



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Prop. 66 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i konsesjonsloven
(priskontroll på skogeiendommer,
konsesjon til selskaper med begrenset
ansvar og stiftelser m.m.)

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold..	5	5.3.2	Behovet for endring	22
			5.3.3	Valg av løsning	23
2	Bakgrunnen for lovforslaget	7	5.3.4	Andre innspill	24
2.1	Behovet for endring	7	5.4	Departementets vurderinger og forslag	24
2.1.1	Priskontroll på rene skogeiendommer	7	5.4.1	Utgangspunkt	24
2.1.2	Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar	7	5.4.2	Gjennomskjæringsregel	25
2.1.3	Uønskede tilpasninger til regelverket	8	5.4.3	Salgsforbud til nær slekt	25
2.1.4	Konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 7	9	5.4.4	Både salgsforbud og konsesjonsrisiko – Norges Bondelags forslag	26
2.1.5	Forskrift om krav til opplysninger etter konsesjonsloven §§ 4, 5 og 7	9	5.4.5	Lovfeste at konsesjonsrisikoen skal ligge på selger	26
2.1.6	Mottaker av søknad om konsesjon	9	5.4.6	Nærmere om innholdet i departementets forslag	26
2.1.7	Hjemmel for å innhente folkeregisteropplysninger	9	5.4.7	Forhåndsuttalelse	27
2.2	Høringen	9	6	Konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 7	28
3	Priskontroll på rene skogeiendommer	11	6.1	Gjeldende rett og bruken av forskriftshjemmelen	28
3.1	Gjeldende rett	11	6.2	Forslaget i høringsnotatet	29
3.1.1	Generelt om priskontroll	11	6.3	Høringsinstansenes syn	29
3.1.2	Avgrensning av priskontroll	11	6.4	Departementets vurderinger og forslag	29
3.1.3	Bakgrunnen for gjeldende regler ..	11	6.4.1	Formålet med reglene	29
3.2	Forslaget i høringsnotatet	12	6.4.2	Departementets forslag	30
3.3	Høringsinstansenes syn	12	7	Forskrift om krav til opplysninger etter konsesjonsloven §§ 4, 5 og 7 ..	31
3.4	Departementets vurderinger og forslag	13	7.1	Gjeldende rett	31
4	Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser ...	16	7.2	Forslaget i høringsnotatet	31
4.1	Gjeldende rett	16	7.3	Høringsinstansenes syn	31
4.1.1	Erverv av landbrukseiendom	16	7.4	Departementets vurderinger og forslag	31
4.1.2	Særlige rettigheter som utløser konsesjonsplikt	17	8	Mottaker av søknad om konsesjon	32
4.1.3	EØS-rettslige forpliktelser	17	8.1	Gjeldende rett	32
4.2	Forslaget i høringsnotatet	18	8.2	Forslaget i høringsnotatet	32
4.3	Høringsinstansenes syn	18	8.3	Høringsinstansenes syn	32
4.4	Departementets vurderinger og forslag	19	8.4	Departementets vurderinger og forslag	32
4.4.1	Konsesjonsskjønnet	19	9	Hjemmel for å innhente folkeregisteropplysninger	33
4.4.2	Konsekvenser av avslag	20	9.1	Gjeldende rett	33
5	Uønskede tilpasninger til regelverket	21	9.1.1	Grunnlag for boplikt og innholdet i boplikten	33
5.1	Gjeldende rett	21	9.1.2	Kontroll med om boplikten er overholdt	33
5.2	Forslaget i høringsnotatet	21			
5.3	Høringsinstansenes syn	22			
5.3.1	Generelt om høringsinnspillene ...	22			

9.1.3	Opplysninger fra folkeregisteret ...	34	11	Ikrafttredelse og	
9.2	Forslaget i høringsnotatet	34		overgangsbestemmelser	41
9.3	Høringsinstansenes syn	34	11.1	Ikrafttredelse	41
9.4	Departementets vurderinger og forslag	36	11.2	Overgangsbestemmelser	41
9.4.1	Betydningen av boplikt i dag	36	12	Økonomiske og administrative	
9.4.2	Hjemmel for å innhente opplysninger fra Folkeregisteret ...	36		konsekvenser	43
9.4.3	Delt kontrollansvar for oppfyllelse av boplikt	36	13	Merknader til lovforslaget	46
10	Retting av feil i gjeldende lov – unntak fra konesjonsplikt mv.	38		Forslag til lov om endringer i konesjonsloven (priskontroll på skogeiendommer, konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser m.m.)	51
10.1	Gjeldende rett	38			
10.2	Forslaget i høringsnotatet	38			
10.3	Høringsinstansenes syn	38			
10.4	Departementets vurderinger og forslag	38			



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Prop. 66 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i konsesjonsloven (priskontroll på skogeiendommer, konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser m.m.)

*Tilråding fra Landbruks- og matdepartementet 28. mars 2025,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Støre)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Landbruks- og matdepartementet legger med dette frem forslag til endringer i lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven).

I dag er rene skogeiendommer unntatt priskontroll. Bebygde eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord og ubebygde eiendommer er omfattet av priskontroll hvis jorda skal nyttes til landbruksformål. Departementet foreslår å endre konsesjonsloven § 9 a første ledd for å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer slik regelen var frem til 2017. Forslaget innebærer at prisen også skal vurderes ved konsesjonsbehandlingen av skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog.

Målet om at jord- og skogeiendommer eies av dem som også driver eiendommen, bidrar til en langsiktig og bærekraftig bruk av jord- og skogeiendommer. Proposisjonen inneholder derfor for-

slag om å lovfeste vurderingstemaet for når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon, se lovforslaget til § 9 tredje ledd. Forslaget er at eierformen må føre til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. I tillegg foreslår departementet at reglene gis tilsvarende anvendelse for stiftelser.

I lovforslaget § 15 a foreslår departementet en regel for å stimulere til at flere enn i dag innretter seg i tråd med de samfunnsmessige målene for konsesjonsloven. Forslaget er at hvis en søknad om konsesjon er avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. For å gi selgeren en mulighet til å beskytte sin stilling, foreslås det i § 9 a andre ledd at selgeren gis rett til å kreve en bindende for-

håndsuttalelse om hva som er høyeste pris konsesjonsmyndigheten kan godkjenne.

Departementet foreslår i § 10 første ledd første punktum å lovfeste at konsesjon skal gis hvis hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Forslaget er en lovfesting av gjeldende rett, og innebærer at det skal avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde.

Departementet foreslår å endre § 8, slik at den viser til at det kan gis forskrift om innholdet i begrepene «fulldyrka» og «overflatedyrka» jord i konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Departementet foreslår å endre § 12 første ledd første punktum, slik at søknaden skal sendes til den kommunen eiendommen ligger i, og ikke til ordføreren.

Tilbakemeldinger fra kommuner og statsforvaltere er at mangel på samhandling mellom folkerregistermyndighet og landbruksmyndighet medfører en lite effektiv kontroll med om boplikten er oppfylt. Departementet foreslår en ny § 17 a, der første ledd gir landbruksmyndighetene rett til å innhente taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret som har tilknytning til myndighetenes oppgaver etter konsesjonsloven, mens andre ledd gir en adgang til å fastsette forskrift om samarbeidet mellom kommunen, statsforvalteren og folkerregistermyndigheten.

Plikten til å bebygge tomten innen fem år etter konsesjonsloven § 4 andre ledd ble tatt ut av loven i 2017, uten at det virker tilsiktet. Departementet foreslår å gjeninnføre denne plikten. Plikten gir kommunen et redskap for å sikre at en ubebygget tomt som overtas konsesjonsfritt, blir bebygget innen en fastsatt frist. Den har dermed en side til jordvernet.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

2.1 Behovet for endring

2.1.1 Priskontroll på rene skogeiendommer

Det er rundt 126 000 landbrukseiendommer med skog i Norge. Av disse er ca. 12 000 rene skogeiendommer. Tallene er hentet fra Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 figur 26, og fra Statistisk sentralbyrå. En ren skogeiendom er en eiendom med produktiv skog, men helt uten jordbruksareal, se Prop. 92 L (2016–2017) s. 141. En ren skogeiendom kan både være bebygd og ubebygd.

Frem til 2017 inneholdt konsesjonsloven § 9 en regel om priskontroll ved erverv av eiendommer som skulle brukes til landbruksformål. Priskontroll innebærer at landbruksmyndighetene tar stilling til om prisen av en ervervet eiendom er for høy. Kontrollen gjaldt blant annet rene skogeiendommer som var bebygd og bestod av mer enn 500 dekar produktiv skog, og ubebygde rene skogeiendommer uavhengig av arealets størrelse.

I 2017 ble regelen om priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer opphevet. Formålet med endringen var blant annet å stimulere til økt omsetning av skog. Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 figur 26 viser at det gjennomsnittlige skogproduserende arealet på rene skogeiendommer har økt fra ca. 390 dekar til ca. 410 dekar i perioden 2013 til 2021.

Formålet med reglene om priskontroll er blant annet å innvirke på rekruttering til landbruksnæringen, selgers investeringsvilje og omsetningen av eiendommer. Formålet er videre å bidra til at eiendommen skal kunne finansieres ved inntjeningen fra gården.

Etter departementets mening bør det legges til rette for at rene skogeiendommer blir brukt som tilleggsskog til annen landbrukseiendom. Skogressursene blir da i landbruksnæringen og bidrar til å styrke denne. Når de rene skogeiendommene blir benyttet som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendom, legger det også til rette for at ressursene eies lokalt. Dersom prisen er høyere enn avkastningsmulighetene fra eiendommen, kan det føre til at rene skogeiendommer

blir solgt som selvstendige enheter til erververe utenfor landbruksnæringen.

Høy pris på rene skogeiendommer kan medføre at erververe av rene skogeiendommer som allerede eier konsesjonspliktig landbrukseiendom med jordbruksareal, risikerer at investeringen i skogen ikke dekkes inn ved et eventuelt senere salg av hele eiendommen. Någjeldende regelverk stimulerer dermed ikke til å erverve rene skogeiendommer som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendommer med priskontroll.

Dersom man viderefører gjeldende regler, kan man få kjøpere som er opptatt av annen type avkastning ved eiendommen enn avkastningen fra skogsdriften. Det kan for eksempel være jakt og fiske, eller mulighet til å selge eiendommen videre med gevinst. Ved å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer, kan det bidra til at ressursene på de rene skogeiendommene forblir i næringen og i lokalt eie.

Departementet mener det er behov for å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. For jordbrukseiendommer, der det i dag er priskontroll, er departementets vurdering at det ikke er behov for endringer.

2.1.2 Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar

En bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Personlig eierskap til landbrukseiendommer er derfor et landbrukspolitisk mål. Personlig eierskap kan bidra til å hindre at landbrukseiendommen blir en kapitalplassering der eieren ikke er bosatt eller brukeren er uten eiertilknytning.

I 2020 var det registrert ca. 122 000 bebygde eiendommer over arealgrensen for konsesjonsplikt. Rundt 0,8 prosent av disse eiendommene var eid av aksjeselskaper. Det var videre registrert ca. 68 000 eiendommer over arealgrensen for boplikt og priskontroll. Av disse eiendommene var 0,3 prosent eid av aksjeselskaper. Tallene er hentet

fra Statistisk sentralbyrå, og er basert på statistikk hentet fra matrikkelen og Landbruksregisteret.

Bestemmelsen om at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon, ble tatt inn ved en lovendring i 2003. Intensjonen bak regelen var at selskaper med begrenset ansvar kunne innvilges konsesjon der det var fordeler knyttet til landbruksdriften ved at et slikt selskap ervervet eiendommen fremfor en fysisk person.

Landbruksdirektoratets rapport nr. 30/2022 *Konsesjonssaker der AS er erverver – Undersøkelse av perioden 2017–2021* viser at det ble innvilget konsesjon i overkant av 80 prosent av sakene der et aksjeselskap ervervet konsesjonspliktig eiendom. Rapporten viser videre at i 75 saker der et aksjeselskap søkte konsesjon, gjaldt ervervet eiendom med et ressursgrunnlag over arealgrensen for lovbestemt boplikt. Av disse 75 sakene ble ca. 60 prosent av søknadene innvilget. Det var imidlertid ikke lovgivers intensjon at det skulle være kurant for selskaper med begrenset ansvar å få konsesjon på erverv av eiendom som skulle brukes til landbruksformål.

Intensjonen bak regelen i konsesjonsloven § 9 tredje ledd var at selskaper med begrenset ansvar kunne innvilges konsesjon der det innebar fordeler knyttet til landbruksdriften sammenlignet med at en fysisk person ervervet eiendommen. Departementet mener dette fremdeles bør være utgangspunktet for den konkrete vurderingen der et selskap med begrenset ansvar søker konsesjon. Etter departementets vurdering bør dette vurderingstemaet komme tydeligere frem i regelverket.

På samme måte som et selskap med begrenset ansvar, kan en stiftelse heller ikke bebo en eiendom personlig. Virkningene av at en stiftelse erverver en konsesjonspliktig eiendom vil derfor i stor grad bli de samme som om et selskap med begrenset ansvar ervervet denne. Departementet mener derfor det er behov for at stiftelser likestilles med selskaper med begrenset ansvar i regelverket.

2.1.3 Uønskede tilpasninger til regelverket

I praksis har det vært flere eksempler på at den som erverver eiendom, tilpasser seg konsesjonslovgivningen på en måte som kan bidra til å undergrave respekten for reglene i loven. To situasjoner kan belyse dette. I begge situasjonene kan avslaget føre til at landbruksmyndigheten pålegger erververen å selge eiendommen videre til noen som enten kan få konsesjon, eller ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.

En vanlig avslagsgrunn er at prisen er for høy. Når avslag er gitt på grunn av for høy pris kan erververen, i tråd med pålegget etter avslaget, overdra eiendommen til en person i nær familie til en pris som kan aksepteres. Er søker et selskap med begrenset ansvar, kan selskapet overføre eiendommen til en av aksjonærene eller et annet selskap i samme konsern til en lavere pris. Løsningen kan innebære at konsesjons søkeren reelt sett blir sittende med eiendommen og «tar tapet» som følge av konsesjonsavslaget ved interne disposisjoner.

En annen vanlig situasjon er der en erverver som er i nær slekt eller har odelsrett, ikke skal bosette seg på eiendommen. Erververen opplyser så i konsesjonssøknadskjemaet at vedkommende skal bosette seg, uten at dette blir gjennomført i ettertid. Oppfølging av slike «brudd» på boplikten kan ta lang tid, og krever mye ressurser fra det offentlige. Sakene ender regelmessig i et avslag på konsesjon. I tilfeller der avslaget er gitt på grunn av brudd på boplikt (lovbestemt boplikt etter § 5 andre ledd, konsesjonsvilkår om boplikt etter § 11, eller lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter § 7), er det eksempler på eiere som unnlater å vedlikeholde bolighuset, noe som kan føre til at det senere, på tidspunktet for myndighetenes oppfølging, ikke lenger er aktuelt å håndheve boplikt på eiendommen.

Det foreligger ikke tallmateriale som viser antall saker der de uønskede tilpasningene kan forekomme. Tallmaterialet som belyser antallet avslag illustrerer likevel at det trolig er få saker, se Landbruksdirektoratets rapport 38/2024 *KOSTRA landbruk* som viser kommunenes avgjørelser av konsesjonssaker fordelt etter resultat. Tabell 2.1 viser antall avgjørelser totalt og antall avslag som ble gitt i 2023. Tallene i tabellen er representative for avgjørelser også for tidligere år.

Oversikten viser at 80 søknader ble avslått. Tolv avslag gjaldt selskaper som søkte konsesjon på erverv av landbrukseiendom. Hovedtyngden avslag gjaldt vanlige konsesjonssøknader (64). Antallet avslag på grunn av for høy pris (konsesjonsloven § 9 a) fremgår ikke, men er knyttet til denne gruppen. 16 avslag gjaldt eiendommer med lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 andre ledd og lokal forskrift om konsesjonsplikt. I denne gruppen er det ingen priskontroll, og det er grunn til å anta at avslagene har sammenheng med bosettingsspørsmålet.

Landbruksmyndighetene mangler effektive virkemidler i loven for å hindre uønskede tilpasninger som beskrevet over. For den som har penger til rådighet, eller som kan avskrive et tap, er

Tabell 2.1 Antall konsesjonsavgjørelser og antall avslag. År 2023

Type konsesjonssak	Avgjørelser totalt	Avslag	
		Alle avslag	Herav selskap som erverver landbruks-eiendom
Vanlige konsesjonssøknader	2135	64 (3 %)	12
Slektskaps- og odelsrettsunntakssøknader	161	9 (5,6 %)	
Lokal forskrift om konsesjonsplikt	53	7 (13,2 %)	
Sum	2349	80	12

Kilde: KOSTRA-landbruk, Landbruksdirektoratets rapport 38/2024

det med relativt enkle grep mulig å omgå priskontrollen. Det kan heller ikke utelukkes at flere enn tidligere tilpasser seg reglene på denne måten, fordi prisen på landbrukseiendom er relativt lav, samtidig som mange privatpersoner har ledig kapital. Departementet mener at resultatet fremstår som støtende og urimelig for den som forholder seg lojalt til konsesjonsreglene, og for den som har landbruk som næringsvei. Tilpasningsmuligheten kan også ha en smitteeffekt som fører til at praktiseringen av konsesjonsreglene blir lite effektiv.

Landbruks- og matdepartementet mener det er behov for å endre reglene slik at de i større grad stimulerer til at flere enn i dag innretter seg i tråd med de samfunnsmessige målene for konsesjonsloven.

2.1.4 Konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 7

Unntakene fra konsesjonsplikt i § 4 første ledd nr. 4 og § 5 første ledd nr. 1 kan settes ut av kraft når det er nødvendig for å hindre at eiendommer som blir brukt til helårsboliger, blir omgjort til fritidsformål. Departementet mener at hensynet til bosettingen bør fremgå uttrykkelig av bestemmelsen om hva det skal legges vekt på ved avgjørelsen av en slik konsesjonssøknad.

2.1.5 Forskrift om krav til opplysninger etter konsesjonsloven §§ 4, 5 og 7

Hjemmelen for forskrift om krav til opplysninger gir også hjemmel for forskrift om hvordan fulldyrket eller overflatedyrket jord skal defineres. Forskriftshjemmelen inneholder en henvisning til konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, men mangler henvisning til § 5 andre ledd hvor de samme

uttrykkene er brukt. Departementet foreslår at det lovfestes en henvisning til § 5 andre ledd.

2.1.6 Mottaker av søknad om konsesjon

Søknad om konsesjon skal etter gjeldende lov sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger. Departementet mener det ikke er nødvendig at søknaden sendes til ordføreren, og foreslår at søknaden isteden kan sendes kommunen.

2.1.7 Hjemmel for å innhente folkeregisteropplysninger

Konsesjonsloven inneholder ulike regler om boplikt. Boplikten oppfylles hvis den som skal bo er registrert i Folkeregisteret som bosatt på eiendommen. Landbruksmyndighetenes mulighet for å undersøke om boplikten er oppfylt er dermed å kontrollere opplysningene i Folkeregisteret. Ved vedtakelsen av gjeldende folkeregisterlov har enkelte opplysninger som tidligere var tilgjengelige for landbruksmyndighetene blitt taushetsbelagt. Det er med dagens regler dermed ikke mulig å hente ut alle de opplysningene som trengs for å konstatere at boplikten er oppfylt. Departementet foreslår en hjemmel som gjør at landbruksmyndighetene kan hente nødvendige opplysninger fra Folkeregisteret for å gjennomføre sin kontroll med at boplikten er oppfylt.

2.2 Høringen

Landbruks- og matdepartementet sendte 24. april 2024 forslag til endringer i konsesjonsloven på høring. Høringsfristen var 12. august 2024. Høringsnotatet ble sendt til følgende høringsinstanser:

Departementene	Elverum kommune
Digitaliseringsdirektoratet	Flå kommune
Landbruksdirektoratet	Halden kommune
Skattedirektoratet	Hemnes kommune
Statens kartverk	Hjelmeland kommune
Statsforvalterne	Hvaler kommune
Kommunene	Klepp kommune
Statskog SF	Lindesnes kommune
Den Norske Advokatforening	Lørenskog kommune
Den norske dommerforening	Målselv kommune
Eiendom Norge	Namsos kommune
Huseiernes Landsforbund	Nes kommune
KS – Kommunesektorens organisasjon	Oslo kommune
Næringslivets Hovedorganisasjon	Porsgrunn kommune
Norges Bondelag	Rælingen kommune
Norges Eiendomsmeglerforbund	Sandnes kommune
Norges Skogeierforbund	Sel kommune
Norsk Bonde- og Småbrukarlag	Skien kommune
NORSKOG	Stavanger kommune
Følgende instanser har uttalt seg om forslagene:	Suldal kommune
Landbruksdirektoratet	Søndre Land kommune
Skattedirektoratet	Time kommune
Statens kartverk	Tokke kommune
Statsforvalteren i Agder	Trysil kommune
Statsforvalteren i Innlandet	Tynset kommune
Statsforvalteren i Møre og Romsdal	Vefsn kommune
Statsforvalteren i Rogaland	Vegårshei kommune
Statsforvalteren i Troms og Finnmark	Vestvågøy kommune
Statsforvalteren i Trøndelag	Vinje kommune
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Vågå kommune
Statsforvalteren i Vestland	Den Norske Advokatforening
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	Dæhlin Sand Advokatfirma AS og Svenkerud Skogkontor AS
Skogbrukssjefen i Finnmark og Nordre Nord-Troms	Norges Bondelag
Alta kommune	Norges Eiendomsmeglerforbund
Alvdal kommune	Norges Skogeierforbund
Asker kommune	Norsk Bonde- og Småbrukarlag
Bamble kommune	NORSKOG
Bergen kommune	Tegneby og Grønnerud Landbruksmegling AS
Bjerkreim kommune	To privatpersoner
Eigersund kommune	Følgende instanser hadde ikke merknader til forslagene:
	Justis- og beredskapsdepartementet
	Energidepartementet
	Høringsinnspill kommet inn etter høringsfristen, eller etter innvilget utsatt høringsfrist, er ikke vurdert. Dette gjelder to høringsinnspill, og høringsinstansene fremgår ikke av oppstillingen over.

3 Priskontroll på rene skogeiendommer

3.1 Gjeldende rett

3.1.1 Generelt om priskontroll

Reglene om priskontroll følger av konsesjonsloven § 9 a. Kontrollen gjennomføres som en del av vurderingen av om en konsesjonssøknad skal innvilges. Det innebærer at reglene om konsesjonsplikt er utgangspunktet for om det skal gjennomføres priskontroll. Det er ikke priskontroll når ervervet er konsesjonsfritt.

Bestemmelsene i konsesjonsloven § 9 og § 9 a må ses i sammenheng. Ved avgjørelsen av en konsesjonssøknad skal det, i tillegg til momentene i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, jf. § 9 a. Det skal foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet, der også den avtalte prisen kan begrunne et avslag på en konsesjonssøknad.

Formålet med priskontroll er at eiendommer som skal nyttes til landbruk kan erverves til en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. I Prop. 92 L (2016–2017) s. 141 vises det blant annet til mål om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og å legge til rette for eierskap som gir grunnlag for god ressursforvaltning i et langsiktig perspektiv. For å nå disse målene kan ikke prisen på en landbruks-eiendom være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted.

3.1.2 Avgrensning av priskontroll

Konsesjonsloven § 9 a første ledd første punktum fastsetter at det skal gjennomføres priskontroll ved erverv av bebygde eiendom. Forutsetningen er at arealet på eiendommen er mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord, og at eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt med mer, jf. Prop. 92 L (2016–2017) s. 41.

Det er ikke priskontroll ved erverv av bebygde eiendom som består av jordbruksareal som verken er fulldyrket eller overflatedyrket, for eksempel rene beiteområder som ikke kan høstes maskinelt. Bebygde rene skogeiendommer omfattes heller ikke av priskontrollen etter første punktum, fordi loven fastsetter at den bebygde eiendommen skal bestå av fulldyrket og overflatedyrket jord.

Videre følger det av § 9 a første ledd andre punktum at det skal foretas priskontroll ved erverv av ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Ved erverv av en ubebygde ren skogeiendom, skal det dermed heller ikke foretas en priskontroll.

Ubebygde eiendommer uten produktive arealer, som for eksempel fjellstrekninger, omfattes ikke av reglene om priskontroll i § 9 a.

Det følger videre av forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet mv. § 6 a at priskontroll skal unnlates ved erverv av eiendom med brukbart bolighus der den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Bakgrunnen for unntaket er å legge til rette for omsetning av mindre landbruks-eiendommer til boligformål. Med «brukbart bolighus» menes et hus med en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen. Det innebærer at boligen for eksempel må ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

3.1.3 Bakgrunnen for gjeldende regler

Det følger av Prop. 92 L (2016–2017) s. 41 at skogpolitiske hensyn lå til grunn for å unnta rene skog-eiendommer fra priskontroll.

I Prop. 92 L (2016–2017) s. 60 er det vist til Innst. 153 L (2015–2016). Der er behovet for endring begrunnet med at rammebetingelsene i landbruksnæringen er rettet mot jordbruk. Rammebetingelsene har derfor uheldige følger for skogbruket som, i motsetning til jordbruk, konkurrerer fritt i det internasjonale markedet. Det innebærer at konsesjonsreglene ikke bare har en rent eiendomsrettslig side, men også har følger for avvirkingen og manglende satsing på grønn industri og bruk av biomasse.

3.2 Forslaget i høringsnotatet

Landbruks- og matdepartementet fremmet i høringsnotatet 24. april 2024 forslag om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer slik den var frem til lovendringen i 2017. Dette innebar priskontroll på bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog, og på ubebygde rene skogeiendommer uavhengig av arealets størrelse.

For kombinerte jord- og skogbrukseiendommer var forslaget å foreta priskontroll uavhengig av jordbruksarealet for eiendom med mer enn 500 dekar produktiv skog. For eiendom som kun har jordbruksareal ble det ikke foreslått endringer.

3.3 Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt 53 realitetsmerknader til forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. To høringsinstanser hadde ikke merknader. Av høringsinstansene som har uttalt seg, er det delt oppslutning om lovforslaget.

42 av høringsinstansene er i hovedsak positive til forslaget. Av disse er 31 kommuner og åtte statsforvaltere. Blant høringsinstansene som er positive, er også *Norges Bondelag*, *Norsk Bonde- og Småbrukarlag* og *Landbruksdirektoratet*. Majoriteten av høringsinstansene som er positive til forslaget viser blant annet til at skogen er en viktig ressurs for landbrukseiendommer, og at gjeninnføring av priskontroll på rene skogeiendommer kan stimulere til at disse erverves som tilleggs-skog til eksisterende landbrukseiendommer. Norges Bondelag uttaler:

Skog og utmark er viktig for de fleste familiebaserte landbrukseiendommer i Norge, fordi disse ressursene kompletterer jordbruket gjennom arealer til beite, skogbruk, jakt, fiske og annen virksomhet som bidrar til gårdens inntekter. Tilgang til ressursene i skog og utmark er i mange tilfeller avgjørende for å opprettholde eiendommen som heltidsbruk, og i siste instans å opprettholde den matproduksjonen vi har i Norge i dag.

Priskontrollunntaket for rene skogeiendommer, gjør det imidlertid økonomisk gunstig å fradele skog og utmark fra kombinerte eiendommer for å oppnå en høyere pris ved salg.

Som det fremgår av høringsnotatet, er det ofte ikke økonomisk bærekraftig å kjøpe tilleggs-skog til et familiebruk, når salgsobjektet

ikke er underlagt priskontroll. Den økonomiske risikoen ved kjøp av tilleggs-skog med dagens regler, begrenser derfor bondens muligheter til å skaffe seg ytterligere skog og utmark, som kunne ha styrket inntektsgrunnlaget i fremtiden.

Gjeninnføring av priskontrollen vil sikre at prisen på skog blir i samsvar med eiendommens avkastningsevne. Dette vil i sin tur legge til rette for at skog og utmark som legges ut for salg, erverves av aktive bønder og skogbrukere, og i større grad kan eies lokalt.

Porsgrunn kommune mener det bør legges til rette for at rene skogeiendommer i størst mulig grad erverves som tilleggsareal til annen landbrukseiendom med aktiv drift. Kommunen begrunner sitt syn med at slik reglene er i dag blir prisen på skogeiendommer ved salg oftest langt høyere enn eiendommens avkastningsverdi. De peker på at det medfører at kjøp av skog som tilleggsareal til en landbrukseiendom kan gi fremtidige kapital-kostnader som er med på å svekke driftsøkonomien på eiendommen.

Lørenskog kommune viser til at skogen også bidrar til risikospredning i næringsaktivitetene ved at tømmerverdiene i skogen kan supplere inntektene i år der jordbruket går dårlig. *Statsforvalteren i Innlandet* mener at forslaget er et viktig ledd i å utvikle heltidslandbruket. De skriver:

Det vil stimulere til økt omsetning av skogeiendommer som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, og rene skogeiendommer vil trolig i noe mindre grad omsettes som selvstendige landbrukseiendommer. Priskontroll på rene skogeiendommer gir mer likebehandling og bedre sammenheng i regelverket.

Departementet registrerer at *Statsforvalteren i Trøndelag*, *Statsforvalteren i Troms og Finnmark* og *Målselv kommune* erfarer økt interesse for kjøp av skog- og utmarkseiendom der kjøperen har jakt og fiske som hovedinteresse.

Flere høringsinstanser, blant disse *Norsk Bonde- og Småbrukarlag*, *Statsforvalteren i Agder*, og *Statsforvalteren i Rogaland*, har trukket frem at arealgrensene for når det skal foretas priskontroll medfører at mange landbrukseiendommer faller utenfor, og foreslår at arealgrensene for priskontroll settes lavere.

Departementet har merket seg at flere høringsinstanser trekker frem at forslaget vil føre til noe mer arbeid i forvaltningen.

Eigersund kommune har sendt inn felles høringssvar med *Bjerkreim kommune*, *Sokndal kommune* og *Lund kommune*. Disse kommunene støtter forslaget, og mener det vil sikre like og rettferdige vilkår for alle som kjøper landbruks-eiendom. De påpeker også at hyppige endringer i regelverket skaper uforutsigbarhet og en avventende stemning i markedet, og håper på en større forutsigbarhet og stabilitet i lovgivningen fremover.

Elleve høringsinstanser uttrykker motstand til forslaget om lovendring. Blant disse er *NORSKOG*, *Norges Skogeierforbund* og *Norges Eieendomsmeglerforbund*. Flere av høringsinstansene som er negative til forslaget, blant annet *NORSKOG* og fellesuttalelsen fra *Dæhlin Sand Advokatfirma AS* og *Svenkerud Skogkontor AS*, viser til at fraværet av priskontroll stimulerer til å gjennomføre bruksrasjonaliseringer, og at det er uheldig for næringen med stadig endrede rammevilkår. *NORSKOG* skriver:

Slike uhensiktsmessige og ugrunnede regelendringer medfører uforutsigbarhet og kan medføre en stagnering for omsetning av skogeiendommer foruten økt gjennomsnittsalderen på skogeieren – en særdeles uønsket utvikling.

Norges Skogeierforbund erfarer at omsetningen av skogeiendommer ble vitalisert etter opphevelsen av priskontrollen på rene skogeiendommer i 2017. De frarår endringen, og mener det vil føre til at denne utviklingen fortsetter.

Advokatforeningen, *Tegneby* og *Grønnerød Landbruksmegling* og fellesuttalelsen fra *Dæhlin Sand Advokatfirma AS* og *Svenkerud Skogkontor AS*, viser også til at jordloven allerede har tilstrekkelige regler for å hindre uønsket fradeling av skog, og at de ikke kan se at fraværet av priskontroll på rene skogeiendommer tilsier at det gis flere fradelingstillatelser.

Advokatforeningen trekker også frem i sin høringsuttalelse at det går en grense for hvilke rådighetsinnskrenkninger staten kan gjøre erstatningsfritt.

Elverum kommune mener at dersom priskontroll for rene skogeiendommer gjeninnføres, bør det presiseres i forskrift at det skal ligge ved en oppdatert takst eller salgsoppgave, blant annet om skogtilstand, hogstklassefordeling og bygninger. Dette begrunnes med at kommunen skal unngå unødig tidsbruk til å fremskaffe nødvendig oversikt over den aktuelle eiendommen.

Departementet registrerer at blant annet Norges Skogeierforbund påpeker at priskontrollen er

enkel å omgå, og at forskjellsbehandling fra kommune til kommune, eller fra fylke til fylke, svekker tilliten til systemet.

3.4 Departementets vurderinger og forslag

Konsesjonsloven inneholder virkemidler for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Et av disse virkemidlene er priskontroll. Priskontroll skal bidra til at prisen for en landbrukseiendom ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted.

Departementet mener det bør legges til rette for at rene skogeiendommer blir brukt som tilleggsskog til annen landbrukseiendom. Som Norges Bondelag og Statsforvalteren i Innlandet trekker frem i sine høringsuttalelser, er dette viktig for utviklingen av heltidslandbruket. Skogressursene blir da i landbruksnæringen, og bidrar til å styrke denne. Når de rene skogeiendommene blir benyttet som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendom, legger det også til rette for at ressursene eies lokalt. Dersom prisen er høyere enn avkastningsmulighetene fra eiendommen, kan det føre til at rene skogeiendommer blir solgt som selvstendige enheter til erververe utenfor landbruksnæringen. Statsforvalteren i Trøndelag gir i sin høringsuttalelse uttrykk for at dette er en reell problemstilling som bør vektlegges.

Dagens regelverk åpner for at man får kjøpere som er opptatt av annen type avkastning ved eiendommen enn avkastningen fra skogsdriften. Det kan for eksempel være jakt og fiske, eller mulighet til å selge eiendommen videre med gevinst. Dette er erfaringer som er trukket frem i høringen av Statsforvalteren i Trøndelag, Statsforvalteren i Troms og Finnmark og Målselv kommune. En gjeninnføring av priskontroll på rene skogeiendommer kan bidra til at ressursene på de rene skogeiendommene forblir i landbruksnæringen og i lokalt eie. Etter departementets vurdering kan dette styrke næringen.

I dag er rene skogeiendommer unntatt priskontroll, mens bebygde eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord som skal nyttes til landbruksformål, og ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål omfattes av priskontroll. Dette medfører økonomisk risiko for den som vil kjøpe tilleggsskog, og kan illustreres ved følgende eksempel: En eier av

en landbrukseiendom med jord og skog ønsker å erverve en ren skogeiendom som tilleggsskog. Det er priskontroll på den landbrukseiendommen skogen skal legges til, men ikke på den rene skogeiendommen. Ved ervervet kan den rene skogeiendommen bli en del av vedkommendes driftsenhet, og skogen vil da bli omfattet av priskontroll. Dette innebærer at vedkommende risikerer at investeringen i skogen ikke dekkes inn ved et eventuelt senere salg av hele eiendommen. Som Norges Bondelag og Porsgrunn kommune er inne på i sine høringsuttalelser, stimulerer ikke dagens regelverk til at aktive bønder med jord og skog skaffer seg tilleggsskog som kan styrke driften av eiendommen. Departementet mener dette er uheldig.

Skogsdrift er en form for landbruksdrift, og de fleste landbrukseiendommer består av både skog og jord. Når rene skogeiendommer er unntatt priskontroll, kan det motivere selgeren til å søke om å dele skogen fra eiendommen forut for et salg for å oppnå en høyere pris ved salg av skogeiendommen. Etter en fradeling kan den rene skogeiendommen omsettes uten å bli omfattet av priskontroll. Departementet har ikke tallmateriale som viser en økning i antallet delingssaker etter lovendringen. Skog som er en del av en landbrukseiendom, er imidlertid en ressurs som legger til rette for at eiendommen kan fungere både som bosted og arbeidsplass. Ved å dele skogen fra en eiendom, svekkes ressursgrunnlaget på «resteiendommen». Departementet har merket seg at Advokatforeningen, Tegneby og Grønnerød Landbruksmegling og fellesuttalelsen fra Dæhlin Sand Advokatfirma AS og Svenkerud Skogkontor AS trekker frem at jordloven allerede har regler for å hindre uønsket fradeling av eiendom. Selv om det er reglene i jordloven som setter rammer for når en eiendom kan deles fra, er det likevel departementets oppfatning at det er uheldig med et regelverk som kan motivere til å søke om fradeling av skog og utmark fra landbrukseiendommer som består av både jord og skog.

Som vist i punkt 2.1.1, har det gjennomsnittlige arealet på rene skogeiendommer økt i perioden 2013 til 2021. Departementet registrerer at Norges Skogeierforbund erfarer at omsetningen av skogeiendommer ble vitalisert etter opphevelsen av priskontrollen på rene skogeiendommer i 2017. Som tallene viser har man imidlertid ikke holdepunkter for å fastslå at dette kommer landbruksnæringen til gode.

Departementet har merket seg at flere høringsinstanser, blant disse NORSKOG og Eigersund kommune mfl., trekker frem at stadig

endrede rammevilkår er uheldig for skognæringen. NORSKOG peker på at dette medfører uforutsigbarhet og kan medføre en stagnering for omsetning av skogeiendommer. Departementet er enig i at hyppige endringer i rammevilkår kan skape uforutsigbarhet for næringen. Som det fremgår av punkt 2.1.1, utgjør imidlertid rene skogeiendommer en liten andel av landbrukseiendommer med skog, ca. 12 000 av ca. 126 000 eiendommer. Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 viser at det ble omsatt mellom 550 og 750 rene skogeiendommer per år i perioden 2013 til 2021. Det er grunn til å tro at mange av disse ervervene også gjelder konsesjonsfrie overdragelser til nær slekt eller odelsberettigede. I disse sakene er det uansett ikke priskontroll. Departementet mener derfor at argumentene som taler for å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer, veier opp for argumentene som taler mot forslaget.

Videre registrerer departementet at Norges Skogeierforbund peker på at det er enkelt å omgå priskontroll, og at de derfor frarår gjeninnføring av priskontrollen. Spørsmålet om omgåelser av priskontroll er ikke særskilt for rene skogeiendommer, men gjelder alle landbrukseiendommer som er underlagt priskontroll. Selv om det er mulig å omgå regler, kan det likevel være grunn til å ha dem. Departementet viser til punkt 5 for nærmere omtale av uønskede tilpasninger til regelverket.

Drøftingen over viser at det vil være både fordeler og ulemper ved å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. Forslaget har fått noe blandede tilbakemeldinger i høringen, der forvaltningen stort sett støtter forslaget, mens skognæringen er negative. På den ene siden kan gjeninnføring av priskontroll bidra til at regelverket stimulerer til at aktive bønder med jord og skog skaffer seg tilleggsskog, som kan styrke driften av eiendommen. Det er viktig for utviklingen av heltdslandbruket. På den andre siden kan endringer som dette skape uforutsigbarhet for eiere av rene skogeiendommer. Landbruks- og matdepartementets vurdering er at det vil være til det beste for landbruksnæringen som helhet at også rene skogeiendommer omfattes av reglene om priskontroll.

Departementet har merket seg at Advokatforeningen trekker frem at det går en grense for hvilke rådighetsinnskrenkninger staten kan gjøre erstatningsfritt. Departementet viser til at det er fastslått gjennom lovgivning og rettspraksis at dette er regler som lovgiver kan gi, uten at det utløser erstatningsplikt for det offentlige, se blant annet Rt. 1918 s. 403 og Rt. 1970 s. 67. Gjeninn-

føring av priskontroll på rene skogeiendommer er offentlig regulering, på samme måte som innføring av byggeforbudet i Rt. 1970 s. 67. Etter departementets vurdering vil gjeninnføring av priskontroll ikke utløse erstatningsansvaret i Grunnloven § 105.

Noen av høringsinstansene som er for gjeninnføring av priskontroll, foreslår at arealgrensene for priskontroll settes lavere enn forslaget i høringsnotatet på 500 dekar produktiv skog for bebygde eiendom. Departementet er klar over at arealgrensen ekskluderer flere bebygde rene skogeiendommer. En arealgrense på 500 dekar produktiv skog vil være i tråd med den praksis som gjaldt frem til lovendringen i 2017. Videre vil en arealgrense på 500 dekar produktiv skog også være sammenfallende med arealgrensen for lovbestemt boplikt i konsesjonsloven § 5 andre ledd og for odlingsjord, jf. lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) § 2. At arealgrensen for priskontroll tilsvarer arealgrensen for både lovbestemt boplikt og odlingsjord, innebærer at flere saksfelt kan ses i sammenheng. Det gjør regelverket enklere. Etter departementets vurdering er denne løsningen derfor mer

hensiktsmessig enn å fastsette en lavere arealgrense.

Reglene for hva som skal dokumenteres ved salg av konsesjonspliktig eiendom går frem av Landbruksdirektoratets konsesjonssøknadsskjema. Elverum kommune har spilt inn at det bør presiseres i forskrift at det skal ligge ved en oppdatert takst eller salgsoppgave blant annet om skogtilstand, hogstklassefordeling og bygninger. Departementet vil presisere at det ikke gjelder slike regler for kombinerte eiendommer i dag, og at det heller ikke var slike krav da priskontrollen også omfattet rene skogeiendommer. Elverum kommunes forslag vil dermed innebære en ny løsning. Slike regler vil være tyngende. Departementet ser ikke grunn til å innføre en forskriftshjemmel om dette. Dagens krav til dokumentasjon er tilstrekkelig.

Departementet legger etter dette frem forslag om endring i konsesjonsloven § 9 a, slik at priskontroll gjeninnføres på rene skogeiendommer. Departementet foreslår at det innføres en arealgrense på 500 dekar produktiv skog for priskontroll ved erverv av bebygde skogeiendom, og at det skal foretas priskontroll ved erverv av ubebygde skogeiendom uavhengig av arealets størrelse.

4 Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser

4.1 Gjeldende rett

4.1.1 Erverv av landbrukseiendom

Konsesjonsloven §§ 9 og 9 a gjelder konsesjonsbehandling ved erverv av landbrukseiendommer. Behandlingen forutsetter at ervervet av eiendommen utløser konsesjonsplikt. Konsesjonsplikten gjelder i utgangspunktet ved erverv av all fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 2. Det er gjort en rekke unntak fra dette i konsesjonsloven §§ 4 og 5, og i forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom mv.

Konsesjonsloven § 4 inneholder unntak fra konsesjonsplikten i § 2 på grunnlag av eiendommens karakter. Kort oppsummert gjelder disse unntakene erverv av ubebygde enkelttomt til bolig eller fritidsformål, erverv av ubebygde arealer som skal nyttes i samsvar med plan etter plan- og bygningsloven, og bebygde eiendom med et areal som ikke overstiger 100 dekar, der den fulldyrkede og overflatedyrkede jorden ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsloven § 5 gir unntak fra konsesjonsplikten i § 2 på grunnlag av erververens stilling. Disse unntakene gjelder blant annet når erververen er nærstående av eieren eller odelsberettiget til eiendommen.

Det følger av lovens forarbeider, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 76, at søkerens formål med ervervet danner utgangspunktet for konsesjonsvurderingen. Videre står det at:

Søkers formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved erverv av andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ordlyden i lovutkastet innebærer at det ved avveiningen mellom søkers interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge en løsning som er «mest» gagnlig for samfunnet. Mest inne-

bærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Dette innebærer at samfunnshensynene er det sentrale ved vurderingen. Individuelle forhold er også relevante momenter, men da som korrigerende momenter.

Ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål er det en rekke særlige momenter som skal vektlegges. Disse momentene følger av konsesjonsloven § 9 og § 9 a. Det følger av Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 82 at uttrykket landbruksformål i § 9 første ledd omfatter jord-, skog- og hagebruk samt reindrift. Det er landbruksmyndighetene som er tillagt avgjørelsesmyndighet etter loven, og som tar stilling til om § 9 får anvendelse. Videre er det lagt til grunn i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 83 at eiendommer som skal brukes til landbruksformål må ha landbruksressurser.

Hvis formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i lovens formålsbestemmelse.

Konsesjonsvurderingen ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål gjøres konkret. Det skal foretas en helhetlig vurdering, der formålet med konsesjonsloven og hensynene som følger av konsesjonsloven § 9 og § 9 a er sentrale. At det er et selskap med begrenset ansvar som søker konsesjon, er ett av momentene i helhetsvurderingen.

Etter konsesjonsloven § 9 andre ledd skal konsesjon i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det skal foretas en konkret vurdering, der blant annet hver enkelt sameier vurderes. Begrunnelsen for bestemmelsen er at sameie i mange tilfeller kan være uheldig for driften av eiendommen. Videre følger det av lovens forarbeider at deltakerne i ansvarlige selskaper skal behandles som ordinære sameiere i konsesjonssammenheng, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) side 84. Det innebærer at et ansvarlig selskap som søker om konsesjon behandles som et sameie, der deltakerne i det ansvarlige selskapet vurderes som sameiere.

Det går frem av konsesjonsloven § 9 tredje ledd at «Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.» Bestemmelsen gjelder selskaper av enhver art der ansvaret er begrenset, for eksempel aksjeselskap og samvirkeforetak. Ansvarlige selskaper faller utenfor. Bestemmelsen gjelder heller ikke for stiftelser. En stiftelse er en sammenslutningsform med begrenset ansvar. Stiftelser etableres ved at en formuesverdi gjennom en rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål, jf. lov 15. juni 2001 om stiftelser (stiftelsesloven) § 2. En stiftelse er en selvstendig juridisk person. Når stiftelsen er opprettet, har ikke oppretteren lenger rådighet over formuesverdien som er overført til stiftelsen, jf. stiftelsesloven § 3.

I forarbeidene til konsesjonsloven, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 66, er det pekt på at det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer bør eies av fysiske personer, som i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer. Videre er det vist til at det også er behov for en bestemmelse som legger til rette for fleksible løsninger der dette «byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eierformen.» Som eksempler trekkes frem at det kan være behov for å utnytte ressursene i et område gjennom felles tiltak, og at det kan være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer. Uttalelsene i forarbeidene er knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften.

Terskelen for å gi konsesjon til et selskap med begrenset ansvar er ment å være høy. I praksis kan den konkrete konsesjonsvurderingen der et selskap med begrenset ansvar ønsker å erverve en eiendom til landbruksformål, slå ulikt ut avhengig av hvilke ressurser og muligheter eiendommen har. Dette er blant annet reflektert i Rt. 2012 s. 18 (Kistefos).

Konsesjonsmyndighetene kan sette vilkår i et konsesjonsvedtak. Hvis konsesjon gis til et selskap med begrenset ansvar, skal det tas hensyn til den som skal ha yrket sitt i landbruket og som eventuelt skal bebo og drive eiendommen. I den forbindelse kan det være aktuelt å sette vilkår, for eksempel om at vedkommende som skal bebo og drive eiendommen skal sitte i selskapets styre eller ha annen innflytelse på driften.

4.1.2 Særlige rettigheter som utløser konsesjonsplikt

Det å stifte eller overdra enkelte rettigheter er likestilt med erverv av eiendom etter konsesjonsloven § 3, og kan utløse konsesjonsplikt. Dette er blant annet bruksretter som for eksempel leierett, tomtefeste eller forpaktning. Begrunnelsen for utvidelsen av konsesjonsplikten, er at noen rettigheter har virkning som ligger nær en eiendomsrett. Konsesjonsplikten oppstår hvis rettigheten hefter på en eiendom som ville ha krevd konsesjon dersom den ble overdratt, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 78.

For at konsesjonsplikten etter § 3 første ledd første og andre punktum skal oppstå, må retten være stiftet for lengre tid enn ti år, eller rettighetshaveren ha rett til fornyelse slik at rettighetens samlede varighet overstiger ti år.

Konsesjonsplikt kan etter dette blant annet oppstå for driftsselskaper i landbruket som dannes som aksjeselskap, dersom det stiftes eller overdras en avtale om leie av eiendom med varighet over ti år, jf. konsesjonsloven § 3 første ledd første punktum.

4.1.3 EØS-rettslige forpliktelser

Gjennom EØS-avtalen har Norge forpliktet seg til fri bevegelse av varer, personer, tjenester og kapital innenfor EØS-området. Bestemmelsene i EØS-avtalens hoveddel, endringer som følger av justeringsprotokollene, og bestemmelsene i avtalens protokoll 25 artikkel 1 til 3 gjelder som norsk lov, jf. lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven) § 1.

Det følger av EØS-loven § 2 at «Bestemmelser i lov som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter avtalen, skal i tilfelle konflikt gå foran andre bestemmelser som regulerer samme forhold. Tilsvarende gjelder dersom en forskrift som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter avtalen, er i konflikt med en annen forskrift, eller kommer i konflikt med en senere lov.»

Det går frem av EØS-avtalen artikkel 125 at avtalen ikke på noen måte skal berøre avtalepartenes regler om eiendomsretten. En tilsvarende bestemmelse følger av Traktaten om Den europeiske unions funksjonsmåte (TEUF) artikkel 345. Etter EU-domstolens rettspraksis skal imidlertid medlemsstatene ta hensyn til andre grunnleggende bestemmelser i EU-retten også der eiendomsretten berøres, se eksempelvis EU-dom-

stolens saker C-302/97 Konle Sml.1999 s. I-03099, C-515/99 og C-527/99 – C-540/99 Reisch og andre Sml. 2002 s. I-02157, C-300/01 Salzman Sml. 2003 s. I-04899 og C-452/01 Ospelt Sml. 2003 s. I-09743. Det innebærer at nasjonale bestemmelser som regulerer erverv av fast eiendom blant annet skal overholde bestemmelsene i EU-traktaten om etableringsfrihet og fri bevegelse av kapital. Avtalen har dermed betydning for det offentliges kontroll med omsetning av eiendommer og rettigheter.

Reglene om fri bevegelighet av kapital følger av EØS-avtalen artikkel 40 flg. Det følger av EU-domstolens praksis at bestemmelser om tillatelse til erverv av fast eiendom (konsesjon), er en restriksjon på fri bevegelse av kapital. EU-domstolen har lagt til grunn at en regel som utgjør en restriksjon på fri bevegelse av kapital bare kan fastsettes dersom den forfølger et mål av allmenn interesse, at målet forfølges på en ikke-diskriminerende måte, og at reglene ikke går lenger enn det som er nødvendig for å nå de allmenne hensynene (forholdsmessighetsprinsippet).

I sakene Konle, Reisch m. fl. og Salzman aksepterte domstolen regionalpolitiske mål som sikrer fast bosetting og økonomisk aktivitet uavhengig av turistsektoren, som mål av allmenn interesse. I Ospelt-saken ble det godtatt som allmenn interesse å opprettholde, styrke eller skape akseptable forhold for befolkningen i jordbruket.

4.2 Forslaget i høringsnotatet

Landbruks- og matdepartementet fremmet i høringsnotatet 24. april 2024 tre alternative forslag til endringer i konsesjonsloven.

I det første alternativet foreslo departementet å innlemme «og stiftelser» til konsesjonsloven § 9 tredje ledd første punktum, og ellers beholde ordlyden slik den lyder i dag.

Det andre alternativet var å lovfeste vurderingstemaet for når selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon, og å innlemme stiftelser i bestemmelsen. Vurderingstemaet følger i dag av lovens forarbeider, og er at det «byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eierformen» at et selskap med begrenset ansvar erverver eiendommen, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 66. Departementet foreslo i alternativ to å lovfeste at det ved konsesjonsvurderingen skal legges vekt på «om sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap».

Det tredje alternativet var en regel med uttømmende vilkår for når en stiftelse eller et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon. Departementet foreslo tre alternative vilkår. Det første var der selskapet eller stiftelsen overdrar, eller i løpet av de siste 12 månedene har overdratt, landbruksareal med omtrent tilsvarende produksjonsevne som den ervervede eiendommen til en fysisk person. Det andre var der ervervet skjer fra et annet selskap med begrenset ansvar eller stiftelse og det tredje var hvis det foreligger særlige grunner.

I høringsnotatet anbefalte departementet å lovfeste vurderingstemaet for når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon, og å innlemme stiftelser i bestemmelsen.

4.3 Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt 41 svar til høringen. Av disse er 37 positive til nærmere regler for når selskaper med begrenset ansvar og stiftelser kan få konsesjon. Majoriteten av disse støtter departementets forslag om å lovfeste vurderingstemaet for når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon, og å innlemme stiftelser i bestemmelsen. Fire høringsinstanser er kritiske til nærmere regulering av slike sammenslutningsformer.

De høringsinstansene som tilrår departementets forslag, har noe ulike begrunnelser for det. *Landbruksdirektoratet*, *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark* og *Statsforvalteren i Trøndelag* er blant dem som viser til at en lovfesting av vurderingstemaet vil gi god veiledning for både private parter og forvaltningen. *Statsforvalteren i Østfold*, *Buskerud*, *Oslo og Akershus* antar at forslaget vil bidra til lik praksis for når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon. *Norges Bondelag* viser til at departementets forslag kan stå seg over tid. *Norges Bondelag* skriver:

Det er viktig at det ikke skjer stadige endringer i konsesjonsregelverket, med de konsekvensene det gir for eiendomsomsetningen på kort og lang sikt. Landbruk er en svært langsiktig næring, og hyppige endringer gjør det utfordrende for de som lever av landbruket å ta gode, fremtidsrettede valg.

Norges Bondelag viser videre til at regjeringen allerede har lagt avgjørelsene i konsesjonsaker som gjelder selskaper med begrenset ansvar, til statsforvalterne. Dette, i kombinasjon med tydeliggjøringen av vurderingstemaet for konsesjon, legger til rette for en mer

ensartet praksis i samsvar med regelverkets intensjon.

Departementet merker seg at flere høringsinstanser trekker frem at det er behov for en presisering av hva som menes med «til fordel for landbruksnæringen». Blant disse er Landbruksdirektoratet, *Statsforvalteren i Rogaland* og *Statsforvalteren i Trøndelag*. Landbruksdirektoratet mener at de betraktningene som er gjort i høringsnotatet vedrørende «særlige tilfeller» er gode, og at det bør avklares i lovforslaget om disse også gjør seg gjeldende ved lovfesting av gjeldende rett.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark trekker frem at statsforvalterne bør fatte vedtak i første instans i konsesjonssaker som gjelder stiftelser, slik at avgjørelsesmyndigheten i disse sakene blir den samme som i saker som gjelder konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.

Departementet registrerer at *Norsk Bonde- og Småbrukarlag* mener det bør være et forbud mot at juridiske personer kan eie landbrukseiendom, med unntak av der det foreligger særlige og spesielle grunner.

Noen kommuner mener forslagene rundt selskaper med begrenset ansvar blir for detaljerte. Blant disse er *Vågå kommune* og *Sel kommune*.

Norges Skogeierforbund viser til at det en liten andel av landbrukseiendommer som er eid av selskap med begrenset ansvar, og ser derfor ikke behovet for å gjøre endringer i dagens regelverk.

4.4 Departementets vurderinger og forslag

4.4.1 Konsesjonsskjønnet

En bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. En slik eierform kan hindre at landbrukseiendommer blir en kapitalplassering, der eierne ikke er bosatt og brukeren er uten eiertilknytning.

Landbruk over hele landet er et sentralt landbrukspolitisk mål i Norge. At fysiske personer selv bebor og driver sine eiendommer kan bidra til å nå dette målet. Dersom stadig mer landbruksareal eies av personer med en annen yrkesmessig virksomhet enn jord- og skogbruk, kan måloppnåelsen svekkes. Departementet legger til grunn at målet om at fysiske personer skal eie landbrukseiendom heller ikke kan oppnås ved andre tiltak som er mindre inngripende. Målet om at jord- og skogeiendommer eies av dem som også driver

eiendommen bidrar til en langsiktig og bærekraftig bruk av jord- og skogeiendommer.

Per i dag er det få selskaper med begrenset ansvar som eier konsesjonspliktig landbrukseiendom i Norge, se punkt 2.1.2. Andelen konsesjonssøknader fra selskaper med begrenset ansvar som innvilges konsesjon til landbrukseiendom er imidlertid høy. Som vist i punkt 2.1.2, innvilges rundt 60 prosent av konsesjonssøknadene fra aksjeselskaper som gjelder eiendom omfattet av arealgrensene for lovbestemt boplikt. Etter departementets vurdering tyder det på at flere selskaper med begrenset ansvar får innvilget konsesjon enn det som er ønskelig, se punkt 2.1.2. Departementet mener derfor at regelen bør tydeliggjøres.

På samme måte som for aksjeselskaper, har stiftelser begrenset ansvar. Stiftelser skiller seg fra for eksempel aksjeselskaper ved at de heller ikke har eiere. Når målet er høy grad av personlig eierskap til landbrukseiendom, vil virkningene av at en stiftelse erverver en konsesjonspliktig eiendom i stor grad bli de samme som om et selskap med begrenset ansvar ervervet denne. Departementet mener derfor at stiftelser bør likestilles med selskaper med begrenset ansvar i regelverket. Der departementet i fortsettelsen skriver om selskaper med begrenset ansvar, gjelder dette derfor også stiftelser.

For å tydeliggjøre regelen i konsesjonsloven § 9 tredje ledd om når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon, foreslår departementet å lovfeste at det også skal legges vekt på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Dette vurderingstemaet følger i dag av lovens forarbeider, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 66. Forslaget vil dermed reflektere dagens retningslinjer om når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon.

Departementet har registrert at *Norsk Bonde- og Småbrukarlag* mener den beste løsningen vil være et forbud mot at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon, men med unntak for særlige tilfeller. Etter departementets vurdering vil denne løsningen innebære risiko for at regelen praktiseres slik at det alltid gis konsesjon dersom vilkårene er oppfylt. Da kan omfanget av innvilgede konsesjonssøknader til slike sammenslutningsformer øke ytterligere. En tilsvarende risiko gjør seg ikke gjeldende ved å lovfeste vurderingstemaet som i dag fremgår av lovens forarbeider. Departementet mener at den beste løsningen er å tydeliggjøre regelverket ved å lovfeste at det i disse sakene også skal legges vekt på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Det er

også i samsvar med anbefalingen fra majoriteten av høringsinstansene.

Å lovfeste vurderingstemaet for når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon tydeliggjør at det skal gjøres en konkret vurdering, og at det er en terskel for å gi konsesjon til slike selskaper. Det gjør også innholdet i vurderingen mer forutsigbar for både forvaltningen og private parter.

Etter departementets syn må fordelene være knyttet til landbruksdriften. Departementet foreslår derfor at det presiseres i ordlyden. Det innebærer at fordeler uten noen form for sammenheng med driften ikke omfattes. Flere høringsinstanser har trukket frem at det bør tydeliggjøres hva som menes med at sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften. I lovforslaget foreslår departementet å bruke uttrykket «eierformen», og ikke «sammenslutningsformen». Departementet er enig i at også innholdet i «eierformen fører til fordeler for landbruksdriften» bør klargjøres. Det kan gjøres ved å knytte beskrivelsen av «særlige tilfeller» i høringsnotatet til den nye ordlyden i § 9 tredje ledd, slik også Landbruksdirektoratet og Statsforvalteren i Rogaland trekker frem i sine høringsuttalelser. Dette er reflektert i merknaden til § 9 tredje ledd.

Forslaget er en lovfesting av gjeldende rett. Det innebærer at forvaltningen skal foreta disse vurderingene også i dag. Lovfesting av praksis gjør rettsregelen enklere å forstå. Departementet mener forslaget vil tydeliggjøre regelverket.

Departementet har registrert at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark mener at statsforvalterne bør fatte vedtak i første instans i konsesjonsaker som gjelder stiftelser, slik at avgjørelsesmyndigheten i disse sakene blir den samme som i saker som gjelder selskaper med begrenset ansvar. Departementet er enig i at det er hensiktsmessig at statsforvalterne fatter vedtak i første instans også i konsesjonssaker som gjelder stiftelser, slik at praktiseringen blir den samme som for selskaper med begrenset ansvar. Dette må imidlertid følges opp ved en forskriftsendring dersom loven blir vedtatt.

Vurderingen av om eierformen fører til fordeler knyttet til landbruksdriften, sammenlignet med personlig eierskap, har i praksis blitt håndhevet siden 2003. I denne perioden har det ikke vært reist saker for EFTA-domstolen med påstand om at praktiseringen strider mot EØS-regelverket. Etter departementets vurdering vil en lovfesting av gjeldende praksis ikke endre det. Departementet legger til grunn at forslaget er innenfor EØS-regelverket.

Departementet legger etter dette frem forslag om endring i konsesjonsloven § 9 tredje ledd slik at stiftelser innlemmes i bestemmelsen, og at vurderingstemaet for når selskaper med begrenset ansvar eller stiftelser kan få konsesjon fremgår av lovens ordlyd. Det foreslåtte vurderingstemaet er om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

4.4.2 Konsekvenser av avslag

Som vist over i punkt 4.4.1, er det et mål å ha landbruk over hele landet. At fysiske personer selv bebor og driver sine eiendommer kan bidra til å nå dette målet. Konsesjonsreglene bør innrettes slik at de kan motvirke at andelen landbruks-eiendommer som eies av upersonlige eiere øker.

Departementet har i punkt 5.4.5 foreslått at konsesjonsrisikoen skal ligge på selger hvis konsesjon helt eller delvis avslås fordi den avtalte prisen er for høy. En lignende regel om at konsesjonsrisikoen skal ligge på selger der avslaget helt eller delvis er begrunnet ut fra konsesjonsloven § 9 tredje ledd, kan føre til at færre velger å selge til et selskap med begrenset ansvar eller en stiftelse. Departementet legger til grunn at en slik regel kan redusere ønsket om å selge til et selskap med begrenset ansvar eller en stiftelse. Regelen vil ikke være byrdefull fordi selger selv har kontroll over hvem vedkommende selger til.

Departementet legger etter dette frem forslag om en ny regel i konsesjonsloven § 15 a andre setning, slik at selger har konsesjonsrisikoen når erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen.

5 Uønskede tilpasninger til regelverket

5.1 Gjeldende rett

Formålet med konsesjonsreglene er 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 tilgodeser ulike behov og interesser, blant annet fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser, samt hensynet til bosettingen.

Konsesjonsloven § 2 fastsetter at fast eiendom ikke kan «ervertes uten tillatelse». Det innebærer at konsesjonsplikten påhviler erververen. Søkerens formål med ervervet er sentralt ved behandlingen, og selger har ingen selvstendig rolle i konsesjonsbehandlingen. Det er ikke uvanlig at selger og kjøper innarbeider et forbehold i kjøpekontrakten om at eiendommen skal falle tilbake til selger dersom konsesjonssøknaden avslås. Der det ikke er tatt slikt forbehold, får et avslag ingen betydning for selgers stilling etter avtalen.

Hvis konsesjonssøknaden avslås, kan landbruksmyndighetene med hjemmel i konsesjonsloven § 18 fastsette en frist for erververen til å ordne forholdet. Fristen innebærer at erververen pålegges å overdra eiendommen videre til noen som kan få konsesjon, eller som ikke trenger konsesjon. Oppfylles ikke fristen for videresalg, kan landbruksmyndighetene (statsforvalteren), med hjemmel i konsesjonsloven § 19, kreve eiendommen solgt ved tvangssalg. Formålet med bestemmelsene om frist for salg og tvangssalg er å bidra til at konsesjonsreglene kan håndheves på en effektiv måte.

Ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, skal det ved konsesjonsvurderingen tas stilling til om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, jf. konsesjonsloven § 9 a. Det er uttalt i Prop. 92 L (2016–2017) s. 141 at en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling innebærer at prisen skal bidra til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder blant annet målet om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette

for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Konsesjonsloven inneholder tre hjemmelsgrunnlag for boplikt. Den fastsetter lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 andre ledd for nær slekt eller odelsberettigede som overtar eiendommer med bestemte kvaliteter. Plikten gjelder hvis eiendommen er bebygd med brukbart bolighus og arealet på eiendommen er mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Boplikt kan også oppstå fordi kommunen har innført lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7 fordi det er nødvendig at helårsboliger ikke blir brukt til fritidsformål. Som del av konsesjonsbehandlingen kan kommunen med hjemmel i § 11 gi konsesjon på vilkår av at eiendommen bebos. Oppfølgingen av brudd på boplikt er fastlagt gjennom reglene i konsesjonsloven §§ 16 til 19, og reglene er langt på vei like uavhengig av hvilket hjemmelsgrunnlag boplikten hviler på. Hvis «oppskriften» i loven er fulgt, kan landbruksmyndighetene i tilfeller som dette, og på samme måte som ved konsesjonsavslag, kreve at eiendommen overdras til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Skjer ikke det, kan eiendommen kreves tvangssolgt.

5.2 Forslaget i høringsnotatet

Landbruks- og matdepartementet skisserte i høringsnotatet av 24. april 2024 to alternative forslag der formålet var å redusere omfanget av uønskede tilpasninger i tilknytning til avslag.

Det første alternativet var å innføre en regel om at konsesjonsrisikoen skulle ligge på selger. Det andre alternativet var å innføre et forbud mot videresalg til nær slekt mv. i fem år. Departementet mente at begge de to alternativene var egnet til å redusere omfanget av uønskede tilpasninger, men pekte samtidig på at alternativene hadde ulemper for enten selger eller erverver. Departementet ba høringsinstansene om synspunkter på

om ett av de to forslagene var bedre enn det andre.

Departementet pekte ellers på at en tredje løsning kunne være å lovfeste en bevisbyrde- eller gjennomskjæringsregel i konsesjonssaker. Landbruksmyndighetene kunne dermed se bort fra videreoverdragelsen og gå rett til tvangssalg for det opprinnelige ervervet. Departementet gikk ikke nærmere inn på dette alternativet i høringsnotatet, under henvisning til at det ville være vanskelig å forvalte.

5.3 Høringsinstansenes syn

5.3.1 Generelt om høringsinnspillene

Departementet har mottatt merknader til forslagene fra 41 høringsinstanser. Innspillene er gruppet tematisk nedenfor, som behovet for endring, valg av løsning og andre innspill.

5.3.2 Behovet for endring

36 høringsinstanser mener det er behov for regler som kan begrense uønskede tilpasninger til konsesjonsloven. 23 av disse er kommuner. I tillegg omfatter dette uttalelser fra seks statsforvaltere, *Landbruksdirektoratet* og *Norges Bondelag*.

Statsforvalteren i Rogaland gir uttrykk for at behovet for endring er stort, og at det gjelder både avslag på grunn av for høy pris og brudd på boplikt. Statsforvalteren uttaler at omgåelse av pris skjer hyppigere enn omgåelser av boplikt. Ved for høy pris gis det som eksempler at et selskap med begrenset ansvar fikk avslag, men solgte eiendommen til eier av selskapet eller noen i nær familie til eier av selskapet, og at en annen som fikk avslag solgte eiendommen videre til enten ektefelle eller et barn, slik at eiendommen likefullt ble i søkers eller familiens eierskap. Statsforvalteren uttaler om for høy pris at:

Vi erfarer likefullt at det de seneste år har vært en økning i saker der det helt eksplisitt presiseres at hele konsesjonsrisikoen ligger på kjøper, og der det attpåtil går fram av kjøpekontrakter at kjøper forplikter seg til å klage på eventuelt konsesjonsavslag, signere blanco-skjøte og generalfullmakt og tinglyse urådighetserklæring mv. Det er helt opp i dagen i kjøpekontrakten at selger vil få den summen budrunden stopper på uavhengig av konsesjonssaken. Det er vår vurdering at dette undergraver hele konsesjonsloven. Formålet med prisreguleringen i konsesjonsloven er

ikke å sikre at selger får maks ut av eiendommen på vei ut av landbruksnæringen. Formålet med konsesjonsloven og prisreguleringen er å sikre at eiendommen kan erverves til en pris som er samfunnsmessig forsvarlig med hensyn på videre drift av ny generasjon.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark mener også at det er behov for endring. De viser til at slike saker tar uforholdsmessig mye tid og kapasitet hos forvaltningen, og at det kan føre til at landbrukseiendommene ikke bosettes eller driftes på en tilstrekkelig god måte.

Landbruksdirektoratet viser til erfaring med at omgåelse av priskontrollen er en reell problemstilling. Det samme gjelder overføring av eiendom fra erverver til for eksempel ektefelle eller samboer, der erververen ikke oppfyller den boplikten hen er pålagt.

Også Norges Bondelag gir uttrykk for at det er for enkelt å omgå konsesjonsregelverket, særlig for de ressurssterke som har muligheten til å «ta et tap» innad i familien. Norges Bondelag opplyser at organisasjonen har omfattende erfaring med at dette er et utbredt problem.

Fire høringsinstanser mener at det ikke er behov for å fastsette regler for å hindre uønskede tilpasninger. Det gjelder *Norges Eiendomsmeglerforbund*, *Norges Skogeierforbund*, *NORSKOG* og *Bamble kommune*.

Bamble kommune gir uttrykk for at kommunen ikke har kapasitet til å følge opp slike uønskede tilpasninger.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter verken forslaget om at selger skal ha konsesjonsrisikoen i alle tilfeller, eller at det innføres salgsforbud til nær slekt mv. Forbundet opplyser samtidig at det i sin kontraktsmal har lagt til grunn at selger skal ha konsesjonsrisikoen for avtale om for høy kjøpesum, mens kjøperen har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i andre forhold. Forbundet uttaler følgende om sin praksis på dette punktet:

Etter vår oppfatning er det logisk at kjøper skal ha risikoen for disse konsesjonsvilkårene da forholdene ligger utenfor selgers kontroll; Selger er nærmest til å vite hva eiendommen er verdt, også sett hen til priskontroll, mens kjøper er nærmest til å bære risikoen for at den planlagte driftsformen anses å være en god løsning eller hvorvidt han eller hun anses skikket. Det vil etter NEFs syn oppleves som uforholdsmessig å innføre en generell regel om at selger alltid skal ha konsesjonsrisikoen.

Norges Skogeierforbund uttaler at det alltid vil være mulig å omgå lovverket, og at de to alternative endringsforslagene har store negative konsekvenser. Forbundet ser ikke at det er gode nok grunner til å endre gjeldende regler.

NORSKOG anfører at flytting av konsesjonsrisikoen kan føre til at selger går gjennom lange salgsprosesser uten å oppnå å få solgt eiendommen. Det kan motvirke målet om å rasjonalisere eiendomsstrukturen. NORSKOG mener at videre salgsforbudet er inngripende, og at forslaget ikke er proporsjonalt med hva som kan oppnås i form av bedre etterlevelse av reglene om priskontroll. NORSKOG mener det heller ikke er akseptabelt etter likestillings- og diskrimineringsloven, EMK eller EØS-avtalen.

Skien kommune, som støtter intensjonen om å begrense muligheten av uønskede tilpasninger, reiser spørsmål ved omfanget av slike tilpasninger. Kommunen presiserer at ulemper og merarbeid må veies mot nytten av endringen. Kommunen mener at det vil være en for stor byrde for selger å flytte konsesjonsrisikoen til selger. Alternativet om å begrense kretsen av personer eiendommen kan overdras til, hindrer ikke i tilstrekkelig grad uønskede tilpasninger; det vil fortsatt være mulig å alliere seg med en tredjeperson utenom nær slekt.

5.3.3 Valg av løsning

Om lag halvparten av de 36 høringsinstansene støtter forslaget om å flytte konsesjonsrisikoen til selger. Åtte høringsinstanser mener det bør fastsettes begrensninger for hvem eiendommen kan overdras videre til.

Statsforvalterne i Agder, Innlandet, Møre- og Romsdal, Rogaland, Troms og Finnmark, Trøndelag, Vestland og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus gir uttrykk for at selger bør ha konsesjonsrisikoen. Det samme gjelder *Norsk Bonde- og Småbrukarlag*, og de fleste av kommunene som har uttalt seg.

Statsforvalteren i Agder uttaler at forslaget kan bidra til å unngå spekulasjonskjøp og at det gjør det enklere for kommunene å rådgi og håndheve reglene. Statsforvalteren tilrår et unntak der en konsesjonspliktig eiendom kjøpes på tvangs salg.

Statsforvalteren i Trøndelag viser til at dette er en regel som er enkel og forutsigbar, og at den kan motivere selger til å inngå avtale med den kjøperen som har størst sjanse til å få konsesjon. Statsforvalteren uttaler videre:

Selv om det ligger utenfor selgers kontroll om kjøper får konsesjon, mener vi likevel selger på denne måten har stor påvirkningsmulighet ved valg av kjøper. Videre vil regelen gi mindre arbeid med oppfølging av frist for videresalg enn i dag, der kjøper og selger fritt kan velge hvem som har konsesjonsrisikoen.

Statsforvalteren i Vestland gir uttrykk for at et salgsforbud vil være mer komplisert å håndheve enn en lovbestemmelse om at konsesjonsrisikoen skal legges til selger. Det fremheves videre at også selger må ha et insitament for å bidra til at prisen kan godtas. Det bør ikke være slik at selger får pengene sine mens kjøper taper penger og står uten eiendom. Statsforvalteren peker også på at forslaget om et salgsforbud kan føre til at eiendommen ikke kan selges til nær slekt som skal bruke den som tilleggsjord. Forbudet kan dermed i verste fall føre til at eiendommen verken blir solgt eller drevet.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus støtter forslaget om å flytte konsesjonsrisikoen. En slik regel vil være lett tilgjengelig og enkel for myndighetene å håndheve. Regelen kan også føre til flere salg der erverver får konsesjon.

Noen høringsinstanser støtter alternativet som inneholder et femårs salgsforbud. Det gjelder blant annet *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark* og *Landbruksdirektoratet*.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark gir uttrykk for at ingen av alternativene som er skissert er tilstrekkelig gode. Med unntak av prisen, har selger i liten grad kontroll over konsesjonsvilkårene, og konsesjonsrisikoen bør derfor som en hovedregel ligge hos kjøper. Statsforvalteren gir uttrykk for at et lovforbud mot å overdra eiendommen videre til nær slekt der konsesjonssøknaden er avslått, er det beste av de to alternativene fordi dette vil være det minst inngripende alternativet. Alternativet med et lovforbud kan ramme enkelte svært hardt, men det vil trolig dreie seg om få tilfeller. Enkelte av disse tilfellene kan også unngås ved å innarbeide et unntak fra forbudet for odelsberettigede.

Landbruksdirektoratet gir uttrykk for at flytting av konsesjonsrisikoen kan være hensiktsmessig når det gjelder den avtalte prisen, men ikke for andre forhold. Direktoratet legger til grunn at flytting av konsesjonsrisikoen lukker omgåelsesmulighetene på en mer fullstendig måte enn alternativet med salgsforbud. Direktoratet mener likevel at alternativet med salgsforbud er en bedre løsning.

Norges Bondelag er opptatt av at regler som skal hindre uønskede tilpasninger ikke bør gå lenger enn det som er nødvendig, at regelen må være egnet til å stå seg over et lengre tidsrom, og å redusere omgåelsene til et minimum. Skal en slik regel fungere effektivt, må den inneholde krav og konsekvenser, men det er mulig å dempe de negative konsekvensene slik at ulempen ikke blir uforholdsmessig høy. Norges Bondelag peker på at de to alternativene ensidig plasserer konsesjonsrisikoen, og at dette er uheldig. Organisasjonen foreslår derfor å kombinere de to alternativene som ble sendt på høring. Selgeren bør bære risikoen når ervervsgrunnlaget er frivillig avtale og konsesjon avslås fordi prisen er for høy. I slike tilfeller bør avtalen bli ugyldig, og selger bør fortsatt være eier av eiendommen. Selgeren bør kunne innhente en bindende forhåndsuttalelse fra kommunen om pris før avtaleinngåelsen. Er avslaget begrunnet i andre forhold enn pris, er kjøperen nærmest til å ta konsekvensene av avslaget. Lovfesting av et forbud mot videresalg til nærstående er da ønskelig. En slik regel kan ikke gjelde den som har odelsrett. Hvis erververen ikke har til hensikt å omgå loven, bør konsesjonsmyndigheten dessuten kunne gi samtykke til å overføre eiendommen til nærstående. Norges Bondelag foreslår en regel med følgende ordlyd:

§ 15a. (Konsesjonsrisiko)

Er søknad om konsesjon avslått fordi prisen er for høy, jf § 9a, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Første punktum gjelder likevel ikke dersom prisen ikke overstiger høyeste konsesjonspris angitt i bindende forhåndsuttalelse fra kommunen.

Er søknad om konsesjon avslått på annet grunnlag enn første ledd, kan erververen ikke videreselge eiendommen til nærstående før det har gått fem år fra avslag ble gitt. Dette gjelder likevel ikke nærstående med odelsrett. Med nærstående menes personer som omfattes av § 5 første ledd nr. 1. Kongen kan likevel tillate videresalg til nærstående når overdragelsen ikke innebærer en omgåelse av konsesjonslovens formål.

Første og andre ledd gjelder bare når det er inngått frivillig avtale mellom partene.

Advokatforeningen gir uttrykk for at høringsnotatet i liten grad belyser konsekvensene av de to forslagene. Det er for eksempel ikke utredet hvilke avtalerettslige virkninger manglende konsesjon vil ha for partene. Er «ikke gjøres gjel-

dende mellom partene» et spørsmål om avtalerettslig ugyldighet, en mangelsbeføyelse som gir grunnlag for heving, eller eventuelt annet grunnlag som fører til at avtalen ikke er bindende. Forbundet stiller spørsmål ved om den privatrettslige virkningen av manglende konsesjon bør reguleres i konsesjonsreglene, ikke i avtalelovgivningen. Foreningen gir uttrykk for at en bestemmelse om salgsforbud ikke er egnet til å oppfylle lovens formål.

Norges Eiendomsmeglerforbund, som er kritisk til begge de alternative forslagene, viser til at forbundet har utarbeidet en egen kontraktssmal. I malen er det lagt opp til at selger skal ha risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum, mens kjøper skal ha risikoen for at konsesjon avslås med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Statens kartverk viser til at en generell regel om at selger har konsesjonsrisiko ved avslag på en konsesjonssøknad kan by på utfordringer i tilknytning til tinglysing. Utfordringene er aktuelle der erververen allerede har grunnbokshjemmel til eiendommen, og erververen i ettertid pålegges å søke om konsesjon. I slike tilfeller kan hjemmelshaveren selge eiendommen videre eller stifte rettigheter på den uten at Statens kartverk kan hindre tinglysing av overdragelsen.

5.3.4 Andre innspill

Statsforvalteren i Rogaland foreslår at det innføres en regel om at det er bygningens tilstand på ervervs-tidspunktet som skal legges til grunn for om eiendommen anses som bebygd eller ikke, og at den dermed er underlagt boplikt. Statsforvalteren gir uttrykk for at forslaget innebærer at det vil straffe seg for søker å la huset forfalle etter ervervstidspunktet. Statsforvalteren gir videre uttrykk for at endringen bør følges opp med at det sikres tilstrekkelig dokumentasjon om boligens tilstand. Statsforvalteren ber departementet vurdere å lovfeste en generell omgåelsesregel i tråd med skatelovent § 13-2, og peker på at en slik regel kanskje kan øke respekten for lovverket.

5.4 Departementets vurderinger og forslag

5.4.1 Utgangspunkt

Landbruksmyndighetene mangler effektive virkemidler i loven for å hindre uønskede tilpasninger som er beskrevet i punkt 2.1.3. For den som har penger til rådighet, eller som kan avskrive et tap,

viser høringsinstansenes syn gjengitt i punkt 5.3 at det med enkle grep er mulig å omgå priskontrollen, se blant annet uttalelsene fra Landbruksdirektoratet og Statsforvalteren i Rogaland. Det fremstår støtende og urimelig for den som forholder seg lojalt til konsesjonsreglene og den som har landbruk som næringsvei. Tilpasningsmuligheten kan også ha en smitteeffekt som fører til at praktiseringen av konsesjonsreglene blir lite effektiv.

Landbruks- og matdepartementet mener, i tråd med hovedtyngden av høringsinstansene, at det er behov for endringer i reglene som kan stimulere til at flere enn i dag innretter seg i tråd med de samfunnsmessige målene for konsesjonsloven.

I høringen, og som et resultat av den, er det satt frem fire ulike forslag til mulige nye regler som har dette formålet. Statsforvalteren i Rogaland foreslår å innføre en gjennomskjæringsregel. Departementet har i høringsnotatet foreslått to alternativer, som er å innføre et salgsforbud til nær slekt, eller å legge konsesjonsrisikoen på selger. Norges Bondelag har foreslått å kombinere de to alternativene som ble sendt på høring, men med noen justeringer.

Regler som tar sikte på å hindre uønskede tilpasninger vil nødvendigvis ramme enten selger, kjøper eller begge parter. De to alternativene som ble sendt på høring synliggjør i så måte to ytterpunkter, der følgene av forslagene til endringer enten vil ramme selger eller kjøper. En regel om at konsesjonsrisikoen flyttes fra kjøper til selger, vil ensidig ramme selger. En regel om at erververen i tilfelle avslag ikke kan overdra til nær slekt, vil ramme erververen.

Departementet mener at behovet for endring er så stort at det er nødvendig å foreslå endringer. Departementets utgangspunkt er samtidig at løsningen som velges ikke bør føre til at mange erververe som er lojale mot lovgivningen «straffes» strengt fordi andre omgår reglene. Den bør heller ikke føre til omfattende økt ressursbruk.

5.4.2 Gjennomskjæringsregel

Landbruks- og matdepartementet la i høringsnotatet til grunn at en bevisbyrde- eller gjennomskjæringsregel ville være vanskelig å forvalte, og foreslo derfor ingen slik regel. Bevisbyrde- eller gjennomskjæringsregler er ressurskrevende å følge opp, og vil trolig være prosessdrivende. Det er dermed usikkert om ressursbruken vil stå i rimelig forhold til de samfunnsinteressene som ivaretas. Departementet har merket seg at Stats-

forvalteren i Rogaland foreslår slike regler. Som vist over mener departementet at ulempene ved regelen ikke vil veies opp av fordelene, og foreslår etter dette ingen bevisbyrde- eller gjennomskjæringsregel.

5.4.3 Salgsforbud til nær slekt

Departementet oppfatter uttalelsene fra høringsinstansene slik at forslaget om et salgsforbud til nær slekt er egnet til å redusere omfanget av tilpasninger. Dette er departementet enig i. Et salgsforbud overfor nær slekt innebærer at konsesjons søkeren ikke lenger kan «ta et tap» innad i familien ved å overføre eiendommen til nær slekt. Salgsforbudet kan dermed bidra til å tvinge frem et reelt eierskifte.

En fordel ved løsningen er at en regel om at erververen i tilfelle avslag ikke kan selge eiendommen videre til nærstående, kan omfatte alle grupper avslag som er vist i Tabell 2.1. I 2023 gjaldt dette 80 saker.

Uttalelsene i høringen viser samtidig at forslaget om salgsforbud har ulemper. I noen tilfeller kan forbudet være til hinder for at eiendommen overdras til den som har mest behov for eiendommen som tilleggsjord, se uttalelsen fra Statsforvalteren i Vestland. Løsningen kan da motvirke en ønsket bruksrasjonalisering. Ulempene for samfunnet består likevel hovedsakelig i at myndighetenes håndheving av forbudet er ressurskrevende. Forslaget gjør det nødvendig å innføre hjemmel for å gi dispensasjon fra forbudet. Det vil være en ny sakstype som krever merarbeid. I tillegg må myndighetene i femårsperioden salgsforbudet gjelder følge med på hvem erverver selger videre til. Oppfølgingen skjer gjennom konsesjonskontrollen og i Statens kartverk.

Departementet er ellers enig med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i at salgsforbud er en løsning som i mindre grad enn en regel om at selger skal ha konsesjonsrisikoen, griper inn i de private rettsforholdene. Erververen vil normalt ha konsesjonsrisiko som i dag. Det er da en risiko for at vedkommende erverver til en høy pris, og tvinges til å selge med tap. Dette kan ramme enkelte hardt, men det vil trolig dreie seg om få tilfeller.

Høringen viser at flere høringsinstanser har hatt vansker med å ta standpunkt, og har delte oppfatninger av hvilket av de to alternativene som ble sendt på høring som er best egnet. Hovedtyngden av høringsinstansene frarår likevel løsningen med et salgsforbud. Departementet foreslår, i tråd med dette, ingen regel om salgsforbud. Departementet har i den forbindelse lagt betydelig vekt på

at økningen i ressursbruk ikke vil stå i rimelig forhold til de samfunnsinteressene som skal ivaretas.

5.4.4 Både salgsforbud og konsesjonsrisiko – Norges Bondelags forslag

Norges Bondelag gir uttrykk for at reglene bør redusere de utilsiktede tilpasningene til et minimum, og foreslår å kombinere de to alternativene departementet skisserte i høringsnotatet. Departementet er enig med Norges Bondelag i at forslaget om å kombinere de to ytterpunktene fra høringen er egnet til å fange opp tilpasninger både knyttet til avslag på grunnlag av for høy pris, og avslag begrunnet ut fra andre forhold. Forslaget fra Norges Bondelag vil likevel, på samme måte som forslaget om et salgsforbud, være ressurskrevende. I tillegg er forslaget regelteknisk komplisert. Departementet foreslår ingen slik løsning.

5.4.5 Lovfeste at konsesjonsrisikoen skal ligge på selger

Høringsinstansene gir uttrykk for at en regel om at selger har konsesjonsrisikoen kan stimulere til at flere enn i dag innretter seg i tråd med de samfunnsmessige målene for konsesjonsloven. Det er departementet enig i.

En regel om å lovfeste at konsesjonsrisikoen ligger på selger, vil omfatte færre avslag enn et salgsforbud fordi forslaget ikke får betydning for saker som gjelder brudd på boplikten. Tabell 2.1 viser at det i 2023 var 9 konsesjonsavslag som følge av slike brudd på boplikt på landbrukseiendom. En regel om å legge konsesjonsrisiko på selger ved for høy pris vil bare gjelde erverv av landbrukseiendom. Regelen kan, etter omstendighetene, omfatte de øvrige konsesjonsavslagene. I 2023 gjaldt det 64 saker.

Som Statsforvalteren i Agder og Statsforvalteren i Trøndelag er inne på, er en fordel med forslaget at en slik regel kan motivere til å selge til den som har størst sjanse for å få konsesjon. Det kan redusere antallet avslag, og dermed være fordelaktig for kjøper og selger av landbrukseiendom. Regelen er dessuten enkel og forutsigbar, og håndheving av den vil ikke være ressurskrevende for myndighetene.

Flere uttalelser i høringen, blant annet uttalelsen fra Norges Bondelag og Norges Eieningsmeglerforbund, synliggjør likevel at en generell regel om at konsesjonsrisikoen i alle tilfeller skal ligge på selger, kan slå urimelig ut. Selger har mulighet til å innvirke på pris og hvem vedkommende ønsker å selge til. Vurderingen i

en konsesjonssak tar imidlertid utgangspunkt i formålet med ervervet. Dette har erverver kontroll over, men ikke selger. Statens kartverk har også vist til at omgåelsesmulighetene er store der erververen har hjemmel til eiendommen, men i ettertid pålegges å søke konsesjon, jf. konsesjonsloven § 13 tredje ledd. Departementet mener med bakgrunn i disse forholdene at det vil være uforholdsmessig og uheldig å fastsette en generell regel om at selger alltid skal ha konsesjonsrisikoen.

Norges Bondelag har i sitt alternative forslag til regel lagt til grunn at konsesjonsrisikoen bare bør legges på selger hvis det er gitt avslag på grunn av for høy pris. Bondelaget har videre foreslått en regel som gir selger rett til å få en forhåndsuttalelse om pris. Departementet er enig med Norges Bondelag i at enkelte ulemper kan repareres hvis regelen avgrenses i tråd med dette. I tillegg til forslaget om at selger har konsesjonsrisikoen når erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd, se punkt 4.4.2, mener departementet at konsesjonsrisikoen bare bør kunne legges på selger i saker der prisen er for høy. Departementet foreslår derfor en slik regel. Rent lovteknisk kan en regel om konsesjonsrisiko innarbeides som en ny bestemmelse i loven under kapitlet «Forskjellige bestemmelser», se lovforslaget ny § 15 a.

Departementet vil tilføye at forslaget til endring ikke lukker handlingsrommet for at partene inngår andre uheldige tilpasninger til de nye reglene. Partene kan for eksempel inngå underliggende avtaler som konsesjonsmyndighetene ikke får opplysninger om. Rt. 2004 s. 1582, som gjaldt «penger under bordet», er et eksempel på dette. I en sak der statsforvalteren omgjør kommunens konsesjonstillatelse av eget tiltak, kan forslaget heller ikke hindre en erverver i å få tinglyst ervervet etter at kommunen ga tillatelse, men før statsforvalteren av slo søknaden. Departementet viser til høringsuttalelsen fra Landbruksdirektoratet, og er enig i at løsningen lukker mulighetene for uheldige tilpasninger på en mer fullstendig måte enn alternativet med salgsforbud.

Departementet legger etter dette frem forslag om en ny regel i konsesjonsloven § 15 a første setning, om at selger har konsesjonsrisikoen ved avslag på grunn av for høy pris.

5.4.6 Nærmere om innholdet i departementets forslag

Departementets forslag om å lovfeste at selger har konsesjonsrisikoen ved avslag på grunn av for

høy pris, er aktuelt der det er gitt avslag på konsesjon. Begrunnelsen for forslaget innebærer at eiendommen fra avslagstidspunktet bør eies fullt ut av selger. Dette gjelder uavhengig av hva partene måtte ha avtalt seg imellom, uavhengig av hvor mye av rådigheten over eiendommen som er overført, og uavhengig av om hele eller deler av kjøpesummen er betalt. En følge av dette er at erververen fra tidspunktet for avslag, ikke lovlig kan overdra eiendommen videre. Denne virkningen mellom partene og overfor myndighetene bør, for å unngå videre overdragelse mens det pågår eventuell klagebehandling, oppstå selv om avslaget ikke er endelig avgjort. Løsningen gir samtidig selger en ubetinget rett til å selge eiendommen på nytt til en pris som kan godkjennes av myndighetene, eller råde over eiendommen på annen måte i kraft av eiendomsretten. Selger har også et valg med hensyn til om det er aktuelt å selge eiendommen på nytt til erververen for en lavere pris, slik løsningen er i dag.

Virkningen overfor det offentlige vil være at det i tilknytning til et avslag der pris er en del av begrunnelsen, ikke lenger vil være behov for å pålegge videresalg av eiendommen, jf. konsesjonsloven § 18. Det vil heller ikke være aktuelt å kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon, jf. § 19. Forslaget innebærer imidlertid at selger blir en part ved behandlingen av konsesjonssaken.

Avslaget må være begrunnet i at den avtalte prisen er for høy. Rekkevidden av regelen vil være mer begrenset enn en generell regel om at selger skal ha konsesjonsrisikoen, fordi reglene om priskontroll bare gjelder ved konsesjonspliktige erverv av eiendom til landbruksformål. En odelsberettiget som erverver ved frivillig avtale vil ikke være omfattet av regelen, på grunn av unntaket fra konsesjonsplikt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2. Regelen om priskontroll følger av konsesjonsloven § 9 a. Forslaget til ny regel i § 15 a første setning får dermed bare anvendelse ved erverv av eiendommer som oppfyller vilkårene for at det skal gjennomføres priskontroll. Departementet legger til grunn at avslaget helt eller delvis bør være begrunnet i for høy pris. Det

er ikke nødvendig at for høy pris er hovedbegrunnelse for avslaget. Det er tilstrekkelig at pris er en av flere grunner for avslag.

I tråd med forslaget fra Norges Bondelag mener departementet at regelen som skal hindre uønskede tilpasninger bør gjelde avtaleervert. Ervert i form av arv, gave, etc. bør ikke omfattes. Et forslag knyttet til avtaleervert fører også til at ervert på tvangsauksjon faller utenfor. I slike tilfeller vil erververen, som i dag, ha konsesjonsrisikoen.

5.4.7 Forhåndsuttalelse

Det er ikke ønskelig å gripe lenger inn i avtalefriheten enn det som er nødvendig for å redusere omfanget av de uønskede tilpasningene. Løsningen innebærer at erververen, som i dag, har konsesjonsrisikoen med mindre det er inngått avtale om noe annet. Er avslaget helt eller delvis begrunnet i pris, faller imidlertid hele avtalen om overdragelse bort. Når partene ikke kan inngå avtale om hvem som skal ha risikoen for et konsesjonsavslag, kan de ikke ta høyde for konkrete forhold, for eksempel at selger på grunn av alder eller sykdom ønsker å være ferdig med eiendommen. Departementet er derfor enig med Norges Bondelag i at konsesjonsreglene bør gi selger mulighet til å beskytte sin stilling. Dette kan gjøres ved at selger gis en lovbestemt rett til å kreve bindende forhåndsuttalelse om hva som er høyeste pris konsesjonsmyndigheten kan godta. Departementet foreslår, i tråd med forslaget fra Norges Bondelag, en slik regel. Departementets forslag er at regelen tas inn i konsesjonsloven § 9 a som et nytt andre ledd, se lovforslaget. Denne justeringen av forslaget kan fjerne urimeligheter som knytter seg til hva selger har rådighet over. Løsningen gir også selger bedre muligheter enn i dag til å forutberegne sin stilling.

Departementet legger etter dette frem forslag om at selger kan kreve bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas, se lovforslaget § 9 a andre ledd.

6 Konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 7

6.1 Gjeldende rett og bruken av forskriftshjemmelen

Konsesjonsloven § 7 fastsetter at noen unntak fra konsesjonsplikt i konsesjonsloven §§ 4 og 5 kan settes ut av kraft ved lokal forskrift. Forutsetningen for slik forskrift er at kommunen mener det er nødvendig å innføre forskrift fordi helårsboliger ikke skal brukes til fritidsformål.

Konsesjonsloven § 7 fastsetter hjemmelsgrunnlaget for konsesjonsplikt, og § 10 fastsetter hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelsen av en konsesjonssak med hjemmel i lokal forskrift. En rekke andre bestemmelser i konsesjonsloven er relevante der det er innført lokal forskrift. Sentralt i den forbindelse er reglene om hva som er et konsesjonspliktig erverv i § 2, bopliktens innhold i § 6, hjemmelen for forskrift om egenerklæring i § 8, hjemmel for å fastsette konsesjonsvilkår i § 11, samt søknadsfrist i § 13 og regler om sanksjoner i kapittel seks.

Etter § 7 første ledd kan det fastsettes forskrift om konsesjonsplikt for eiendommer som oppfyller vilkårene for unntak etter konsesjonsloven i § 4 første ledd nr. 2 eller 4. Bestemmelsen gir flere alternative grunnlag for konsesjonsplikt. Et alternativ er at eiendommen er bebygd og er, eller har vært, i bruk som helårsbolig. Et annet alternativ er at eiendommen er bebygd, men ikke er tatt i bruk som helårsbolig. Inn under dette alternativet faller også eiendom med bebyggelse under oppføring. Dette alternativet gjelder bare i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål. Konsesjonsplikt kan som et tredje alternativ innføres for erverv av ubebygd tomt som er regulert til boligformål. Alternativene kan innføres hver for seg eller i kombinasjon. Hvis det fastsettes forskrift om at reglene i § 4 skal settes ut av kraft, kan forskriften med hjemmel i § 7 første ledd utvides til også å sette unntaket i § 5 første ledd nr. 1 for nær slekt ut av kraft (slektskapsunntaket). Slektskapsunntaket alene kan likevel ikke settes ut av kraft som et eget (fjerde) alternativ.

Det følger av § 7 andre ledd at der det ikke er fastsatt unntak fra slektskapsunntaket, kan eien-

dommen bare selges konsesjonsfritt videre til slekt eller noen i svogerskap som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 hvis eieren (selgeren) har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste fem årene forut for overdragelsen. Femårsfristen beregnes slik at hele familiens eiertid ses samlet. Hvis eieren dør før fristen er oppfylt, gjelder slektskapsunntaket.

Tredje ledd fastsetter at det ikke oppstår konsesjonsplikt hvis erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig, enten av vedkommende selv eller andre. Det følger av fjerde ledd at innholdet i boplikten er den samme som ved lovbestemt boplikt. Se punkt 9.1.1 om innholdet i boplikten. Fristen for å flytte til eiendommen er ett år regnet fra ervervet, se femte ledd.

Sjette ledd fastsetter de vilkår som må være oppfylt for at Landbruksdirektoratet kan fastsette forskrift. Bestemmelsen forutsetter at kommunen må ha bedt om at det innføres forskrift, og at forskrift må være nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Hva som er nødvendig kan variere i ulike deler av kommunen. Forskrift kan følgelig innføres for hele kommunen, eller for deler av den. I praksis er kommunens vurdering av hva som er nødvendig lagt til grunn. Kommunen må imidlertid gi uttrykk for at forskrift er nødvendig, og den må ha gjennomført høring mv. av spørsmålet om å innføre lokal forskrift, jf. forvaltningsloven § 37.

Det er kommunen som avgjør konsesjonssøknader etter forskriften. Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren. Vurderingen av søknadene skjer etter konsesjonsloven § 10. Etter første punktum skal konsesjon gis hvis det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. I Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 81 er det i tilknytning til § 7 vist til at det sentrale ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon er om det er nødvendig å bruke eiendommen til helårsbolig for å tilgodese bosettingshensynet. Ved avgjørelsen kan det etter § 10 første ledd andre punktum blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen ble brukt som helårs-

bolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe den til helårsbolig. Selv om kommunen kommer til at det er nødvendig å hindre at eiendommen tas i bruk til fritidsformål, er det fastsatt i andre ledd at kommunen har plikt til å gi konsesjon hvis den finner det tilstrekkelig dokumentert at eiendommen bare kan selges som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

I henhold til Landbruksdirektoratets oversikt hadde 41 kommuner fordelt over hele landet per 1. mars 2023 forskrift om utvidet konsesjonsplikt. Dette utgjør 11,5 % av kommunene i Norge. Hovedtyngden av kommunene ligger i sørlige deler av Norge. Langs kysten fra riksgrensen mot Sverige og til Lindesnes har mange kommuner forskrift.

Antallet kommuner med forskrift varierer over tid. Det er derfor svingninger i KOSTRA-tallene som viser antallet konsesjonsavgjørelser. For 2022 oppga 42 kommuner at de hadde lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7. Kommunene behandlet samlet 61 søknader i 2022. Antallet saker var noe høyere enn tidligere år. Avslagsprosenten var noe lavere enn de foregående årene, og var på rundt 20. Til sammenligning var avslagsprosenten ved avgjørelse av vanlige konsesjonssaker på rundt tre prosent. Syv kommuner hadde innført regler om at slektskapsunntaket var satt ut av kraft. Disse kommunene avgjorde samlet syv konsesjonssaker, et antall som var på linje med tidligere år.

6.2 Forslaget i høringsnotatet

I departementets høringsnotat ble det vist til at konsesjonslovens regler om utvidet konsesjonsplikt sist ble endret i 2003. Videre ble det vist til at både virkningen av bestemmelsene og håndhevelsen av reglene skjer lokalt, slik at kommunene selv er nærmest til å vurdere om det foreligger et endringsbehov. Departementet foreslo å lovfeste hensynet til bosettingen i konsesjonsloven § 10.

6.3 Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt kommentarer til forslaget fra 24 høringsinstanser, som alle støtter forslaget. Noen av disse er kommuner som har innført lokal forskrift. Det gjelder for eksempel kommunene *Flå*, *Hvaler*, *Porsgrunn*, *Vinje* og *Vågå*.

Enkelte høringsinstanser fremmer forslag om å gjøre andre endringer i lovteksten enn det departementet foreslo. *Landbruksdirektoratet* gir uttrykk for at § 10 første ledd første punktum bør endres slik at det går frem av bestemmelsen at bosettingshensynet gjelder «på eiendommen og i området», slik loven tolkes i dag.

Hvaler kommune viser til at det ikke har vært politisk vilje til å sette slektskapsunntaket ut av kraft fordi det er et ønske om å beholde gamle familieeiendommer innad i familien. Det er likevel mange slike eiendommer som blir omgjort til fritidsboliger. Kommunen foreslår derfor at fristen på fem år i konsesjonsloven § 7 andre ledd forlenges. Kommunen viser også til at det er utfordrende at enkelte eiendommer må karakteriseres som helårsboliger etter konsesjonsloven, mens de karakteriseres som fritidsbolig etter plan- og bygningsloven.

6.4 Departementets vurderinger og forslag

6.4.1 Formålet med reglene

Konsesjonsplikt etter forskrift med hjemmel i § 7 gir kommunen mulighet til å få kontroll med hvilke helårsboliger eller tomter som skal endre bruk til fritidsbolig. Behovet for reglene må ses i lys av at risikoen for endret bruk er større i noen kommuner og områder enn andre. I attraktive områder for fritidsbruk kan kjøpergruppen til fritidsformål ha større kjøpekraft enn de som bor i eller ønsker å bo i kommunen. Uten regulering kan lokale kjøpere dermed utkonkurreres på pris, og færre vil få anledning til å bo i kommunen, eller i området. Over tid kan stadig flere boliger bli til fritidsbolig. Det kan føre til at det er mange mennesker i området i ferietiden, men tomme gater, butikker, aktiviteter mv. utenom ferier. En slik utvikling kan svekke lokalmiljøet og det lokale næringslivet. Reglene i plan- og bygningsloven gir ingen tilsvarende mulighet for effektiv kontroll.

Konsesjonsplikten etter § 7 er dermed begrunnet ut fra bosettingshensyn, selv om dette hensynet ikke er eksplisitt nevnt verken i § 7 eller § 10. Sammenhengen med bosettingshensynet går frem av forarbeidene, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 57 og s. 81, og uttalelse fra Høyesterett i tilknytning til Rt. 1997 s. 1099 på s. 1105. I proposisjonen er det vist til at nødvendighetsvurderingen ved behandling av en konsesjonssøknad etter § 10 foretas ut fra hensynet til bosettingen. Videre er det vist til at det sentrale ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon, er om det er nødvendig å

bruke eiendommen til helårsbolig for å tilgodese bosettingshensynet. Også konsesjonslovens formål viser til at loven skal ivareta bosettingshensynet. Bosettingshensynet er etter dette sentralt ved behandlingen av en søknad om konsesjon.

Hvis kommunen har innført forskrift gjeldende for hele kommunen, er muligheten for å ivareta bosettingshensynet større enn om kommunen har innført regulering for enkelte utvalgte områder. Reglene blir også mer effektive hvis både slektskapsunntaket i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, og det er gjort unntak fra arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 for bebygd eiendom.

6.4.2 Departementets forslag

Departementet foreslår, som i høringsnotatet, at bosettingshensynet skal gå uttrykkelig frem av konsesjonsloven § 10. Departementet har merket seg at alle høringsinstanser som har uttalt seg om

forslaget, har sluttet seg til dette. Departementet mener at en tydeligere regel på dette punktet gir kommunene og konsesjonssøkere bedre informasjon om betydningen av bosettingshensynet ved avgjørelsen av konsesjonssaker etter lokal forskrift.

Departementet foreslår at regelen innarbeides i gjeldende § 10 første ledd første punktum.

Landbruksdirektoratet har foreslått et tillegg i konsesjonsloven § 10 første ledd første punktum. Når hensynet til bosettingen i området gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål, foreslår direktoratet at søknaden kan avslås. Departementet er enig i at dette følger av praksis i dag, fordi konsesjonsplikten etter § 7 gjelder eiendommen, ikke et bestemt bolighus, og at boplikt etter § 10 må være nødvendig. Departementet er også enig med direktoratet i at tillegget som er foreslått vil gjøre bestemmelsen tydeligere. Departementet foreslår etter dette en slik endring.

7 Forskrift om krav til opplysninger etter konsesjonsloven §§ 4, 5 og 7

7.1 Gjeldende rett

Departementet kan etter konsesjonsloven § 8 gi forskrift om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under unntakene fra konsesjonsplikt, og forskrift om hva som må anses som fulldyrket og overflatedyrket jord etter § 4 første ledd nr. 4. Bestemmelsen nevner ikke konsesjonsloven § 5 andre ledd.

7.2 Forslaget i høringsnotatet

I høringsnotatet foreslo departementet å endre konsesjonsloven § 8 slik at den også viser til at det kan gis forskrift om innholdet i begrepene fulldyrket og overflatedyrket jord i konsesjonsloven § 5 andre ledd.

7.3 Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt kommentarer til forslaget fra 23 høringsinstanser, som alle støtter forslaget. *Bergen kommune* viser til at det bør tas inn en setning om at det er anledning til å gå tilbake til historiske data og flybilder for å definere og få oversikt over hva som er fulldyrket og overflatedyrket jord. *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark* viser til at også konsesjonsloven § 9 a bruker uttrykkene fulldyrket og overflatedyrket jord, og at henvisningen i § 8 også bør gå til denne bestemmelsen.

7.4 Departementets vurderinger og forslag

Gjeldende § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd ble fastsatt ved en lovendring i 2009. Begge bestemmelsene gjelder hvilke erverv som utløser konsesjonsplikt. Frem til endringen gjaldt § 4 første ledd nr. 4 fulldyrket jord. Paragraf 5 gjaldt jordbruksareal, og samsvarte med det tilsvarende uttrykket i odelsloven § 2. Ved lovendringen i 2009 ble reglene om arealgrenser i konsesjons-

loven § 4 første ledd nr. 4, § 5 andre ledd og odelsloven § 2 samordnet, slik at alle reglene refererer til en arealgrense på fulldyrket og overflatedyrket jord. Lovteksten i konsesjonsloven § 8 ble ikke endret tilsvarende. Departementet mener at det beror på en feil at henvisningen ikke ble tatt inn i forbindelse med endringen i 2009, og foreslår at § 8 også skal nevne § 5 andre ledd.

Konsesjonsloven § 8 er en hjemmel for å fastsette forskrift. Det følger av forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 § 5 tredje ledd at hvis det kan fastsettes pålegg etter jordloven § 8 tredje ledd fordi jorda ikke har vært drevet, og at manglende drift har ført til at maskinell høsting ikke lenger er mulig, skal jorda anses som fulldyrket eller overflatedyrket etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd. Det gjelder selv om arealet ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke lenger kan karakteriseres som fulldyrket eller overflatedyrket jord. Bestemmelsen åpner allerede i dag for å gå tilbake til historiske data og flyfoto for å få belyst hva som skal regnes som fulldyrket og overflatedyrket jord. Departementet ser etter dette ikke grunnlag for å gå videre med forslaget fra Bergen kommune om å ta en setning om dette inn i konsesjonsloven § 8.

Begrepene «fulldyrka» og «overflatedyrka» jord er også brukt i konsesjonsloven § 9 a, som gjelder hvilke eiendommer forvaltningen skal vurdere pris for i forbindelse med konsesjonsbehandlingen. I Prop. 92 L (2016–2017) s. 141 er det vist til at regelen må tolkes i lys av den samme avgrensningen som er gjort for konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Det er dermed ingen tvil om innholdet i begrepene i § 9 a. Når forvaltningen i konsesjonsvurderingen tar stilling til om eiendommen tilfredsstillende vilkårene, er det en annen situasjon enn om ervervet utløser konsesjonsplikt. Departementet kan etter dette ikke se at det er behov for å utvide forskriftshjemmelen om konsesjonsplikt i konsesjonsloven § 8 til også å omfatte konsesjonsvurderingen i konsesjonsloven § 9 a, slik *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark* er inne på i sin uttalelse.

8 Mottaker av søknad om konsesjon

8.1 Gjeldende rett

Søknad om konsesjon skal etter konsesjonsloven § 12 første punktum sendes til ordføreren i den kommunen der eiendommen ligger. Bestemmelsen tilsvarende konsesjonsloven av 1974 § 19. I Innstilling om lov om erverv av fast eiendom, avgitt 21. desember 1966, begrunnet konsesjonslovkomiteen regelen med at det var en praktisk løsning. Den gjorde det mulig for kommunen å få kjennskap til overdragelsen på et tidlig tidspunkt, og dermed foreta de undersøkelsene som var nødvendige for å ta standpunkt til om den kommunale forkjøpsretten skulle tas i bruk. Det løp en frist på tre måneder fra konsesjonssøknaden ble mottatt av ordføreren, for å ta i bruk forkjøpsretten.

8.2 Forslaget i høringsnotatet

I høringsnotatet foreslo departementet å endre konsesjonsloven § 12 første ledd første punktum slik at søknaden om konsesjon ikke lenger skal sendes ordføreren, men til kommunen.

8.3 Høringsinstansenes syn

Departementet har mottatt kommentarer til forslaget fra 24 høringsinstanser, som alle støtter forslaget. *Bergen kommune* uttaler at det gjerne kan spesifiseres at søknaden skal sendes til landbruksmyndigheten i kommunen. *Bamble kommune* uttaler at forslaget om at søknaden skal sendes kommunen, ikke ordføreren, er slik ordningen fungerer i dag.

8.4 Departementets vurderinger og forslag

Departementet mener at regelen i konsesjonsloven § 12 første punktum om at konsesjonssøknaden sendes ordføreren ikke lenger er nødvendig, og at den bør endres.

En årsak til dette er at behovet for en regel om at søknaden sendes til ordføreren i kommunen ikke er det samme som i 1966, da regelen ble foreslått. Begrunnelsen for bestemmelsen om at søknaden sendes til ordføreren var at det var praktisk, og at det var nødvendig for å vite når forkjøpsfristen løp ut. Forkjøpsretten for stat og kommune ble opphevet ved lov 4. mai 2001 nr. 17 om endringer i konsesjonsloven og odelsloven mv. (opphevelse av forkjøpsrett og heving av arealgrenser). Det er dermed ikke lenger nødvendig å ha en presis registrering av tidspunktet for når saken kom inn til kommunen. I tillegg til dette, har kommunene i dag digitaliserte verktøy for registrering av post som også vil gjelde ved mottak av søknad om konsesjon.

En annen årsak til departementets syn er hensynet til det kommunale selvstyre. Dette hensynet er blant annet nedfelt i Grunnloven § 49 andre ledd. En følge av det kommunale selvstyre er at kommunene selv organiserer sitt arbeid. Regelen i konsesjonsloven § 12 første punktum om at søknaden sendes til ordføreren, er en unødvendig begrensning i kommunens mulighet til å organisere sitt arbeid selv. En regel i tråd med uttalelsen fra Bergen kommune om at søknaden skal sendes landbruksmyndigheten i kommunen vil være en tilsvarende begrensning, og departementet ser ikke grunn til å gå inn for et slikt forslag.

9 Hjemmel for å innhente folkeregisteropplysninger

9.1 Gjeldende rett

9.1.1 Grunnlag for boplikt og innholdet i boplikten

Konsesjonsloven har flere regler om boplikt. Lovbestemt boplikt kan følge av konsesjonsloven § 5 andre ledd. Slik boplikt er en betingelse for konsesjonsfrihet for nær slekt og odelsberettigede, og gjelder erverv av en landbrukseiendom med brukbart bolighus. Konsesjonsloven § 11 gir hjemmel for å fastsette konsesjonsvilkår om boplikt (vilkårsboplikt). Et tredje grunnlag for boplikt er der det er innført lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7, se omtale av slike forskrifter i punkt 6.1.

Innholdet i den lovbestemte boplikten følger av konsesjonsloven § 5 andre ledd og § 6. Etter § 5 andre ledd skal erververen bosette seg på eiendommen innen ett år, og selv bebo den i minst fem år.

Etter konsesjonsloven § 6 første punktum skal den som har boplikt på en eiendom ta eiendommen som sin reelle bolig. Eiendommen er i henhold til andre punktum tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter reglene i lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering (folkeregisterloven). Etter folkeregisterloven § 5-1 første ledd er hovedregelen at en person registreres med bosted der «vedkommende regelmessig tar sin døgnhvile». Det følger av folkeregisterloven § 5-2 første ledd at en person som har felles hjem med ektefelle eller barn, registreres med bosted der ektefellen eller barnet er bosatt. Forskrift 14. juli 2017 nr. 1201 til folkeregisterloven (folkeregisterforskriften) gir utfyllende bestemmelser om innholdet i reglene i folkeregisterloven. Hvis noen veksler mellom to boliger, regnes de som bosatt der de tar sin overveiende døgnhvile i løpet av hver tolv månedersperiode, jf. folkeregisterloven § 5-1 andre ledd. Etter folkeregisterforskriften § 5-1-1 regnes opphold med mindre enn seks måneders varighet ikke som bosetting, med mindre oppholdsstedet er personens eneste bostedsmessige tilknytning i det aktuelle tidsrommet. Departementet har i

rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 4.7 vist til at skattemyndighetene avgjør om vilkårene for registrering av bosted etter folkeregisterloven er oppfylt.

Det følger av konsesjonsloven § 7 fjerde ledd, som gjelder lokal forskrift, at § 6 gjelder tilsvarende. En følge av dette er at koblingen til reglene i folkeregisterloven også gjelder.

Innholdet i vilkårsboplikten fastsatt etter konsesjonsloven § 11, kan i prinsippet variere og nyanseres i det enkelte vedtaket. Det normale er likevel at vedtaket ikke sier noe eksplisitt om innholdet i boplikten. Dermed er innholdet i boplikten som et utgangspunkt, og sett i lys av likebehandlingshensyn, det samme som ved lovbestemt boplikt etter § 5 andre ledd, jf. § 6.

I praksis er det den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd som har størst omfang. I omtalen av kontrollen med boplikt, tar departementet derfor utgangspunkt i den. Bare der de øvrige reglene om boplikt avviker fra den lovbestemte boplikten på en måte som har betydning for kontrollen, nevnes dette særskilt.

9.1.2 Kontroll med om boplikten er overholdt

Konsesjonsloven inneholder ulike sanksjonsbestemmelser som gir myndighetene virkemidler for å ivareta blant annet oppfyllelse av boplikt. Etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 og 6 kan landbruksmyndighetene sette frist for erververen til å søke konsesjon. Bestemmelsene gjelder hvis erververen er nær slekt eller odelsberettiget og ikke overholder boplikten etter § 5 andre ledd, eller der kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd ikke er oppfylt. Landbruksmyndighetene skal etter konsesjonsloven § 17 føre kontroll med overholdelse av konsesjonsvilkår. Overtrer erververen vilkår av vesentlig betydning, for eksempel et vilkår om boplikt, kan konsesjonen trekkes tilbake, se konsesjonsloven § 16 andre ledd.

Bestemmelsen i § 16 om å trekke konsesjonen tilbake gjelder både ordinære søknader om konsesjon (vilkårsboplikt), og søknader som følge av pålegg etter § 13. Hvis konsesjonen trekkes til-

bake fastsetter konsesjonsloven § 19 at myndighetene kan kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon, se omtale av disse reglene i punkt 5.1. Myndighetenes oppfølging er beskrevet i rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 10.2.

9.1.3 Opplysninger fra folkeregisteret

Folkeregisterloven § 9-1 første ledd fastsetter at den som behandler personopplysninger etter loven har taushetsplikt om det vedkommende har fått kjennskap til i sitt arbeid. Andre ledd fastsetter unntak fra taushetsplikten. Det gjelder opplysninger om en persons fulle navn, fødselsdato, kjønn, fødsels- og d-nummer, grunnlaget for registrert identitet etter § 3-2, adresse, kontaktopplysninger for dødsbo, fødested, statsborgerskap, sivilstand, vergemål, stadfestet fremtidsfullmakt og dødsdato. Det gjelder også historiske opplysninger om navn og adresse. Det er et vilkår for unntakene at opplysningene ikke røper et klientforhold eller andre forhold som gjør at opplysningene må anses personlige.

Folkeregisterloven § 10-1 åpner for at offentlige myndigheter kan innhente opplysninger som ikke er taushetsbelagte fra registeret. Også taushetsbelagte opplysninger utleveres til offentlige myndigheter hvis det er hjemmel i lov for å utlevere opplysningen, jf. folkeregisterloven § 10-2. Et eksempel på slik lovhjemmel er vegtrafikkloven § 43c. Bestemmelsen ble tilføyd ved lov 29. mars 2019 nr. 10, og trådte i kraft straks. I Prop. 14 L (2018–2019) s. 28, som beskriver vegtrafikkloven § 43c, er det vist til at det var nødvendig at enkelte saksbehandlere på førerkortområdet skulle få tilgang til direktesøk i Folkeregisteret for at Statens vegvesen effektivt skulle kunne gjøre sine oppgaver.

Landbruksdirektoratet har gjennomført et arbeid for å avdekke om dagens regler gir kommunen god nok tilgang til opplysninger fra Folkeregisteret for å kontrollere om boplikten oppfylles. Direktoratet kartla i den forbindelse, i samarbeid med statsforvalterne og etter en dialog med Skattedirektoratet, hvilke opplysninger kommunene har behov for. Mer enn 100 kommuner svarte på spørsmålene. Oppsummert ga kommunene uttrykk for at de har behov for kjennskap til tilflyttingsdato til nåværende adresse, opplysninger om pendlerstatus, historisk informasjon om bostedsadresse(r) og -perioder, sivilstatus og bostedsadresse på eventuelle samboere, ektefelle, eller barn.

Opplysninger om pendlerstatus og historisk informasjon om bostedsadresse(r) og -perioder er eksempler på opplysninger som er underlagt taushetsplikt etter folkeregisterloven. Landbruksdirektoratet tilrådte i brev datert 20. september 2019 til Landbruks- og matdepartementet, med grunnlag i nevnte kartlegging, at kommunene gis en hjemmel for å hente inn nødvendige opplysninger fra Folkeregisteret.

9.2 Forslaget i høringsnotatet

I høringsnotatet foreslo departementet at det innføres en hjemmel som gir landbruksmyndighetene rett til å innhente taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret i tilknytning til sine oppgaver etter konsesjonsloven.

9.3 Høringsinstansenes syn

De høringsinstansene som har uttalt seg til forslaget om å gi konsesjonsmyndighetene hjemmel til å innhente taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret, tilrår forslaget. Dette gjelder 22 uttalelser fra kommuner, og åtte statsforvaltere. Forslaget er også støttet av *Norges Bondelag*.

Skattedirektoratet gir uttrykk for at direktoratet er enig med departementet i at landbruksmyndighetene kan ha nytte av å innhente de aktuelle opplysningene. Direktoratet viser til at opplysningene som deles med hjemmel i folkeregisterloven § 10-2 bare inneholder registeropplysninger, ikke saksopplysninger som ligger til grunn for selve registreringene. Direktoratet bemerker at landbruksmyndighetene kan ha plikt etter folkeregisterloven § 7-1 til å orientere folkeregistermyndigheten hvis det viser seg at opplysningene som er registrert i Folkeregisteret er feil. Når det gjelder utformingen av regelen, viser Skattedirektoratet til at det i lys av personvernregelverkets krav bør sies noe i forarbeidene om hvorfor opplysningene er nødvendige. Fra delingstidspunktet blir landbruksmyndighetene behandlingsansvarlig for opplysningene. Direktoratet viser til at landbruksmyndighetenes tilgang til Folkeregisteret vil bli implementert gjennom allerede etablerte delingstjenester med tilhørende eksisterende rettighetspakker.

Statsforvalteren i Agder, Statsforvalteren i Vestland og Vågå kommune er blant dem som gir uttrykk for at det er viktig at det blir enklere og større mulighet for å innhente opplysninger fra Folkeregisteret. Statsforvalteren i Vestland gir

uttrykk for at lovforslaget trolig også kan bidra til at kommunene i større grad gjennomfører kontroll. Statsforvalteren i Agder tilføyer at:

I Agder så har kommunene som ønsker informasjon fra folkeregisteret, blitt nektet innsyn, med bakgrunn i taushetsbelagte opplysninger, noe som fremstår som svært urimelig, tatt i betraktning av at boplikten anses for oppfylt der hvor flyttemelding er godtatt av folkeregisteret.

Også *Statsforvalteren i Trøndelag og Lindesnes kommune* viser til at kommunene har vært nektet opplysninger fra Folkeregisteret på grunn av taushetsplikten. *Namsos kommune* opplyser at det ikke har bydd på utfordringer å få tilgang på nødvendige opplysninger.

Statsforvalteren i Innlandet viser til at forslaget ikke løser hovedutfordringen som gjelder overholdelse av boplikten. Den er at folk faktisk ikke bor på eiendommen selv om de er registrert bosatt der. Statsforvalteren uttaler:

Tilbakemeldingene fra våre kommuner er at de savner virkemidler for å følge opp saker der eier er folkeregistrert på en adresse med boplikt, men hvor huset beviselig står tomt hele eller store deler av året. Med mindre forslaget til ny § 17 a i konsesjonsloven innebærer at kommunen som konsesjonsmyndighet gis hjemmel til å fastslå brudd på folkeregisterloven, er vår vurdering at det er uklart hvilken nytte kommunene kan gjøre seg av de taushetsbelagte opplysningene som de eventuelt kan innhente med hjemmel i den nye bestemmelsen.

Også *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark* tar opp denne problemstillingen, og viser til at enkelte som får innvilget konsesjon med boplikt endrer adresse uten reelt å flytte dit. Statsforvalteren påpeker at slike saker erfaringsmessig ikke blir fulgt opp av Skatteetaten, selv om de tipses om det i konkrete tilfeller. Statsforvalteren etterlyser derfor en utredning av hvordan forvaltningen kan få bedre verktøy for å følge opp boplikten.

Lindesnes kommune gir uttrykk for at forslaget ikke løser utfordringene knyttet til kontroll fordi kommunen i tillegg til registeropplysninger fra Folkeregisteret trenger kopi av dokumentene som genereres i saken, blant annet vedtak og

eventuell klagebehandling. Kommunen gir uttrykk for at den ikke får svar fra Folkeregisteret, og dermed mangler kunnskap om hva som skjer. Kommunen viser til at folkeregisterlovens regel om at det er tillatt å ha ulik bosteds- og postadresse byr på utfordringer i bopliksaker. Slik registrering vil ofte være et tegn på at bostedsadressen ikke er reell. Kommunen viser til at den gjentatte ganger har tatt opp utfordringene med Folkeregisteret, uten at det har gitt resultater.

Hvaler kommune peker på utfordringer knyttet til fiktive adresseendringer som ikke følges opp av Skatteetaten. Kommunen uttaler:

Siden det per nå er mulig å ha ulik folkeregistrert adresse og postadresse er det flere som benytter seg av dette til å omgå boplikt i praksis. Inntrykket kommunen sitter med er at flere eiendomsmeglere er kjent med denne «metoden» for å omgå regelverket og benytter seg av dette i salget. Ved at landbruksforvaltningen kan gjøre en helhetsvurdering basert på flere kriterier enn kun folkeregistrert adresse, vil denne typen omgåelse av regelverket vanskeliggjøres. Denne typen oppfølging vil imidlertid være mer ressurskrevende.

Hvaler kommune har som tidligere nevnt ikke satt slektskapsunntaket ut av kraft. For de eiendommene som har vært i en familie i generasjoner opplever vi at det ved en ny overdragelse kan være utfordrende å kontrollere om konsesjonsforholdet er i orden. Dette gjelder for eiendommer der siste eier fortsatt lever og har eiet eiendommen i mindre enn 5 år, men der konsesjonsforholdet likevel er i orden.

Også *Tokke kommune* gir uttrykk for at landbruksmyndighetene ut fra en helhetsvurdering selv bør kunne ta stilling til om boplikten er oppfylt, selv om det vil være mer ressurskrevende enn dagens ordning. Kommunen gir samtidig uttrykk for at det er en viktig forvaltningsoppgave som bør prioriteres, og at kommunene bør ha tilstrekkelige verktøy for å kontrollere at boplikten blir reell.

Søndre Land kommune viser til at kommunen er takknemlig for alle tiltak som gjør jobben med å følge opp boplikten enklere. Samtidig peker kommunen på at det burde finnes en dispensasjonsmulighet der viljen til å bosette seg i utgangspunktet er god, men «livet kommer i veien».

9.4 Departementets vurderinger og forslag

9.4.1 Betydningen av boplikt i dag

Reglene om boplikt er nedfelt i konsesjonsloven, og har siden reglene ble vedtatt i 1974 hatt særlig betydning for eiendoms- og bruksstrukturen i landbruket. Landbruksreglene må ses i lys av at driveplikten fra 1995 kan oppfylles ved bortleie, slik at sammenhengen mellom boplikt og driveplikt ikke er så sterk i dag som tidligere.

I Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) s. 38 viste departementet til at reglene om boplikt påvirker hvem som overtar landbrukseiendom, og dermed hvordan eiendommene blir brukt. Plikten fører til at mange ved fremtidige familieoverdragelser kanaliserer eiendommen til den i familien som ønsker og er i stand til å bosette seg på eiendommen. Plikten kan føre til at noen av dem som er i tvil om de vil flytte til eiendommen likevel flytter dit. For andre som ikke selv ønsker å bo, kan plikten føre til at de selger den til noen som vil bo der. Reglene har dermed direkte betydning for bosettings- og distriktpolitikken, både i områder der fraflytting er en utfordring og i områder med tettere befolkningskonsentrasjoner. Hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet er viktige samfunnshensyn som ut fra lovgivers ståsted må veie tyngre enn eierens råderett over eiendommen sin.

Departementet vil tilføye at en eier som selv bor på landbrukseiendommen har større mulighet for å følge med på eiendommens tilstand enn en eier som bor langt unna. Det åpner for at eiendommen, og ressursene på den, blir bedre ivare tatt om eiendommen er bebodd av eieren selv enn om den står ubenyttet. Eiere som bruker eiendommen til bolig, har gjennomgående en annen og sterkere tilknytning til eiendommen, og vil i normaltillfellene ha større interesse i å foreta langsiktige investeringer og gjøre annet arbeid med eiendommen. Holdningene i det norske samfunnet til det å eie sin egen bolig innebærer at de som leier bolig ofte er mindre interessert i å foreta langsiktige investeringer enn de som eier boligen sin selv. Dette kan tyde på at leie av bolig på landbrukseiendom, både fra utleier og leietakers ståsted, vil bli ansett som en midlertidig løsning. Personlig boplikt kan i et slikt perspektiv føre til mer stabil bosetting enn om boplikten oppfylles ved bortleie. Denne stabiliteten kan være viktig for å styrke sosial og kulturell aktivitet, som igjen er viktig for å sikre aktive lokalsamfunn.

I Hurdalsplattformen er det lagt vekt på å opprettholde gjeldende lovgivning som rammeverk for eiendomspolitikken i landbruket. Dette gjelder blant annet boplikten. Videre er det i plattformen vist til at det er ønskelig å håndheve priskontroll, personlig boplikt og driveplikt.

En forutsetning for å håndheve reglene om boplikt uten at det oppstår utilsiktede forskjeller blant eiere som har boplikt, er at reglene kan håndheves på en effektiv måte.

Reglene om lokal forskrift om utvidet konsesjonsplikt gir hjemmel for en upersonlig boplikt. Se omtale av reglene i punkt 6.1. Boplikten får i disse tilfellene anvendelse fordi kommunen der eiendommen ligger har funnet det nødvendig at bruken av en eiendom som er eller har vært brukt til helårsbolig, ikke endrer seg til fritidsformål.

Også i disse tilfellene er det nødvendig at forvaltningen har tilgang på effektive kontroll- og sanksjonsmuligheter.

9.4.2 Hjemmel for å innhente opplysninger fra Folkeregisteret

En forutsetning for å ta stilling til om boplikten er oppfylt, enten det dreier seg om lovbestemt boplikt, vilkårsboplikt eller lokal forskrift om utvidet konsesjonsplikt (se punkt 9.1.1), er at landbruksmyndighetene har tilgang til opplysninger som gir dokumentasjon for hvem som bor på eiendommen og hvem som har bodd der over tid. Det gjelder både erververen selv og andre som er bosatt på eiendommen. Samlet gir høringsinnspillene en samstemmig tilbakemelding på at gjeldende samarbeidsløsning mellom landbruksmyndighetene og folkeregistermyndighetene ikke er egnet til å ivareta bosettingshensynet på en effektiv måte. Det går også frem at forslaget om rett til å innhente registeropplysningene kan avhjelpe dette et stykke på vei. Departementet foreslår etter dette en slik hjemmel, se lovforslaget § 17 a første ledd.

9.4.3 Delt kontrollansvar for oppfyllelse av boplikt

Det følger av konsesjonsloven § 6 at hvis folkeregistermyndighetene finner at vilkårene for å være registrert som bosatt etter Folkeregisteret er oppfylt, er også boplikten etter konsesjonsloven oppfylt. Formålet med reglene om bosetting er ulike, og innholdet i bestemmelsene og sammenhengen mellom dem har derfor vekslet opp gjennom årene.

Dagens løsning er at ansvaret for å kontrollere om boplikten er oppfylt ligger til folkeregistermyndighetene, fordi det er folkeregistermyndigheten som skal påse at eieren virkelig bor på eiendommen. Landbruksmyndighetene har etter konsesjonsloven ikke mulighet til å ta et annet standpunkt enn folkeregistermyndigheten til spørsmålet om bosted i saker som gjelder boplikt etter konsesjonsloven.

Er opplysningene i registeret og opplysningene landbruksmyndighetene får kjennskap til ulike, har landbruksmyndighetene plikt til å varsle folkeregistermyndighetene om det, jf. folkeregisterloven § 7-1. Uttalelsene i høringen tyder, etter departementets vurdering, på at landbruksmyndighetene ikke nødvendigvis får svar på om folkeregistermyndighetene endrer registeret som følge av varsel om feilregistrert bosted.

Høringsinnspillene tyder på at dagens løsning med denne typen delt kontrollansvar er et problem for oppfølgingen av boplikt etter konsesjonsloven. Innspillene synliggjør at problemet eksisterer uavhengig av om det innføres en hjemmel for å innhente opplysninger fra Folkeregisteret eller ikke. Innspillene etterlater også et inntrykk av at det er uklart om folkeregistermyndighetene er særlig bevisst på sammenhengen mellom bosetting etter folkeregisterloven og oppfyllelsen av boplikt etter konsesjonsloven.

Det delte ansvaret mellom folkeregistermyndigheten og landbruksmyndigheten ble innført med gjeldende lov i 2003. Da loven fikk sin nåværende form i 2009 uttalte mer enn hundre høringsinstanser seg om innholdet i boplikten, og samtlige kommuner støttet forenklingene som ble gjennomført den gang. Uttalelsen fra Tinn kommune er referert i Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) s. 58 og synes å gi en dekkende oppsummering av dilemmaene som også er belyst i gjeldende høring:

50 %-regelen har på ingen måte innfridd forventningane. Den var godt meint, men oppfølginga er håplaus å gjennomføre. Vi har ingen motførestillingar til at regelen blir oppheva. Men oppfølging av flyttemeldingar til folkeregisteret er heller ikkje problemfritt. Samarbeidet mellom kommunane og meir eller min-

dre lokale likningskontor har vore varierende og lite målretta.

Selv om departementet er enig med de statsforvalterne som viser til at gjeldende løsning skaper utfordringer, blant annet Statsforvalteren i Innlandet, mener departementet at det er grunn til å beholde den løsningen som gjelder i dag. Dagens løsning innebærer at lovgivningen ikke opererer med ulike bostedsbegrep i henholdsvis folkeregistersammenheng og etter konsesjonsloven. Det bidrar til å unngå forvirring om hva det vil si å bo. Løsningen er følgelig lett å forstå for de aller fleste, og gjør det heller ikke nødvendig at begge de to etatene må gjennomføre en full og helhetlig kontroll med om eieren er bosatt på eiendommen. Løsningen er dermed ressursbesparende.

Høringsinnspillene viser samtidig at det er en betydelig ulempe at det, særlig etter vedtakelsen av gjeldende folkeregisterlov, er blitt krevende for myndighetene å samhandle og slik ivareta bosettingshensynet etter konsesjonsloven. Oppfølging av boplikten i loven krever samordning mellom statlige og kommunale myndigheter. Departementet mener at samarbeidet kan bli bedre hvis det gis felles statlige føringer for saksbehandlingen. Eventuelle føringer for kommunens saksbehandling krever hjemmel i lov. Det tilsier at det fastsettes en forskriftshjemmel i konsesjonsloven som kan gi hjemmel for å fastsette regler om samarbeidet med kommunen. Løsningen kan føre til at reglene om boplikt etter konsesjonsloven blir enklere for landbruksmyndighetene å følge opp enn de er i dag. Den kan også bidra til å regulere hvordan landbruksmyndighetene skal håndtere opplysningene som mottas fra skattemyndighetene i tråd med personvernreglene, noe Skattedirektoratet har vært inne på i sin uttalelse.

Departementet foreslår derfor at det innføres en hjemmel for å fastsette forskriftsregler om samarbeidet mellom landbruksmyndighetene og folkeregistermyndigheten på dette punktet, se lovforslaget § 17 a andre ledd. Spørsmålet om en forskriftshjemmel er ikke hørt, men tilrådingene om hva som er behovet er samstemt, og detaljene rundt innholdet i en eventuell forskrift vil uansett være gjenstand for høring på et senere tidspunkt.

10 Retting av feil i gjeldende lov – unntak fra konsesjonsplikt mv.

10.1 Gjeldende rett

Konsesjonsloven § 4 gjelder unntak fra konsesjonsplikten knyttet til eiendommens karakter. Det følger av § 4 første ledd nr. 1 at konsesjon ikke er nødvendig ved erverv av ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust. Forutsetningen er at tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven, eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven. Bestemmelsen fikk sin nåværende ordlyd ved endringslov 21. juni 2017 nr. 99.

Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 fastsetter videre unntak fra konsesjonsplikten ved erverv av tomt til bolig eller fritidshus som ligger i et område som i plan er utlagt eller regulert til bebyggelse og anlegg og «der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene».

Ved lovendringen i 2017 ble også § 4 andre ledd opphevet. Bestemmelsen som ble opphevet inneholdt en regel om at det var en forutsetning for konsesjonsfrihet etter § 4 første ledd nr. 1 og 2 at den ubebygde tomten ble bebygget innen fem år. Unnlot erververen å bygge innen fristen kunne myndighetene, med hjemmel i § 13 tredje ledd nr. 2, sette en frist for at erververen skulle søke konsesjon.

10.2 Forslaget i høringsnotatet

I høringsnotatet foreslo departementet at henvisningen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 til unntaket i jordloven § 12 a burde tas ut fordi henvisningen er innholdsløs. Videre foreslo departementet at fristen for å be bygge en ubebygd eiendom i tidligere § 4 andre ledd blir gjeninnført. Hvis dette forslaget ikke fikk medhold, viste departementet til at det måtte gjøres en endring i konsesjonsloven § 13 slik at reglene om myndighetenes oppfølging av unnlatt bygging innen fem år ble opphevet.

Når det gjaldt konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 var departementets forslag å rette lovteksten

tilbake til den tidligere ordlyden slik at den skal lyde «tomteendring er foretatt».

10.3 Høringsinstansenes syn

De høringsinstansene som har uttalt seg støtter forslagene om å endre konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 og nr. 2.

30 høringsinstanser har gitt uttale i spørsmålet om å gjeninnføre byggeplikten ved erverv av ubebygd eiendom, jf. konsesjonsloven § 4 andre ledd slik loven gjaldt før endringen i 2017. To høringsinstanser, *Asker kommune* og *Vegårshei kommune*, mener at det ikke er behov for å gjeninnføre en slik regel. De øvrige høringsinstansene, 28 i tallet, blant dem 21 kommuner, fem statsforvaltere, *Landbruksdirektoratet* og *Norges Bondelag* tilrår slik gjeninnføring. *Klepp kommune* uttaler i tilknytning til dette:

Vi sluttar oss til alle dei tre rettingane som er føreslått. Vi meiner at regelen om byggeplikt på tomter bør gjeninnførast for å hindre at mange tomter vert liggande unytta i lang tid. Dette er viktig for å sikre utnytting av investeringar i infrastruktur og for å hindre at nye areal vert omdisponert til bustader og fritidshus. Dette tek i vare både jordvern og naturen.

Vestvågøy kommune, som er en av kommunene som støtter ordningen, presiserer at bestemmelsen ikke pålegger kommunene en oppfølgingsplikt, men at den gir kommunene en mulighet til å følge opp unnlatt bygging.

10.4 Departementets vurderinger og forslag

I Prop. 92 L (2016–2017), som lå til grunn for endringslov 21. juni 2017 nr. 99, foreslo departementet endringer i jordloven og konsesjonsloven. På et punkt hang forslagene til endringer i de to lovene sammen. Departementet foreslo på s. 144

et unntak fra plikten til å søke samtykke til deling i ny § 12 a i jordloven. Unntaket skulle gjelde fradeling av ubebygde enkelttomter til bolig, fritidshus eller naust som ikke var over to dekar, og heller ikke berørte jordbruksareal. Departementet foreslo en tilsvarende endring av konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 slik at det heller ikke skulle oppstå konsesjonsplikt i slike tilfeller.

Forslaget til ny § 12 a i jordloven, om unntak fra delingsbehandling, ble ikke vedtatt, men forslaget i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 ble vedtatt. Det innebærer at erverv av en ubebygde enkelttomt kan skje konsesjonsfritt blant annet hvis erververen «ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.». Siden jordloven ikke ble endret, oppfatter departementet at henvisningen til jordloven i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 er innholdsløs. Departementet har merket seg at ingen av høringsinstansene gir uttrykk for at formuleringen i loven bør bli stående. Departementet foreslår på bakgrunn av dette at henvisningen tas ut, se lovforslaget § 4 første ledd nr. 1.

Departementet foreslo i Prop. 92 L (2016–2017) ingen endring i konsesjonsloven § 4 andre ledd, der det var en forutsetning for konsesjonsfrihet ved erverv av ubebygde tomt, jf. § 4 første ledd nr. 1 og 2, at tomten bebygges innen fem år. I Innst. 427 L (2016–2017) s. 27 ble det satt frem forslag om at denne byggeplikten skulle oppheves, og forslaget ble vedtatt, se lov 21. juni 2017 nr. 99. Den korresponderende regelen om å gi konsesjonspålegg i § 13 tredje ledd nr. 2 ved oversittelse av fristen for å bygge ble imidlertid ikke opphevet.

Følgen av lovvedtaket er at reglene i konsesjonsloven ikke lenger henger sammen på dette punktet. Hvis det var meningen å oppheve byggeplikten i § 4 andre ledd, burde også regelen i § 13 tredje ledd nr. 2, om oppfølging av unnlatt bygging, vært opphevet. Etter departementets syn er det derfor behov for å be Stortinget ta stilling til endringene på ny.

Departementet mener at sammenhengen i reglene kan gjenopprettes på to alternative måter. Hvis Stortinget ønsker å gjennomføre endringen fullt ut, må det gjøres en endring i konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 2, slik at regelen om myndighetenes oppfølging av unnlatt bygging innen fem år, oppheves. Løsningen forutsetter at byggeplikten fortsatt skal være opphevet. Et alternativ for å få sammenheng i reglene er å gjeninnføre regelen om byggeplikt. Departementet har merket seg at hovedtyngden av de høringsinstansene som har uttalt seg, støtter gjeninnføring av byggeplikten, mens enkelte kommuner gir

uttrykk for at det ikke er behov for en slik regel i deres kommune.

Bakgrunnen for byggeplikten er beskrevet i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 30 flg. Der går det frem at mange høringsinstanser ga uttrykk for at det er en risiko for at mange tomter kan bli liggende ubrukte i lang tid. Hvis fortetting skal være mulig i praksis, må kommunene sikres mulighet til å kreve utbygging av tomter. Dette sikrer utnyttelse av investeringer i vei, vann og kloakk, skoler og aldershjem m.m. Det bidrar også til å sikre at etablerte tomter tas i bruk før det omdisponeres nye landbruks-, natur- eller friluftarealer til bolig- eller fritidshus. Departementets vurdering var den gang at disse hensynene, i et langsiktig perspektiv, tilsa at det burde innføres et lovbestemt vilkår for konsesjonsfrihet at tomten skulle bebygges innen en viss frist. I proposisjonen viste departementet videre til at de aktuelle tomtene regelmessig ville ligge i regulerte områder, slik at de fleste spørsmål knyttet til utnyttelse av tomten som byggegrunn ville være avklart. Tilleggsvilkåret om byggeplikt ville heller ikke være nevneverdig tyngende i slike tilfeller.

Landbruks- og matdepartementet legger til grunn at beskrivelsen av behovet for en regel, slik den kom til uttrykk i forarbeidene til den tidligere regelen, fortsatt er aktuell i dag. Endringen fra 2017 fører imidlertid til at ubebygde tomter kan bli liggende uten bebyggelse over lang tid uten at myndighetene kan gripe inn. Det kan ha konsekvenser både for gjennomføringen av kommunale planer og for jordvernet. Dette kommer også til uttrykk i høringen, se som eksempel uttalelsen fra Klepp kommune om at det er ønskelig å gjeninnføre bestemmelsen fordi det både kan få betydning for jordvern og for bevaring av natur. Dette er forhold som ikke ble vurdert da Stortinget endret loven i 2017. Stortinget har gjentatte ganger gitt uttrykk for at det bør legges til rette for et strengt jordvern. Byggeplikten i den tidligere § 4 andre ledd kan, etter departementets syn, bidra til å utnytte eksisterende tomter før det planlegges og legges ut nye. Departementet foreslår i lys av dette at regelen gjeninnføres. Forslaget innebærer at konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygde innen fem år, se lovforslaget § 4 andre ledd.

Departementet vil tilføye at kommunene ikke har en plikt til å følge opp unnlatt bygging. Det er, som Vestvågøy kommune gir uttrykk for, en mulighet kommunene vil få for å ivareta jordvern og natur på en bedre måte enn i dag.

Ved vedtakelsen av lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) ble det i § 35-1, som gjaldt endringer i andre lover, blant annet gjort en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2. Endringen var at mellomrommet mellom ordene «tomteinndeling» og «er» ble sløyfet. Endringen av ordlyden i § 4 første ledd nr. 2 er ikke kommen-

tert i lovforarbeidene, og setningen ble usammenhengende. Departementet legger til grunn at endringen var en feil som bør rettes. Departementet foreslår at lovteksten rettes tilbake til den tidligere ordlyden. Det innebærer at «tomteinndelinger» endres til «tomteinndeling er». Forslaget har ingen realitetsbetydning.

11 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

11.1 Ikrafttredelse

Departementet foreslår at loven skal gjelde fra den tiden Kongen bestemmer, og at Kongen skal kunne sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid, se lovforslaget II nr. 1.

Departementet legger til grunn at noen av de foreslåtte endringene kun er feilrettinger, eller endringer som ikke endrer realiteten nevneverdig. Det gjelder § 4 første ledd nr. 1 og 2, § 8 og § 10 første ledd. Dette er endringer som kan tre i kraft straks.

De fleste foreslåtte lovendringene, forutsetter likevel noe etterarbeid. Det må utarbeides endrede skjemaer for konsesjonsfrihet på grunn av forslaget til endring i § 4 første ledd nr. 1 og 2, og konsesjonssøknadsskjemaet må endres som følge av forslaget i § 12 om at søknad om konsesjon ikke lenger sendes til ordføreren. Det må også gis egnet informasjon om de nye reglene til forvaltningen, blant annet gjennom rundskriv. Dette gjør det hensiktsmessig at loven åpner for at bestemmelsene kan tre i kraft til forskjellig tid.

11.2 Overgangsbestemmelser

Lovendringene trer i kraft på en bestemt dag. For å unngå tilbakevirkning i strid med Grunnloven § 97 er det, etter departementets vurdering, nødvendig at det for enkelte av lovendringene fastsettes hvilket trinn i ervervs- og søknadsprosessen som er avgjørende for når de nye reglene vil gjelde. Departementet foreslår overgangsbestemmelser som kan avklare eventuell tvil knyttet til dette. Slike regler vil også bidra til at partene kan forutberegne sin stilling allerede ved ervervet.

Lovforslaget § 4 andre ledd gjeninnfører plikten til å bebygge tomten innen fem år. Regelen er strengere enn dagens regel. Hensynet til forutberegnelighet for erververen er derfor tungtveiende. Departementet mener følgelig at ikrafttredelsen bør knyttes til ervervstidspunktet, som for eksempel kjøpekontrakten eller tidspunktet for falt arv. Det innebærer at saker som er under behandling ikke omfattes av regelen. Løsningen

legger til rette for at erververen kan forutberegne sin stilling fordi det er klart hvilke regler som gjelder på tidspunktet for ervervet. Tidspunktet for ervervet må kunne dokumenteres. I tilfeller uten en dokumenterbar avtale om erverv, må søknadstidspunktet legges til grunn. Departementet foreslår en overgangsbestemmelse som fastslår at § 4 andre ledd gjelder for erverv som inngås etter ikrafttredelsestidspunktet, se lovforslaget II nr. 2 bokstav a.

Lovforslaget i § 9 tredje ledd er blant annet at reglene for når selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon, skal gjelde tilsvarende for stiftelser. Forslaget innebærer en innstramming i når stiftelser kan innvilges konsesjon. Et alternativ er å knytte iverksettelsen opp mot tidspunktet for søknad om konsesjon, noe som ville sikret notoritet. Den løsningen stenger imidlertid ikke for at det legges strengere regler til grunn ved konsesjonsbehandlingen enn da stiftelsen ervervet eiendommen. Departementet mener det kan være urimelig. Etter departementets vurdering gjør hensynet til forutberegnelighet seg sterkt gjeldende også i disse sakene. Departementet foreslår at ikrafttredelsen bør knyttes til ervervstidspunktet, slik som for § 4 andre ledd, se lovforslaget II nr. 2 bokstav a.

I lovforslaget § 9 a første ledd gjeninnføres priskontroll på skogeiendommer. Det innebærer at konsesjonsmyndigheten skal vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Forslaget kan føre til at erververen får avslag på konsesjonssøknaden hvis prisen er for høy. På tilsvarende måte som for § 4 andre ledd og § 9 tredje ledd om stiftelser, tilsier hensynet til forutberegnelighet for erververen at ikrafttredelsen bør knyttes til ervervstidspunktet. Erververen av en ren skogeiendom vil dermed allerede forut for avtaleinngåelsen vite om ervervet er omfattet av priskontroll, og kan ta det i betraktning ved ervervet. Departementet foreslår en overgangsbestemmelse som fastslår at også § 9 a første ledd gjelder for erverv som inngås etter ikrafttredelsestidspunktet, se lovforslaget II nr. 2 bokstav a.

Etter forslaget til § 15 a første punktum kan en avtale om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter der søknad om konsesjon er avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy. Etter forslaget til § 15 a andre punktum faller avtalen også bort når erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen. Forslaget til § 15 a griper inn i avtaleforholdet mellom selger og kjøper, og kan få privatrettslige konsekvenser. Videre har forslaget betydning for hvordan forvaltningen skal følge opp et eventuelt konsesjonsavslag. Departementet mener at hensynet til partenes forutberegnelighet tilsier at ikrafttredelsen også i dette tilfellet knyttes til ervervstidspunktet. Det innebærer at avtaler som er inngått forut for ikrafttredelsen av loven, ikke omfattes av forslaget til ny regel. Se lovforslaget II nr. 2 bokstav a.

Søknader som allerede er under konsesjonsbehandling ved ikrafttredelse, vil være rettet mot ordføreren etter gjeldende regel. Ved lovens ikrafttredelse vil det trolig være erverv som har skjedd før ikrafttredelsen, mens konsesjonssøknaden sendes etter denne datoen. Departementet finner det hensiktsmessig at lovforslaget § 12 første ledd første punktum gjelder for søknader som

sendes etter at reglene trer i kraft, se lovforslaget II nr. 2 bokstav b. Kommunen plikter imidlertid å ta søknader sendt på gammelt skjema til behandling.

Noen av bestemmelsene krever ingen nærmere regulering. Lovforslaget § 4 første ledd nr. 1 og 2 er feilrettinger uten realitetsendringer. For disse endringene blir tidspunktet for iverksettelse avgjørende. De foreslåtte reglene i § 8, § 9 tredje ledd om selskaper med begrenset ansvar og § 10, er lovfesting av gjeldende rett. Departementet mener reglene også bør gjelde saker som er under behandling på ikrafttredelsestidspunktet. Det er ikke nødvendig med egen overgangsbestemmelse. Lovforslaget § 9 a andre ledd er en rett til å be om forhåndsuttalelse om hvilken pris konsesjonsmyndigheten kan godkjenne etter § 9 a første ledd. Denne retten oppstår når loven trer i kraft, og krever ingen overgangsregel. Lovforslaget § 17 a er en saksbehandlingsregel som hverken gir rettigheter eller pålegger plikter for parten. Dersom det vedtas forskrift etter andre ledd, vil kommunen få en plikt til å følge denne. Spørsmålet om ikrafttredelse oppstår imidlertid først når en eventuell forskrift vedtas. Departementet mener følgelig at det heller ikke er behov for en overgangsregel for § 17 a.

12 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer dreier seg om en avveining mellom hensynet til effektive markeder, som grunnlag for høyest mulig samfunnsøkonomisk overskudd, og de hensynene priskontrollen og konsesjonsloven skal ivareta.

Rene skogeiendommer utgjør en liten andel av antallet landbrukseiendommer med skog, ca. 12 000 av ca. 126 000 eiendommer, se punkt 2.1.1. Eiendommene med både skog og jord er allerede underlagt konsesjonsplikt med priskontroll. Rene skogeiendommer er underlagt konsesjonsplikt. Følgen av forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer, er at det blir gjennomført priskontroll ved noen flere konsesjonspliktige erverv av skogeiendommer enn i dag. Antallet omsatte rene skogeiendommer vekslet i perioden 2013 til 2021 fra ca. 550 til ca. 750 eiendommer per år, se punkt 3.4. Det er grunn til å tro at mange av disse ervervene også gjelder konsesjonsfrie overdragelser til nær slekt eller odelsberettigede. I disse sakene er det uansett ikke priskontroll. Departementet legger til grunn at omsatte rene skogeiendommer vil ligge innenfor dette intervallet også i fremtiden. Departementet antar derfor at det er et lavt antall konsesjonssaker endringen vil gjelde for. Det innebærer at antallet saker der kommunen må foreta en ekstra vurdering i konsesjonsskjønnet, er få. Etter departementets vurdering er de administrative konsekvensene følgelig små.

Statens kartverk har i sin høringsuttalelse vist til at når hjemmeldokumentet som sendes inn til tinglysing har en høyere kjøpesum enn det som fremgår av konsesjonsvedtaket, avvises hjemmeldokumentet fra tinglysing. Statens kartverk uttaler på dette grunnlaget at konsesjonsvedtaket på en tydelig måte må vise om priselementet er viktig som vilkår for å gi konsesjon. Unnlates det, vil en utvidelse av priskontroll føre til større arbeidsbelastning for tinglysningsmyndigheten. Forskrift 8. desember 2003 nr. 1480 om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven § 1 andre ledd inneholder regler om kommunens plikt til å begrunne konsesjonsvedtak når

det gjelder pris. Bestemmelsen fastsetter at vedtaket i alle konsesjonssøknader som gjelder erverv til landbruksformål skal vise hvordan prisvurderingen er foretatt for eiendommens enkelte deler. Hvis det på skjønnsmessig grunnlag fastslås en annen pris enn det verdsettelsen av de enkelte deler tilsier, skal hovedhensynene som har vært avgjørende for dette oppgis. Antallet rene skogeiendommer som etter forslaget skal omfattes av priskontroll er lavt, og kommunen har begrunnelsesplikt etter forskriften. Departementet mener derfor at et mulig merarbeid for tinglysningsmyndigheten knyttet til kontroll med samsvar mellom kjøpesummen i hjemmeldokumentet og konsesjonsvedtaket vil være av begrenset omfang.

For samfunnet kan forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer begrense omsetningen av rene skogeiendommer. Endringer i priskontrollen reduserer forutberegneligheten ved omsetningen av slike eiendommer. Hyppige endringer kan medføre samfunnsøkonomiske kostnader. Priskontroll kan også føre til usikkerhet om det vil bli gitt konsesjon ved erverv av eiendommene. Det kan redusere viljen til å investere i driften fordi det er usikkert om investeringene dekkes inn ved et eventuelt salg av eiendommen. Det kan gi et lavere investeringsnivå på rene skogeiendommer. Forslaget vil gjelde en liten andel av skogeiendommene. Konsekvensene for dem som skal selge kan potensielt bli store, fordi eiendommens pris kan bli lavere enn i et fritt marked. Departementet legger til grunn at det er få som eventuelt vil få avslag på sin konsesjonssøknad som følge av forslaget. Som nevnt over omsettes det i snitt ca. 650 rene skogeiendommer per år. En del av disse ervervene skjer innad i familie, og er unntatt konsesjonsbehandling og priskontroll. Ser en bort fra disse unntakene og legger til grunn en avslagsprosent på 3,8, jf. Landbruksdirektoratets rapport nr. 35/23 *KOSTRA landbruk* tabell 2, side 20, utgjør antallet mulige avslag under 25 erverv per år.

På den andre siden kan priskontroll bidra til at rene skogeiendommer erverves som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendommer. At en ren skogeiendom legges til en tilgrensende

eiendom, kan bidra til bedre eiendomsstruktur. Det er et landbrukspolitisk mål. For en kjøper som allerede driver en konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll, kan kjøp av en ren skogeiendom uten priskontroll være en ulønnsom investering. Årsaken er at markedsverdien av den rene skogeiendommen kan være høyere enn avkastningsverdien som skal legges til grunn for priskontrollen. Hvis den rene skogeiendommen legges til en eiendom som er omfattet av priskontroll, vil det bli priskontroll på et eventuelt salg av hele eiendommen. Dette kan stimulere til at rene skogeiendommer blir kjøpt til andre formål enn landbruk.

Eiendommene med både skog og jord er omfattet av priskontroll, og de rene skogeiendommene utgjør en liten andel av eiendommer med skog. Det er følgelig departementets vurdering at de økonomiske konsekvensene for næringen uansett vil være små.

Reglene i konsesjonsloven, herunder reglene om priskontroll, begrenser eierens rådighet over eiendommen sin. Det er fastslått gjennom lovgivning og rettspraksis at dette er regler som lovgiver kan gi uten at det utløser erstatningsplikt for det offentlige. Etter departementets vurdering vil gjeninnføring av priskontroll på rene skogeiendommer ikke utløse erstatningsvernet i Grunnloven § 105.

Forslaget om å lovfeste vurderingstemaet for når et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon, er lovfesting av gjeldende rett. For at et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon der formålet med ervervet er landbruk, må eierformen føre til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Ettersom forslaget er å lovfeste gjeldende rett, har det ikke økonomiske eller administrative konsekvenser verken for forvaltningen, næringslivet eller samfunnet.

I tillegg foreslås det at reglene om konsesjon til selskaper med begrenset ansvar gis tilsvarende anvendelse for stiftelser. Departementet antar at det er få stiftelser som erverver landbrukseiendom til landbruksformål. Forslaget antas derfor ikke å ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

Departementet har i punkt 4.4.2 foreslått at selger skal ha konsesjonsrisikoen dersom erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen. Tall fra Landbruksdirektoratets rapport nr. 38/2024 *KOSTRA landbruk* side 23 viser at aksjeselskaper søkte om konsesjon i 45 saker, og at avslagspro-

senten var 27. Tallene viser at forslaget vil få betydning i få tilfeller. Forslaget antas derfor ikke å ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

Forslaget om at selger har konsesjonsrisiko ved avslag helt eller delvis på grunn av for høy pris griper inn i avtaleforholdet mellom selger og kjøper. Dersom eiendommen går tilbake til selger, kan selger ønske å selge på ny. Det kan føre til økte kostnader. Forslaget kan føre til at flere vil innrette seg etter formålet med regelverket, og til at forvaltningens arbeid med å følge opp konsesjonsspørsmålet blir enklere. Departementet legger til grunn at forslaget ikke vil ha vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.

En regel om at selger kan kreve bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas, forutsetter at kommunen gjør en prisvurdering forut for avtaleinngåelsen mellom kjøper og selger. Dette gjør at en senere prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen som et utgangspunkt blir overflødig. Forslaget innebærer derfor ikke nevneverdig merarbeid for kommunen. Departementet legger til grunn at forslaget ikke vil ha vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Den foreslåtte endringen til ny § 17 a gjør reglene om boplikt enklere å håndheve. Forslaget har ikke vesentlige negative økonomiske eller administrative konsekvenser for konsesjonsmyndighetene. Det er videre uttalt i høringsinnspill fra Skattedirektoratet at løsningen vil bli implementert gjennom allerede etablerte delingstjenester med tilhørende eksisterende rettighetspakker. Forslaget vil dermed heller ikke ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for Skatteetaten. Forskriftshjemmelen i bestemmelsens andre ledd innebærer en mulighet for senere å fastsette forskrift. Administrative og økonomiske konsekvenser vil avklares ved et eventuelt forskriftsarbeid.

Forslaget om å endre konsesjonsloven § 10 første ledd er å lovfeste gjeldende rett. Det er at bosettingshensynet skal tillegges vekt ved avgjørelsen av en konsesjonssak. Forslaget har ikke negative økonomiske eller administrative konsekvenser.

I lovforslaget § 12 foreslås det at søknad om konsesjon sendes til kommunen, og ikke til ordføreren som i dag. Forslaget har ikke negative økonomiske eller administrative konsekvenser for konsesjonsmyndighetene.

Lovforslaget § 4 andre ledd er å gjeninnføre byggeplikten i konsesjonsloven. Forslaget gir konsesjonsmyndighetene adgang til å sikre at tomten blir bebyggt innen en fastsatt frist. Bestem-

melsen i seg selv har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser. Forvaltningen pålegges ikke plikt til å følge opp, men gir kommunen en mulighet til å følge opp.

13 Merknader til lovforslaget

Til endringer i konsesjonsloven

Til § 4 første og andre ledd

Det foreslås i § 4 første ledd nr. 1 at henvisningen til jordlovens delingsbestemmelse tas ut. Endringen har ingen realitetsbetydning.

Etter forslaget i § 4 første ledd nr. 2 skal uttrykket «tomteinndelinger» endres til «tomteinndeling er». Endringen har ingen realitetsbetydning.

I § 4 nytt andre ledd er forslaget at byggeplikten som gjaldt frem til endringslov 21. juni 2017 nr. 99 gjeninnføres. Forslaget innebærer at konsesjonsfrihet etter § 4 første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebyggd innen fem år. Den nye bestemmelsen skal tolkes i tråd med motivene i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 30 følgende og s. 79. Det innebærer blant annet at tomten må bebygges slik planen forutsetter. Det må forutsettes at byggearbeidene er i gang innen utløpet av fristen. Det er ikke nødvendig at ferdigattesten er mottatt. Hvis bygging ikke er startet opp innen utløpet av fristen, eller i tilfeller der byggingen er påbegynt men arbeidet ligger nede, «kan» landbruksmyndigheten pålegge den nye eieren å søke konsesjon, jf. konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 2. Det innebærer at landbruksmyndighetene ikke har en plikt til å pålegge eieren å søke, men har en mulighet til det.

Forslagene er behandlet i punkt 10.4.

Til § 8

Paragrafen regulerer adgangen til å gi forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7. Det foreslås i § 8 at bestemmelsen, i tillegg til å vise til § 4 første ledd nr. 4, også skal vise til § 5 andre ledd. Forslaget er behandlet i punkt 7.4.

Forslaget innebærer ingen realitetsendringer. I praksis er § 8 tolket slik at det også kan gis forskrift som gjelder arealgrense for fulldyrket og overflatedyrket jord etter § 5 andre ledd. Se forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet mv. § 5 der det, i tillegg til § 4 første ledd nr. 4, er vist til konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Til § 9

I tredje ledd foreslås det å lovfeste vurderingstemaet for når selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon, og at reglene gis tilsvarende anvendelse for stiftelser. Forslaget er behandlet i punkt 4.4.

I tredje ledd første punktum foreslås det å utvide bestemmelsen til også å gjelde stiftelser. Det innebærer at der en stiftelse søker om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, blir konsesjonsvurderingen den samme som når et selskap med begrenset ansvar søker konsesjon.

I tredje ledd andre punktum foreslås det å lovfeste vurderingstemaet som gjelder når et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse søker konsesjon på erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Det foreslås at det i konsesjonsvurderingen også skal legges vekt på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Forslaget er en lovfesting av gjeldende rett. Omtalen av § 9 tredje ledd i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 66 og 84 er derfor fortsatt relevant.

Lovforslaget inneholder ingen lovbestemt terskel for når eierformen fører til fordeler knyttet til landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Fordelene må være knyttet til landbruksdriften, slik at fordeler uten noen form for sammenheng med driften ikke omfattes. Det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak. De langsiktige følgene av den nye eierformen må vurderes, herunder at eiendommen reelt sett kan overdras videre uten offentlig kontroll. Det kan være av betydning om det er tale om en overdragelse, eller en langvarig leiekontrakt som er underlagt konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Det bør også vurderes om det skal stilles vilkår for en eventuell konsesjon.

Et eksempel på at det, etter en konkret og individuell vurdering, kan oppstå fordeler ved at et selskap med begrenset ansvar erverver landbruksseiendom, er der det er behov for å utnytte ressursene på eiendommen gjennom felles tiltak. Det kan for eksempel være tilfelle om flere går

sammen om en felles driftsbygning, eller noe annet de skal drifte sammen. Et annet eksempel er der det er dannet driftsselskaper med langvarige gjensidige leierettigheter i de ulike interessentenes eiendommer. I motsatt ende er det eksempelvis klart at et selskap som reelt sett er et sameie, faller utenfor.

Videre kan det i noen tilfeller være fordeler for landbruksdriften at eiendommen erverves av et selskap med begrenset ansvar eller en stiftelse, der driften av eiendommen vil være særlig gagnlig for samfunnet. Det kan for eksempel være der erverver har til formål å drive et behandlingssenter basert på landbruksdrift. Også ved drift av skoler og barnehager sammen med landbruk kan det etter omstendighetene innebære fordeler for landbruksdriften at et selskap med begrenset ansvar eller en stiftelse erverver eiendommen. Tilfeller der et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse erverver en eiendom for å drive forskning med grunnlag i arealressursene på eiendommen, kan også innebære at det oppstår fordeler for landbruksdriften. Eksemplene er ikke ment å være uttømmende. I de nevnte eksemplene kan det også være til det beste for landbruksdriften at en fysisk person erverver eiendommen, for deretter å leie den ut til selskapet eller stiftelsen.

Til § 9 a

Etter forslaget til endring i § 9 a første ledd gjeninnføres priskontroll på rene skogeiendommer, slik regelen var frem til 2017. Forslaget er behandlet i punkt 3.4.

I første ledd første punktum foreslås det at det ved avgjørelsen av konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer, skal foretas priskontroll. Bestemmelsen innebærer at ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål vil bli underlagt priskontroll uavhengig av arealet på eiendommen. «Landbruksformål» er også skogbruk, selv om det er en ren skogeiendom. Det innebærer at ved erverv av ubebygde eiendommer som har skog, skal det foretas en vurdering av prisen uavhengig av skogens størrelse. For ubebygde eiendommer med jordbruksareal innebærer ikke forslaget endring av dagens regel.

Priskontroll er bare aktuelt der formålet med ervervet er å bruke eiendommen til landbruksformål. Det vil si at erverv til andre formål faller utenfor. Eiendommer uten produktive arealer, for eksempel rene fjellstrekninger, er ikke omfattet av priskontroll fordi formålet med ervervet må være å bruke eiendommen «til landbruksformål». Ubebygde eiendommer uten produktive arealer i form

av jord eller skog faller også utenfor priskontrollen fordi de ikke kan brukes til landbruksformål. Består den ubebygde eiendommen av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer, omfattes den av priskontroll.

Er eiendommen bebygde, følger det av første ledd andre punktum at det bare skal gjennomføres priskontroll om eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord, eller den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. For bebygde rene skogeiendommer innebærer forslaget at det skal foretas priskontroll dersom eiendommen har mer enn 500 dekar produktiv skog. For bebygde eiendommer som kun har jordbruksareal, innebærer ikke forslaget noen endring av dagens regel. Regelen får anvendelse hvis den bebygde eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord. For kombinerte jord- og skogeiendommer innebærer forslaget at det skal foretas priskontroll uavhengig av jordbruksarealet, hvis eiendommen har mer enn 500 dekar produktiv skog.

Hvordan pris skal vektlegges ved konsesjonsvurderingen, og hva som ligger i begrepet «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling», er nærmere omtalt i merknadene til bestemmelsen i Prop. 92 L (2016–2017) s. 141, der det står:

Pris er et moment som det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsvurderingen. Momentet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne et avslag på konsesjon. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan den følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.

Vurderingen av prisen skal som før ta utgangspunkt i om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling innebærer at prisen bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder blant annet mål som å sikre rekrutteringen 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 deltids plasser i landbruket. Skal de landbrukspolitiske målene nås, er det nødvendig at blant annet 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 er ikke å fryse fast prisene, jf. blant annet hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.

Dette vil fortsatt være relevant ved vurderingen av prisen etter lovforslaget.

I § 9 a andre ledd foreslås det en ny bestemmelse. Bestemmelsen gir selger rett til å kreve en bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas. Slik forhåndsuttalelse må innhentes før erververen søker konsesjon.

Nåværende andre ledd blir nytt tredje ledd.

Til § 10

Etter forslaget til endring i § 10 første ledd første punktum skal konsesjon gis hvis hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Forslaget er behandlet i punkt 6.4.

Lovforslaget innebærer at kommunen ved avgjørelse av konsesjonssaken skal ta stilling til om hensynet til bosettingen gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Det innebærer at det skal avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må dessuten tas stilling til om det er nedgang, eller fare for nedgang, i folketallet i den delen av kommunen eiendommen ligger i. Kommunen kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke eller opprettholde bosettingen den allerede har.

Når det skal tas stilling til hva som er nødvendig, har også følgene for lokalsamfunnet betydning ved vurderingen. I lovforslaget er dette tydeliggjort ytterligere ved at lovteksten uttrykkelig viser til at det er hensynet til bosettingen på eiendommen og i området som er avgjørende. Det må etter dette gå frem 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. Det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på prognosene for kommunen som helhet. Det kan vektlegges at kommunen er kjent med at det har vært nedgang i folketallet i det området eiendommen ligger.

Det er kommunens vurdering av hva som er nødvendig for bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt. Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprett-

holde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges 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.

Utfordringene for kommuner med lokal forskrift om utvidet konsesjonsgrense ligner på alminnelige bosettingsutfordringer. Utfordringen forskriften skal løse er at bruken av eksisterende helårsboliger eller tomter som er lagt ut til helårsboliger, ikke endres til fritidsformål uten at kommunen kan innvirke på det. Hensynet til bosettingen kommer dermed inn mer indirekte enn ved avgjørelser etter § 9, som gjelder landbrukseiendommer. I tillegg til dette er utgangspunktet ved lokal forskrift at noen skal bo på eiendommen. Eieren trenger ikke å bebo eiendommen selv. Plikten til å bo varer i hele eiertiden. Oppfølging av brudd på «boplikten» kan dermed bli aktuell lenge etter at ervervet skjedde.

Til § 12

Etter forslaget til endring i § 12 første ledd første punktum skal søknader om konsesjon ikke lenger stiles til ordføreren, men til kommunen. Forslaget er behandlet i punkt 8.4. Kommunen kan dermed selv, og fullt ut, organisere sitt arbeid med konsesjonssaken ut fra hva kommunen finner hensiktsmessig. Ligger eiendommen i flere kommuner, følger det av forskrift 8. desember 2003 nr. 1479 § 1 tredje ledd at søknaden skal avgjøres av den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger. Det skal i forkant innhentes uttalelse fra den eller de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. Forslaget til endring av § 12 endrer ikke denne løsningen.

Til § 15 a

I § 15 a er forslaget å lovfeste at selger har konsesjonsrisiko i bestemte tilfeller. Det ene tilfellet er der en konsesjonssøknad er avslått og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at prisen er for høy. Det andre tilfellet er der erververen er et selskap med begrenset ansvar eller en stiftelse.

Forslaget i § 15 a første punktum er at hvis en søknad om konsesjon er avslått og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige

myndigheter. Første punktum gjelder avtaleervert. Ervert i form av arv, gave etc. omfattes ikke. Også ervert på tvangsauksjon faller utenfor. I slike tilfeller har ervertveren konsesjonsrisikoen, med mindre annet er avtalt. Forslaget er behandlet i punkt 5.4.

Forslaget innebærer at eiendommen fra avslags-tidspunktet eies fullt ut av selger. Det gjelder uavhengig av hva partene måtte ha avtalt seg imellom, uavhengig av hvor mye av rådigheten over eiendommen som er overført, og uavhengig av om hele eller deler av kjøpesummen er betalt. Ervertveren kan følgelig fra tidspunktet for avslag ikke lovlig overdra eiendommen videre. Virkningen mellom partene oppstår selv om avslaget ikke er endelig avgjort. Selger får en ubetinget rett til å selge eiendommen på nytt til en pris som kan godkjennes av myndighetene, eller råde over eiendommen på annen måte i kraft av eiendomsretten. Selger kan som et alternativ selge eiendommen på nytt til ervertveren for en lavere pris, slik løsningen er i dag.

Følgen av bestemmelsen er at det i tilknytning til et avslag der pris er en del av begrunnelsen, ikke lenger er nødvendig å gi pålegg om videre-salg av eiendommen, jf. konsesjonsloven § 18. Det er heller ikke nødvendig å kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon, jf. § 19. Selger blir imidlertid en part ved behandlingen av konsesjonssaken.

Avslaget må være begrunnet i at den avtalte prisen er for høy. Bestemmelsen gjelder ved ervert av eiendommer som oppfyller vilkårene for at det skal gjennomføres priskontroll, jf. konsesjonsloven § 9 a. Avslaget kan helt eller delvis være begrunnet i for høy pris. Det er ikke nødvendig at for høy pris er hovedbegrunnelse for avslaget. Det er tilstrekkelig at pris er en av flere grunner for avslag. Er avslaget helt eller delvis begrunnet i pris, faller hele avtalen om overdragelse bort.

Etter andre punktum faller avtalen også bort når ervertveren er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen. De selvstendige rettssubjektene nevnt i § 9 tredje ledd første punktum er selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. I motsetning til regelen i første punktum, er bestemmelsen i andre punktum ikke avgrenset til avtaleervert. Forslaget er behandlet i punkt 4.4.2.

Til § 17 a

Det følger av bestemmelsen at kommunen og statsforvalteren uten hinder av taushetsplikt kan innhente opplysninger fra folkeregistermyndigheten som er nødvendige for å utføre oppgaver

fastsatt i eller i medhold av denne loven. Bestemmelsen kan gjøre det mulig for landbruksmyndigheten å få tilgang til registeropplysninger fra Folkeregisteret. Forslaget er behandlet i punkt 9.4.

Kontrollen med, og oppfølgingen av oppfyllelse av boplikt skjer i tid etter selve konsesjonsbehandlingen. Personlig boplikt på landbruks-eiendom er normalt avgrenset til fem år, pluss ett år for tilflytting. Bosetting som vilkår for konsesjonsfrihet etter § 7 har en lengre tidshorison, fordi plikten består i at noen må bo på eiendommen i hele eiertiden. Hvor lang tid det går fra konsesjonsbehandlingen til det er aktuelt å følge opp et eventuelt brudd, kan dermed variere. Hvilke opplysninger som anses som nødvendige opplysninger som landbruksmyndighetene skal gis tilgang til, må ses i lys av dette.

Kongen kan gi forskrift om samarbeidet mellom kommunen, statsforvalteren og folke-registermyndigheten for å sikre en effektiv håndhevelse av boplikten. Bestemmelsen gjør det mulig å gi rammer for dialog og saksbehandling når kommunen og statsforvalteren tar kontakt med folkeregistermyndigheten med sikte på å følge opp overholdelse av boplikten.

Til ikrafttredelse- og overgangsbestemmelsene

Etter lovforslaget II nr. 1 følger det at loven skal gjelde fra den tiden Kongen bestemmer, og at Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.

Lovforslaget II nr. 2 bokstav a innebærer at reglene om byggeplikt etter § 4 andre ledd, regelen om priskontroll for skogeiendommer i § 9 a første ledd og regelen om konsesjonsrisiko i § 15 a gjelder for avtaler om ervert som inngås etter lovens ikrafttredelse. Også der en stiftelse ervert konsesjonspliktig landbruks-eiendom gjelder reglene ervert som inngås etter ikrafttredelsen. Det innebærer at saker som er under behandling på ikrafttredelsestidspunktet ikke omfattes av reglene. Det avgjørende er når ervertet skjer. Der det ikke foreligger noen form for dokumenterbart ervert, må søknadstidspunktet legges til grunn.

Lovforslaget II nr. 2 bokstav b innebærer at regelen skal gjelde for søknader som sendes etter at reglene trer i kraft. Søknader som allerede er under konsesjonsbehandling ved ikrafttredelsen, er rettet mot ordføreren etter gjeldende regel. Kommunen plikter å ta søknader sendt på gammelt skjema til behandling også etter reglens ikrafttredelse.

Forslagene er omtalt i punkt 11.2.

Landbruks- og matdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i konsesjonsloven (priskontroll på skogeiendommer, konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser m.m.).

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i konsesjonsloven (priskontroll på skogeiendommer, konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser m.m.) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i konsesjonsloven (priskontroll på skogeiendommer, konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser m.m.)

I

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 1 og 2 skal lyde:

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og *jordlova*.
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 *tomteinndeling* er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 4 andre ledd skal lyde:

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

§ 4 nåværende andre og tredje ledd blir tredje og nytt fjerde ledd.

§ 8 skal lyde:

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

Departementet kan gi *forskrift* 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 og § 5 *annet ledd*.

§ 9 tredje ledd skal lyde:

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og *stiftelser*. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, og på om *eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap*.

§ 9 a skal lyde:

§ 9 a (*priskontroll ved erverv av landbrukseiendom*)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av *eiendom* som skal nyttes til landbruksformål, skal det, i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. *For bebyggt eiendom gjelder første punktum bare der eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller den består av mer enn 500 dekar produktiv skog.*

Eieren av en eiendom som er omfattet av priskontroll etter første ledd, kan kreve en bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebyggt eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

§ 10 første ledd første punktum skal lyde:

Departementet skal gi konsesjon når *hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål*.

§ 12 første ledd første punktum skal lyde:

Søknader om konsesjon etter loven skal sendes til *den kommunen* der eiendommen ligger.

Ny § 15 a skal lyde:

§ 15 a (*konsesjonsrisiko*)

Er en søknad om konsesjon avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Det samme gjelder når erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen.

Ny § 17 a skal lyde:

§ 17 a (*forholdet til folkeregisterloven*)

Kommunen og statsforvalteren kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra folke-

registermyndigheten som er nødvendige for å utføre oppgaver etter denne loven eller oppgaver som er fastsatt i medhold av loven.

For å sikre en effektiv håndhevelse av boplikten, kan Kongen gi forskrift om samarbeidet mellom kommunen, statsforvalteren og folkeregistermyndigheten.

II

1. Loven gjelder fra den tiden Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.
2. Følgende overgangsbestemmelser gjelder:

- a. Byggeplikten etter konsesjonsloven § 4 annet ledd, regelen om priskontroll for skogeiendommer i konsesjonsloven § 9 a første ledd og regelen om konsesjonsrisiko i konsesjonsloven § 15 a gjelder for avtaler om erverv som inngås etter ikrafttreddelsen av loven her. Det samme gjelder adgangen til å gi konsesjon til stiftelser etter konsesjonsloven § 9 tredje ledd.
- b. Søknader om konsesjon som sendes før loven her har trådt i kraft, skal sendes i samsvar med konsesjonsloven § 12 første ledd første punktum slik den lød fram til ikrafttreddelsen.

