy Faafeng
Veslemøy Gundersen Faafeng
Senior Adviser

- Annex 1: The Concession Act (Norwegian version)
- Annex 2: The Concession Act (English version; not updated)
- Annex 3: Circular letter M-2/2009 (Norwegian version)
- Annex 4: Circular letter M-3/2002 (Norwegian version)
- Annex 5: Circular letter M-1/2010 (Norwegian version)

LOV 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

DATO: LOV-2003-11-28-98
DEPARTEMENT: LMD (Landbruks- og matdepartementet)
PUBLISERT: I 2003 hefte 16
IKRAFTTREDELSE: 2004-01-01
SIST-ENDRET: LOV-2009-06-19-101 fra 2010-01-01
ENDRER: LOV-1974-05-31-19
SYS-KODE: BG22
NÆRINGSKODE: 911
KORTTITTEL: Konsesjonsloven – konsl.

INNHold

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Kapittel 1. Formål og virkemidler

- § 1. (lovens formål)
- § 2. (virkemiddel)

Kapittel 2. Disposisjoner som likestilles med erverv av fast eiendom

- § 3. (særlige rettigheter som omfattes av loven)

Kapittel 3. Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv.

- § 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)
- § 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)
- § 6. (bopliktens innhold)
- § 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom)
- § 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

- § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)
- § 10. (særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)
- § 11. (vilkår for konsesjon)

Kapittel 5. Saksbehandlingen

- § 12. (søknad om konsesjon)
- § 13. (frist for søknad om konsesjon)
- § 14. (forskrift om saksbehandlingen)

Kapittel 6. Forskjellige bestemmelser

- § 15. (konsesjon er et vilkår for tinglysing og matrikkelføring)
- § 16. (overtredelse av konsesjonsvilkår)
- § 17. (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)
- § 18. (frist til å ordne forholdet når konsesjon ikke er gitt)
- § 19. (oversittelse av fastsatt frist)
- § 20. (forbud mot forringelse av eiendommen)
- § 21. (ikrafttredelse)

§ 22. (overgangsbestemmelser)

§ 23. (endringer i andre lover)

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Jfr. tidligere lov 31 mai 1974 nr. 19.

Kapittel 1. Formål og virkemidler

§ 1. (lovens formål)

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.

§ 2. (virkemiddel)

Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.

Loven omfatter ikke erverv

1. som er konsesjonspliktige etter lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall mv. kapittel I,
2. som er konsesjonspliktige etter lov 29. juni 1990 nr. 50 kapittel 3 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m.,
3. som har sitt grunnlag i ekspropriasjonstillatelse etter lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) § 37 andre ledd og § 38 andre ledd,
4. som er nødvendig for drift på mineralisk forekomst når erververen sender søknad om driftskonsesjon etter lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) § 43 og driftskonsesjon innvilges.

Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra konsesjonsplikten utover det som følger av §§ 4, 5 og 7. Når særlige hensyn foreligger, kan Kongen også i det enkelte tilfelle gjøre unntak fra konsesjonsplikt.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 101 (i kraft 1 jan 2010 iflg. res. 19 juni 2009 nr. 673).

Kapittel 2. Disposisjoner som likestilles med erverv av fast eiendom

§ 3. (særlige rettigheter som omfattes av loven)

Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende

bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.

Fast eiendom kan ikke tas til brukelig pant for lengre tid enn 3 år uten konsesjon.

Kapittel 3. Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv.

§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

Endret ved lover 27 juni 2008 nr. 71 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.

4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebod den i minst 5 år. 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. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

Endret ved lover 27 juni 2008 nr. 71 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 6. (bopliktens innhold)

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 regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom)

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen

forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 8. (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrka og overflatedyrka jord etter § 4 første ledd nr. 4.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 10. (særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet,

herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

Kapittel 5. Saksbehandlingen

§ 12. (søknad om konsesjon)

Søknad om konsesjon etter loven skal sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Søknaden skal være i samsvar med skjema fastsatt av departementet. Søknaden skal opplyse om erververen, den eiendommen det gjelder og om formålet med og alle vilkårene for ervervet. Gjelder det arv, gave eller gavesalg, skal eiendommens eller rettighetens verdi oppgis. Kopier av hjemmelsdokument (skjøte), kontrakt og takst skal vedlegges hvis slike dokumenter foreligger. Det må gjøres rede for forhold som kan ha betydning for spørsmålet om konsesjon. Eier og brukeren må finne seg i at det blir holdt befarings, oppmålings, kartlegging og bonitering av eiendom og bebyggelse.

Kongen kan gi nærmere regler om hvilke opplysninger og dokumenter som skal følge med en søknad om konsesjon, og om at søknaden skal skrives på særskilt skjema.

§ 13. (frist for søknad om konsesjon)

Søknad etter § 12 skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til departementet når den stadfester et bud fra en kjøper som trenger konsesjon til ervervet.

Overholdes ikke reglene i første ledd, skal Kongen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon.

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erververer som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter § 5 annet ledd.

5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.

6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.

Oversittes fristen for å søke konsesjon kommer § 19 tilsvarende til anvendelse.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 14. (forskrift om saksbehandlingen)

Kongen kan gi nærmere forskrifter som supplerer saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven og loven her, herunder om at den ordinære saksgang skal fravikes for visse typer saker.

Endret ved lover 6 juni 2008 nr. 39 (i kraft 1 juli 2008 iflg. res. 6 juni 2008 nr. 544), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

Kapittel 6. Forskjellige bestemmelser

§ 15. (konsesjon er et vilkår for tinglysing og matrikkelføring)

Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt.

Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 101 (i kraft 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600).

§ 16. (overtredelse av konsesjonsvilkår)

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 17. (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon, blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om forhold som nevnt i § 16 annet ledd. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 18. (frist til å ordne forholdet når konsesjon ikke er gitt)

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av § 13 annet

eller tredje ledd, eller er søknaden avslått, skal Kongen sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot § 3 annet ledd til opphør eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Er konsesjon avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første punktum, få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 19. (oversittelse av fastsatt frist)

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 18 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangsselge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 20. (forbud mot forringelse av eiendommen)

Er et erverv av en fast eiendom betinget av konsesjon etter denne loven, må det inntil forholdet er bragt i orden ikke foretas hugst eller noe som forringer eiendommens verdi. Departementet kan i konkrete tilfeller gjøre unntak fra dette.

Forsettlig overtredelse av forbudet i første ledd straffes med bøter. Det som er avvirket eller på annen måte fraskilt eiendommen i strid med forbudet eller verdien av dette, kan inndras hos den skyldige eller den han har handlet på vegne av.

Endres ved lov 20 mai 2005 nr. 28 (i kraft fra den tid som fastsettes ved lov) som endret ved lov 19 juni 2009 nr. 74.

§ 21. (ikrafttredelse)

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.¹

Fra samme tid oppheves lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

¹ Fra 1 jan 2004 iflg. res. 28 nov 2003 nr. 1400.

§ 22. (overgangsbestemmelser)

Forskrifter fastsatt med hjemmel i lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd skal gjelde til de blir endret eller opphevet. Forskriftene skal forstås i samsvar med de nye reglene i § 7 i denne loven, jf. § 4 første ledd nr. 4.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal unntakene fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter og erververens stilling i §§ 4 og 5 gjelde selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal erverv av aksjer eller

parter i selskap med begrenset ansvar som omfattes av bestemmelsen om konsesjonsplikt etter tidligere konsesjonslov § 4, følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Konsesjonssaken anses som endelig avgjort i forhold til annet og tredje ledd dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

Ved lovbestemt bo- og driveplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

§ 23. (endringer i andre lover)

Databasen sist oppdatert 4. nov 2010

Act relating to concession in the acquisition of real property (Concession Act)

TABLE OF CONTENTS

Chapter 1. Purpose and instruments	2
Section 1. (<i>Purpose of the Act</i>)	2
Section 2. (<i>Instruments</i>)	2
Chapter 2. Dispositions regarded as equivalent to acquisition of real property	2
Section 3. (<i>Special rights covered by this Act</i>)	2
Chapter 3. Transfers that do not require a concession; reduced concession limit, etc.....	2
Section 4. (<i>Exceptions based on the character of the property</i>)	3
Section 5. (<i>Exceptions based on the status of the acquirer</i>)	3
Section 6. (<i>Content of the residence obligation</i>)	4
Section 7. (<i>Reduced concession limit for built-on property</i>)	4
Section 8. (<i>Regulations concerning information requirements pursuant to sections 4, 5 and 7</i>).....	5
Chapter 4. Circumstances of relevance for whether a concession shall be granted.....	5
Section 9. (<i>Special circumstances for agricultural properties</i>)	5
Section 10. (<i>Special circumstances affecting decision of cases pursuant to regulations concerning reduced concession limits</i>)	5
Section 11. (<i>Conditions for granting a concession</i>)	5
Chapter 5. Procedures	5
Section 12. (<i>Application for a concession</i>)	5
Section 13. (<i>Time limit for applying for a concession</i>)	6
Section 14. (<i>Regulations concerning procedures</i>)	6
Chapter 6. Miscellaneous provisions	6
Section 15. (<i>Concession is a condition for registration of property rights</i>)	6
Section 16. (<i>Contravention of concessionary conditions</i>)	6
Section 17. (<i>Control of compliance with conditions, etc.</i>)	7
Section 18. (<i>Time limit for arrangement of matters when a concession is not granted</i>)	7
Section 19. (<i>Failure to observe a fixed time limit</i>).....	7
Section 20. (<i>Prohibition against impairment of the property</i>)	7
Section 21. (<i>Entry into force</i>)	7
Section 22. (<i>Transitional provisions</i>)	8
Section 23. (<i>Amendments to other Acts</i>)	8

Act relating to concession in the acquisition of real property (Concession Act)

Proposition No. 79 (2002-2003) to the Odelsting, Recommendation No. 11 to the Odelsting and Decision No. 8 (2003-2004) of the Odelsting. Decisions of the Odelsting and Lagting respectively 13 and 20 November 2003. Submitted by the Ministry of Agriculture.

The following Act is repealed: The Act of 31 May 1974 No. 19 relating to concession in the acquisition of real property (Concession Act).

Chapter 1. Purpose and instruments

Section 1. (Purpose of the Act)

The purpose of this Act is to regulate and control the sale of real property in order to achieve an effective protection of agricultural production areas and such conditions of ownership and utilization as are most beneficial to society, inter alia, in order to provide for:

1. the needs of future generations
2. agricultural industry
3. the need for development sites
4. consideration for the environment, general interests of nature conservation and outdoor recreation.
5. consideration for settlements.

Section 2. (Instruments)

With the exceptions ensuing from this Act, real property may not be acquired without the permission of the King (concession). The authority of the King may be delegated to the municipalities.

This Act shall not apply to acquisition that is subject to concession pursuant to:

1. The Act of 3 July 1914 No. 5 relating to acquisition of limestone reserves
2. Chapter I or II of the Act of 14 December 1917 No. 16 relating to acquisition of waterfalls, mines and other real estate
3. The Act of 17 June 1949 No. 3 relating to acquisition of quartz reserves
4. Chapter 3 of the Act of 29 June 1990 No. 50 relating to the production, conversion, transmission and distribution of energy, etc.

The King may in regulations make exceptions from the concession requirement beyond what follows from sections 4, 5 and 7. When special considerations so indicate, the King may also make exceptions from the concession requirement in individual cases.

Chapter 2. Dispositions regarded as equivalent to acquisition of real property

Section 3. (Special rights covered by this Act)

The provisions of this Act concerning concession shall also apply to establishment and transfer of leases and other similar right to use of real property unless the right is established for a period of a maximum of 10 years without the user holding the right to demand extension of the contractual term in excess of this period. The same shall apply to other rights to real property entailing a substantial reduction of the owner's right to dispose of the property or to receive the financial yield deriving from it. Establishment and transfer of development contracts of any kind including contracts for development options entail a concession requirement regardless of duration.

Real property may not be subjected to possession by a mortgagee (*antichresis*) for a period exceeding three years without a concession.

Chapter 3. Transfers that do not require a concession; reduced concession limit, etc.

Section 4. (*Exceptions based on the character of the property*)

A concession is not necessary for the acquisition of:

1. individual undeveloped sites for a dwelling or holiday home if the size of the site does not exceed two decares and partition has been approved pursuant to the Planning and Building Act and the Land Act.
2. Individual undeveloped sites for dwellings or holiday homes in an area designated for development in the land-use part of the municipal master plan or building development plan laid down pursuant to the Planning and Building Act, and where parcelling out of sites has been undertaken or approved by the building authorities.
3. other undeveloped land areas if they are located in an area that is regulated by a local development plan for other than agricultural use or that is designated as a development area by the land-use part of the municipal master plan.
4. built-on property not exceeding 100 decares, where not more than 20 decares of the area are fully cultivated.

Dispensation from the concession requirement pursuant to the first paragraph (1) and (2) is conditional upon development of the site within five years.

Dispensation from the concession requirement pursuant to the first paragraph (3) is conditional upon there being no change of use by the acquirer in contravention of the plan.

In areas regulated by local development plans, dispensation from the concession requirement pursuant to the first paragraph (4) is conditional upon there being no change of use by the acquirer in contravention of the plan. The same applies when the property included in the land-use part of the municipal master plan is designated as a development area or an agricultural, nature conservation or outdoor recreation area. Dispensation from the concession requirement pursuant to the first paragraph (4) may be set aside by regulations pursuant to section 7, first paragraph.

Section 5. (*Exceptions based on the status of the acquirer*)

Concession is not necessary when the acquirer is:

1. the owner's spouse or is related by blood to the owner or the owner's spouse in a direct line of ascent or descent or in the first collateral line of the owner or owner's spouse including children of siblings, or is related by marriage to the owner in a direct line of ascent, provided that the owner's concession is in order. The concession requirement may nevertheless ensue from section 7, second paragraph.
2. has an allodial entitlement to the property
3. the state
4. the county or municipal authority where the property lies, provided that the acquisition concerns a property in an area covered by a municipal master plan, local development plan or building development plan pursuant to the Planning and Building Act and the property is designated by the plan for use other than agricultural use or the acquisition takes place by means of expropriation. A municipal real estate company where the municipality concerned holds at least half of the capital and has a majority on the board of directors shall be equivalent to the municipality as regards dispensation from the concession requirement pursuant to this subsection.
5. a bank or other institution that the King has approved in this connection when the acquisition takes place by means of a compulsory purchase for the purpose of securing a claim in respect of which the acquirer holds a mortgage on the property. The property must be resold within two years. This time limit shall run from acceptance of the auction bid and may be extended by the Ministry.

In the acquisition of agricultural and forest properties with a total area in excess of 100 decares, or where more than 20 decares are fully cultivated, dispensation from the concession requirement pursuant to the first paragraph (1) is conditional upon the acquirer taking up residence on the property within one year and operating it himself for a minimum of five years. The acquirer may fulfil the operation obligation by renting out the farmland as additional land to another agricultural property for a minimum of 10 years. Such fulfilment of the operation obligation is conditional upon the existence of a written tenancy agreement and that the arrangement results in operationally satisfactory solutions. Agreements that result in operationally unsatisfactory solutions may be responded to as breaches of the requirements for dispensation from the concession requirement, cf. section 17.

The King may relax or completely exempt from the residence and operation obligation pursuant to the second paragraph.

Section 6. (*Content of the residence obligation*)

An acquirer who, pursuant to section 5, second paragraph, is obliged to reside on a property shall take up genuine residence on the property. Genuine residence is taken up on a property when the owner is registered as resident on the property pursuant to provisions laid down in or pursuant to the Act of 16 January 1970 No. 1 relating to population registration.

An owner who over time stays the night on the property for at least 50 per cent of the nights, but who fails to fulfil the conditions for registration in the Population Register, cf. the first paragraph, because the remainder of the owner's household is resident elsewhere must notify the municipality of how his residence will be arranged. Such notification must be sent in writing within one year. The Ministry will decide whether the residence obligation may be regarded as fulfilled by the arrangements described by the owner.

Section 7. (*Reduced concession limit for built-on property*)

The King may in regulations set aside dispensation from the concession requirement pursuant to section 4, first paragraph (4) in respect of:

1. built-on property that is or has been in use as a year-round residence.
2. property with buildings not utilized as a year-round residence, including property with buildings under construction, in areas regulated for dwelling purposes in a local development plan pursuant to the Planning and Building Act.

In areas covered by regulations pursuant to the first paragraph, dispensation from the concession requirement shall apply to close relatives, pursuant to section 5, first paragraph (1), only if the owner has held registered title to the property for the five years immediately prior to the transfer. This period of ownership shall also include any period during which the property has been owned by other persons in relation to the acquirer who fall under section 5, first paragraph (1). If the owner dies before the end of the five-year period, dispensation from the concession requirement pursuant to section 5, first paragraph (1), shall apply fully.

The concession requirement pursuant to regulations issued pursuant to the first paragraph shall not apply when the acquirer commits himself to using the property as a year-round residence for himself or others during the period he owns the property.

A property is in use as a year-round residence pursuant to the third paragraph when genuine residence has been taken up on the property by the acquirer or others, cf. section 6.

The time limit for taking up residence pursuant to the third paragraph is one year calculated from the date of acquisition. The Ministry may on application extend this time limit when special grounds so indicate.

Regulations pursuant to the first paragraph may only be issued at the request of the municipality and when regarded necessary in order to prevent properties that should be used for year-round residence from being used for recreational purposes.

Section 8. (Regulations concerning information requirements pursuant to sections 4, 5 and 7)

The Ministry may issue regulations concerning what information must be provided in order that an acquisition may be said to fall under sections 4, 5 and 7 and what shall be regarded as fully cultivated land pursuant to section 4, first paragraph (4).

Chapter 4. Circumstances of relevance for whether a concession shall be granted

Section 9. (Special circumstances for agricultural properties)

When deciding applications for concessions in respect of acquisition of property to be used for agricultural purposes, special emphasis in favour of the applicant shall be placed on the following

1. whether the agreed price provides for a socially justifiable price development,
2. whether the acquirer's purposes will take into account the interests of settlements in the area,
3. whether the acquisition involves an operationally satisfactory solution, and
4. whether the acquirer is regarded as qualified to work the property.

A concession shall not generally be granted if the acquisition results in co-ownership of the property or if the number of co-owners is increased.

A concession may be granted to companies with limited liability. Emphasis shall be placed on consideration of persons occupied in agriculture.

Section 10. (Special circumstances affecting decision of cases pursuant to regulations concerning reduced concession limits)

The Ministry shall grant a concession when it is not necessary to prevent a property from being used for recreational purposes. In making such a decision, consideration may, inter alia, be given to the situation of the property, including whether the area where the property is situated has the character of a typical recreational area, the type and standard of the buildings, the length of time that has elapsed since the property was used as a year-round residence, how long it was used as a year-round residence and whether it is to be expected that other persons would purchase the property to use it as a year-round residence.

A concession shall also be granted if the Ministry finds it to be established that the property can only be used as a year-round residence at a price that is considerably lower than the price level of comparable year-round residences in the area in question.

Section 11. (Conditions for granting a concession)

A concession pursuant to this Act may be granted on such conditions as are found necessary in each individual case with regard to the purposes of this Act. The conditions may be relaxed on the basis of an application.

Chapter 5. Procedures

Section 12. (Application for a concession)

An application for a concession pursuant to this Act shall be sent to the Chairman of the Municipal Council of the municipality where the property is located. The application shall comply with the form prescribed by the Ministry. The application shall provide information concerning the acquirer, the property in question and the purpose of and all the conditions for the acquisition. When a property or right is inherited or received as a gift or is purchased at a price set so low that it must in part be considered to be a gift, its value shall be stated. Copies of the title deed, contract and valuation shall be enclosed if such documents exist. An account shall be given of circumstances of significance for the question of concession. The owner and

the user must submit to inspection, measurement, survey and valuation of the property and buildings.

The King may issue further provisions concerning the information and documents that shall accompany an application for a concession and prescribing a special form to be used for the application.

Section 13. *(Time limit for applying for a concession)*

Applications pursuant to section 12 shall be sent to the Chairman of the Municipal Council within four weeks after conclusion of a transfer agreement or after the acquirer takes possession of the property. In the case of compulsory purchase, the time limit is calculated from the date of confirmation of the offer. The court of execution and enforcement shall notify the Ministry when it confirms an offer from a purchaser who requires a concession for acquisition.

If the provisions of the first paragraph are not complied with, the King shall fix a time limit for the acquirer to apply for a concession.

The King may fix a time limit for the acquirer to apply for a concession if:

1. the time limit for possession of a property by the mortgagee pursuant to section 3, second paragraph, is exceeded.
2. the acquirer omits to build within five years in contravention of section 4, second paragraph.
3. the acquirer makes a change of use in contravention of a plan pursuant to section 4, third or fourth paragraph.
4. an acquirer, as referred to in section 5, first paragraph (1) or (2) fails to comply with the residence and operation obligation pursuant to section 5, second paragraph, or section 27 of the Allodial Act.
5. the acquirer, as referred to in section 5, first paragraph (5), fails to comply with the time limit for resale.
6. The residence requirement pursuant to section 7, third paragraph, cf. section 6 is not complied with.

If the time limit for applying for a concession is exceeded, section 19 shall be applied correspondingly.

Section 14. *(Regulations concerning procedures)*

The King may issue further regulations supplementing the procedural provisions of the Public Administration Act and the present Act, involving departure from ordinary procedures for certain types of matter and internal division of labour in the County Agricultural Committee so that the Committee can entrust the administration with the responsibility for statements and decisions on behalf of the Committee in specific matters.

Chapter 6. Miscellaneous provisions

Section 15. *(Concession is a condition for registration of property rights)*

An acquisition that requires a concession pursuant to this Act may not be registered unless a concession is granted.

Section 16. *(Contravention of concessionary conditions)*

In respect of contravention of conditions fixed for concessions pursuant to this Act, the King may impose a coercive fine to be payable until the matter is settled or for each contravention. Any fine imposed is enforceable by execution.

If a concession is granted on the basis of false or incomplete information concerning circumstances of major importance or the acquirer contravenes established conditions of major importance, the concession may be withdrawn.

If the concession is withdrawn, the holder shall be given a time limit to ensure that the property is transferred to a person who may legally acquire it. If this time limit is exceeded, section 19 shall apply correspondingly.

Section 17. *(Control of compliance with conditions, etc.)*

The municipality and the County Governor shall supervise compliance with the conditions for concessions. Notification of contravention or breach of conditions shall immediately be sent to the Ministry. The same applies if the municipality or the County Governor learns of acquisitions that lack the necessary concession pursuant to this Act.

The King may decide that other specialized bodies shall perform the tasks pursuant to this section instead of or in addition to the County Governor or the municipality.

Section 18. *(Time limit for arrangement of matters when a concession is not granted)*

If an application for a concession is not submitted within the time limit fixed pursuant to section 13, second or third paragraph, or if the application is refused, the King may fix a time limit for the mortgagee to terminate possession of a property that is in contravention of section 3, second paragraph, or fix a time limit for the acquirer to ensure either that such transfer is reversed or that the property is transferred to a person who may be granted a concession or who does not require a concession.

Section 19. *(Failure to observe a fixed time limit)*

If a time limit fixed pursuant to section 17¹ for winding up of a property acquisition or of the possession of a property by the mortgagee is exceeded, the Ministry may without notice have the property sold through the enforcement authorities pursuant to the rules relating to compulsory sale in so far as they are appropriate. The provisions of section 11-20 of the Enforcement of Claims Act relating to the lowest acceptable bid shall not apply in such cases.

If a time limit fixed pursuant to section 17² in respect of rights as referred to in section 3, first paragraph, is exceeded, the Ministry may either have the rights compulsorily sold pursuant to the provisions of the first paragraph or with binding effect declare the rights to have expired.

Section 20. *(Prohibition against impairment of the property)*

If the acquisition of a real property is conditional upon a concession pursuant to this Act, until the matter is settled, no felling of timber or other actions that reduce the value of the property may be carried out. The Ministry may in specific cases make exceptions from this.

Intentional contraventions of the prohibition laid down in the first paragraph shall be punishable by fines. That which is harvested or otherwise removed from the property in contravention of this prohibition or the value of that which is harvested or otherwise removed may be confiscated from the person responsible or from the person on whose behalf he acted.

Section 21. *(Entry into force)*

This Act shall enter into force on the date decided by the King.

From the same date the Act of 31 May 1974 No. 19 relating to concession in the acquisition of real property (Concession Act) shall be repealed.

¹ Should be section 18

² Should be section 18

Section 22. *(Transitional provisions)*

Regulations issued pursuant to section 5, third paragraph of the Act of 31 May 1974 No. 19 relating to concession in the acquisition of real property shall apply until they are amended or repealed. The Regulations shall be interpreted in accordance with the new provisions in section 7 of this Act, cf. section 4, first paragraph (4).

If a case concerning concession has not been finally decided by the date that the Act enters into force, the exceptions from the concession requirement based on the character of the property and status of the acquirer laid down in sections 4 and 5 shall apply even if the property was acquired before the Act entered into force.

If a case concerning concession has not been finally decided by the date that the Act enters into force, acquisition of shares or interests in companies with limited liability covered by the provision concerning the concession requirement pursuant to section 4 of the previous Concession Act shall comply with the new provisions even if the property was acquired before the Act entered into force.

A case concerning concession is regarded as finally decided in relation to the second and third paragraph if an appeal is not received within the time limit for appeals or if the appeal has been decided by the administration.

In the case of a statutory residence and operation obligation pursuant to section 6, first paragraph (1) of the previous Concession Act, the new provision laid down in section 5, second paragraph, shall apply even if the property was acquired before the Act entered into force..

Section 23. *(Amendments to other Acts)*

1. The following amendments shall be made to the Act of 21 May 1965 relating to forestry and forest protection:

Section 4, third paragraph is repealed.

The current fourth paragraph shall now be the third paragraph.

Section 35, second paragraph is repealed.

Section 37 is repealed.

2. In the Act of 12 May 1995 No. 23 relating to land, section 4 is repealed.



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Rundskriv

Til kommunene, fylkesmennene, Statens
landbruksforvaltning og Tinglysingen

Nr. M/2-2009

Vår ref:

Dato: 24. juni 2009

Rundskriv M-2/2009

Konsesjon og boplikt

(lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom
(konsesjonsloven) mv. med endringer i lov 19. juni 2009 nr. 98.

Innhold

1. Innledning	5
2. Kort om det som er nytt i 2009.....	5
3. Kommunenes og fylkesmennenes rolle i konsesjonssaker	6
3.1. Kommunenes rolle.....	6
3.2. Fylkesmennenes rolle	7
4. forarbeider, ikrafttredelse- og overgangsbestemmelser	7
5. formål, virkeområde og virkemidler.....	8
5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 1.....	8
5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3	9
5.3 Virkemidler	10
6. Unntak fra konsesjonsplikt.....	11
6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4	11
6.1.1 Ubebygd areal	11
6.1.2 Bebygd areal	12
6.2 Unntak pga. erververens stilling - konsesjonsloven § 5	15
6.3 Nedsatt konsesjonsgrense - konsesjonsloven § 7.....	16
7. Nærmere om Lovbestemt boplikt.....	18
7.1 Når oppstår boplikten	18
7.2 Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig	19
7.3 Arealkrav	19
7.4 Personlig eller upersonlig boplikt	19
7.5 Frist for tilflytting.....	20
7.6 Bopliktens varighet	20
7.7 Hvordan oppfylle boplikten	20
7.8 Brudd på boplikt	21
7.9 Boplikt for gjenlevende ektefelle og samboer i ekteskapslignende forhold .	21
8. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis	22
8.1 Konsesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon	22
8.2 Avgjørelse av konsesjonssak som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål, konsesjonsloven § 9	22
8.2.1 Uttrykket landbruksformål, og forholdet til landbrukslovgivningen	22
8.2.2. Vektleggingen ved avgjørelse av konsesjonssaken.....	23
8.2.3 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.....	24
8.2.4 Bosettingshensynet	24
8.2.5 Driftsmessig god løsning	25
8.2.6 Skikkethet.....	26
8.2.7 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap.....	26
8.2.8 Sameie i landbrukseiendom.....	27
8.2.9 Selskaper med begrenset ansvar.....	28
8.2.10 Kommuner som erverver landbrukseiendom.....	28
8.2.11 Odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd	28

8.3 Avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, konsesjonsloven § 10	30
8.4 Om avslag og vilkår	31
8.4.1 Grunnleggende krav til vedtak etter konsesjonsloven.....	31
8.4.2 Nærmere om konsesjonsvilkår.....	31
9. Konsesjonssøknad eller egenerklæring om konsesjonsfrihet.....	34
9.1 Konsesjon og tinglysing	34
9.2 Konsesjonssøknaden	34
9.2.1 Frist for å søke konsesjon - konsesjonsloven § 13.....	34
9.2.2 Søknadsskjema.....	34
9.2.3 Konsesjonsgebyr.....	35
9.3 Egenerklæringer om konsesjonsfrihet.....	35
10. Saksgang, avgjørelsesmyndighet og klage.....	35
10.1 Saksgang	35
10.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven.....	36
10.3 Klage	36
10.3.1 Part og klagerett.....	36
10.3.2 Klageinstans	37
11. Saksutredning og begrunnelse	37
11.1 Saksutredning	37
11.2 Begrunnelse	39
12. Kontroll- og oppfølgingsoppgaver	40
12.1 Kontrolloppgaven.....	40
12.1.2 Nærmere om kommunens ansvar.....	40
12.1.3 Nærmere om fylkesmannens ansvar	41
12.2 Oppfølgingsansvaret.....	42
12.2.1 Oppfølging av konsesjonsplikt og betingelser for konsesjonsfrihet	42
12.2.2 Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt	43
12.2.3 Oppfølging av konsesjonsavslag og fastsatt konsesjonsvilkår	44
12.2.3 Nærmere om tvangsauksjon.....	45
13. Overgangsbestemmelser.....	45
Vedlegg 1: Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra.....	47
Vedlegg 2: Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til	47
Vedlegg 3: Sjekkliste for oppfølging av eiendomsoverdragelser	48
Vedlegg 4: Sjekkliste for oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår	48
Vedlegg 5: Sjekkliste for unnlatt søknad om konsesjon.....	49
Vedlegg 6: Sjekkliste for oppfølging av brudd på boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd og boplikt etter 0-grenseforskrift (konsesjonsloven § 7).....	49
Vedlegg 7: Forhåndsvarsel	50
Vedlegg 8: Konsesjonspålegg	50
Vedlegg 9: Frist for salg/omgjøring av avtalen	51
Vedlegg 10: Forfallsbok, lovbestemt boplikt	53
Vedlegg 11: Forfallsbok, konsesjonsvilkår om boplikt.....	53

1. INNLEDNING

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. trådte i kraft 1. januar 2004. Ved *lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.*, ble det bl.a. vedtatt endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. De fleste endringene trådte i kraft 1. juli 2009. Endringer knyttet til fylkeslandbruksstyrenes stilling og oppgaver trer i kraft 1. januar 2010.

Målet med rundskrivet er å orientere om de mest sentrale reglene i loven etter endringene i 2009, og om behandlingen av saker etter loven. Gjelder søknaden erverv av en landbrukseiendom, må kommunen dessuten bygge sin vurdering på rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendom ved konsesjon. Departementet vil utarbeide ytterligere et rundskriv om boverdi på landbrukseiendommer.

Konsesjonspliktige erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon, eller gjort unntak fra konsesjonsplikten. Rundskrivet skal også tjene som et hjelpemiddel for registerførerne ved Tinglysingen i deres vurdering av om et erverv krever konsesjon eller ikke.

Rundskrivet her erstatter rundskriv M-5/2003 Om lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)mv., M- 2/2004 Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen, og veilederen Bosetting. Bruk av juridiske virkemidler i konsesjonsloven og odelsloven.

2. KORT OM DET SOM ER NYTT I 2009

Formålet med endringen i 2009 er bl.a. å forenkle og gjøre tydeligere reglene om bo- og driveplikt. Reglene er utformet slik at de kan ivareta hensynet til de landbrukspolitiske målene på en bedre måte enn tidligere. Dette gjelder særlig hensynet til bosetting. Det er gjort endringer i §§ 4 første ledd nr. 4, 5 annet og tredje ledd, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17, 18 og 19. Reglene om driveplikt er omarbeidet og flyttet til jordloven. Regelen i jordloven § 8 om plikten til å holde i hevd all jord som kan gi lønnsom drift er innarbeidet i de nye reglene om driveplikt. Det er utarbeidet et eget rundskriv om driveplikten. Se M-3/2009 Driveplikten etter jordloven.

Endringene innebærer bl.a. at:

- reglene om lovbestemt driveplikt i konsesjonsloven og odelsloven er, med unntak av driveplikten for gjenlevende ektefelle (odelsloven § 39), samlet i jordloven. Se jordloven § 8 og 8a.
- reglene i odelsloven om lovbestemt boplikt er, med unntak for boplikten for gjenlevende ektefelle etter odelsloven § 39, flyttet til konsesjonsloven slik at odelsloven §§ 27 og 29 er opphevet, samme lov §§ 28 og 40 er tilpasset dette, og konsesjonsloven § 5 annet ledd er endret.

- bestemmelsene om lovbestemt boplikt er avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. Se konsesjonsloven § 5 annet ledd.
- reglene er like for odelsberettigede og nære slektninger, slik at boplikt i begge tilfeller er en betingelse for konsesjonsfrihet. Se konsesjonsloven § 5 annet ledd.
- den særlige regelen i odelsloven § 27 første ledd om 10 års boplikt ved odelsløsning er fjernet slik at lovbestemt boplikt i alle tilfeller gjelder i 5 år.
- odelsberettigede og nære slektninger som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon, og det er egne regler for innholdet i konsesjonsvurderingen. Se konsesjonsloven § 9 fjerde ledd.
- hvis familien ikke vil flytte med slik at eieren av den grunn ikke blir registrert som bosatt på eiendommen i folkeregisteret, må eieren søke konsesjon. Den tidligere løsningen som innebar at eieren kunne oppfylle boplikten ved faktisk å bosette seg på eiendommen i mer enn 50 % av tiden er nå opphevet.
- bopliktiden for gjenlevende ektefelle blir redusert tilsvarende dersom gjenlevende har bodd på eiendommen før dødsfallet.
- kommuner med nedsatt konsesjonsgrense kan velge om de ønsker at slektskapsunntaket skal settes ut av kraft.

3. KOMMUNENES OG FYLKESMENNENES ROLLE I KONSESJONSSAKER

3.1. Kommunenes rolle

Kommunen fikk fra 1. januar 2004 myndighet til å avgjøre bl.a. alle konsesjonssøknader. Myndigheten ble lagt til kommunene bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunene hadde fra tidligere myndighet til å avgjøre søknader om fritak fra bo- og driveplikt. En følge av lovendringen i 2009 er at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphører, og eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon. Endringen i 2009 fører ikke til andre endringer av kommunens rolle som avgjørelsesorgan i første instans innen dette saksfeltet.

Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk.

Behovet for lokal skjønnsutøvelse vil som før variere fra sakstype til sakstype. Lokal skjønnsutøvelse er svært viktig for eksempel i konsesjonssaker hvor konsesjonsplikten oppstår fordi det er innført såkalt nullgrenseforskrift. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomter og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig.

Jordvern er på den annen side et område hvor kommunen må ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer. En slik føring er gitt i konsesjonslovens formålsbestemmelse. En viser til at formålet med loven bl.a. er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Det innebærer at kommunen må ta hensyn til nasjonens behov for

å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen. En slik føring er gitt i jordlovens formålsbestemmelse hvor det framgår at ressursene bør disponeres slik at en får en tjenlig og variert bruksstruktur.

Et eksempel på et viktig nasjonalt hensyn er også ønsket om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendom. Dette er nedfelt i konsesjonsloven § 9 og i rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Også andre nasjonale hensyn kan gjøre seg gjeldende med styrke i den enkelte saken. Se nærmere om utøvelsen av konsesjonsskjønnet i punkt 8.

3.2. Fylkesmennes rolle

Lovendringen i 2009 innebærer at jordlovens regler om fylkeslandbruksstyrene oppheves, og at fylkesmannen overtar oppgaven som klageinstans i konsesjonssaker fra 1. januar 2010.

Fylkesmannen vil i hovedsak få saker til behandling hvor kommunen har avslått konsesjonssøknaden, eller har satt vilkår som søker eller en annen klageberettiget ikke vil akseptere. Når fylkesmannen behandler saken, kan han med hjemmel i forvaltningsloven § 34 prøve alle sider av saken. Fylkesmannen har i den forbindelse plikt til å vurdere de synspunktene klageren kommer med, bl.a. synspunkter som gjelder realiteten i saken, saksbehandlingen og krav om likebehandling. Fylkesmannen har dessuten plikt til å legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av kommunenes bruk av fritt skjønn. Plikten følger av forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum. Rundskriv H-2103, "Retningslinjer for statlig klagebehandling – fvl. § 34" gir retningslinjer for fylkesmannens prøving i den forbindelse.

På samme måte som kommunen, må fylkesmannen ivareta nasjonale føringene for landbrukspolitikken.

4. FORARBEIDER, IKRAFTTREDELSE- OG OVERGANGSBESTEMMELSER

Forarbeider samt ikrafttredelse- og overgangsbestemmelser kan hentes opp på internett på følgende adresser:

Konsesjonsloven av 11. november 2003¹
Lovendringen av 26. juni 2009²

Konsesjonsloven trådte i kraft 1. januar 2004. Med unntak for de endringer som gjelder fylkeslandbruksstyrene, trer endringene som er vedtatt i konsesjonsloven i 2009 i kraft

¹ <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/Horingsdokumenter/2004/horing-forslag-til-endringer-i-lov-25-ma/fra-horing-til-ny-lov-om-konsesjon-ved-e.html?id=96838>

² <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2009/mars-09/landbrukseiendommer-tydeligere-og-enkler.html?id=551633>

1. juli 2009. Endringene som gjelder fylkeslandbruksstyrene trer i kraft 1. januar 2010. Se Kongelig resolusjon 19. juni 2009.

5. FORMÅL, VIRKEOMRÅDE OG VIRKEMIDLER

5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 1

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. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen. I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre. Se likevel § 9 som har regler om vekten av de hensyn som gjør seg gjeldende ved erverv av eiendommer som skal brukes til landbruksformål.

I bestemmelsen brukes uttrykket "*bl.a.*" om de hensyn som skal tilgodeses. Det betyr at det ikke er foretatt noen fullstendig opplisting av hensynene som kan tillegges vekt. Også hensyn som blir tilgodesett i andre lover kan trekkes inn så sant det bidrar til et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Det kan for eksempel gjøres ved å sette som vilkår for konsesjon at eiendommens dyrka jord ikke blir brukt til annet enn landbruksformål, eller vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.

Uttrykket "*samfunnet*" omfatter mer enn rene statlige eller kommunale hensyn. Meningen er at det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a. med hensyn til behov og ressurser. Det gir spillerom for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

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.

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.

Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid, og til framtidige generasjoners behov. Samfunnsnyttene skal etter dette ses i et langsiktig perspektiv. Dette har bl.a. praktisk

betydning når virkemidlene i loven brukes for å sikre et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor.

Uttrykket "*landbruksnæringen*" dekker også virksomhet som for eksempel utmarksnæringer og reindrift. Loven skal dessuten tilgodese behovet for "*utbyggingsgrunn*".

En skal tilgodese hensynet til "*miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser*". Hensynet til miljøet er framhevet i selve bestemmelsen på lik linje med allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.

Hensynet til "*bosettingen*" skal tilgodeses. En kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3

Virkeområdet for loven er fastsatt i §§ 2 og 3.

Konsesjonsloven gjelder etter § 2 erverv av "*fast eiendom*". Begrepet "*erverv*" omfatter i utgangspunktet alle former for eiendomsovergang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon m.m. Ervervs måten er uten betydning for konsesjonsplikten. I forarbeidene til lovendringen av 2009 er det også lagt til grunn at gjenlevende ektefelle som overtar eiendom etter en avdød ektefelle i form av uskifte anses å ha ervervet eiendommen i konsesjonslovens forstand. Jordskifte som går ut på å løse opp sameietilstanden når grunn eller rettigheter ligger i sameie mellom bruk, se jordskifteloven § 2 a, faller ikke inn under ervervsbegrepet. Det samme gjelder de tilfeller hvor jordskifteretten former ut eiendommer på nytt ved ombytting av grunn og rettigheter, se jordskifteloven § 2 b. En opsjon er en avtale om en overdragelse som ligger fram i tid. Heller ikke slike avtaler utløser konsesjonsplikt.

Det følger av konsesjonsloven § 2 annet ledd at enkelte erverv som er konsesjonspliktig i henhold til andre lover faller utenfor konsesjonsplikten etter loven. Et eksempel på dette er erverv av fallrettigheter som omfattes av vassdragsloven.

Konsesjonsloven § 2 siste ledd åpner for at det ved enkeltvedtak eller forskrift kan gjøres *unntak fra konsesjonsplikten* ut over de unntak som er fastsatt direkte i loven. Myndigheten til å gi unntak ved forskrift er lagt til Landbruks- og matdepartementet³. Departementet har ved slik forskrift⁴ fastsatt unntak med hjemmel i § 2 siste ledd. Myndigheten til å gjøre unntak i enkeltsaker er lagt til Statens landbruksforvaltning. Se punkt 10.1.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Dette har sammenheng med at mange rettigheter har virkning som ligger nær en eiendomsrett, eller de kan redusere

³ Se delegeringsvedtak av 28.11.2003 nr. 1401

⁴ Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom av 08.12.2003 nr. 1434

eiendommens bruksmuligheter. Stiftelse eller overdragelse av rettigheter kan bare utløse konsesjonsplikt dersom erverv av eiendommen rettigheten gjelder ville ha utløst konsesjonsplikt. Rettigheten kan hvile på hele eiendommen eller på en del av den. De regler jordskifteretten gir i medhold av jordskifteloven § 2 c omfattes ikke av rettighetsbegrepet i konsesjonsloven § 3.

Etter konsesjonsloven § 3 første ledd første punktum oppstår konsesjonsplikten både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett med mindre retten er stiftet for en tid av høyst ti år uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Varer bruksretten i mindre enn ti år, oppstår det ikke konsesjonsplikt. Bestemmelsen gjelder også stiftelse og overdragelse av rettigheter av kortere varighet dersom rettighetshaveren er gitt rett til fornyelse slik at rettigheten(e) samlet varer lenger enn 10 år. Regelen i forpaktingsloven § 8 antas ikke å inneholde noen rett for forpakteren til å kreve fornyelse av forpaktingsavtalen, og en slik avtale vil ikke være konsesjonspliktig med mindre den i første omgang er stiftet for mer enn ti år.

Konsesjonsloven § 3 første ledd annet punktum gjelder stiftelse og overdragelse av rettigheter som tar sikte på å *hindre eierens mulighet til å utnytte eiendommen* – for eksempel en klausul som forbyr eieren å bygge på del av eiendommen, eller hugge trær på den. Utrykket ”eierens adgang til å rå over” dekker både rettigheter som hindrer eierens faktiske bruk av eiendommen, og rettigheter som setter grenser for hvilke disposisjoner han eller hun rent rettslig kan gjøre. Et eksempel på det siste er en avtale som forbyr eieren å pantsette eiendommen.

Konsesjonsloven § 3 første ledd tredje punktum gjelder *utbyggingskontrakter* av enhver art. En utbyggingskontrakt i konsesjonslovens forstand må ikke forveksles med en utbyggingskontrakt slik dette er definert etter plan- og bygningsloven. Eksempel på en utbyggingskontrakt etter konsesjonsloven er en avtale hvor en grunneier gir en entreprenør rett til å oppføre hus på sin eiendom. Når byggingen er ferdig, selges husene av entreprenøren og tomtene av grunneieren. En slik avtale mellom entreprenør og grunneier utløser konsesjonsplikt uten hensyn til kontraktens varighet. En fortrinnsrett til å foreta utbygging er likestilt med utbyggingskontrakter. Der arbeidet blir utført av en entreprenør for erververs regning, står en ikke overfor en utbyggingskontrakt i lovens forstand. Konsesjonsplikt kan likevel oppstå dersom rettighetshaver skal nytte eiendommen i strid med eksisterende plan, eller dersom eiendommen ligger i et område som ikke regulert eller lagt ut til byggeområde.

5.3 Virkemidler

Lovens formål ivaretas igjennom virkemidler både av generell og konkret karakter. Hovedregelen i konsesjonsloven er fastsatt i § 2, og innebærer at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Det er imidlertid gjort en rekke viktige unntak fra hovedregelen i loven selv, og departementet kan som nevnt i punkt 5.2 gjøre unntak fra konsesjonsplikten gjennom forskrift eller i enkeltvedtak når det foreligger særlige grunner. Omtalen av unntakene i loven går fram av punkt 6.

Myndighetene kan gi konsesjon, avslå, eller fastsette slike konsesjonsvilkår som anses nødvendig av hensyn til de formål loven skal fremme. Gjelder ervervet landbrukseiendom, omfatter konsesjonsvurderingen bl.a. priskontroll. Det er gitt retningslinjer for konsesjonsvurderingen i punkt 8 og i rundskriv M-3/2002.

I tillegg inneholder loven regler om lovbestemt boplikt som vilkår for konsesjonsfrihet, og regler som gir adgang til å fastsette lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Det er redegjort for reglene om lovbestemt boplikt i punkt 7. En redegjørelse for reglene om nedsatt konsesjonsgrense er tatt inn i punkt 6.3.

6. UNNTAK FRA KONSESJONSPLIKT

Det gjelder mange og viktige unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt. Omfattes ervervet av ett av unntakene er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Dette gjelder uavhengig av om unntaket er fastsatt i loven, eller om det følger av en bestemmelse i forskrift.

6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en opplisting av tilfeller der forhold knyttet til eiendommens karakter fører til at det ikke er nødvendig å søke konsesjon.

6.1.1 Ubebygd areal

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 kan "*ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus*" erverves konsesjonsfritt dersom tomta ikke er større enn 2 dekar, og den er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Etter første ledd nr. 2 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus også erverves konsesjonsfritt dersom tomta ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og hvor tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Med enkelt boligtomt eller tomt til fritidshus forstås etter begge bestemmelser en ubebygd tomt som kan bebygges med ett hus med en, eller høyst to boligenheter. Erverv av tomter til andre formål, for eksempel forretningsformål, faller utenfor de to unntakene. Et annet eksempel på dette er erverv av nausttomter som verken er boligtomt eller tomt til fritidshus. Med fritidshus forstås sportshytter, sommerhus, kolonihagehus og lignende.

Innløses bebygd festetomt etter tomtefestelovens regler, anses tomta som bebygd selv om festeren eier bebyggelsen fra før.

Konsesjonsfriheten ved erverv av tomter som nevnt over er etter § 4 annet ledd betinget av at tomta blir bebygget innen fem år. Dette kravet innebærer at tomta må bebygges slik planen forutsetter. Det må forutsettes at byggearbeidene er satt i gang innen fristen. Det er imidlertid ikke nødvendig at ferdigattest er mottatt. Dersom bygging

ikke er startet opp innen fristen, eller i tilfeller hvor bygging er påbegynt, men aktiviteten ligger nede, må den nye eieren søke konsesjon.

Erverv av ”*ubebygd areal*” som ikke omfattes av første ledd nr. 1 eller nr. 2 kan etter nr. 3 erverves uten å søke konsesjon dersom arealet ligger i område som enten i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Konsesjonsfriheten er betinget av at erverver ikke foretar bruksendringer i strid med planen.

En unnløstelse av å bygge på arealet kan ikke ses på som en slik bruksendring som kan utløse konsesjonsplikt. Det er imidlertid en bruksendring som etter omstendighetene utløser konsesjonsplikt dersom et areal som er regulert til idrettsformål tas i bruk til parkeringsplass. Det samme gjelder dersom arealet i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde, men hvor arealet tas i bruk til vinteropplag for båter, eller andre lagringsformål.

”*Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrka jord mv.*”, gjør unntak for en rekke erverv av ubebygd eiendom. Unntakene følger av § 1. Unntak er fastsatt ved erverv av:

- mindre arealer som grenser til og som skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt er unntatt når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder,
- grunn til bygging, utbedring, vedlikehold og drift av fylkesveg dersom det er vedtatt en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12,
- grunn til kommunal veg, dersom det foreligger vedtak om ekspropriasjon i medhold av vegloven § 50,
- grunn til privat veg som vegmyndighet har ansvaret for, jf. vegloven § 9, dersom ervervet skjer i forbindelse med erverv av grunn til anlegg eller omlegging av offentlig veg, eller til oppfyllelse av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12,
- grunn erververen mottar etter vedtak i henhold til oreigningsloven § 6 i forbindelse med ekspropriasjon i medhold av vegloven § 50,
- arealer i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordloven når disse overdras fra fylkeslandbruksstyret,
- tomt til gjeterhytte i reindriftsnæringen når oppføring av slik hytte er godkjent av Reindriftsstyret eller Reindriftssjefen,
- tilleggsjord som er utvist i medhold av § 19 i fjelloven (lov nr. 31 av 6. juni 1975 nr. 31), når ervervet er tilrådd av kommunen.

6.1.2 Bebygd areal

Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 bestemmer at *bebygd eiendom* kan erverves uten

konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Konsesjonsfriheten er knyttet til eiendommens totalareal. Ved erverv av jord- og skogbrukseiendom, må eiendomsbegrepet i jordloven § 12 legges til grunn for vurderingen av hva som er eiendommens totalareal. Hører det til eiendommen sameiepart, skal den forholdsmessige andelen av sameiepartens areal trekkes med ved vurderingen av hva som er eiendommens totalareal. Dersom det til eiendommen hører bruksrett som ikke kan omsettes separat, og som isolert ville kunne utløse konsesjonsplikt etter § 3, se punkt 5.3, fører dette til at ervervet utløser konsesjonsplikt selv om den eiendommen som omsettes er under 100 dekar.

Bestemmelsen sier i tillegg at eiendommen ikke må ha mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Det går fram av "Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv." § 5 hva som skal regnes som fulldyrka og overflatedyrka jord.

Fulldyrka jord er etter forskriften jord som er dyrka til vanlig pløyedybde, og jorda må kunne brukes til åkervekster eller til eng. Jorda må dessuten kunne fornyes ved pløying. Overflatedyrka jord er etter forskriften jord som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten slik at maskinell høsting er mulig. Det som ofte skiller overflatedyrka jord fra fulldyrka jord er at selv om arealet kan ha et dypt jordlag, er det bare dyrka i overflaten. Stein og blokk er ikke fjernet til vanlig pløyedybde. Arealet kan også være oppstykket av steinhauger, blokker, treklynger, stubber og lignende, eller jordlaget kan være for grunt til å kunne pløyes.

Dersom arealet over tid har vært ute av bruk, vil det ikke lenger kunne karakteriseres som fulldyrka eller overflatedyrka. Slik endring kan føre til at erverv av eiendommen ikke lenger utløser konsesjonsplikt. Det følger imidlertid av forskriften at jord som ikke har vært drevet og hvor manglende drift har ført til at maskinell høsting ikke lenger er mulig, skal anses som fulldyrka dersom det kunne vært fastsatt pålegg etter jordloven § 8.

Eiendommen må være bebygd. Det er ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Eiendommen anses som ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning. Ved innløsning etter tomtefestelovens regler av festetomt med bebyggelse regnes tomta som bebygd.

I områder som er regulert i reguleringsplan, eller hvor eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Dette innebærer at erververen må søke konsesjon

dersom erververen selv, eller for eksempel noen han har latt disponere over eiendommen, tar den i bruk på en måte som er i strid med planen.

Med reguleringsplan menes et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. den definisjonen som er gitt i plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd. Dette innebærer at bestemmelsen i konsesjonsloven gjelder uavhengig av om planen er utarbeidet etter gjeldende eller tidligere plan- og bygningslov. Forutsetningen for konsesjonsfrihet innebærer at erververens bruk må vurderes i forhold til reguleringsformålet som er fastsatt for eiendommen. Bruksendringen er i strid med planen dersom den endrede bruken forutsetter dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Konsekvensen av dette er at det oppstår konsesjonsplikt dersom erververens bruk av eiendommen forutsetter dispensasjon fra planen uten at slik dispensasjon er gitt.

Med kommuneplanens arealdel menes plan som nevnt i plan- og bygningsloven § 11-1. Bestemmelsen får anvendelse dersom planformålet er bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 eller landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5.

Forutsetningen for konsesjonsfrihet innebærer ikke at erververen på et senere tidspunkt enn ervervstidspunktet er forhindret fra å søke om bruksendring. Når de aktuelle tillatelsene er gitt etter plan- og bygningsloven kapittel 19, kan også den faktiske bruken legges om uten at det får konsekvenser for spørsmålet om konsesjon.

”Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv.” unntar også i § 1 en rekke erverv av bebygd eiendom. Forskriften får anvendelse ved erverv som ikke omfattes av unntaket fra konsesjonsplikt etter § 4 første ledd nr. 4. Unntak gjelder erverv av:

- eiendomsleilighet (selveierleilighet) med tilhørende andel i fellesareal mv. eller eierseksjon til boligformål,
- aksjeleilighet (aksje i bolighus med tilknyttet leierett),
- obligasjonsleilighet (med panteobligasjon eller andel av panteobligasjon i bolighus med tilknyttet leierett),
- andel i boligbyggelag, andel i borettslag og borettslags erverv av fast eiendom fra boligbyggelag,
- sameiepart i bebygd eiendom som i reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde, når erververen er sameier i eiendommen fra før.

I forskriften § 1 annet ledd er det fastsatt at unntakene som gjelder leiligheter (a til f) og unntaket knyttet til overtakelse av sameiepart (l) ikke gjelder hvis konsesjonsplikten følger av forskrift fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven § 7. Dette innebærer at det i kommuner som har innført nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom, vil oppstå konsesjonsplikt ved erverv av eiendomsleilighet til fritidsformål dersom leiligheten er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller faller inn under de andre vilkårene som er fastsatt i lokal forskrift.

6.2 Unntak pga. erververens stilling - konsesjonsloven § 5

Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling.

Ektefeller, partnere, samboere og slektninger

Etter første ledd nr. 1 behøver eierens ektefelle, eller den som er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller den som er besvogret med eieren i rett oppstigende linje, ikke å søke konsesjon. I plansjene i vedlegg 1 og 2 er det gitt en oversikt over den kretsen av familie som unntaket gjelder for.

Unntaket gjelder også ved skifte av ekteskapelig felleseie etter separasjon og skilsmisse, og ved arv. Ved arv anses eiendommen ervervet fra avdøde når den blir utlagt som et ledd i skifteoppgjøret. Ved overdragelse fra boet (arvingene etter avdøde) anses eiendommen ervervet fra den enkelte arving i boet. Hvorvidt ervervet er konsesjonsfritt avhenger da av slektskapsforholdet mellom erverver og den enkelte arving.

Partnere omfattes etter lov 4. juli 1991 om ekteskap § 95 annet ledd av reglene hvis lovgivningen har egne regler om ektefeller. Det følger av en endring i konsesjonsloven § 5 tredje ledd i 2009 at også samboere som lever i ekteskaplignende forhold er likestilt med ektefeller. Hva som regnes som et ekteskaplignende forhold er definert i lov 19. desember 2008 nr. 112 § 28 a som lyder:

"Med sambuarskap i lova her reknar ein at to personar over 18 år, som korkje er gift, registrert partner eller sambuar med andre, lever saman i eit ekteskapsliknande forhold.

Eit sambuarskap kan liggje føre jamvel om partane for ei tid bur frå kvarandre på grunn av utdanning, arbeid, sjukdom, opphald på institusjon eller andre liknande omstende. Ein reknar det ikkje som sambuarskap når to personar som etter ekteskapslova § 3 ikkje kan inngå ekteskap, lever saman.

Ein sambuar er etter denne lova kvar ein som lever i sambuarskap etter første, jf. andre ledd".

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Har overdrageren ikke sitt konsesjonsforhold i orden, må erverver søke konsesjon. Vilkåret gjelder ikke forhold som overdrager selv umulig kan ha kontroll over. Et eksempel på at overdrager ikke har sitt konsesjonsforhold i orden slik at nær slekt må søke konsesjon, er hvor overdrageren ikke har oppfylt lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det må tas et forbehold hvis eier dør før pliktiden er ute. I slike tilfeller anses eieren å ha sitt konsesjonsforhold i orden. Overdrager har heller ikke sitt konsesjonsforhold i orden hvis han for eksempel ikke har oppfylt vilkåret etter § 4 om å bebygge en ubebygdet tomt innen femårsfristen. Forhold som nevnt i § 4 har imidlertid ikke tilknytning til slektskapsunntaket i § 5, og det fører derfor ikke til at nær slekt som overtar eiendommen må søke konsesjon selv om overdrager ikke har oppfylt vilkåret.

Odelsrett

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett søke konsesjon. Det er imidlertid nytt i 2009 at en odelsberettiget som ikke selv vil bosette seg på en bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig, må søke konsesjon.

Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka 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 beboder den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 annet ledd. For eiendommer uten bebyggelse som nevnt, eller eiendommer under arealgrensene, oppstår ikke boplikt med mindre unntaksbestemmelsen i § 5 annet ledd tredje punktum kommer til anvendelse. Det oppstår for eksempel ikke boplikt for en nær slektning ved erverv av en eiendom uten produktive arealer, selv om et slikt erverv ville vært konsesjonspliktig for en erverver som ikke er i slekt med overdrager. Etter § 5 annet ledd tredje punktum kan også eiendom med bebyggelse under oppføring utløse boplikt hvis tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Det er redegjort nærmere for reglene om boplikt i punkt 7.

Stat, kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap

Bestemmelsene i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3 og 4 inneholder ytterligere unntak fra konsesjonsplikten. Staten behøver ikke å søke konsesjon. Det samme gjelder enkelte erverv som gjøres av kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap. Unntaket for erverv ved ekspropriasjon gjelder også "Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv." § 6.

Banker

I konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 er det ikke forutsatt noe skille mellom norsk og utenlandsk bank eller institusjon. I forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord § 6 er offentlige bank er, sparebanker, forretningsbanker, offentlige fond, Arbeids- og velferdsdirektoratet, forsikringsselskaper og offentlig godkjente kredittinstitusjoner godkjent i henhold til konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5.

6.3 Nedsatt konsesjonsgrense - konsesjonsloven § 7

For eiendom som er omfattet av konsesjonsfriheten i § 4 første ledd nr. 2 (ubebygget enkelttomt til bolig eller fritidshus) eller 4 (bebygd eiendom), kan Kongen (Statens landbruksforvaltning) etter konsesjonsloven § 7 første ledd sette konsesjonsfriheten etter disse bestemmelsene og § 5 første ledd nr. 1 (slektskapsunntaket) ut av kraft.

Kommunen kan velge om bare unntakene i § 4 skal settes ut av kraft, eller om forskriften også skal inneholde unntak fra slektskapsunntaket i § 5. En forskrift etter konsesjonsloven § 7 kan gjelde følgende eiendommer:

- bebyggd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
- eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse som er under oppføring hvis eiendommen ligger i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål, og
- ubebyggd tomt som er regulert til boligformål.

Forskriften kan fastsettes for ett eller flere av alternativene.

Det fulgte av overgangsbestemmelsene til ny konsesjonslov i 2003 at forskrifter fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven av 1974 gjelder til de blir endret eller opphevet. Endringen i arealgrensen i § 4 første ledd nr. 4 innebærer at forskrifter vedtatt før lovendringen i 2009 gjelder med de nye arealgrensene fram til forskriftene eventuelt endres eller oppheves. Endringen som innebærer at slektskapsunntaket kan settes ut av kraft får imidlertid ikke virkning med mindre dette positivt er fastsatt gjennom en konkret endring av forskriften etter lovens ikrafttredelse.

Konsesjonsplikt oppstår hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig. Det er nok at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen. Det har ingen betydning for spørsmålet om konsesjonsplikt om vedkommende har bodd kortere eller lengre tid på den. Det er heller ikke av betydning for konsesjonsplikten om det er lenge siden eiendommen ble brukt som helårsbolig, eller om selve huset har endret karakter som følge av påbygging, restaurering eller lignende. Heller ikke andre endringer på eiendommen skal ha betydning for konsesjonsplikten. Dette er momenter som kan tillegges vekt i den skjønnsmessige vurderingen, se pkt. 8.3.

Hvis det ikke er fastsatt i forskriften at konsesjonsfriheten for nær slekt etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, kan nær slekt overta uten å søke konsesjon. Etter konsesjonsloven § 7 annet ledd tredje punktum er konsesjonsfriheten likevel betinget av at kretsen av dem erververen etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 kunne ha overtatt konsesjonsfritt fra, må ha hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i minst fem år forut for overdragelsen. Det er ikke noe vilkår at eiendommen må være eiet sammenhengende av én person. Betingelsen om fem års eiertid gjelder heller ikke om eieren dør før tidsfristen er oppfylt. Det er en betingelse for å gjøre bruk av unntaket at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden.

Det følger av "Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv." § 1 annet ledd at unntakene som gjelder leiligheter (§ 1 første ledd a til f), samt unntaket for sameieparter (§ 1 første ledd l) ikke gjelder dersom det er innført forskrift etter § 7 i kommunen.

Forskrift kan bare innføres etter anmodning fra kommunen, og innføring av forskrift forutsetter at det anses nødvendig å ha forskrift for å hindre at eiendom som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Kommunen må i sin anmodning om å få innført forskrift ta stilling til hvilket eller hvilke alternativ i bestemmelsen som er nødvendig å innføre. Statens landbruksforvaltning avgjør om det skal innføres forskrift. Statens landbruksforvaltning avgjør også om en forskrift skal oppheves, også i de tilfeller der forskriften i sin tid ble fastsatt av departementet. Kommunen har ikke krav på å få innført forskrift.

Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen, eller et nærmere definert område av kommunen. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense. Den må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar eller arealgrense 0.

Konsesjonsplikt oppstår ikke dersom erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig enten av han eller hun selv, eller av andre i den tiden han eller hun eier eiendommen. Denne konsesjonsfriheten forutsetter at erververen selv eller en som leier eiendommen tar eiendommen i bruk som sin reelle bolig. Det er nok at deler av eiendommen skal brukes til helårsbolig. En eiendom er tatt i bruk som reell bolig dersom enten eieren eller den som leier eiendommen er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering. Muligheten for å oppfylle kravet til å bo uten å være registrert i folkeregisteret ble opphevet ved endringen av § 6 annet ledd i 2009. Hvis kommunen før lovendringen har godkjent slik bosetting, følger det av overgangsbestemmelsen IX annet ledd nr. 9 at eieren eller den som leier kan fullføre boplikten innenfor rammen av godkjennelsen.

Etter § 7 femte ledd er fristen for bosetting ett år regnet fra tinglysingen av ervervet. Erververen må innen fristen sørge for enten å bli registrert bosatt på eiendommen selv, eller dokumentere at det er registrert bosatt en annen person på eiendommen.

7. NÆRMERE OM LOVBESTEMT BOPLIKT

Reglene om lovbestemt boplikt er gitt i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Boplikt kan også oppstå som følge av et konsesjonsvilkår. Boplikt fastsatt som konsesjonsvilkår er beskrevet i punkt 8.4. Boplikten tar i begge tilfeller sikte på å ivareta hensynet til bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det er gitt en nærmere beskrivelse av disse hensynene i punkt 8.

7.1 Når oppstår boplikten

Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må følgelig søke konsesjon.

Boplikt kan oppstå hvis

- eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt til helårsbolig, og
- eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller av mer enn 500 dekar skog.

Boplikt kan også oppstå ved erverv av eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, hvis bebyggelse er under oppføring, og det er gitt tillatelse til oppføring med sikte på boligformål.

7.2 Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig

Uttrykket "*bebygd eiendom*" i konsesjonsloven § 5 annet ledd må ses i lys av den tolking som er lagt til grunn i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 hvor det samme uttrykket er brukt. Eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forberedelser til bygging, slik som graving og utsprenning.

Uttrykket "eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig" er brukt i konsesjonsloven § 7 som gjelder nedsatt konsesjonsgrense, og skal tolkes på samme måte for boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

7.3 Arealkrav

Det er en betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. En definisjon av de arealkvalitetene som kreves går fram av "Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv." § 5. For fulldyrka og overflatedyrka jord tar forskriften utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i AR5, arealklassifiseringen fra Skog og landskap. Se beskrivelsen som er gitt i tilknytning til fulldyrka og overflatedyrka jord i punkt 6.1 ovenfor. Uttrykket produktiv skog bygger imidlertid på kriterier som har vært lagt til grunn etter odelsloven. Det vil si skog med en tilvekst på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Skogen kan ligge samlet eller fordelt på flere steder.

7.4 Personlig eller upersonlig boplikt

Lovbestemt boplikt påhviler eieren selv. Eieren må bosette seg på eiendommen. Eies eiendommen i sameie, har hver enkelt sameier boplikt. Overtar flere søsken en eiendom etter foreldrene, er utgangspunktet at samtlige søsken må bosette seg på eiendommen. Ønsker søsknene å overta uten å bosette seg på eiendommen, må de søke konsesjon. Også den som er sameier i eiendommen fra før og overtar nye sameieandeler, får boplikt ved å overta nye andeler. Dette gjelder uansett om andelene vedkommende hadde fra før ble overtatt før reglene om boplikt trådte i kraft.

7.5 Frist for tilflytting

Erverver må bosette seg på eiendommen innen ett år etter ervervet. Når eiendommen er overtatt i henhold til frivillig avtale, regnes fristen fra det tidspunktet som ble avtalt for overtakelse. Ved odelsløsning er utgangspunktet for beregning av fristen det tidspunktet som er bestemt i fravikelseskjennelse eller dom. Partene kan imidlertid avtale et annet overtakelsestidspunkt. Ved arveovergang må fristen regnes fra det tidspunkt det er klart hvem av arvingene det er som skal overta eiendommen. I slike tilfeller kan en som regel holde seg til tidspunktet for avslutningen av skiftet. Departementet har, i de tilfeller det drøyer med å få avsluttet skifte, antatt at når fristen for å kreve offentlig skifte er gått ut 3 år etter arvelaterens død, må det som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et tingsrettslig sameie i eiendommen mellom arvingene og dermed et erverv som utløser boplikt. Fristen skal i tilfelle regnes fra det tidspunkt sameiet har oppstått. Er det fastsatt i testament hvem som skal overta eiendommen, må fristen regnes fra tidspunktet for arvelaterens død.

7.6 Bopliktens varighet

Boplikten etter § 5 annet ledd varer i fem år. Dette gjelder også eiendom som er løst på odel. For gjenlevende ektefelle som erverver eiendom ved uskifte, reduserer tidligere botid før dødsfallet boplikttiden tilsvarende. Se § 5 annet ledd fjerde punktum. Eieren oppfyller boplikten fra det tidspunktet han eller hun er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen, se konsesjonsloven § 6.

7.7 Hvordan oppfylle boplikten

Boplikt oppfylles ved at eieren bor på selve eiendommen (driftsenheten). Det er ikke tilstrekkelig å bo i kommunen. Driftsenheten kan strekke seg over kommunegrenser. Boplikten kan imidlertid anses oppfylt av eier som bor på tomt som er fradelt eiendommen eller som ligger i umiddelbar nærhet av den. Det kan i slike tilfeller ikke oppstilles noe krav om at eieren må være eier av naboeiendommen. Boplikten er for eksempel oppfylt hvis eieren bor på ektefellens gårdsbruk i kort avstand fra odelseiendommen og de to eiendommene blir drevet sammen som en enhet. Skal boplikten oppfylles på denne måten, må eieren være bosatt på naboeiendommen i hele pliktperioden.

Erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig. Dette går fram av konsesjonsloven § 6. Vilkåret om at eiendommen er tatt som reell bolig er oppfylt når eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Etter § 5-1 i forskrift om folkeregistrering 9. november 2007 nr. 1268 regnes personer som bosatt der de regelmessig har sin døgnhvile. Midlertidig opphold med mindre enn seks måneders varighet er ikke tilstrekkelig. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, regnes som bosatt der de har sin overveiende døgnhvile. Bor eierens familie et

annet sted, og familien bl.a. består av barn i skolepliktig alder, regnes hele familien etter reglene om folkeregistrering som bosatt der resten av familien bor selv om eieren faktisk bor på eiendommen.

Fram til 2009 åpnet konsesjonsloven for at boplikten kunne oppfylles på eiers hånd i slike tilfeller hvis eieren faktisk overnattet mer en 50 % av nettene på eiendommen og planen om hvordan boplikten skulle oppfylles var godkjent av kommunen. Denne såkalte 50 % - regelen er nå opphevet, og den lovbestemte boplikten kan i dag bare oppfylles ved at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen. En eier som med landbruksmyndighetenes godkjennelse er i ferd med å oppfylle boplikt i henhold til reglene slik de gjaldt før lovendringen, kan uten hinder av at bestemmelsen er opphevet fullføre boplikten innenfor rammen av godkjennelsen. Se endringsloven IX annet ledd punkt 9.

7.8 Brudd på boplikt

Oppfølging av brudd på boplikt er nærmere beskrevet i kapittel 12.

7.9 Boplikt for gjenlevende ektefelle og samboer i ekteskapslignende forhold

I odelsloven § 39 er det regler om gjenlevende ektefelle og samboers vern mot å bli fratatt odelseiendom ved den annen ektefelles død.

For at gjenlevende ektefelle eller samboer skal ha vern som nevnt i odelsloven §§ 34 til 36, må gjenlevende senest ett år etter at han eller hun ble eier bo på eiendommen og bruke den som sin reelle bolig. Bestemmelsen er begrunnet ut fra hensynet til de øvrige odelsberettigede, og må etter forarbeidene anses som en ren privatrettslig regel.

Ved varig fraflytting (eller viss eiendommen ikke drives på forsvarlig måte) mister gjenlevende vernet sitt, det vil si retten til å bruke eiendommen. Vernet mot å bli fratatt eiendommen faller bort, noe som innebærer at en odelsberettiget kan ta eiendommen fra gjenlevende.

Hvis gjenlevende overtar eiendommen som eier får vedkommende boplikt også etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 ved overtakelsen. Det følger imidlertid av konsesjonsloven § 5 annet ledd fjerde punktum og av odelsloven § 39 annet ledd at gjenlevendes botid på eiendommen forut for overtakelsen i slike tilfeller må avregnes mot pliktiden etter alminnelig lovgivning. Dette innebærer at det ikke oppstår ny boplikt hvis gjenlevende på overtakelsestidspunktet har bodd på eiendommen i fem år.

Kommunen kan gi dispensasjon fra boplikten etter odelsloven § 39. Rundskrivet her gir retningslinjer for fritaksvurderingen så langt det passer.

8. FORHOLD AV BETYDNING FOR OM KONSESJON SKAL GIS

8.1 Konesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, konsesjonsloven § 1. Se omtalen av formålet i punkt 5. Gjelder ervervet en landbrukseiendom, gjelder dessuten § 9. Er det konsesjonsplikt på grunn av forskrift etter § 7, gjelder § 10 i tillegg til formålet. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes finnes i § 11, jf. § 1.

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.

8.2 Avgjørelse av konsesjonssak som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål, konsesjonsloven § 9

8.2.1 Uttrykket landbruksformål, og forholdet til landbrukslovgivningen

Konesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til "landbruksformål". Uttrykket må ikke forveksles med det samme uttrykket som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen. 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.

I jordlovens formålsbestemmelse finnes uttrykkene "busetjing", "driftsmessig gode løysingar" og "kulturlandskap". Disse momentene er også nevnt i konsesjonsloven § 9. Departementet mener at begrepene bør tolkes likt. Det vises til rundskriv M-35/95 hvor det er redegjort for innholdet i jordlovens formålsbestemmelse. Det er også utarbeidet andre rundskriv som har sammenheng med arealbruk og landbrukseiendom. Se rundskriv:

- M-5/97 Bruk av jordskifte i saker etter jord- og konsesjonslovgivningen. Om saksbehandlingen ved fordeling av tilleggsjord. Når landbruksetaten behandler saker etter bl.a. konsesjonsloven skal det tas stilling til om det er behov for å ta i bruk jordskiftelovens virkemidler. Rundskrivet gir en orientering om bruk av jordskifte i saker etter konsesjonslovgivningen.

- M-19/97 Om nydyrking. Konesjonssøkers formål med ervervet kan innebære nydyrking. Rundskrivet omhandler forskrift om nydyrking fastsatt av Landbruksdepartementet 2. mai 1997 med hjemmel i jordloven § 11.
- M-3/2002, M-7/2002 og M-4/2004 Om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Rundskrivet inneholder retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandlingen av søknader om konsesjon.
- M-8/2002 Jordfondet - Nye retningslinjer. Det kan være aktuelt å sette vilkår om avståelse til staten med sikte på skogvern eller rasjonalisering av bruk. Rundskrivet gir bl.a. retningslinjer for hvordan en skal gå fram dersom det er aktuelt å belaste Jordfondet.
- M-4/2003 Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.
- M-3/2009 Driveplikten etter jordloven

8.2.2. Vektleggingen ved avgjørelse av konsesjonssaken

Konsesjonsloven § 9 har regler om hva det skal legges vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Opplistingen av momenter som skal vektlegges er ikke uttømmende. Det kan også legges vekt på andre momenter når de er relevante i forhold til konsesjonslovens formål.

Momentene som kan tillegges vekt ved avgjørelsen av konsesjonsspørsmålet skal vektlegges forskjellig. Innholdet i momentene er framstilt nedenfor i punkt 8.2.2 til 8.2.11.

Særlig vekt

I § 9 første ledd angis momenter det skal legges særlig vekt på (hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, hensynet til bosettingen i området, hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om ervervet anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet). Disse momentene får anvendelse ved behandling av saker som gjelder erverv av en landbrukseiendom. Er det søkt konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles, er det gjort unntak fra dette. Se omtale i punkt 8.2.11.

Alminnelig vekt

Uttrykket særlig vekt viser også at det kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen, herunder bl.a. hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitisk retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammene for de hensyn som er relevante.

Søker nær slektning eller odelsberettiget konsesjon fordi de ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt, se punkt 7, er det i § 9 fjerde ledd annet punktum angitt

tilleggsmomenter som det skal legges vekt på, men som ikke har særlig vekt (eiendommens størrelse, avkastning og husforhold).

Korrigerende momenter

I § 9 fjerde ledd tredje punktum er det dessuten sagt at søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter. Momentene i fjerde ledd er framstilt i punkt 8. 2.10.

Avveiningen av hensynene

Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, dvs. om de er relevante i saken, og med hvilken vekt de opptrer i saken. Hensyn det etter loven skal legges særlig vekt på, har stor vekt. Ved en totalvurdering hvor slike hensyn skal vurderes i forhold til andre relevante momenter, er det likevel ikke alltid at slike momenter får avgjørende betydning for resultatet i saken. Det kan være ulike grunner til dette, for eksempel at de øvrige momentene samlet trekker i retning av en annen løsning, eller at hensynet som etter loven skal tillegges særlig vekt ikke gjør seg gjeldende med særlig styrke i den konkrete saken. Et eksempel på det siste er erverv av eiendommer i områder hvor bosettingshensynet ikke, eller bare i liten grad gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det etter omstendighetene legges mindre vekt på dette hensynet enn andre hensyn som etter loven er relevante.

8.2.3 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Det skal legges særlig vekt på hensynet til "*en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*", se § 9 første ledd nr. 1. Det går videre fram av "Forskrift av 8. desember 2006 nr. 1480 om saksbehandling i kommunene mv. i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven" § 1 annet ledd at kommunene i den forbindelse bl.a. har plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.

Landbruks- og matdepartementet har gjort rede for hvordan en mener hensynet til en forsvarlig prisutvikling skal praktiseres i rundskriv M-3/2002 og M-7/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Når det gjelder forståelsen og betydningen av første ledd nr. 1, vises det derfor til disse rundskrivene. Spørsmålet om vurdering av prisen er en del av konsesjonsvurderingen. Det kan være aktuelt for selger å få avklart med kommunen hvilket prisleie som er aktuelt ved salg av eiendommen forut for selve salget. En slik avklaring kan bidra til at både selger og kjøper i større grad kan forutberegne sin stilling. Se punkt 11.1 om saksbehandlingen av en slik henvendelse.

8.2.4 Bosettingshensynet

Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen.

Bosettingshensynet kan bl.a. tilsi at søknaden avslås, eller at det i konsesjonsmeddelselen stilles vilkår om boplikt. Landbruksmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Se omtale av konsesjonsvilkår i punkt 8.4.

Konsesjonsmyndighetene kan treffe avgjørelser som tar sikte på øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Med bosetting mener en både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. I denne forbindelse må det redegjøres for eksisterende bosetting og påregnelig utvikling. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan danne utgangspunkt for vurderingen, men det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på prognosene for kommunen som helhet. Det kan for eksempel tenkes at Statistisk sentralbyrå sine prognoser viser en positiv befolkningsutvikling i kommunen som helhet, men at konsesjonsmyndighetene er kjent med at det har vært en nedgang i folketallet i det området eiendommen ligger. Det er kommunens oppfatning av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt.

Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Det er derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle område. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare ivaretas dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Gjelder saken erverv av tilleggsjord vil bosettingshensynet kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en utvidelse av ressursgrunnlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen.

8.2.5 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 av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en "*driftsmessig god løsning*", jf. § 9 første ledd nr. 3. Det må foretas en konkret vurdering der det bl.a. er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Det må videre legges vekt på arronderingsmessige forhold, herunder bl.a. hvordan grensene er trukket og om eiendommen består av flere teiger og i så fall hvor lang avstand det er mellom dem.

Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Hva som er rasjonelle driftsenheter vil endre seg i takt med utviklingen innen 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 denne forbindelse, sammenholdt med eventuelt økte driftsutgifter og trafikkmessige ulemper. Husdyrhold forutsetter for eksempel transport i forbindelse med frakt av dyr, spredning av husdyrgjødsel og høsting av avlinger, samt regelmessig tilsyn med dyrene. Skal driften fordeles på flere eiendommer, bør derfor ikke avstanden være for stor. Når det gjelder andre typer drift, for eksempel korn- og gressproduksjon er imidlertid avstanden mindre viktig, da slik produksjon ikke har tilsvarende transport- eller tilsynsbehov. Avstand er ikke et like sentralt moment ved drift av skogeiendommer fordi slik eiendom ikke trenger det samme tilsynet som jordbruksareal, og driften ofte skjer gjennom skogeiierlag.

Dersom erverver allerede eier en landbrukseiendom og kjøper ytterligere eiendom med det formål å opprettholde denne som et selvstendig bruk, blir imidlertid vurderingen en annen. Flere hensyn tilsier at en bør være tilbakeholden med å gi konsesjon, bl.a. hensynene bak den personlige boplikten og ønsket om å unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer. Dersom kjøper oppgir at formålet med ervervet er å skaffe barna hver sin landbrukseiendom og kommunen mener bruket bør opprettholdes som eget bruk, må det vurderes om det er akseptabelt at erverver får konsesjon til å drive eiendommene sammen i perioden fram til barna overtar ut fra hensynet til bosetting og drift. Kommunen bør da vurdere å sette vilkår om at overdragelse bør skje innen en viss tid.

8.2.6 Skikkethet

Det skal legges vekt på om erververen "*anses skikket*" til å drive eiendommen, jf. § 9 første ledd nr. 4. Det understrekes at det må foretas en konkret helhetsvurdering av om søkeren er skikket, og at en skal vise varsomhet når en vurderer spørsmålet. Dette må likevel ses i lys av mulighetene for å oppfylle driveplikten etter jordloven § 8 annet ledd ved bortleie.

Vilkåret om at erververen må være skikket til å drive eiendommen gjelder enten den skal brukes som selvstendig bruk, eller som tilleggsjord til en eiendom vedkommende eier fra før. Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning. Ved erverv av tilleggsjord vil erververen normalt ha tilstrekkelig praksis fra drift av den eiendommen han har fra før.

8.2.7 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

Listen med hensyn det skal legge særlig vekt på etter § 9 første ledd, er utvidet til også å gjelde hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og hensynet til kulturlandskapet, jf. nr. 5.

Med "*helhetlig ressursforvaltning*" menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer,

bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Departementet antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Selv om verken hensynet til bosettingen eller kulturlandskapet gjør seg gjeldende, eller selv om disse hensynene bare i liten grad gjør seg gjeldende, kan hensynet til en helhetlig ressursforvaltning tilsi at konsesjon avslås, eller at det stilles vilkår.

Hensynet er ikke til hinder for å gi konsesjon til en erverver som har til formål å nyttiggjøre seg av ressurser som ikke er fornybare, for eksempel grusforekomster.

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Det samme gjelder muligheten for jakt, fiske, rekreasjon og turisme. Kulturlandskapet er et samfunnsgode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, men det må tas hensyn til at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket. Det kan gi grunnlag for avslag eller konsesjonsvilkår hvis konsesjonssøker skal bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene.

8.2.8 Sameie i landbrukseiendom

Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon *"i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie"* i eiendommen, eller antallet sameiere øker. Uttrykket *"i alminnelighet"* er brukt for å få fram at en kan legge vekt på det generelle erfaringsmaterialet en har som viser at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan tillegges vekt. En kan også trekke inn i vurderingen at det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid. Ulempevurderingen må baseres på forholdene i den enkelte sak. Det må foretas en påregnelighetsvurdering, dvs. en vurdering av hvordan det er sannsynlig at forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen.

Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie. Lever samboerne i et ekteskapslignende forhold, jf. arveloven § 28 a, skal de imidlertid likestilles med ektefeller. Konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Eiere av et ansvarlig selskap etter lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper anses som ordinære sameiere selv om det er selskapet som

erhverver konsesjonspliktig eiendom og søker konsesjon. Det innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

8.2.9 Selskaper med begrenset ansvar

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. 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 driftsform. § 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. Dette kan for eksempel være tilfelle i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak.

Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. 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 erfaringsmessig vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.

Hvis konsesjon gis, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet henspeiler på 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.

8.2.10 Kommuner som erverver landbrukseiendom

Det kan også gis konsesjon til en kommune for erverv av en landbrukseiendom. Det kan for eksempel tenkes at det knytter seg offentlige interesser til hele eller deler av eiendommen som tilsier at kommunen bør eie den. Det trenger da ikke nødvendigvis være avgjørende om deler av eiendommen fortsatt skal brukes til landbruksproduksjon. Kommunen kan ikke avgjøre en slik søknad. Se *"Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven"* § 1 annet ledd. Den må avgjøres på fylkesnivå. I slike tilfeller er Statens landbruksforvaltning klageinstans.

8.2.11 Odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd

Konsesjonsloven § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som tillegges vekt dersom en odelsberettiget eller nær slekt søker konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles.

Det følger av § 9 fjerde ledd første punktum, jf. § 9 første ledd, at det skal det legges særlig vekt på hensynet til bosettingen, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det skal ved konsesjonsvurderingen i slike tilfeller ikke legges vekt på de hensyn som er nevnt i første ledd nr. 1 og 4 (prisvurderingen og hvorvidt erververen anses skikket til å drive eiendommen).

I § 9 fjerde ledd annet punktum er det fastsatt at det skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene. Momentene skal ikke tillegges særlig vekt, jf. omtalen av dette i punkt 8.2.1. Den forståelse som er lagt til grunn ved anvendelsen av begrepene i odelsloven § 27 a som oppheves ved lovendringen i 2009, skal videreføres.

Med "*eiendommens størrelse*" siktes det til eiendommens totalareal på samme måte som begrepet bruksstørrelse i tidligere odelslov § 27 a. Av større betydning ved avveiningen er likevel størrelsen på det produktive arealet og dets avkastningsevne. En stor landbrukseiendom kan ha begrenset med produktive arealer, typisk store fjelleiendommer med lite produktiv skog, beitearealer eller andre ressurser, eller avkastningsevnen knyttet til ressursene kan være marginal som følge av skogen for eksempel ligger i et verneområde.

En vurdering av "*eiendommens avkastningsevne*" bygger på en framtidsrettet vurdering av hva som er påregnelig avkastning. Produktive arealer vurderes på bakgrunn av arealenes landbruksmessige produksjonsegenskaper. Også påregnelig avkastning utover tradisjonelle landbruksinntekter må trekkes inn, herunder avkastning fra tilliggende rettigheter som for eksempel jakt og fiske, turisme og utleie av hytter.

Det skal legges vekt på "*husforholdene*" på eiendommen. Ved denne vurderingen skal alle bygningene som står på eiendommen tas i betraktning. Boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Momentene i konsesjonsloven § 10 som gjelder konsesjonsvurderingen ved lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er veiledende for vurderingen. Er det dårlige husforhold på eiendommen, må en følgelig vurdere om eiendommen er egnet til, og kan fungere som boplass. Ved denne vurderingen må det sees hen til eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, vann og kloakk, veiforhold til eiendommen m.m. Det må videre tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål.

Etter § 9 fjerde ledd tredje punktum kan det legges vekt på eierens "*tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon*". Disse momentene kan bare tillegges vekt som korrigerende moment. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Bare hvis den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende.

Søkers tilknytning til eiendommen kan være av ulik karakter. En søker som er oppvokst på gården vil ofte ha sterk tilknytning til den, men også annen form for tilknytning som for eksempel besøk i ferier, familietilknytning m.m omfattes av uttrykket. Eksempler på at hensynet til søkers livssituasjon gjør seg gjeldende kan være forhold knyttet til arbeids- eller utdanningsituasjon, familiære, helsemessige eller andre sosiale forhold. Den forståelse som er lagt til grunn ved anvendelsen av disse uttrykkene etter odelsloven § 27 a, skal videreføres.

Hensynene som er nevnt i § 9 fjerde ledd er ingen uttømmende opprømsing av hvilke hensyn som er relevante ved vurderingen. Bestemmelsen må dessuten ses i sammenheng med konsesjonsloven § 11 som gjelder konsesjonsvilkår. Se omtale av konsesjonsvilkår i punkt 8.4.

8.3 Avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, konsesjonsloven § 10

Det følger av konsesjonsloven § 10 første ledd at kommunen skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt til fritidsformål. Bestemmelsen er ment å skulle understreke at det ikke kan tas andre hensyn til skade for søker enn bosettingshensynet som begrunnet innføring av forskriften. Kommunen kan vektlegge momentene slik den mener det er riktig å gjøre sett på bakgrunn av forskriftens formål og hensynet til partene.

Det er fastsatt i bestemmelsen at det ved vurderingen av om det er *"nødvendig å hindre"* kan legges vekt på en rekke momenter. Bestemmelsen nevner eiendommens beliggenhet, herunder om området der eiendommen ligger har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe den for å bruke den til helårsbolig. I forarbeidene er det lagt til grunn at det forhold at området eiendommen ligger i har karakter av å være utpreget fritidsområde, kan trekke i retning av å gi konsesjon, men også mot. Oppstillingen i bestemmelsen er ikke uttømmende, jf. uttrykket *"blant annet"*.

Det går fram av § 10 annet ledd at konsesjon skal gis dersom kommunen finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Selv om kommunen kommer til at det er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt til fritidsformål, kan kommunen gi konsesjon hvis det gjør seg gjeldende spesielle omstendigheter i saken. Søkerens tilknytning til eiendommen kan etter forholdene tillegges vekt. Tilknytningen kan for eksempel bestå i et slektskapsforhold eller at søker har vokst opp på eiendommen, se tilsvarende begrep som er drøftet i punkt 8.2.11. Hvilken vekt tilknytningen har i den konkrete saken vil variere ut fra tilknytningens art, og tilknytningen må dessuten vurderes opp mot hvor nødvendig det er å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål.

Ved lovendringen i 2009 er det åpnet for at kommunene kan innføre forskrift om at nær slekt ikke skal kunne overta eiendom som er eller har vært brukt til helårsbolig konsesjonsfritt med mindre boligen tas i bruk til boligformål. Det er ikke gitt nærmere retningslinjer i loven for konsesjonsvurderingen i slike tilfeller. Utgangspunktet er derfor at slike saker behandles på vanlig måte etter konsesjonsloven § 10. Det må likevel legges til grunn at det kan legges en viss vekt søkerens tilknytning til eiendommen. Dette vil imidlertid sjelden kunne være noe avgjørende moment i disse sakene.

Hvis avgjørelsen påklages, må fylkesmannen som for andre klagesaker ta hensyn til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, se forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

8.4 Om avslag og vilkår

8.4.1 Grunnleggende krav til vedtak etter konsesjonsloven

Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Se omtale av virkemidlene i punkt 5.4. Avgjørelsen må tas etter en individuell og konkret vurdering. En kan ikke gjøre vedtak som innebærer usaklig forskjellsbehandling. Det kan heller ikke treffes avgjørelser som innebærer at en går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta samfunnsinteressene loven tar sikte på å tjene. En må etter dette vurdere fra sak til sak om en skal avslå søknaden eller sette vilkår. Dette gjelder uansett hvilken type konsesjonspliktig eiendom det dreier seg om.

Når det ikke er saklig grunn til å gjøre forskjell, skal konsesjonssøkere behandles likt og ha like muligheter for å få konsesjon. I følge EØS-retten skal norske borgere og borgere fra andre EØS-land behandles likt og ha like muligheter til å få konsesjon. Departementet legger til grunn at det samme må gjelde borgere fra tredjeland.

8.4.2 Nærmere om konsesjonsvilkår

Ulike typer vilkår - § 11 første ledd

§ 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det må foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. En kan ikke velge virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Ved enkelte typer erverv har det vært vanlig å fastsette ulike typer ”standardvilkår”. Eksempler på dette er søknader som gjelder masseuttak. Se omtale av saksbehandlingen i tilknytning til slike saker i punkt 11.1.

Slik konsesjonsloven lød før endringen i 2009, var det også vanlig å stille vilkår om bo- og driveplikt. Endringen innebærer at det ikke lenger er nødvendig å stille vilkår om driveplikt. Driveplikten er nå varig, og den følger av jordloven § 8.

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum at det etter søknad kan lempes på konsesjonsvilkår.

Boplikt som vilkår - § 11 annet ledd

Med hjemmel i § 11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår om boplikt. I § 11 annet ledd går det videre fram at konsesjonsmyndighetene "skal ...ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier."

Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt, jf. begrepet "skal". Myndighetene skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er "påkrevd" å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett. Konsesjonsloven § 11 annet ledd innebærer ingen realitetsendring i så henseende.

Om et vilkår er påkrevd må nå vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Innholdet i disse momentene er drøftet i punkt 8.2.4 og 8.2.7 i tilknytning til avgjørelse av konsesjonssak som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Dette innholdet skal også legges til grunn ved avgjørelse av saker etter § 11 fjerde ledd. I noen tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikten tilsi at det stilles vilkår om at plikten skal være personlig og vare i fem år, eller at plikten kan oppfylles ved bortleie og ha lengre varighet. Vurderingstemaene blir om ett eller flere av de aktuelle hensynene som begrunner boplikten gjør seg gjeldende med tilstrekkelig tyngde, og i tilfelle om det er påkrevd å sette vilkår om (personlig) boplikt. Det er altså ikke nødvendig at samtlige hensyn gjør seg gjeldende. Bosettingshensynet alene kan for eksempel være tilstrekkelig til å stille vilkår om boplikt.

Det kan fastsettes vilkår om personlig boplikt hvis det for eksempel er klart at personlig boplikt ivaretar hensynet til en stabil bosetting på eiendommen bedre enn om andre enn eieren bor der. Det samme gjelder dersom en kommer til at eiendommen blir bedre tatt vare på om eieren selv bor der enn om andre bor der, eller at personlig boplikt på eiendommen antas å øke aktiviteten i lokalsamfunnet.

I en forskningsrapport publisert i 2008 er det konkludert med at sannsynligheten for at eieren vil bli boende på landbrukseiendommen sin er stor for eiere som selv har bodd der i fem år etter overtakelsen. Dette har lovgiver lagt til grunn for reglene om lovbestemt boplikt på landbrukseiendom. Det vil etter dette normalt ikke være aktuelt å stille vilkår om personlig boplikt for mer enn fem år. En må imidlertid gå konkret inn på de løsninger søkeren presenterer for å ivareta hensynene som begrunner boplikten.

Er det snakk om boplikt som skal oppfylles av andre, må det vurderes om plikten skal vare i mer enn fem år. I slike tilfeller er det ikke like god grunn til å anta at leieren vil bli boende på eiendommen. Er konsesjon gitt med et slikt vilkår, kan det ikke ses på som et brudd på vilkåret om eieren senere bosetter seg på eiendommen selv. Ordlyden i konsesjonsvilkåret bør utformes med dette for øyet. Vilkåret kan for eksempel lyde slik: *"Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden NN eier den. Dersom NN selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonsloven § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret."*

Konsesjonsloven § 11 annet ledd er generelt formet. Hensynet bak boplikten innebærer at det ikke er aktuelt å stille vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendom i alle situasjoner. Her er departementets syn på noen praktiske tilfeller:

- Saken gjelder erverv av bebygd eiendom som er over arealgrensen i konsesjonsloven § 5 annet ledd (lovbestemt boplikt), og det er søkt konsesjon fordi erververen ikke kan overta konsesjonsfritt. I slike tilfeller vil det ofte være aktuelt å stille vilkår om personlig boplikt i fem år.
- Saken gjelder ubebygd eller bebygd eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom erververen eller ektefellen eier fra før. Praksis viser at det ikke har vært uvanlig å sette vilkår som innebærer at erververen må forbli boende eller bosette seg på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til.
- Saken gjelder erverv av bebygd eiendom over arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, men eiendommen er under arealgrensen i § 5 annet ledd. I slike tilfeller kan det etter omstendighetene være aktuelt å stille konsesjonsvilkår om personlig boplikt, eller vilkår om boplikt som skal oppfylles av andre. Hvorvidt dette er påkrevd må vurderes i forhold til momentene som er nevnt i bestemmelsen; hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap.
- Saken gjelder søknad om konsesjon fordi ny eier ikke vil eller kan oppfylle lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd for nær slekt eller odelsberettiget. Se konsesjonsloven § 9 første og fjerde ledd, og punkt 8.2.11 som gjelder konsesjonsvurderingen i slike saker. Her som ellers skal det tas utgangspunkt i hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas. Livssituasjonen kan etter omstendighetene tilsi at det stilles vilkår om at det ikke er eieren selv som skal bo på eiendommen, men at den leies ut. I slike tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikt tale for at det stilles vilkår om en boplikt som er varig. I mange tilfeller vil alternativet her trolig være å avslå søknaden.

Departementet mener at et vilkår om boplikt som hovedregel bør innebære at den som skal bo på eiendommen skal ha eiendommen som sin reelle bolig. Dette bør derfor etter departementets mening sies klart i vilkåret. Hvis det ikke er meningen å stille krav om at en skal ta eiendommen som reell bolig, bør det klart framgå hvilken ordning en

tenker seg. Gis konsesjon på vilkår av bortleie av huset til helårsbolig, bør vilkåret også angi hvor lenge boplikten skal vare.

9. KONSESJONSSØKNAD ELLER EGENERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET

9.1 Konsesjon og tinglysing

Erverv som krever konsesjon kan etter konsesjonsloven § 15 ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt. I disse tilfellene må konsesjonsmeddelelsen legges ved ervervsdokumentet ved innsendelse til tinglysing. Bestemmelser som gjelder konsesjonssøknaden er angitt i punkt 9.2. For konsesjonsfrie erverv kreves det at erververen fyller ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Punkt 9.3 gjelder egenerklæringen.

I vedlegg 3 til dette rundskrivet er det inntatt en sjekkliste for kommunens oppfølging av eiendomsoverdragelser.

9.2 Konsesjonssøknaden

9.2.1 Frist for å søke konsesjon - konsesjonsloven § 13

Erververen har i henhold til konsesjonsloven § 13 første ledd en frist på 4 uker til å søke konsesjon på ervervet. Fristen regnes fra avtalen om overdragelsen ble gjort, eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til kommunen når den stadfester et bud fra en erverver som trenger konsesjon.

Kommunen skal føre kontroll med at søknader blir sendt inn i rett tid og sette frist for å søke konsesjon dersom fristen ikke blir overholdt, se konsesjonsloven § 13 annet ledd.

Når nær slekt eller odelsberettiget overtar konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5, har de etter § 5 annet ledd ikke plikt til å flytte til eiendommen før det er gått ett år fra ervervet. Når dette året er omme, oppstår det ingen ytterligere frist for å søke konsesjon. Er det på dette tidspunktet ikke søkt konsesjon, kan konsesjonsmyndighetene fremme konsesjonspålegg, se konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4.

9.2.2 Søknadsskjema

Det er utarbeidet søknadsskjema til bruk i konsesjonssaker. Søknad om konsesjon skal skrives på dette skjemaet⁵. Det framgår av skjemaet hvilke opplysninger og hvilke dokumenter som skal følge søknaden.

⁵ SLF-359

9.2.3 Konesjonsgebyr

Kommunen skal fortsatt sørge for at søker betaler konesjonsgebyr i henhold til Forskrift om gebyr for behandling av konesjonssaker av 29. desember 1993. Det er ikke plikt til å betale konesjonsgebyr i saker der det søkes konesjon fordi den nye eieren ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt etter konesjonsloven § 5 annet ledd.

9.3 Egenerklæringer om konesjonsfrihet

Konesjonsfrihet etter konesjonsloven § 4 første ledd nr. 1-4, § 5 første ledd nr. 1 og 2 og § 7 første ledd nr. 1, 2 og 3 godtgjøres av erverver ved bruk av egenerklæring. En viser til "Forskrift om konesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv.", kapittel 2.

Egenerklæringen skal gis på skjema fastsatt av Statens landbruksforvaltning⁶. Opplysningene i skjemaet skal bekreftes slik som angitt på skjemaet. En rekke opplysninger bekreftes av erververen. Andre opplysninger bekreftes av kommunen.

Egenerklæring er ikke nødvendig ved erverv som faller inn under forskrift om konesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konesjonsfrihet og om fulldyrket jord. Se "Forskrift om konesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv.", § 3.

Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysing. Registerfører kan alltid kreve den dokumentasjon han eller hun anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konesjonsfrihet.

I egenerklæringene er det inntatt et eget punkt som vedrører forholdet til jordloven § 12 fjerde ledd (deling av driftsenhet). Dette punktet skal alltid fylles ut, og utfyllingen er uten betydning for spørsmålet om konesjonsfrihet. Registerføreren skal kreve dette spørsmålet besvart for å sikre at ervervet ikke medfører deling av driftsenhet.

10. SAKSGANG, AVGJØRELSESMYNDIGHET OG KLAGE

10.1 Saksgang

Konesjonssøknaden skal i henhold til konesjonsloven § 12 sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Dersom en sak gjelder en eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelse er innhentet fra den eller de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. En viser til Landbruksdepartementets vedtak av 8. desember 2003 om overføring av myndighet til kommunene, fylkeslandbruksstyret,

⁶ §§4 og 5, SLF-360, §7, SLF-356

fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven § 1 tredje ledd.

Noen erverv forutsetter at det gis delingssamtykke etter jordloven § 12. En søknad om konsesjon og en søknad om deling kan behandles parallelt. Hvis det ikke gis delingssamtykke, faller konsesjonssøknaden bort. I et slikt tilfelle har konsesjonssøker krav på å få tilbake innbetalt konsesjonsgebyr.

Myndigheten til å gjøre unntak fra konsesjonsplikt i enkeltsaker er lagt til Statens landbruksforvaltning. Myndigheten kan bare brukes når det foreligger særlig hensyn.

10.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven

Kommunen er gitt myndighet til å avgjøre søknader om konsesjon. Kommunen kan likevel ikke avgjøre spørsmålet om konsesjon når den selv er søker. Se vedtak om Overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven gitt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003. Se rundskriv M-6/2003.

10.3 Klage

10.3.1 Part og klagerett

Avgjørelsesorganet skal i henhold til forvaltningsloven § 27 underrette partene om avgjørelsen så snart som mulig. Partene må få orientering om klagerett når kommunen avslår konsesjon eller setter vilkår som søkeren ikke har akseptert, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd. Det må opplyses om klageinstans og klagefrist, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En viser ellers til forvaltningsloven § 27 når det gjelder innholdet i den underretningen kommunen skal gi.

Konsesjonssøker er part og har klagerett. Også andre enn parter kan ha klagerett. Det vil de ha dersom de må antas å ha rettslig klageinteresse. Hvorvidt en klager har rettslig klageinteresse vil bero på i hvilken grad vedtaket har faktiske og rettslige virkninger for vedkommende. I den enkelte sak må det foretas en konkret helhetsvurdering av sakens faktiske forhold. Det avgjørende er om klagerens tilknytning til saken er av en slik art og styrke at det er rimelig at det gis anledning til å få prøvd vedtaket for en høyere forvaltningsinstans. Det er lagt til grunn i praksis at en nabo med interesse for jorda som tilleggsjord som hovedregel ikke har rettslig klageinteresse over vedtak om å gi konsesjon. Det er normalt heller ikke tilstrekkelig at naboen har vist interesse for eiendommen, eller er blitt tilskrevet av kommunen med forespørsel om interesse for overtakelse av hele eller deler av eiendommen. Det avgjørende må være vedkommendes tilknytning til jorda som overdras. Det vil i denne vurderingen eventuelt være et moment at jorda inngår som en viktig del av vedkommendes ressursgrunnlag.

Dersom det settes vilkår som tilgodeser en eller flere bestemte, vil vedkommende ha klagerett dersom førsteinstansen omgjør vedtaket sitt i klageomgangen. Det samme gjelder dersom førsteinstansen eller klageinstansen omgjør vedtaket av eget tiltak i henhold til forvaltningsloven § 35 til skade for en som er tilgodesett.

Selger er ikke part i konsesjonssaken. Han eller hun kan imidlertid ha rettslig klageinteresse og dermed klagerett. Det vil han eller hun for eksempel ha dersom han eller hun har risikoen for at konsesjon gis. Eier av eiendom som er begjært tvangssolgt er part i sak vedrørende forhåndsuttalelse om den høyeste pris som vil bli akseptert ved konsesjonsbehandling. Prisfastsettelsen gjelder hans eller hennes eiendom, og må sies å gjelde han eller henne direkte. Motivet for klagen er ikke avgjørende. Barn til eier av eiendommen som er begjært tvangssolgt, eller andre potensielle budgivere, har ikke rettslig klageinteresse. Det at de har til hensikt å by på eiendommen og at prisen blir satt høyere enn det de er innstilt på å by, innebærer ikke at deres faktiske eller rettslige situasjon blir berørt på en måte som gir klagerett.

10.3.2 Klageinstans

Kommunens avslag på søknad om konsesjon og vilkår satt for konsesjon kan påklages. Fra 1. januar 2010 er fylkesmannen klageinstans. Fram til dette tidspunktet avgjør fylkeslandbruksstyret klagen.

11. SAKSUTREDNING OG BEGRUNNELSE

11.1 Saksutredning

Målet for saksbehandlingen er å avklare om konsesjonssøkers formål med ervervet gir de mest gagnlige eier- og bruksforhold for samfunnet. Det skal foretas en helhetsvurdering basert på konsesjonslovens formål. Saksbehandlingen ved avgjørelse av en konsesjonssak må være i tråd med forvaltningsloven og øvrige krav til god forvaltningsskikk. Forvaltningslovens regler for saksgang, vedtak og klage gjelder, og de reglene som er gjengitt i rundskrivet her er gjengivelser og presiseringer av reglene i forvaltningsloven.

Det følger av forvaltningsloven § 17 at kommunen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før avgjørelse treffes. I "Forskrift 8. desember 2006 nr 1480 om saksbehandling i kommunene mv. i saker etter konsesjonsloven, odelsloven og skogbruksloven, er det i § 1 annet ledd fastsatt at kommunene bl.a. har en plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler. Kommunen står for øvrig fritt til å bestemme på hvilken måte de landbruksfaglige spørsmålene i saken skal løses på en forsvarlig måte. Kommunen har ansvaret for å hente inn nødvendige opplysninger og tilrettelegge saken før den blir avgjort. Kommunen skal i den forbindelse kontrollere at opplysningene i konsesjonssøknaden er riktige, og den skal eventuelt gi supplerende opplysninger om eiendommens størrelse og beskaffenhet. Hvis det mangler sentrale opplysninger, må kommunen innhente opplysningene. Dette gjelder opplysninger som er uttrykkelig nevnt i

søknadsskjemaet, men også opplysninger som skjemaet ikke har egen rubrikk for. Som eksempel på det siste kan nevnes opplysninger som viser at eiendommen kan brukes til formålet.

Det kan være nødvendig å foreta befaring for å framskaffe eller kontrollere opplysninger. Eieren og brukeren kan ikke kreve at det holdes befaring, og de kan heller ikke motsette seg at det avholdes befaring eller foretas oppmåling, kartlegging eller bonitering av eiendommen eller bebyggelsen, se konsesjonsloven § 12 første ledd. Kommunen må varsle alle parter om befaringsrapporten i god tid. Det skal i henhold til forvaltningsloven § 11 d annet ledd så vidt mulig skrives en befaringsrapport. Partene har i henhold til forvaltningsloven § 18 tredje ledd rett til å se den delen av befaringsrapporten som inneholder faktiske opplysninger eller sammendrag eller annen bearbeidelse av faktum.

Det er av vesentlig betydning for avgjørelsen i en konsesjonssak at eiendommen kan brukes til det formålet som er oppgitt med ervervet. I tillegg til opplysninger om plansituasjonen i området, bør det derfor være på det rene om bruken forutsetter tillatelse fra andre myndigheter, om slike tillatelser foreligger, eller om de kan påregnes gitt.

Departementet har utarbeidet sjekklister, eksempelbreve og forfallsark til bruk for saksbehandlingen. Dette materialet er innarbeidet som vedlegg 3 til 11 til rundskrivet her. Enkelte forhold bør nevnes særskilt:

- Hvor selger forut for overdragelsen ber kommunen om informasjon om prisnivået, bør kommunen som ledd i en forvaltningsmessig forsvarlig behandling av saken imøtekomme en slik anmodning ved å orientere om priser som er avtalt i saker som gjelder tilsvarende overdragelser. En slik orientering kan bidra til at både selger og kjøper bedre kan forutberegne sin stilling. Har kommunen nylig behandlet konsesjonssøknad for eiendommen, og det ikke er kommet nye omstendigheter inn i bildet, er det tilstrekkelig å vise til dette.
- Det kan være nødvendig å samordne behandlingen av konsesjonssaker med behandling etter andre lover, for eksempel jordloven, skogbruksloven, plan- og bygningsloven eller jordskifteloven. Samtidig med at konsesjonssaken behandles bør en avklare forholdet til annen lovgivning. Det kan være aktuelt å forelegge en søknad for andre organer enn dem som er spesielt nevnt i loven eller forskriftene.
- I en rekke tilfeller er det regelmessig behov for å innhente uttalelser fra andre myndigheter. Eksempler på dette er bruk som forutsetter tillatelser fra andre offentlige organ, for eksempel oppdrettstillatelse, sikkerhetsmessig klarering av en skytebane, og hvor overformynderiet må gi sitt samtykke til at en mindreårig erverver eiendommen. I noen tilfeller er det fastsatt i forskrift eller annet regelverk at søknaden skal forelegges for offentlige organer. Et eksempel på dette er konsesjonssøknader som gjelder areal til masseuttak. Slike saker skal etter forskrift om "Overføring av myndighet til kommunen,

fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven”, § 6 forelegges Bergvesenet (adresse: Postboks 3021 - Lade, 7002 Trondheim) før kommunen tar stilling til konsesjonsspørsmålet. Bergvesenet har utarbeidet standardvilkår i samråd med Landbruks- og matdepartementet. Søknader om konsesjon ved etablering skytebaner skal forelegges Forsvarets bygningstjenestes regionkontor. Gjelder saken en eiendom av kulturhistorisk interesse, må det regelmessig innhentes uttalelse fra Riksantikvaren. Skulle det oppstå tilfelle der naturvernformål og friluftformål bør tilgodeses ved vilkår om avståelse etter konsesjonsloven § 11, må kommunen påse at Direktoratet for naturforvaltning får uttale seg før det tas endelig standpunkt til konsesjonsspørsmålet.

- Når kommunen ser at det ligger an til avslag fordi eiendommen bør brukes som tilleggsjord av andre enn konsesjonssøker, må den sjekke om det er interesse for eiendommen som tilleggsjord. Dersom kommunen mener eiendommen bør overtas av en annen enn konsesjonssøker, må vedkommende spørres om han eller hun er interessert i å overta. En slik henvendelse bør følges av en kort orientering om adressatens stilling i saken. Det må gjøres klart at vedkommende i så fall ikke har fått noen rett til å overta eiendommen. Det bør også gjøres klart at det offentlige ikke påtar seg noen økonomiske forpliktelser.
- Dersom det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren ha fått anledning til å uttale seg før vilkåret settes. Søkerens uttalelse er av betydning for vilkårets innhold, og også for spørsmålet om konsesjon skal gis eller ikke.

Klageinstansen skal også kontrollere riktigheten av de faktiske opplysningene i saken og om alle involverte har fått uttale seg. Klageinstansen kan under klagebehandlingen prøve alle sider ved saken og eventuelt ta hensyn til nye omstendigheter. Alle nødvendige opplysninger må foreligge før klageavgjørelse treffes. Klageinstansen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, se forvaltningsloven § 34. En må derfor utrede alle klageanførselene selv om klageinstansen mener at de ikke har betydning for avgjørelsen av klagen.

11.2 Begrunnelse

Det følger av forvaltningsloven § 24 når enkeltvedtak skal grunngis. Klageavgjørelser skal alltid grunngis. Forvaltningsloven § 25 fastsetter krav til begrunnelsens innhold. Bestemmelsen fastsetter at begrunnelsen skal nevne de hovedhensyn avgjørelsen bygger på. Det må framgå av begrunnelsen at alle relevante momenter er vurdert. Dette bidrar til å gjøre det tydelig at vedtaket er truffet etter et saklig og forsvarlig skjønn.

Hvor detaljert begrunnelsen må være, beror både på innholdet i den hjemmelen vedtaket avgjøres etter, og på vedtakets karakter. Kan et avslag eller konsesjonsvilkår karakteriseres som inngripende overfor konsesjonssøker, bør det framgå av den skriftlige begrunnelse at alle hensyn av betydning er overveid.

Ettersom loven uttrykkelig angir nærmere bestemte hensyn som skal ivaretas, og i mange tilfeller også hvilken vekt disse skal tillegges, stilles det krav til konsesjonsmyndighetenes begrunnelse. I en konsesjonssak som gjelder eiendom som skal brukes til landbruksformål, er for eksempel drøftingen i punkt 8.2.2 om relevans og vekt sentral ved utformingen av begrunnelsen. Ved avgjørelse av konsesjonssaker må det gå fram av vurderingen at myndighetene har foretatt en konkret vurdering av de aktuelle hensynene.

Det er for eksempel ikke adgang til rent rutinemessig å avslå konsesjon begrunnet ut fra et alminnelig ønske om å styrke bosettingen. Konsesjonsmyndighetene må vurdere i hvilken grad bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og det må framgå av vurderingen at alle relevante forhold er vurdert og hvilken vekt hensynet er tillagt i den konkrete saken.

Et annet eksempel er knyttet til landbrukseiendommer med stor kulturhistorisk verdi. En stor andel landbruksbygninger er registrert i SEFRAK-registeret, og kan sies å ha en viss kulturhistorisk verdi. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig for at ivaretagelse av kulturhistoriske verdier skal veie tyngre enn hensyn som etter loven skal tillegges særlig vekt, for eksempel hensynet til en landbruksmessig forsvarlig prisutvikling. Det må foreligge en kulturhistorisk verdi ut over det alminnelige for at en i slike tilfeller kan gi konsesjon til en pris som ikke er forenlig med prisrundskrivet.

Et tredje eksempel gjelder vurderingen av hvorvidt det etter konsesjonsloven § 11 annet ledd er påkrevd å stille vilkår om boplikt og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Se omtale av dette vilkåret i punkt 8.4.2. Det må gå fram av begrunnelsen for vedtaket at disse forholdene er vurdert.

12. KONTROLL- OG OPPFØLGINGSOPPGAVER

12.1 Kontrolloppgaven

12.1.1 Kommunen og fylkesmannens ansvar

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom søker konsesjon, og at nærmere bestemte lovvilkår overholdes, se § 17 første ledd tredje punktum og § 13 tredje ledd. Det følger bl.a. av bestemmelsene at de skal føre kontroll med at den lovbestemte boplikten etter § 5 annet ledd blir oppfylt.

12.1.2 Nærmere om kommunens ansvar

Alminnelig kontroll i konsesjonssaker og saker som gjelder boplikt

Kommunen har ansvaret for å følge opp konsesjonssaker. Det er viktig at kommunen etablerer gode rutiner både i forbindelse med eiendomsoverdragelser og ved

oppfølging av de plikter som påhviler erververne i ettertid. Til hjelp for dette arbeidet har departementet utarbeidet sjekklister som kommunen kan ta i bruk ved oppfølgingen. Se vedlegg 3 til 6. Departementet har også utarbeidet eksempler på brev som er aktuelle ved oppfølging av unnløst av å søke konsesjon, oppfølging av konsesjonsvilkår, brudd på boplikt og konsesjonsavslag. Se vedlegg 7 til 9. I tillegg har departementet utarbeidet en enkel "forfallsbok" som et verktøy for å sikre hensiktsmessige rutiner for kontrollarbeidet. Se vedlegg 10 og 11.

Dersom det er gitt avslag på konsesjon, og det er fastsatt i kjøpekontrakten at konsesjonssøkeren har risiko for at konsesjon gis, må kommunen som ledd i sitt kontrollansvar påse at konsesjonssøkeren selger eiendommen videre til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Se vedlegg 9.

12.1.3 Nærmere om fylkesmannens ansvar

Fylkesmannen er tillagt oppgaven som klageinstans ved avgjørelser etter konsesjonsloven, og skal dessuten følge opp kommunens praksis med sikte på å unngå at avgjørelsene er i strid med regelverk eller nasjonale retningslinjer. Fylkesmannens rolle er etter dette å ivareta både rettssikkerhet for den enkelte, og å sikre at nasjonale hensyn trekkes inn i saker som avgjøres lokalt. Et eksempel på at dette ut fra erfaring kan være aktuelt er hvor kommunen unnløst å følge opp priskontrollen etter konsesjonsloven.

Jordloven § 3 fjerde punktum som ble tilføyd i 2009 tar sikte på å styrke fylkesmannens mulighet til å følge opp kommunenes praksis. Bestemmelsen gir hjemmel for at fylkesmannen "kan" pålegge kommunen å rapportere inn opplysninger om de vedtak som avgjøres etter jordloven og konsesjonsloven. Dialog og veiledning overfor kommunene er en sentral del av fylkesmannens oppgaver til enhver tid. Rapporteringshjemmelen må ses i sammenheng med dette. Utgangspunktet er at fylkesmannen må ha gjennomført sine veilednings- og informasjonsoppgaver før rapportering er aktuelt. Ved vurderingen av om det foreligger behov for rapportering, må derfor fylkesmannen vurdere om det er behov for ytterligere informasjon og veiledning, eller om det er mest hensiktsmessig å pålegge rapportering.

Pålegg bør kunne fastsettes i de tilfeller fylkesmannen ser et behov for å føre kontroll med kommunal praksis. Det må foreligge opplysninger som indikerer at praksis er i strid med regelverket eller nasjonale retningslinjer på området. Tall fra KOSTRA, kommunedialog, erfaringer fra saksbehandling, kjennskap til saker gjennom media og øvrig kontakt med publikum kan for eksempel indikere en uheldig praksis. Fylkesmannen har ikke plikt til å pålegge kommunen å rapportere selv om det foreligger opplysninger som indikerer en uheldig praksis. Det må foretas en konkret helhetsvurdering av dette hvor fylkesmannen tar stilling til om nytteverdien av et eventuelt pålegg om rapportering er større enn ressursbruk og eventuelle andre negative følger knyttet til pålegget. Et pålegg om rapporteringsplikt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Ulike forhold kan tale for at rapporteringsplikt ikke er

en hensiktsmessig løsning. Det kan for eksempel tenkes at en kommune har manglet fagkompetanse i en periode på grunn av sykdom eller andre forhold, men at kommunen nå har innhentet slik kompetanse.

Rapportering er ment å være en midlertidig løsning, og kan bare pålegges for en nærmere bestemt periode. Hvis kommunen erfaringsmessig har få saker kan det være grunn til å fastsette rapporteringsplikt over en lengre periode enn for kommuner som behandler mange saker. I de tilfeller fylkesmannen finner det aktuelt å pålegge rapportering bør han på forhånd sørge for dialog med kommunen med tanke på hvordan rapporteringen skal gjennomføres. Det er viktig at den gjennomføres på en så ressursbesparende måte som mulig.

12.2 Oppfølgingsansvaret

12.2.1 Oppfølging av konsesjonsplikt og betingelser for konsesjonsfrihet

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom søker konsesjon, se konsesjonsloven § 17 første ledd tredje punktum. Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen fristen på 4 uker *"skal"* kommunen sette en frist for erververen til å søke konsesjon, se konsesjonsloven § 13 annet ledd. Det er etter loven ikke rom for skjønn.

I noen tilfeller er konsesjonsfriheten betinget av at nærmere bestemte lovvilkår overholdes. Kommunen har også som oppgave å føre kontroll med at slike betingelser blir overholdt. I disse tilfellene *"kan"* kommunen sette frist for å søke konsesjon. Det beror på kommunens skjønn om det skal settes frist for å søke konsesjon. I henhold til konsesjonsloven § 13 tredje ledd gjelder dette dersom:

- tidsgrensen for tvangsbruk etter konsesjonsloven § 3 annet ledd overskrides
- erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med konsesjonsloven § 4 annet ledd
- erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til konsesjonsloven § 4 tredje eller fjerde ledd
- erverver som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd
- erverver som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg
- kravet til bosetting etter konsesjonsloven § 7 tredje ledd, jf. konsesjonsloven § 6 ikke overholdes.

I slike saker er det nødvendig å innhente erververens kommentar til de faktiske opplysningene som legges til grunn før det tas stilling til hvordan oppfølgingen blir.

Når kommunen *kan* sette frist for å søke konsesjon, kan kommunen for eksempel unnlate å sette frist for å søke konsesjon i de tilfellene der kommunen ikke er tvil om at konsesjon vil bli gitt uten vilkår.

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er fastsatt i medhold av

konsesjonsloven § 13 annet eller tredje ledd, eller søknaden er avslått, skal kommunen i medhold av konsesjonsloven § 18 sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot konsesjonsloven § 3 annet ledd til opphør, eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Departementet har utarbeidet sjekklister for oppfølging av eiendomsoverdragelser, og for unnlatt søknad om konsesjon. Se vedlegg 3 og 5. Eksempelbrev som viser konsesjonspålegg er tatt inn i vedlegg 8 I. Eksempelbrev som viser frist for salg fordi det ikke er søkt konsesjon er inntatt i vedlegg 9 II. Eksempelbrev som viser frist for omgjøring av ervervet i tilfeller der konsesjon er avslått er tatt inn i vedlegg 9 I.

12.2.2 Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt

Plikten til å kontrollere at erververe som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 overholder boplikten i § 5 annet ledd følger også av konsesjonsloven § 17 første ledd tredje punktum. Kommunen må i slike tilfeller påse at skjema "Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom" blir oversendt dem som har boplikt når kommunen har mottatt egenerklæringsskjemaet fra tinglysingsdommeren. Det vises for øvrig til rundskriv M-3/2009 om reglene og praktiseringen av driveplikt.

Det går fram av konsesjonsloven § 6 at boplikten er oppfylt når eieren er registrert som bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering. Skattekontoret avgjør om den som har meldt flytting, skal registreres som bosatt på nytt bosted eller ikke. Se forskrift om folkeregistrering 9. november 2007 nr. 1268 § 7-3. Landbruksmyndighetene skal undersøke om skattekontoret har registrert eieren som bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for folkeregistrering er oppfylt. Hvis eieren er pendler, er det for eksempel nok å kontrollere at vedkommende er registrert som pendler. Det har ingen betydning om han eller hun er såkalt familiependler eller enslig pendler.

Hvis det foreligger et vesentlig brudd på boplikten "*kan*" bruddet følges opp av landbruksmyndighetene med et konsesjonspålegg. Se konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4. Det er en forutsetning at bruddet på boplikt må være "*vesentlig*". Denne forutsetningen følger av praksis. Innholdet i vesentlighetskravet bygger på en vurdering av ulike momenter knyttet til eiendommen, eieren og bruddets varighet. Det er likevel et forhold som går igjen i mange saker at bruddet har hatt en viss varighet; det er ikke aktuelt å karakterisere et brudd som vesentlig før det er gått 4 til 6 måneder.

Folkeregisterloven § 7 fastsetter en plikt for den som endrer bosted i Norge til innen 8 dager å melde flytting til Skattekontoret. Etter forskrift om folkeregistrering 9. november 2007 nr. 1268 § 4-1 regnes personer som oppholder seg i norske kommuner i minst seks måneder som bosatt i Norge, og det følger av samme forskrift § 5-1 at en regnes som bosatt på det stedet en regelmessig tar sin døgnhvile. Den praktiske oppfølgingen må vurderes i lys av disse reglene sammenholdt med konsesjonsloven.

Lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd oppstår først ett år etter ervervet, se punkt 7.2. Når ettårsfristen er ute kan kommunen henvende seg til eieren med forespørsel om eieren er bosatt på eiendommen. Er eieren ikke registrert i folkeregisteret som bosatt der, kan kommunen normalt pålegge eieren å søke konsesjon.

Registrering i folkeregisteret kan imidlertid av ulike grunner ta noe tid. Er det gått mindre enn 4 til 6 måneder etter utløpet av ettårsfristen og erverver kan godtgjøre at det er meldt flytting til eiendommen, bør oversittelsen ikke anses som vesentlig. Godkjennes meldingen i ettertid, må eier anses å ha oppfylt boplikten i saksbehandlingstiden. Godkjennes den ikke, kan det etter omstendighetene foreligge et brudd på boplikten som gir grunnlag for pålegg om konsesjon.

Departementet har utarbeidet en sjekkliste til bruk for kommunens arbeid. Se vedlegg 6. Eksempelbrev om forhåndsvarsel ved brudd på lovbestemt boplikt er inntatt i vedlegg 7 II. Pålegg om å søke konsesjon i slike tilfeller er inntatt i vedlegg 8 II.

Dersom bruddet på boplikt er vesentlig, kan en som har odelsrett til eiendommen eller en tidligere eier som har mistet eiendommen ved odelsløsning kreve eiendommen overtatt uten hinder av at eieren har bedre odelsrett. Se odelsloven §§ 28 og 40 annet ledd. Har gjenlevende ektefelle med boplikt etter odelsloven § 39 (se omtale under punkt 7.9) unnlatt å oppfylle boplikten, faller bruksretten for gjenlevende bort. Reglene i odelsloven henger ikke sammen med reglene i konsesjonsloven.

12.2.3 Oppfølging av konsesjonsavslag og fastsatt konsesjonsvilkår

Det følger av konsesjonsloven § 17 første ledd første punktum at kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at *vilkår* som er satt for konsesjon blir overholdt. Kommunen avgjør om det er grunn til å trekke konsesjonen tilbake, jf. konsesjonsloven § 16 annet ledd. Konsesjonen kan trekkes tilbake dersom det foreligger brudd på vilkår av vesentlig betydning. Bergvesenet er gitt fullmakt til å føre den kontroll som er tillagt kommunen og fylkesmannen etter konsesjonsloven § 17 i de tilfeller overtredelsen gjelder vilkår som er tilrådd av Bergvesenet. Melding om brudd sendes kommunen.

Kommunen må også ta stilling til om det er grunn for å følge opp dersom erververen blir sittende med eiendommen etter at konsesjonssøknaden er *avslått*. Dette er særlig aktuelt hvor konsesjonssøkeren har risiko for konsesjon slik at avtalen partene imellom ikke faller bort selv om søknaden om konsesjon avslås.

Hvis det er gitt avslag på konsesjon eller et konsesjonsvilkår av vesentlig betydning er brutt, fastsetter kommunen en frist til å bringe tvangsbruk som er i strid med konsesjonsloven § 3 annet ledd til opphør, eller kommunen setter en frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.

Departementet har utarbeidet en sjekklister til bruk ved oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår. Se vedlegg 4. Eksempelbrev som viser forhåndsvarsel ved brudd på konsesjonsvilkår er inntatt i vedlegg 7 I. Eksempelbrev som viser frist for omgjøring av ervervet i tilfeller der konsesjon er avslått er tatt inn i vedlegg 9 I.

Det følger av § 18 nytt annet punktum at dersom konsesjon er avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første punktum få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

12.2.3 Nærmere om tvangsauksjon

Oversittes en frist som er fastsatt etter konsesjonsloven § 17 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan fylkesmannen uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. En viser til konsesjonsloven § 19. Formålet med tvangssalget er i et slikt tilfelle å sette nåværende eier ut av besittelsen. Det forhold at formålet med salget ikke kan realiseres dersom tidligere eier selv inngir høyeste bud, er ansett som "lovlig grunn" til å nekte å anta budet, se tvangsfullbyrdsloven § 11-28 annet ledd første punktum.

13. OVERGANGSBESTEMMELSER

Det ble gitt overgangsbestemmelser i konsesjonsloven § 22 da det ble vedtatt ny lov i 2003. I tillegg er det vedtatt egne bestemmelser i endringsloven IX andre ledd som gjelder overgangstilfellene i 2009.

Departementet antar at overgangsbestemmelsene i konsesjonsloven § 22 første ledd⁷ fortsatt har praktisk betydning. I første ledd er det fastsatt at lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense som er gitt med hjemmel i tidligere konsesjonslov lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd fortsatt gjelder til de blir endret eller opphevet. Det går fram av annet punktum at arealgrensene i den nye konsesjonsloven skal legges til grunn i disse tilfellene.

Ved endringsloven i 2009 er det gitt en rekke overgangsbestemmelser som har betydning for endringer i rettigheter og for konsesjonsmyndighetenes praksis⁸.

Det går fram av IX annet ledd nr. 1 at følgende endringer i odelsloven: §§ 1, 2, 8, 12, 21, 40 til 48 og 78, ikke får virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde. Dette innebærer bl.a. at eiendom som forut for lovendringen hadde mistet sin karakter av å være odlingsjord fordi vilkårene i odelsloven § 1 ikke var oppfylt, ikke blir

⁷ Gjelder fra 1. januar 2004.

⁸ Gjelder fra 1. juli 2009.

odelseiendommer ved ikrafttredelse av endringene selv om de oppfyller arealkravene etter endringsloven. Slike eiendommer blir først odelseiendommer når det er odlet på nytt.

Det går fram av IX annet ledd nr. 8 at ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 5 første ledd nr. 1 eller odelsloven § 27, gjelder endringene i konsesjonsloven §§ 5 annet ledd og 9 selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft. For eier som oppfylte boplikt på ikrafttredelsestidspunktet, gjelder altså de nye arealgrensene. I noen tilfeller vil dette innebære at boplikten faller bort som følge av at eiendommen er under de nye arealgrensene.

Det går fram av IX annet ledd nr. 9 at en eier som med landbruksmyndighetenes godkjenning oppfyller boplikt i henhold til gjeldende lov § 6 annet ledd, kan fullføre boplikten innenfor rammen av godkjenningen selv om adgangen til å oppfylle boplikt uten at familien flytter med nå er opphevet.

Det går fram av IX annet ledd nr. 10 at brudd på boplikten etter tidligere regler i konsesjonsloven eller odelsloven før loven trer i kraft, kan følges opp etter de nye reglene i odelsloven og konsesjonsloven. Tilsvarende gjelder etter overgangsbestemmelsen nr. 11 for brudd på driveplikten. Slikt brudd kan følges opp etter jordlovens regler.

Det går fram av IX annet ledd nr. 12 at en søknad om konsesjon som ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft skal behandles etter de nye bestemmelsene selv om søknaden er innsendt før loven trådte i kraft. Det samme gjelder melding som er sendt kommunen etter konsesjonsloven § 6 annet ledd (eller odelsloven § 27 selv om denne henvisningen ved en feil ikke er kommet inn i lovteksten). Søknaden anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken. En søknad om fritak fra boplikt som ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal imidlertid etter samme bestemmelse nr. 13 behandles etter bestemmelsene slik de lød før endringen. Søknaden anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

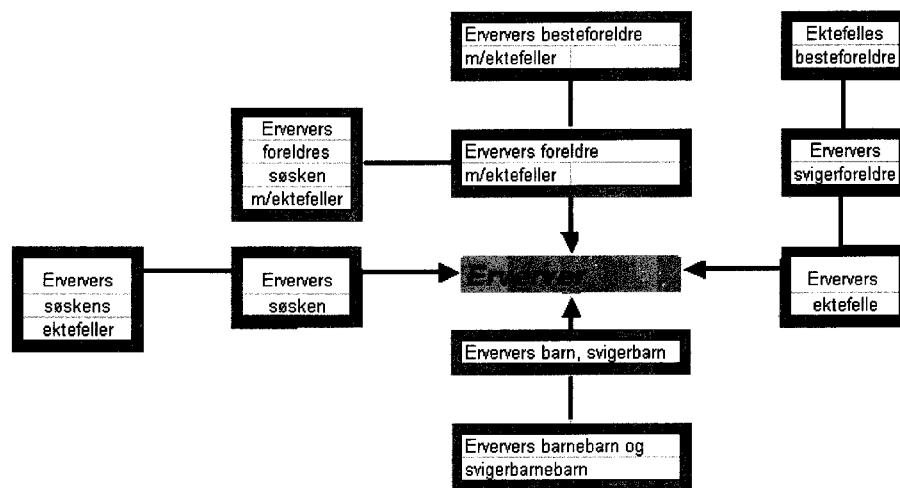
Etter fullmakt

Pål Vidar Sollie

Inger Grette

Vedlegg 1: Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra

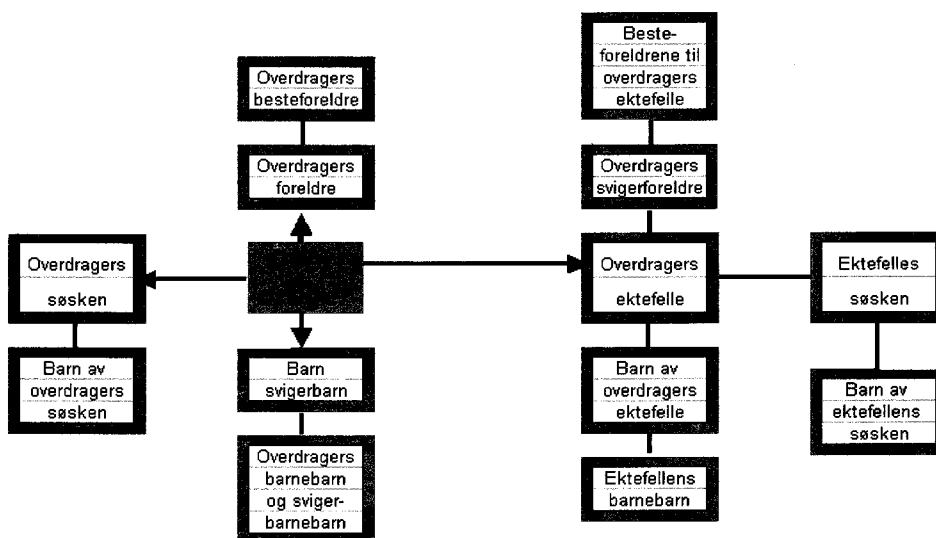
Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for erverv enten det f.eks gjelder kjøp, gave, arv eller tvangsauksjon.

Vedlegg 2: Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til

Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for overdragelse så som for eksempel salg, gavesalg, gave, arv eller tvangssalg.

Vedlegg 3: Sjekkliste for oppfølging av eiendomsoverdragelser

- ✓ Søknad om konsesjon skal, i de tilfellene slik søknad kreves, sendes ordføreren i kommunen innen fire uker etter avtaletidspunktet eller rådighetsoverføringen av eiendommen. Søknaden skal sendes på fastsatt skjema.
- ✓ Egenerklæringsskjema sendes fra tinglysingsmyndighetene til kommunen dersom erverver ikke har plikt til å søke om konsesjon. Egenerklæringen skal sendes på fastsatt skjema evhengig av type erverv;
 - Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.
 - Egenerklæring om konsesjonsfrihet for bebygd eiendom med nedsatt konsesjonsgrense.
- ✓ Kommunen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon overholdes. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon, eller tilfeller der boplikten ikke overholdes.
- ✓ Kommunen bør ha rutiner som gjør det mulig å kontrollere at den lovbestemte boplikten oppfylles, eventuelt at fastsatte konsesjonsvilkår oppfylles.

Vedlegg 4: Sjekkliste for oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår

- ✓ Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt (konsesjonsloven § 17 første ledd).
- ✓ Dersom kommunen oppdager at vilkår ikke er overholdt, må det sendes melding om dette til fylkesmannen slik at fylkesmannen kan fastsette en tvangsmulkt. Tvangsmulkten påløper inntil forholdet er brakt i orden eller den forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.
- ✓ Vedtak om tvangsmulkt kan påklages til Statens landbruksforvaltning.
- ✓ Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake (konsesjonsloven § 16 annet ledd).
- ✓ Dersom konsesjonen trekkes tilbake skal kommunen fastsette en frist for erververen til å overdra eiendommen til noen som lovlig kan erverve den (konsesjonsloven § 16 tredje ledd).
- ✓ Vedtak om å trekke konsesjonen tilbake og fastsettelse av frist for erverver til å sørge for overdragelse til noen som lovlig kan erverve eiendommen kan påklages.
- ✓ Oversittes fristen sender kommunen melding om dette til fylkesmannen som uten varsel kan la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg (konsesjonsloven § 19).
- ✓ Kommunen vil som konsesjonsmyndighet ha plikt til å gi namsretten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent i forbindelse med gjennomføring av tvangssalget enten dette skjer ved salg eller ved medhjelper eller ved auksjon.

Vedlegg 5: Sjekkliste for unnlatt søknad om konsesjon

- ✓ Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med om erververe mangler nødvendig konsesjon (konsesjonsloven § 17 første ledd).
- ✓ Dersom en erverver av eiendom har plikt til å søke om konsesjon og plikten ikke er oppfylt, skal kommunen sette en frist for søknad om konsesjon (konsesjonsloven § 13 annet ledd).
- ✓ Vedtak om pålegg om å søke konsesjon kan påklages til fylkesmannen.
- ✓ Dersom konsesjon avslås eller det ikke søkes om konsesjon innen den frist kommunen har satt, skal kommunen sette en frist for erververen til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller sørge for overdragelse til noen som kan få, eller ikke trenger konsesjon (konsesjonsloven § 18).
- ✓ Vedtak om frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få eller ikke trenger konsesjon kan påklages til fylkesmannen.
- ✓ Oversittes fristen sender kommunen melding om dette til fylkesmannen som uten varsel kan la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg (konsesjonsloven § 19).
- ✓ Kommunen vil som konsesjonsmyndighet ha plikt til å gi namsretten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent i forbindelse med gjennomføring av tvangssalget enten dette skjer ved salg ved medhjelper eller auksjon.

Vedlegg 6: Sjekkliste for oppfølging av brudd på boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd og boplikt etter 0-grenseforskrift (konsesjonsloven § 7)

- ✓ Kommunen skal føre kontroll med at den lovbestemte boplikten og boplikten etter 0-grenseforskrifter overholdes (konsesjonsloven § 17 første ledd).
- ✓ Dersom en erverver av eiendom har en lovbestemt boplikt eller en boplikt etter 0-grense forskrift, og denne ikke overholdes, kan kommunen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon (konsesjonsloven § 13 tredje ledd). I henhold til praksis kreves vesentlig brudd på boplikten hvis det skal pålegges konsesjonsplikt.
- ✓ Vedtak om pålegg om å søke konsesjon kan påklages til fylkesmannen.
- ✓ Dersom konsesjon avslås, eller det ikke søkes om konsesjon innen den frist kommunen har satt, skal kommunen sette en frist for erververen til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få eller ikke trenger konsesjon (konsesjonsloven § 18).
- ✓ Vedtak om frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få eller ikke trenger konsesjon kan påklages til fylkesmannen.
- ✓ Oversittes fristen sender kommunen melding om dette til fylkesmannen som uten varsel kan la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg (konsesjonsloven § 19).
- ✓ Kommunen vil som konsesjonsmyndighet ha plikt til å gi namsretten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent i forbindelse med gjennomføring av tvangssalget enten dette skjer ved salg ved medhjelper eller ved auksjon.

Vedlegg 7: Forhåndsvarsel

I

BRUDD PÅ KONSESJONSVILKÅR, GNR. ... BNR... I ... KOMMUNE

De ble ved kommunens vedtak av ... gitt konsesjon på erverv av ovennevnte eiendom på vilkår av at De ...

Kommunen har erfart at De ikke har oppfylt vilkårene for konsesjon.

Virkingen av at fastsatte konsesjonsvilkår av vesentlig betydning blir overtrådt, er at kommunen må vurdere om det er grunnlag for å trekke konsesjonsmeddelelsen tilbake, jf. konsesjonsloven § 16. Dersom konsesjonen trekkes tilbake, vil det bli satt en frist for Dem til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noensom lovlig kan erverve den.

En ber om Deres merknader til dette innen ... dager.

II

BRUDD PÅ LOVBESTEMT BOPLIKT ETTER KONSESJONSLOVEN § 5 ANNET LEDD, GNR... BNR... I... KOMMUNE

De overtok ovennevnte eiendom (dato). Eiendommen består av totalt ... dekar, hvorav ca. ... dekar fulldyrka jord, ... dekar overflatedyrka jord, ca... dekar produktiv skog og ca... annet areal.

Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd er konsesjonsfriheten ved erverv av en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år, og selv bebor den i minst fem år. Fristen for å oppfylle plikten regnes fra det tidspunktet ervervet skjedde. De fikk orientering om dette ved at kommunen ... (dato) sendte Dem en skriftlig orientering om bo- og driveplikten.

Kommunen har erfart at De ikke har oppfylt boplikten. Virkingen av at boplikten er brutt er at kommunen kan pålegge Dem å søke konsesjon, jf. konsesjonsloven § 13 tredje ledd.

En ber om Deres merknader til dette innen ... dager.

Vedlegg 8: Konsesjonspålegg

I

PÅLEGG OM Å SØKE KONSESJON PÅ GNR... BNR... I ... KOMMUNE

Kommunen har mottatt opplysninger om at De har ervervet ovennevnte eiendom. Ervervet er konsesjonspliktig etter konsesjonsloven. Med hjemmel i nevnte lov § 13 annet ledd gis De med dette en frist på en måned til å søke konsesjon på vedlagte skjema.

Søknaden bes sendt direkte til kommunen innen den fastsatte frist.

Melding vedrørende adgang til å klage følger vedlagt.

II

PÅLEGG OM MÅ SØKE KONSESJON SOM FØLGE AV BRUDD PÅ BOPLIKT ETTER KONSESJONSLOVEN § 5 ANNET LEDD VED ERVERV AV GNR. ... BNR... I... KOMMUNE

De overtok ovennevnte eiendom ... (dato). Eiendommen består av totalt ca. ...dekar, hvorav ca... dekar er fulldyrka jord, ca. ...dekar overflatedyrka jord, ... dekar produktiv skog og ... dekar annet areal.

De har ved brev av... (dato) gitt Deres kommentarer til saken.

Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd er konsesjonsfriheten ved erverv av en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år, og selv bebor den i minst fem år. Fristen for å oppfylle plikten regnes fra det tidspunktet ervervet skjedde.

Kommunen finner etter det som er opplyst at De ikke har tilflyttet eiendommen. Fristen for å tilflytte eiendommen er i dette oversittet med ca... (tid) , og dette må regnes som vesentlig. Dette gir grunnlag for å pålegge Dem å søke konsesjon.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 13 tredje ledd gis De en frist på en måned til å søke konsesjon. Vedlagte søknadsskjema bes benyttet og returnert direkte hit.

De forhold som er nevnt i Deres brev av ... vil bli vurdert ved behandlingen av konsesjonssaken.

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

Vedlegg 9: Frist for salg/omgjøring av avtalen

I

FRIST FOR OMGJØRING AV ERVERVET/SALG AV GNR. ... BNR... I ...KOMMUNE
Søknad om konsesjon på erverv av ovennevnte eiendom ble avslått... Vedtaket ble fastholdt av fylkesmannen ved vedtak i klagesak av...

På denne bakgrunn fastsettes med hjemmel i konsesjonsloven § 18 en frist på tre måneder til å sørge for at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

En gjør oppmerksom på at dersom fristen oversittes, kan fylkesmannen uten nærmere varsel la eiendommen selge etter reglene om tvangssalg så langt de passer, jf. konsesjonsloven § 19.

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

II

FRIST FOR OMGJØRING AV ERVERVET/SALG AV GNR... BNR... I ... KOMMUNE
Frist satt i vedtak av ... for å søke konsesjon på ovennevnte eiendom er ikke overholdt.

På denne bakgrunn fastsettes med hjemmel i konsesjonsloven § 18 en frist på tre måneder til å sørge for at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

En gjør oppmerksom på at dersom fristen oversittes, kan fylkesmannen uten nærmere varsel la eiendommen selge etter reglene om tvangssalg så langt de passer, jf. konsesjonsloven § 19.

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Rundskriv M-3/2002
Saksnummer 2002/00861
April 2002

Til

Statens landbruksforvaltning, fylkesmennene, fylkeslandbruksstyrene og kommunene

Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

1. Innledning	3
2. Grunnlaget for priskontrollen og praktiseringen	3
3. Drøfting av konsesjonslovens prisbestemmelse med konklusjon	4
4. Nye føringer for praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse	5
<i>Skogmeldingen (St. meld. nr. 17 (1998-99))</i>	5
<i>Næringskomiteen (Innst. S. nr. 208 (1998-99))</i>	5
<i>Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000))</i>	5
5. Landbrukseiendom - avgrensning	5
6. Om ”samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling”	6
7. Verdsettingsprinsipper	6
8. Nærmere om verdsettingen	7
8.1. <i>Avkastningsverdi</i>	7
8.2. <i>Avkastningsverdiregning for jordbruksarealer</i>	8
8.3. <i>Avkastningsverdiregning for skog</i>	10
8.4. <i>Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer</i>	13
8.5. <i>Verdsetting av andre rettigheter og ressurser som ligger til eiendommene</i>	14
8.6. <i>Kostnadsverdi på bygninger</i>	15
8.6.1 <i>Om vurderingsmomentene</i>	16
8.6.2 <i>Særskilt for driftsbygninger</i>	17
8.6.3 <i>Særskilt for våningshus/bolighus</i>	18
8.7. <i>Kapitaliseringsrentefot</i>	19
9. Avsluttende bemerkninger	20

1. Innledning

Landbruksdepartementet gir i dette rundskrivet retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandlingen av søknader om konsesjon.

Videre skal retningslinjene være rettleidende for prisvurderingen når staten v/fylkeslandbruksstyrene kjøper eiendommer til rasjonaliseringsformål, jf. jordloven § 6.

Retningslinjene bygger på erfaringer med praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse etter retningslinjene i tidligere rundskriv. Videre er Stortingets uttalelser om praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse lagt til grunn, jf. St. meld. nr. 17 (1998-99) "Verdiskaping og miljø - muligheter i skogsektoren" (Skogmeldingen), jf. Innst. S. nr. 208 (1998-99), og St. meld. nr. 19 (1999-2000) "Om norsk landbruk og matproduksjon" (Landbruksmeldingen), jf. Innst. S. nr. 167 (1999-2000).

I tråd med stortingsmeldingene er det gjort endringer i tidligere retningslinjer, bl.a. for verdsetting av boverdi knyttet til våningshus, verdsetting av tilleggsjord og kapitaliseringsrente ved verdsetting av skog.

Det understrekes at verdiberegninger basert på retningslinjene er et hjelpemiddel for den verdivurdering som uttalende og avgjørende konsesjonsorgan skal foreta i samsvar med konsesjonsloven § 1 nr. 4. Det resultat beregningene viser, skal være gjenstand for en egen vurdering. Det må bl.a. skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

Formålet med dette rundskrivet er ikke å gi retningslinjer for hvordan landbrukseiendommer bør takseres i andre sammenhenger.

Rundskrivet erstatter departementets rundskriv M-147/80, M-138/89, M-22/97 og M-3/2001.

2. Grunnlaget for priskontrollen og praktiseringen

Etter konsesjonsloven § 1 nr. 4 er ett av lovens formål å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom.

Med grunnlag i en utredning i 1979 av en nedsatt arbeidsgruppe (med representanter fra faglagene i landbruket, Norges landbruksøkonomisk institutt (nå Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning - NILF), landbruksselskapene (nå fylkesmennenes landbruksavdelinger) og departementet, utarbeidet departementet i 1980 nærmere retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved konsesjon, jf. rundskriv M-147/80. I retningslinjene er innholdet i begrepet "samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" og verdsettingsprinsipper mv. drøftet. Det er understreket at konkrete verdiberegninger er et hjelpemiddel for prisvurderingen etter konsesjonsloven § 1.

Retningslinjene (rundskriv M-147/80) ble lagt fram for Stortinget som uttrykt vedlegg til St. meld. nr. 76 (1979-80) Om praktiseringen av jord- og konsesjonslovgivningen i 1979. I Innst. S. nr. 2 (1980-81) ga landbrukskomiteen bl.a. følgende merknader knyttet til retningslinjene:

"Komiteen ser positivt på at departementet etter grundige forarbeider har funnet det

mulig å utarbeide en nærmere veiledning for fastsettelse av pris på landbrukseiendommer. Komiteen har merket seg at prisfastsettelsen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Komiteen ser dette som et godt grunnlag for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er etter komiteens mening særlig viktig at prisen på landbrukseiendommer holdes på et nivå som gir mulighet for en brukbar økonomi også for dem som skal overta en eiendom.”

Ved rundskriv M-138/89 ble det gitt utfyllende retningslinjer for vurdering av konsesjonspriser på små landbrukseiendommer. I samme rundskriv ble kapitaliseringsrentefoten endret. Rentefoten ble også endret i rundskriv M-22/97. I rundskriv M-3/2001 ble kapitaliseringsrentefot for skog endret.

3. Drøfting av konsesjonslovens prisbestemmelse med konklusjon

Priskontrollen etter konsesjonsloven er drøftet i Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000)). I meldingen er bl.a. uttalt:

”Sett på bakgrunn av at samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, mener departementet at det bør være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Oppheves priskontrollen vil næringsutøverne, særlig i tettstedsnære områder, binde opp større kapital. Oppheving vil også gi skjevere inntektsfordeling over generasjonsintervallene. Departementet kan ikke se at dette er i samsvar med ønsket om å bedre landbrukets inntektsmuligheter, jf. kap. 5.7. Departementet mener etter dette at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den. En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå.”

Det er trukket følgende konklusjon i Landbruksmeldingen:

- priskontrollen beholdes
- prinsippene for priskontroll gjennomgås

Næringskomiteen behandlet Landbruksmeldingen i Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Komiteens flertall uttalte følgende om priskontroll på landbrukseiendommer:

”Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, er enig med departementet i at priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom bør beholdes. Flertallet viser i den forbindelse til at samfunnet bl.a. gjennom overføringene til næringen setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen på jordbrukseiendommene. I en slik situasjon mener flertallet at det er et mål å legge til rette for et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved overdragelse av landbrukseiendom. Etter flertallets oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag. Dette standpunktet er

imidlertid ikke til hinder for at det foretas en vurdering av prinsippene for priskontrollen i samsvar med departementets forslag.”

4. Nye føringer for praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse

Skogmeldingen (St. meld. nr. 17 (1998-99))

Det som er kommet til uttrykk i Skogmeldingen om endret praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse kan sammenfattes slik:

- det bør gis retningslinjer for praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse som i større grad stimulerer til et aktivt skogbruk ved at verdien av investeringer og hogstmoden skog reflekteres bedre

Næringskomiteen (Innst. S. nr. 208 (1998-99))

Næringskomiteens flertall kommenterte prisspørsmålet for skog slik:

- *”Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene i Fremskrittspartiet og Høyre, har merket seg at Regjeringen mener at praktiseringen av dagens prisreguleringsbestemmelser i forhold til skog har vært mer restriktiv enn det er grunnlag for. Flertallet slutter seg til at dette forholdet rettes opp gjennom mer konkrete retningslinjer for praktiseringen. Flertallet mener at en høyere pris på skogeiendommer vil kunne stimulere til et høyere investeringsnivå. Det er samtidig viktig at prisnivået ikke blir til hinder for at eiendommene kan overtas og drives med en rimelig avkastning for kjøperen. Flertallet mener det kan være grunnlag for å vurdere en særskilt kalkulasjonsrente for verdsetting av skog.”*

Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000))

Det som er kommet til uttrykk i Landbruksmeldingen om endret praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse kan sammenfattes slik:

- endringer som i større grad kan stimulere til et aktivt skogbruk bør vurderes
- en bør vurdere å justere prinsippene for verdsetting av tilleggsjord. Aksept for høyere verdi på tilleggsjord kan føre til at eiere selger jordbruksareal som tilleggsjord fremfor å leie bort
- boverdien bør reflekteres bedre. Det er grunnlag for å legge til boverdi i flere tilfelle enn i dag

5. Landbrukseiendom - avgrensning

Konsesjonsloven § 1 nr. 4 gjelder for alle konsesjonspliktige erverv av eiendom. Dette rundskrivet gjelder imidlertid prisvurderingen ved søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom.

Ved lovendring 4. mai 2001 ble arealgrensen for konsesjonsfritt erverv av bebygd eiendom på visse vilkår hevet fra 5 dekar til 20 dekar. Bebygde landbrukseiendommer ikke over 20 dekar kan etter dette i utgangspunktet omsettes uten at konsesjon er nødvendig og følgelig uten at retningslinjene i rundskrivet kommer til anvendelse.

Konsesjonsgrensene for ubebygd eiendom er ikke endret. Det innebærer at retningslinjene kommer til anvendelse ved erverv av konsesjonspliktige ubebygde eiendommer også under 20 dekar, dersom eiendommen kan karakteriseres som en landbrukseiendom.

For at retningslinjene skal komme til anvendelse, må eiendommen bestå av jord- og skogressurser samt tilhørende ressurser og rettigheter som etter en realistisk objektiv vurdering kan gi grunnlag for drift og utnytting av næringsmessig karakter. Eiendommens beliggenhet vil i denne sammenheng være av betydning. Dersom det er påregnelig med jordbruksdrift av et omfang som berettiger til produksjonstillegg i jordbruket, vil i utgangspunktet retningslinjene komme til anvendelse.

Retningslinjene kommer ikke til anvendelse, dersom en landbrukseiendom erverves til andre formål enn landbruk (f.eks. fritidsformål), og det ikke er påregnelig at eiendommen i fremtiden skal opprettholdes som landbrukseiendom.

6. Om ”samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling”

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Hensikten med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese ”en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling” gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Rettigheter og andre ressurser som ligger til landbrukseiendommer er av noe forskjellig art. Det er derfor vanskelig å angi noen bestemt verdsettingsmåte.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).
- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.
- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

8. Nærmere om verdsettingen

8.1. Avkastningsverdi

Avkastningsverdi (jordverdi, skogverdi) kan skjematisk vises slik:
$$\frac{\text{årlig framtidig nettoavkastning}}{\text{kapitaliseringsrentefot}}$$

Nettoavkastning, slik den er definert her, framkommer som differanse mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnader. I produksjonskostnadene må inkluderes godtgjøring for innsatt arbeid, mens rentekrav på selve grunnen (jorda) holdes utenom.

Kapitaliseringsrentefoten behandles nedenfor.

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grovfôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under *normale* forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom kornartene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

For kornproduksjon og andre mer spesialiserte planteproduksjoner, som er typiske salgsproduksjoner, er produksjonsinntektene knyttet til produktpris (og avling). For korn nyttes den pris som oppnås i området eiendommen ligger, med veid gjennomsnitt mellom førkorn og matkorn der det er det aktuelle driftsopplegg.

For gras-/grovfôrproduksjon, som skal nyttes til husdyr, har vi ikke noen entydig produktpris. Alternativt er pris på karbohydratkraftfôr (bygg-grøpp) nyttet som pris på gras-/grovfôrproduksjon. Koplingen til kraftfôrpris er ikke særlig tilfredsstillende, bl.a. på grunn av varierende priser mellom aktører i kraftfôrmarkedet og mellom distrikter. Det tilrås derfor at kornpris (førkorn) nyttes også for gras-/grovfôrproduksjon. Gras-/grovfôrproduksjon blir vanligvis målt i føreheter (FEm). 1 FEm svarer tilnærmet til 1 kg korn.

Prisen på korn og andre planteprodukter ble redusert i forbindelse med innføring av areal- og kulturlandskapstilskudd (AK-tilskudd). På grunn av differensieringen mellom bl.a. bruksstørrelser og distrikter er AK-tilskuddet, ved siden av å være et inntektspolitisk tilskudd, også et struktur- og distriktsutjevneende tilskudd. Laveste sats av AK-tilskuddet i de ulike planteproduksjoner har i hovedsak karakter av å være et inntektspolitisk tilskudd, som naturlig bør inngå som del av produksjonsinntekten i planteproduksjon. For kornproduksjon, med laveste sats for tiden (2001) kr. 242,- pr. dekar, skal dette regnes med når produksjonsinntekten skal bestemmes. Det samme gjelder for gras-/grovfôrproduksjon når produktprisen knyttes til kornprisen. Det må korrigeres for eventuelt bunnfradrag i AK-tilskuddet.

Andre arealbaserte tilskudd knyttet til jordbruksareal, som tilskudd til dyrking av fôr i fjellet og driftsvansketilskudd for brattlendte bruk, er i hovedsak et struktur- og distriktsutjevneende tilskudd som ikke skal tas med som del av produksjonsinntekten.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

I en og samme planteproduksjon vil variable produksjonskostnader variere forholdsvis lite.

De faste produksjonskostnadene vil variere relativt mye, også innenfor en og samme planteproduksjon.

Maskin-/redskapkostnadene pr. dekar varierer ut fra bl.a. bruksstørrelse og mekaniseringsgrad. Variasjon i maskin-/redskapkostnadene har en også, i tilfelle jordbruksarealet krever, spesielle maskiner/redskaper på grunn av driftsforhold som topografi og lignende. For maskin-/redskapkostnader, som varierer både ut fra bruksstørrelse og mekaniseringsgrad, tilrås lagt til grunn et rasjonelt drevet bruk av middels størrelse i det området eiendommen ligger. Ved det oppnås mest mulig sammenfallende jordverdier for samme slags jord, uavhengig av om jorda hører til et stort eller lite bruk og uavhengig av mekaniseringsgrad.

Arbeidsvederlaget er en sterkt utslagsgivende faktor for størrelsen på produksjonskostnadene. Arbeidskravet i en og samme planteproduksjon kan variere sterkt ut fra bruksstørrelse, mekaniseringsgrad og driftsforhold. I kornproduksjon kan f.eks. arbeidskravet variere fra mindre enn 3 timer pr. dekar på store bruk til ca. 5 timer pr. dekar på små bruk. Når arbeidskravet i produksjonen bestemmes, bør en legge til grunn arbeidskravet på et rasjonelt drevet bruk av middels størrelse i det området eiendommen ligger.

Som godtgjørelse pr. time for innsatt arbeid i produksjonen, nyttes tariffestet sats for leid arbeid i jordbruket. Rettledende kostnadstall i ulike produksjoner finnes ellers i materiale fra Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (driftsgranskingene, håndbok for driftsplanlegging), som må vurderes i forhold til lokale forhold og tilpasses erfaringsdata.

For ikke fulldyrka jordbruksareal (*overflatedyrka og beiteareal*) må det foretas verdianslag i forhold til fulldyrka jord. Som for fulldyrka jord, vil avlingsnivå og kostnadene med drift av arealene være aktuelle vurderingsfaktorer.

Eksempel på avkastningsverdiregning av jordbruksareal:

Forutsetninger:

Avlingsnivå 400 kg korn (fôrkorn) eller 400 FEm grovfôr (gras).

Kornpris kr. 1,85 pr. kg.

Laveste sats AK-tilskudd kr. 242,- pr. dekar.

Produksjonskostnader pr. dekar:

Variable kr. 275,-.

Faste: maskiner/redskaper kr. 250,-.

arbeid kr. 300,-.

Kapitaliseringsrentefot 7 %.

Jordverdi: $(1,85 \times 400) + 242 - (275 + 250 + 300) \text{ kap. } 7\% = \text{kr. } 2\,243,- \text{ pr. dekar.}$

Med de sterkt varierte forhold for planteproduksjon i jordbruket som er i Norge, som bl.a. gir store utslag i avlingsnivå og driftskostnader, vil avkastningsverdiregninger gi tilsvarende forskjellig resultat. For visse områder av landet kan slike beregninger gi svært lave jordverdier, også negative verdier. I relasjon til konsesjonslovens prisbestemmelse har negative verdier ingen mening.

I lys av målsettingen om et sterkt jordvern, et aktivt jordbruk i hele landet og den betydning

jordbruksarealer representerer for kulturlandskapet, er det – i relasjon til konsesjonslovens prisbestemmelse – grunnlag for å sette en minste verdi pr. dekar på jordbruksareal. Minste verdi for fulldyrka jord fastsettes til:

Østlandet, Sørlandet, Vestlandet, Trøndelag *kr. 1 000 pr. dekar*
 Nord-Norge *kr. 700 pr. dekar*

I de tilfelle jorda er i særlig dårlig forfatning (begynnende gjengroing, manglende grøfting) bør minste verdi pr. dekar vurderes korrigert ned.

Ut fra erfaringstall på jordverdi for fulldyrka jordbruksareal i konsesjonssaker i senere tid, er det nedenfor angitt rammer for pris pr. dekar innen tre ulike avlingsmessige områder for korn- og grasproduksjon. Oppdelingen i avlingsmessig svake, middels og gode jordbruksområder hviler på en betraktning landet sett under ett. Rammetallene bør kunne brukes som veiledende verdier så lenge økonomien i korn- og grasproduksjon er på noenlunde samme nivå som nå (2001). Innen angitte rammer må verdien vurderes nærmere, bl.a. ut fra det aktuelle avlingsnivå og driftsforhold.

Svake jordbruksområder: kr. 700/1 000 - kr. 1 500

Middels jordbruksområder: kr. 1 500 - kr. 3 000

Gode jordbruksområder: kr. 3 000 - kr. 5 000

Dyrkbar jord:

Verdsetting av dyrkbar jord må skje på skjønsmessig grunnlag, hvor jordkvalitet, klima, oppdyrkingskostnad inklusiv grøfting og driftsforhold er aktuelle vurderingskriterier. Verdinivået på dyrkbar jord som har dannet seg i konsesjonssammenheng ligger mellom kr. 200,- og kr. 800,- pr. dekar.

Tilleggsjord:

I konsesjonssammenheng anses det generelt riktig med mest mulig like verdier på samme slags mark. For å stimulere til rasjonaliseringstiltak, bl.a. salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, kan det for jordbruksareal legges marginal verdibetraktning til grunn når konsesjonspris vurderes. For at marginal verdibetraktning skal nyttes, må det gjelde rasjonalisering som er i samsvar med jordlovens formål.

Ramme for eventuelt tillegg i forhold til vanlig avkastningsverdi fastsettes til inntil 50 %. Innen rammen på 50 % må tillegg vurderes konkret i den enkelte sak. For helt små arealer, f.eks. som følge av grensejusteringer og rene arronderingstillegg, kan det skjønsmessig aksepteres noe høyere tillegg enn 50 % av vanlig avkastningsverdi.

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og

utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Påregnelig salgbart hogstkvantum avhenger av bonitet, skogtilstand og skogbehandling. Hogstkvantumet vil i mange tilfelle ligge i nærheten av den løpende tilvekst, men det kan være til dels store avvik fra dette. Ved fastsetting av årlig hogstkvantum, må en støtte seg til bl.a. bonitet, skogens alderssammensetning (hogstklassfordeling), registrerte miljøverdier og kubikkmasse. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Ved siden av hogstkvantumet avhenger inntektene av prisnivå, treslag, dimensjonssammensetning og sortimentsfordeling. For priser bør en legge dagens prisnivå vurdert i langsiktig sammenheng til grunn, slik at kortvarige konjunktursvingninger i prisnivå elimineres.

Med til dels betydelige prisforskjeller mellom treslag, og særlig mellom skur- og massevirke, og også når det gjelder sortiment for skurvirke, vil de forutsetninger som legges til grunn influere sterkt på resultatet. Det er viktig at prissettingen hviler på realistiske forutsetninger.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med. Fordeling av hogsten mellom sluttavvirkning og tynningshogst influerer på driftsutgiftene. Det skal tas utgangspunkt i den driftsteknikk som er aktuell for vedkommende skog/område. For en stor del av driftsutgiftene er det naturlig å ta utgangspunkt i tariffsatser, eventuelt med lokal tilpasning ut fra erfaringstall.

Til kostnadene hører også investeringer i skogkultur og veger med sikte på å nå og opprettholde avvirkningsnivået som er forutsatt. Det gjelder bl.a. skogkultur etter hogst og kulturarbeid i ungsog. Når det gjelder investeringer i veger, vil størrelsen på investeringene særlig avhenge av om skogområder uten vegdekning skal åpnes for drift. Investeringssinnsatsen må vurderes i forhold til innstående og fremtidig påregnelig skogavgift.

Eksempel på avkastningsverdiberegning av skog:

Forutsetninger:

- Årlig langsiktig hogstkvantum 200 kbm nyttbart virke.
- Gjennomsnittlig bruttopris kr. 400,- pr. kbm.
- Gjennomsnittlige driftskostnader kr. 150,- pr. kbm.
- Årlig innsats i primær skogproduksjon (kulturarbeid) kr. 6 000,-.
- Årlig innsats i sekundær skogproduksjon (veger mv.) kr. 6 000,-.
- Administrasjon kr. 4 000,- pr. år.
- Kapitaliseringsrentefot 5 %.

Rånetto: (kr. 400,- – kr. 150,-) 200	kr. 50 000,-
– Investeringer i skogkultur	” 6 000,-
– Investeringer i veger mv.	” 6 000,-
– Administrasjon	” 4 000,-
Årlig nettoavkastning	kr. 34 000,-

Skogens avkastningsverdi: kr. 34 000,-, kap. 5 %... kr. 680 000,-.

Tilleggsavvirkning:

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Hjelpetabell for kapitalisering finnes i Norsk Skoghåndbok.

Eksempel på verdiberegning av tilleggsavvirkning:

Forutsetninger:

- Årlig tilleggsavvirkning i tre år på 150 kbm nyttbart virke.
- Gjennomsnittlig bruttopris kr. 400,- pr. kbm.
- Gjennomsnittlige driftskostnader kr. 125,- pr. kbm.
- Årlig innsats i primær skogproduksjon (kulturarbeid) kr. 4 000,-.
- Årlig innsats i sekundær skogproduksjon (veger mv.) kr. 4 000,-.
- Administrasjon kr. 1 000,-.
- Kapitaliseringsrentefot 5 %.

Rånetto: (kr. 400,- – kr. 125,-) 150	kr. 41 250,-
– Investeringer i skogkultur	” 4 000,-
– Investeringer i veger mv.	” 4 000,-
– Administrasjon	” 1 000,-
Årlig nettoavkastning	kr. 32 250,-

Avkastningsverdi på tilleggsavvirkning: kr. 32 250,-, kap. 5 %, tre år
 (kr. 32 250,- x 2,7232) = kr. 87 823,-.

Skogreisingsareal:

For skogreisingsareal med treslagskifte (Vestlandet, Nord-Norge), hvor ingen del av skogen ennå er hogstmoden, kan verdiberegningen foretas ved diskontering av den kapitaliserte fremtidige årlige nettoavkastning.

Samme skoglige situasjon som for skogreisingsareal kan en i noen tilfelle ha også på mindre eiendommer.

Hjelpetabell for diskontering finnes i Norsk Skoghåndbok.

Eksempel på beregning:

Forutsetninger:

Skogreisingsareal med påregnet første hogst 20 år fram i tid, videre jevn årlig avvirkning.
 Årlig nettoavkastning kr. 16 000,-
 Avkastningsverdi kr. 320 000,-
 Diskonteringsrentefot 5 %.

Skogverdi: kr. 320 000,- , disk. 5 %, 20 år
 (kr. 320 000,- x 0,3769) = kr. 120 608,-.

Alternativt kan skogreisingsareal, hvor første avvirkning ligger noe fram i tid, verdivurderes med utgangspunkt i investeringene i skogarealet.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastningsverdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Jakt:

Eventuelle fellingstillatelser (elg, rådyr, hjort, rein) som faller på det aktuelle areal, vurdert over noe tid, skal legges til grunn for avkastningsberegningen. Videre må gjennomsnittlig felte dyr av fellingstillatelsene, også det over noe tid, legges til grunn når avkastningen fra jakt hviler på pris for fellingstillatelse pluss pris pr. kg kjøtt.

Pris for hver fellingstillatelse og pr. kg kjøtt bestemmes ut fra middels erfaringstall for det område eiendommen ligger.

For småviltjakt bestemmes avkastningen ut fra areal egnet for slik jakt og pris ut fra middels erfaringstall for det område eiendommen ligger.

Ved beregning av årlig nettoavkastning av jaktressursene, må det tas hensyn til arbeidet med å administrere utnyttingen av jakta.

Når det ligger til rette for å utnytte jaktinteressene på en eiendom mer intensivt, må bl.a. arbeidsinnsatsen som settes inn, prises og tas i betraktning når årlig nettoavkastning beregnes. Det kan f.eks. være tale om innsats fra grunneier ut over det vanlige i forbindelse med utnytting av jakten.

Fiske:

Verdsettingen av eventuelle fiskerettigheter (i ferskvann og sjø) må bygge på erfaringstall, både med hensyn til omfang og økonomisk avkastning. Som for jakt, må erfaringstall sees på og vurderes over noe tid. Dersom utnyttingen av fiskerettigheter krever tilrettelegging/

investeringer, må dette tas hensyn til ved beregning av årlig nettoavkastning.

Utmarksbeite:

Bare når utnyttning av eventuelt utmarksbeite er påregnelig – til eget bruk på eiendommen eller ved bortleie, er det grunnlag for verdsetting av utmarksbeite. Omfang og pris for å bestemme årlig nettoavkastning må bestemmes ut fra mulige erfaringstall fra det område eiendommen ligger eller fra noenlunde tilsvarende område.

8.5. Verdsetting av andre rettigheter og ressurser som ligger til eiendommene

Dette kan bl.a. være rettigheter og ressurser som er knyttet til;

- allmenningsrett
- festeinntekter
- tomtearealer og lignende
- areal for uttak av masse/grus
- tilleggsnæring

Allmenningsrett:

Innholdet i allmenningsrett som ligger til landbrukseiendommer i enkelte deler av landet varierer mye fra allmenning til allmenning, med tilsvarende variasjon av verdi for den enkelte eiendom. Verdien av allmenningsrett for den enkelte eiendom vil også variere etter den situasjon eiendommen er i bygningsmessig. Eiendom med bygningsmessige behov vil kunne ha større økonomiske fordeler av allmenningsrett enn eiendom som ikke har nært forestående bygningsbehov.

Verdsetting av allmenningsrett må foretas skjønnsmessig på grunnlag av økonomiske fordeler som allmenningsretten kan gi og ut fra påregnelig utnyttning. Verdien må ikke settes så høy at fordelene ved at eiendommen har allmenningsrett faller bort.

Festeinntekter:

Inntekter av festeforhold på en eiendom vil bl.a. gjelde tomtefeste for fritidsbebyggelse og bebyggelse til andre formål m.m.

For varige festeforhold kan verdsettingen foretas ved avkastningsverdiberegning.

Når årlig nettoavkastning av festeforhold bestemmes, må det tas hensyn til arbeidet med administrasjon av festeavtaler og eventuelt andre forpliktelser og arbeid som følger med.

For mindre sikre festeforhold, vil det være aktuelt – ut fra bl.a. påregnelig varighet og inntekter – å nytte annen egnet verdsettingsmåte.

Verdien av festeforhold og lignende må ikke settes så høy at fordelen med at eiendommen har festeinntekter faller bort.

Tomtearealer og lignende:

Dette kan gjelde tomtearealer til bl.a. boliger, fritidshus og offentlige formål. For at et areal skal kunne verdsettes som tomtegrunn og lignende må det være klart påregnelig at arealet kan nyttes til et slikt formål. Det vil være tilfelle når det foreligger *godkjente planer* (arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan) for dette etter plan- og bygningsloven, eller tomtearealet er godkjent fradelt etter jordloven § 12 og ellers kan påregnes nytt til formålet etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Ved verdsetting av eventuelle tomtearealer eller lignende bør prisnivået på tilsvarende arealer i kommunen være retningsgivende.

Areal for uttak av masse/grus:

På landbrukseiendommer kan det både på innmark og utmark være areal som inneholder masse-/grusressurser. I tilfelle der det ligger til rette for økonomisk utnyttning av masse-/grusressurser, skal verdien av denne ressursen vurderes og tas med i verdsettingen av eiendommen.

Uttak av masse/grus må i tilfelle i nødvendig grad være klarert i forhold til bestemmelser i jordloven og/eller lov om skogbruk og skogvern (omdisponering), vannressursloven og plan- og bygningsloven, eventuelt må det være påregnelig at uttak av masse/grus vil bli godkjent.

Verdsettingen må ta utgangspunkt i antatt tilgjengelig masse/grus, påregnelig marked, tempo/varighet for uttak og påregnelig pris. Kostnader som følger med uttak av masse/grus må det tas hensyn til ved verdsettingen. Det gjelder bl.a. også kostnader til etterarbeid og istandsetting av uttaksarealet ved avsluttet uttak.

I tilfelle det kan regnes med et noenlunde jevnt uttak av masse/grus over noe tid, kan verdsettingen foretas som avkastningsverdiberegning. Dersom det ikke passer, må annen tjenlig verdsettingsmåte nyttes.

Tilleggsnæring:

Dersom det ligger til rette for tilleggsnæring med grunnlag i særegne ressurser eller forhold på eiendommen, skal det tas hensyn til det ved prisvurderingen.

Verdsettingen av tilleggsnæring skal bare omfatte grunnlaget som hører til den faste eiendommen. Det betyr at det ved verdivurderingen ikke skal tas hensyn til en konsesjons-søkers særlige kunnskaper og kreativitet for å utvikle og drive tilleggsnæring.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

8.6.1 Om vurderingsmomentene

Nyanleggskostnad på tilsvarende bygning:

Nyanleggskostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til byggekostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regelmessig ha en lavere nyanleggskostnad enn nyere bygninger.

Alder:

Alderen på bygningen kan – ut fra bl.a. bygningskonstruksjon – ha betydning for muligheten til eventuell ombygging/restaurering for å gjøre bygningen tjenlig etter dagens krav. Dette kan særlig gjelde bygninger for husdyrhold. Dersom en eldre og lite tidsmessig bygning ikke er egnet eller dårlig egnet for ombygging/restaurering, vil det være grunnlag for en sterkere nedskrivning av nyanleggskostnaden enn om bygningen er egnet for ombygging/restaurering.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggskostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggskostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggskostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Slitasje, vedlikehold:

Dersom bygningen er nedslitt, kan det bety behov for ombyggings-/restaureringstiltak for å bringe bygningen i bruksmessig tilstand. Det vil ha betydning for nedskrivningen av nyanleggskostnaden.

Det samme gjelder når vedlikeholdet av bygningen har vært mangelfullt over tid.

Slitasje- og vedlikeholdssituasjonen vil ellers være sentral ved vurderingen av husdyrrom, særlig knyttet til innredninger som til vanlig har en begrenset levetid.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggskostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for.

Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkeknoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggskostnaden.

På eiendommer med husdyrhold må ellers driftsbygningens egnethet vurderes i lys av bl.a. endrede miljøkrav knyttet til husdyrholdet. I likhet med ny teknikk stiller det nye krav til driftsbygninger. Det har betydning for nedskrivningen av nyanleggskostnaden på eldre bygninger.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

For bygninger som i liten eller mindre grad er i bruk i dagens driftsopplegg, må også reduksjon i nyanleggskostnaden vurderes. Det kan gjelde bygninger som har liten driftsmessig funksjon, f.eks. stabbur. Videre vil verdien av seterhus på eiendommer hvor seterdrifta er varig lagt ned, måtte reduseres betydelig.

8.6.2 Særskilt for driftsbygninger

Investeringsstilskott:

På eiendommer hvor det er innvilget og utbetalt investeringstilskott til driftsbygninger siste 5-årsperiode og tilskottet ikke kreves tilbakebetalt ved salget av eiendommen, jf. tilbakebetalingsbestemmelsen i forskrift om midler til bygdeutvikling, skal tilskottet trekkes fra ved beregning av kostnadsverdien. Det betyr at tilskottet i denne perioden følger eiendommen.

Eksempel på kostnadsverdiregning (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) av driftsbygning:

Forutsetninger:

8 år gammel driftsbygning for mjølkeproduksjon med 15 kyr.

Bra vedlikehold.

Vurderes i dag etter alder og slitasje mv. til å være nedskrevet 35 % i forhold til nyanleggskostnad for tilsvarende bygning i dag.

Nyanleggskostnad pr. båsplass kr. 150 000,-.

Innvilget tilskott til driftsbygningen kr. 150 000,-.

Nyanleggskostnad kr. 150 000 x 15	kr. 2 250 000,-
- Tilskott	<u>kr. 150 000,-</u>
	<u>kr. 2 100 000,-</u>

Bygningens kostnadsverdi: 35 % nedskrivning av kr. 2 100 000,-
= kr. 1 365 000,-.

Forholdet til mjølkekvote:

Mjølkekvote som ligger til en eiendom er i konsesjonssammenheng ikke del av den faste eiendom. Eventuell "verdi" av kvoten (jf. ordningen med salg og kjøp av mjølkekvote), skal derfor ikke inngå som del av kjøpesummen for eiendommen.

Indirekte kommer verdi av mjølkekvote til uttrykk som del av kostnadsverdien på driftsbygningen, jf. den særskilte verdi som ligger i en driftsbygning som er bygd og innredet for mjølkeproduksjon. For så vidt gjelder driftsbygning for mjølkeproduksjon på eiendom uten mjølkekvote, vises til det som er sagt i avsnittet under *Egnethet*.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Størrelse, standard:

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom. Godkjenning av bolignivå ut over normal god standard vil gi høye kostnadsverdier, som kan føre til tilsvarende økning av kjøpesummen for eiendommene. Det kan medføre en uheldig innskrenkning av aktuell og ønskelig kjøpergruppe til landbrukseiendommer.

Kårbolig/generasjonsbolig:

Kostnadsverdiregningen av kårbolig/generasjonsbolig foretas på samme måte som beregning av verdien på hovedboligen.

Når det gjelder størrelse og standard på kårbolig/generasjonsbolig og eventuell korrigering av kostnadsverdien, gjelder det samme som for hovedboligen.

Hefte på eiendommen i form av boret i kårbolig/generasjonsbolig:

Hefte på eiendommer i form av boret i kårbolig eller annet bolighus innebærer at boligen ikke får full verdi for kjøper før heftet faller bort. Kostnadsverdien må korrigeres for dette. Korrigeringen for boret kan foretas ved diskontering av kostnadsverdien for det antall år boretten er bestemt eller påregnes å vare. Ved varighet knyttet til "levetid", kan påregnelig varighet – med grunnlag i boretthavers alder – finnes i tabell i arveavgiftsloven.

Hjelpetabell for diskontering finnes i Norsk Skoghåndbok.

Eksempel på beregning:

Forutsetninger:

Kostnadsverdi kr. 400 000,-
Boret påregnes å vare 10 år.
Diskonteringsrente 7 %.

Korrigert kostnadsverdi for boret: kr. 400 000,- diskontert, 10 år, 7 % rente
(kr. 400 000,- x 0,5083) = kr. 203 320,-.

Andre bolighus:

På eiendommer med flere enn to bolighus (hovedbolig og kår-/generasjonsbolig) vil økonomisk utnytting av bolighus ofte avhenge av leiemarkedet. Leiemarkedet for bolighus kan variere sterkt mellom sentrale og gravgrendte områder. Som regel innebærer det ulike nivå på leiepriser.

I lys av dette og ut fra en konkret vurdering kan det være mer hensiktsmessig å foreta verdsettingen ved beregning av avkastningsverdi med grunnlag i netto leieinntekter som ved beregning av kostnadsverdi på vedkommende bolig. Netto leieinntekter er i denne sammenheng påregnelig årlig leieinntekter med fradrag for kostnader til vanlig vedlikehold, administrasjon og lignende.

Boverdi knyttet til landbrukseiendommer:

Mange eiendommer består av relativt små jord- og/eller skogarealer med begrenset næringsmessig betydning. Disse har ofte størst interesse og verdi som bosted. Med hensyn til funksjon skiller de seg lite fra bebygde tomteeiendommer.

I dag er situasjonen den at også arealmessig større eiendommer blir drevet som deltidsbruk. Som for små eiendommer innebærer det at eiendommene i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket.

For en del landbruksområder, bl.a. by- og tettstednære områder og generelt attraktive boområder, er det press i boligmarkedet. Det innebærer til dels stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme område.

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verddivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer. Et slikt tillegg av "boverdi" må likevel ikke få negative følger for en aktiv landbruksdrift på eiendommen. Tillegg av "boverdi" bør heller ikke ha til konsekvens at ønskelige kjøpergrupper til landbrukseiendommer – på grunn av pris – i praksis blir stengt ute.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning. I områder med sterkt prispress er det likevel ikke ønskelig at verdien av boligen på en landbrukseiendom når markedsverdien for boliger på tomteeiendommer.

Øvre ramme for tillegg av boverdi settes til kr. 500 000,-. Innen rammen må eventuelt tillegg av boverdi vurderes konkret i den enkelte sak. Det innebærer lavt tillegg i områder der beregnet kostnadsverdi på boliger på landbrukseiendommer ligger lite under det alminnelige prisnivå på boligeiendommer, og trinnvis høyere tillegg der det alminnelige prisnivå på boligeiendommer er høyere enn beregnet kostnadsverdi.

Dersom det skjer betydelige endringer i forholdet mellom beregnet kostnadsverdi på boliger på landbrukseiendommer og det alminnelige prisnivå på tilsvarende boliger på tomteeiendommer, kan det bli aktuelt å endre det angitte rammebeløp.

8.7. Kapitaliseringsrentefot

Kapitaliseringsrentefoten nyttes ved avkastningsverdiberegninger.

Rentefoten kan oppfattes som uttrykk for prisen på kapital, men kan også oppfattes som uttrykk for den relative avkastning kapitalen kan forventes å gi. Begge oppfatninger er aktuelle og må avveies i forbindelse med verdsetting til konsesjonsformål. Ved avveiningen må en ha for øye de landbrukspolitiske mål som ligger til grunn for priskontrollen ved konsesjonspliktige erverv av landbrukseiendommer.

Ved kjøp av landbrukseiendom vil andelen lånekapital ofte være relativt høy. Den økonomiske virkelighet som omgir en person som kjøper landbrukseiendom vil følgelig være sterkt influert av lånerenta. Lånerenta er derfor en sentral faktor ved vurderingen av hvilket nivå kapitaliseringsrentefoten i forbindelse med konsesjon bør ligge. Men, ved vurderingen av rentenivå må også realrentenivå og kapitaliseringsrente som nyttes til andre verdsetningsformål tas i betraktning. Rentespørsmålet må ellers vurderes over noe tid.

Så nylig som mars 2001 ble verddivurderingen av *skog* i forbindelse med konsesjon behandlet særskilt, jf. St. meld. nr. 17 (1998-99) (Skogmeldingen), St. meld. nr. 19 (1999-2000) (Landbruksmeldingen) og Stortingets behandling av meldingene. Behandlingen resulterte i at kapitaliseringsrentefoten for *skog* ble fastsatt til 5 %. Hensynet til å få reflektert verdien av investeringer bedre samt stimulering til et mer aktivt skogbruk lå til grunn for endringen.

Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Ved avkastningsverdiberegninger for jordbruksarealer og andre ressurser (utenom skog) skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 7 %.

I tilfelle det er aktuelt med diskonteringsberegninger, skal det nyttes diskonteringsrente på samme nivå som bestemt for kapitaliseringsrente.

Dersom det skjer betydelige endringer i rentenivået, kan det bli aktuelt å endre fastsatte renteføtter.

9. Avsluttende bemerkninger

Fullstendige verdiberegninger som det er gjort rede for i dette rundskrivet, skal bare utføres i konsesjonssaker hvor det er tvil om avtalt kjøpesum er i samsvar med konsesjonsloven § 1 nr. 4. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen, må vurderingen av prisspørsmålet synliggjøres i saksutredningen på en enklere og mindre arbeidskrevende måte enn en fullstendig verdiberegning.

Hovedansvaret for å utføre nødvendige verdiberegninger ligger til avgjørende konsesjonsorgan. Det vil som utgangspunkt være nødvendig med aktiv bistand fra jord- og skogfaglig kompetanse, både på kommune- og fylkesplan.

For å få vurdert verdien er det viktig at alle relevante faktaopplysninger om eiendommen som har betydning for prisspørsmålet foreligger. Det vil ligge til kommunen som første behandlingsinstans å gi og redegjøre for opplysningene.

Verdiberegninger som blir utført i de ulike instanser skal følge saken, og må påregnes gjort kjent for partene.

For å kunne frarå eller nekte konsesjon, er det ikke noe krav at avtalt kjøpesum skal være urimelig eller vesentlig høyere enn det en kommer fram til i den sluttlige helhetsvurdering med grunnlag i bl.a. verdiberegninger og erfaringstall. Noe skjønnsmessig prosentisk tillegg ut over den sluttlige vurdering er det følgelig ikke rom for. Dersom en på denne måten kommer fram til at prisen er for høy, kan avtalt kjøpesum ikke aksepteres.

Etter fullmakt

Kåre Selvik

Inger Grette



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Rundskriv

Fylkesmennene
Kommunene
Statens landbruksforvaltning

Nr.
M-1/2010

Vår ref
201000010/HVA

Dato
17.02.2010

Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom

Landbruks- og matdepartementet fastsetter i dette rundskriv enkelte endringer i rundskriv M-3/2002, jf. rundskriv M-7/2002 (kapitaliseringsrentefot på skog og tilleggsverdi ved kjøp av skog i rasjonaliseringsøyemed) og rundskriv M-4/2004 (kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom).

Retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon gjelder "ervert av eiendom som skal nyttes til landbruksformål", jf. § 9 i konsesjonsloven. For at retningslinjene skal komme til anvendelse, legger departementet til grunn at bebygde eiendommer må oppfylle arealgrensene i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det skal ikke lenger foretas en helhetsvurdering av om eiendommen kan gi grunnlag for drift og utnytting av næringsmessig karakter. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jf. forutsetningen i § 9 i konsesjonsloven.

Det gjøres ingen endring i kapitaliseringsrentefoten, som er 4 % for både jord og skog.

Boverdi

I rundskriv M-3/2002 er det fastsatt en øvre ramme på kr. 500.000 for tillegg av boverdi ved vurderingen av prisen på en konsesjonspliktig landbrukseiendom med bebyggelse. Ved behandlingen av Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) uttalte et flertall i næringskomiteen i Stortinget at det bør gis mulighet for å heve boverdien ut over dagens nivå for å øke omsetningstakten på landbrukseiendommer. Flertallet uttalte samtidig at det er viktig å holde fast på at det er bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivået for landbruksbygg som skal danne grunnlaget for prissettingen.

Departementet er enig med næringskomiteen i at boverdien bør økes. I praksis er det store regionale forskjeller på den reelle boverdien på landbrukseiendom. Gjeldende rundskriv fanger ikke opp denne verdien på en tilfredsstillende måte i alle områder. Størrelsen på tillegget for boverdi bør økes betydelig slik at det blir rom for et videre skjønn knyttet til boverdi i områder med bosettingspress.

Departementet bestemmer med dette at den øvre rammen for tillegg av boverdi ved prisvurderingen knyttet til konsesjonsbehandling av bebygd eiendom skal være kr. 1.500.000.

For øvrig gjelder det som er inntatt om boverdi på side 19 i rundskriv M-3/2002.

Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom

I rundskriv M-4/2004 er det fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for konsesjonspliktige landbrukseiendommer med bebyggelse når kjøpesummen er under kr. 750.000.

Departementet finner det riktig at også dette beløpet blir hevet nå. Departementet legger til grunn at heving av beløpsgrensen kan føre til at flere bebygde landbrukseiendommer kommer på salg, noe som igjen kan gi en bosettingseffekt.

Priskontrollen har sin viktigste funksjon ved salg av landbrukseiendommer som har et visst ressursgrunnlag. I all hovedsak vil slike eiendommer prismessig omsettes for mer enn kr. 1.500.000,-. En oppjustering av beløpsgrensen legger samtidig til rette for at mindre eiendommer hvor boligfunksjonen er mer framtrødende enn næringsaspektet, bli prissatt nærmere markedsverdi uten at næringsutøvelsen på disse eiendommene svekkes. En oppjustering legger følgelig til rette for at flere små eiendommer kan komme på salg.

Departementet bestemmer med dette at for bebygde, konsesjonspliktige landbruks-eiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 1.500.000 skal prisvurderingen heretter unnlates.

For øvrig gjelder det som er inntatt om en nedre beløpsgrense på side 2 i rundskriv M-4/2004.

De ovennevnte endringer i rundskriv M-3/2002, jf. rundskriv M-4/2002 og M-2/2004, trer i kraft straks, og gjelder for alle saker som er kommet inn til kommunen hvor det pr. dette rundskrivs dato ikke er truffet vedtak i første instans. Også ved behandling av klager som ikke er endelig avgjort skal de nye retningslinjene i dette rundskriv følges.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie
ekspedisjonssjef

Henrik Valeur
avdelingsdirektør