



LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Kontakt saksbehandler

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Høringsuttalelse – forslag til endringer i konsesjonsloven

Vi viser til høringsbrev med forslag til endringer i konsesjonsloven med høringsfrist 12.08.2024.

Lovforslaget

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i konsesjonsloven. Kort oppsummert tar lovforslaget/endingene for seg følgende:

- Gjeninnføring av priskontroll på rene skogeiendommer (kap 2)
- Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser (kap 3)
- Uønskede tilpasninger til regelverket (kap 4)
- Nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7 (kap 5)
- Hjemmel for innsyn i folkeregisteret (kap 8)
- Mindre endringer
 - Rydder i noen feilhenvisninger (kap 6)
 - Endrer mottaker av konsesjonssøknad fra ordfører til kommunen (kap 7)
- Retting av feil i gjeldende lov (kap 9)
- Ikrafttredelse, overgang og administrative og økonomiske konsekvenser (kap. 10 og 11)

Statsforvalteren i Rogalands høringsinnspill

Statsforvalteren i Rogaland har i ulike fora påpekt flere forhold ved dagens regelverk som er utfordrende. Flere av endringene departementet nå kommer med er derfor kjærkomne. Vår umiddelbare reaksjon er at det er positivt med en lovendring som kan gjøre det vanskeligere å omgå intensjonen i dagens regelverk.

Eiendomslovgivningen som ivaretar landbrukets areal- og produksjonsressurser er, sammen med grensevernet og jordbruksavtalen, én av tre hovedpilarer i norsk landbrukspolitik.

Vi har følgende innspill til enkelte av endringsforslagene:



Priskontroll på rene skogeiendommer

Vi er i det store enig i de vurderinger departementet har gjort, og synes det er bra at det blir innført priskontroll også på rene skogeiendommer igjen. Lovforslaget legger opp til å gjeninnføre priskontroll på ubebygde, rene skogeiendommer og bebygd eiendom med mer enn 500 dekar produktiv skog. Sistnevnte arealgrense settes likt som arealgrensen for lovbestemt boplikt i dagens § 5, 2. ledd. Vi har forståelse for behovet for ikke å ha for mange arealgrenser å forholde seg til. Samtidig er produksjonsevnen og spørsmålet om priskontroll noe annet enn hensynet bak boplikten. I kystnære strøk (Rogaland, Agder, Vestlandet, Nord-Norge) er boniteten og produksjonsevnen til skogen høyere pr dekar enn den gjennomsnittlige innlandsskogen. I tillegg er eiendomsstrukturen slik at det er mindre bruk, ofte med flere teiger. Dette kunne tale for å senke arealgrensen for priskontroll på bebygde skogeiendommer, kanskje til 250 dekar, dersom lovforslaget skal treffe med hensyn på en innstramming av priskontrollen ved rene skogeiendommer, slik at det fanger opp flere eiendommer.

I selve lovforslaget er det vist til hvordan § 9 a første ledd skal lyde. Her er derimot bare gjengitt endringen i § 9 a første ledd første setning. Endringen i andre setning, (at siste del «..., med mindre eiendommen er en ren skogeiendom» tas ut) er ikke vist, og følgelig viser ikke selve lovforslaget hvordan første ledd, andre setning skal lyde. Følgelig kan gjengivelsen av «ny» § 9 a første ledd i selve lovforslaget bli misvisende. Både første og andre ledd bør fremgå.

Dersom det skal settes en annen arealgrense for bebygd eiendom enn det forslaget legger opp til, jf. vårt innspill, må ordlyden i § 9 a første ledd endres tilsvarende.

Videre må det presiseres hva som menes med bebygd eiendom. Det er i gjeldende lov og praktiseringsrundskriv M-1/2021 ulikt «innhold» av begrepet bebygd eiendom alt etter om det dreier seg om priskontroll eller boplikt, jf. rundskrivet kap. 3.1.2, 3.3 og 4.2. Sikter departementet på bebygd skogeiendom med mer enn 500 dekar der det er bosettingshensyn, altså oppført bolighus, eller er det tilstrekkelig at det er ei sag / driftsbygning på eiendommen?

Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser

Det foreligger tre forslag til endringer med hensyn på å stramme inn praksis knyttet til konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser.

- *Alternativ 1* gjelder kun innlemming av stiftelser i dagens lovtekst i § 9, tredje ledd.
- *Alternativ 2* innebærer at stiftelser innlemmes, og at det gjøres presiseringer i dagens lovtekst i § 9, tredje ledd, ved at formuleringer i forarbeidene til dagens lov forankres i lovteksten
- *Alternativ 3* baserer seg på svensk konsesjonslovgivning, der en stiller opp vilkår for å kunne gi konsesjon til selskap med begrenset ansvar eller stiftelse. Dersom vilkårene – som foreslås lovfestet – er oppfylt, vil det innebære at selskapet/stiftelsen kan få konsesjon.

Departementet har vurdert at alternativ 2 er det beste forslaget, og det er dette som inngår i lovforslaget.

Av de tre forslagene er vi enig med departementet at alternativ 2 er det beste alternativet. Samtidig finner vi ikke at forslaget i særlig grad er en innskjerping, og foreslår det «kombinert med» alternativ 3, jf. våre innspill videre. Vi har nylig hatt to saker som gjaldt ervervskonsesjon for selskap med begrenset ansvar der vi, nettopp ved å argumentere med bakgrunn i formuleringene i lovforarbeid og gjeldende rundskriv M-1/2021, avsto konsesjon. Vedtakene ble ikke påklaget. Vi omtaler disse eksemplene lenger nede i vår uttalelse.



Ordlyden i lovforslaget alternativ 2 er følgende (nytt i kursiv):

«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 sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.»

De vanskeligste vurderingene ved praktisering av dette, er knyttet til når det foreligger fordeler for landbruksdriften. Her er det lite veiledning i dagens lovforarbeider eller rundskriv M-1/2021, og notatet til lovforslagets alternativ 2 gir ikke nevneverdig mer hjelp til dette. Det er vist til «behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak», for eksempel dersom «flere går sammen om en felles driftsbygning, eller noe annet de skal drifte sammen», eller ved danning av driftsselskaper «med langvarige gjensidige leierettigheter i de ulike interessentenes eiendommer». Det presiseres at det i motsatt ende er klart at dersom «et selskap, som reelt sett er et sameie, vil falle utenfor», jf. § 9, andre ledd som hindrer sameie i landbrukseiendom.

Det er lite veiledning i dagens rundskriv M-1/2021 knyttet til de eventuelle fordeler som faktisk kunne bety at det ble innvilget konsesjon til et selskap med begrenset ansvar. Det er lett å forstå ønsket fra en konsesjonssøker som skal investere mange millioner i en landbrukseiendom om å gjøre dette nettopp gjennom et selskap med begrenset ansvar. I de sakene vi har hatt er det argumentert med fordeler. Da knytter det seg oftest til fordeler av økonomisk karakter, mindre risiko, muligheten for å ha flere produksjoner og gjerne arbeidsgiveransvar med videre i nettopp et selskap med begrenset ansvar.

Vi synes lovforslagets omtale av alternativ 3 gir gode eksempler på når vi kan vurdere ervervet som såpass spesielt at det kunne være aktuelt å gi konsesjon til et selskap med begrenset ansvar. Der omtales det som «særlige tilfeller», og pekes på der drift av eiendom via stiftelse eller selskap med begrenset ansvar er særlig gagnlig for samfunnet, for eksempel et behandlingssenter eller en skole eller barnehage skal baseres/kombineres med landbruksdrift. Et annet eksempel er knyttet til landbrukseiendom med kulturhistorisk viktige/verdifulle bygninger. Alternativ 3 fremstår som det enkleste alternativet å forvalte, da det i liten grad legger opp til skjønnsmessige vurderinger.

Dersom departementet finner å gå for alternativ 2, er det helt påkrevd å følge opp med endringer i videre lovarbeid og rundskriv som eksemplifiserer hvor terskelen for å påberope fordeler for landbruksdriften skal være. Dersom økonomiske/bedriftsøkonomiske og selskapsrettslige fordeler ikke skal veie inn i dette, må dette fremgå. Ellers innebærer ikke lovendringen noe innskjerpelse slik vi vurderer dette. Vi forstår av høringsnotatet at det er vanskelig, sett opp imot EØS-regelverket, å skjerpe ordlyden ytterligere.

Samtidig er det vanskelig å forklare at det kan gis så godt som et eksplisitt forbud mot at det oppstår sameie i landbrukseiendom, mens det skal være så vanskelig å nekte selskap med begrenset ansvar å gjøre det samme.

Slik vi leser høringsnotatet om alternativ 2, kan det tolkes slik at dersom tre bønder går sammen om oppføring av eksempelvis et større fellesfjøs, så kunne en tenke seg at deres felles driftsselskap kunne få ervervskonsesjon for eiendommen fjøset oppføres på, gjerne på vilkår. Et fellesfjøs flere skal oppføre vil måtte basere seg på en avtale som går ut over 10 år, med hensyn på langsiktighet i investeringen, og følgelig er det både en delingssak (tomt eller festeforhold) og et konsesjonspliktig tiltak. Hadde de tre bøndene derimot søkt om erverv for samme avtale/eiendom for å erverve dette med $\frac{1}{3}$ hver, i sameie, ville de fått avslag. Sett opp imot ønsket om den selveiende bonde og formålet med lovforslaget som er å opprettholde og sikre personlig eierskap til landbruks-



eiendommer, er det vår vurdering at det sistnevnte snarere ville vært bedre. Ved et sameie kunne man i større grad sikret vilkår om at ervervet skulle inngå i de enkelte sameiernes driftsenhet for eksempel, jf. jordlovens § 12, 6. ledd. Ved utskillelse av felles tomt eller festeforhold ervervet av et selskap med begrenset ansvar (oftest et AS), vil ikke senere overdragelse av aksjene til andre selskap eller eiere være underlagt noe videre konsesjons-behandling, og følgelig har ikke landbruks-myndighetene kontroll på hvem som faktisk eier eiendommen. Vi viser til [rapporten som ble lagt frem av hhv Skatteetaten, Brønnøysundregistrene og Kartverket i januar 2024](#), på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet, Nærings- og fiskeridepartementet og Finansdepartementet, om utfordringer for myndighetenes behov for å vite hvem som eier hva i landet. Det vil være naivt å tro at ikke de samme utfordringene vil kunne gjøre seg gjeldende også i landbruket dersom departementet eksemplifiserer etablering av felles investeringer som tilfeller der det kan vurderes å gi konsesjon til selskap med begrenset ansvar. Etablering av et fellesfjøs eller annen driftsbygning vil være nært knyttet opp til arealressursene på landbrukseiendommene som fôrgrunnlag og spredeareal, og det vil være uheldig om selskap med begrenset ansvar får konsesjon til å eie produksjonslokalene.

Departementet påpeker i høringsnotatet s. 14, pkt. 3.2.2, om rettigheter, at det vil være et konsesjonspliktig erverv dersom et driftsselskap som dannes som aksjeselskap stifter en avtale eller overdrar avtale om leie av eiendom med varighet over 10 år. Disse tilfellene finnes allerede, kanskje mer utstrakt i andre fylker enn i Rogaland, og kanskje særlig innenfor kraftfôrbaserte produksjoner og «spesialiserte» produksjoner som rugeri, nav i purkeringer mv. Er det slike departementet mener å eksemplifisere ved å vise til der *«flere går sammen om en felles driftsbygning, eller noe annet de skal drifte sammen»*, eller ved danning av driftsselskaper *«med langvarige gjensidige leierettigheter i de ulike interessentenes eiendommer»*?

Det er ingen omtale om hvor terskelen for å si at det er fordeler ved erverv av konsesjonspliktig eiendom med ressursgrunnlag som tilsvarer reglene om lovbestemt boplikt skal ligge. Hva om et selskap med begrenset ansvar allerede har ervervet en bebygd, konsesjonsfri eiendom, og dernest søker om erverv av ubebygd areal som tilleggsjord? Da vil ikke hensynet til bosetting være en faktor ved vurdering av konsesjonssøknaden – hvor er terskelen for fordeler da, dersom ervervet styrker en pågående produksjon?

Det nevnes muligheten for å sette vilkår i konsesjonsvedtak, for eksempel vilkår om at den som skal bebo og drive eiendommen må sitte i selskapets styre eller ha annen innflytelse på driften. Dette er også omtalt i dagens rundskriv M-1/2021.

Vi har hatt to saker til behandling i vår som gjaldt erverv av landbrukseiendom til selskap med begrenset ansvar (begge aksjeselskap). I begge sakene kom vi til at de foreslåtte vilkårene ikke ville være tilstrekkelige. Vi ønsker å orientere kort om disse to sakene, da de belyser flere forhold som er aktuelle i forbindelse med lovforslaget:

Eksempel 1 – festetomt for større ny driftsbygning og leie av jordbruksareal og beiterett i 30 år:

Det ble søkt om deling etter jordloven for etablering av festetomt for oppføring av en større, ny driftsbygning for tradisjonelt dyrehold på en landbrukseiendom. Parallelt ble det søkt om ervervskonsesjon for festeforholdet samt ervervskonsesjon for 30-års leiekontrakt på brukets jord- og arealressurser, herunder brukets andel av beite i utmarkssameie fra et AS. Kommunedirektøren innstilte negativt på delingssaken, men Formannskapet gav deling. Statsforvalteren fikk oversendt konsesjonssaken til behandling. Vi avsto søknaden. Det var to parter i selskapet som søkte konsesjon, grunneier og en annen slektning. Grunneier skulle være daglig leder. Våningshuset og øvrig bygningsmasse var ikke omhandlet av delingssøknaden. Selskapsformen var ifølge søknaden



valgt på grunn av at det var en utprøvd og godt etablert og definert selskapsform. Den ville gjøre det ryddig med hensyn på partenes investeringer og risiko. Det ville gjøre det gunstig med tanke på ulike «geskjefter» partene drev med, som den tradisjonelle landbruksdriften de skulle utøve, men også leiekjøring, arbeidsgiveransvar mv.

Det var foreslått at det kunne settes vilkår om at grunneier måtte ha en ledende rolle i selskapet. Om dette gjorde vi følgende vurderinger:

«Det er mogleg å sikre ein slik samanheng ved å setje krav om det både i konsesjonsvilkår og i selskapet sine vedtekter (eit konsesjonsvilkår kunne vore at også selskapet sine vedtekter må endrast til å omfatte dette). Samstundes kan selskapet endre vedtektene seinare. Og eit selskap kan kome i den posisjon at det må bytte ut dagleg leiar, i alle fall med eit 30-års perspektiv. Det vil då måtte behandlast gjennom søknad om lemping av konsesjonsvilkår, jf. konsl. § 11, 2. ledd, eventuelt som brot på konsesjonsvilkår, jf. § 16, om det ikkje blir søkt om lemping. Det kan vere problematisk for landbruksstyresmaktene, som i dette tilfellet ville vere Statsforvaltaren, å følgje dette opp over tid. Om det kjem andre inn på eigarsida, jf. vurderingar under «Selskap med avgrensa ansvar», til dømes andre selskap med avgrensa ansvar, kan det bli ytterlegare vanskeleg å følgje opp. Viss investeringa først er gjort og avtalane inngått, og det seinare kjem ein søknad om lemping på vilkår om at grunneigar ikkje skal måtte vere dagleg leiar av ulike årsaker (sjukdom mv), skal det mykje til for at konsesjonsstyresmakta kan påleggje noko eit varig yrke som dagleg leiar. Alternativet då er jo sal av eigeiendomen til ein som kan vere dagleg leiar i føretaket.

Slik saka er presentert og organiseringa av selskapet med NN som dagleg leiar per no, vil omsynet til buplikt og kor vidt søkjar er skikka vere tilstrekkeleg ivareteke. Me ser samstundes ikkje at det er noko føremonn for landbruket når det gjeld desse to omsyna, at det blir gjort gjennom eit selskap med avgrensa ansvar kontra om det vart gjort på eit tradisjonelt vis.»

Vi oppsummerte vår konsesjonsvurdering slik, og gav følgelig avslag på konsesjon:

«Me kan ikkje sjå at det er nokre føremon for dei omsyna som skal vurderast etter konsesjonslova § 9, 1. ledd punkt 1-4 at det er eit selskap med avgrensa ansvar som skal erverve og forvalte landbrukseigeiendomen. Det er fullt mogleg å drive eigeiendomen gnr. X, bnr. Y som eit eige bruk med heilt vanleg/tradisjonelt eigarskap. Det kviler ein «trugsel» om at det ikkje blir noko storstilt investering og satsing på sau dersom det ikkje skjer gjennom denne måten å organisere det på, og at det heile blir skrinlagt dersom selskapet NN Gaard AS ikkje får konsesjon.

Denne saka skil seg til dels frå andre saker der selskap med avgrensa ansvar søker konsesjon for erverv av landbrukseigeiendom, med det faktum at det dreier seg om langvarig jordleige og festetomt, og ikkje eit sal av heile grunneigeiendomen. Det blir like fullt søkt om konsesjon for erverv til vidare landbruksføremål, og grunngjevinga for at eit selskap med avgrensa ansvar skal få konsesjon er knytt til å redusere risiko ved investeringa. Dette kan gjelde mange landbrukseigeiendomar som skal gjere store investeringar framover.

Det er eit uttalt nasjonalt mål at landbrukseigeiendomar i størst mogleg grad skal eigast av fysiske personar som bur på og driv eigeiendomen, jf. Hurdalsplattformen og regjeringa si endring av forskrift og overføring av mynde til å avgjere konsesjonssøknadar der selskap med avgrensa ansvar søker konsesjon til Statsforvaltaren. Å gje konsesjon til selskapet kan difor få presedensverknad.»



Vedtaket ble ikke påklaget. Saken illustrerer også det uheldige ved at delingskompetansen etter jordloven § 12 for slike saker, der formålet er feste- eller leie av tomt (eller andre rettigheter/areal) til selskap med begrenset ansvar, fremdeles ligger til kommunen, mens Statsforvalteren er konsesjonsmyndighet.

Eksempel 2: Salg av hel landbrukseiendom fra grunneier til selskap med begrenset ansvar grunneier stiftet

En eiendom der store deler av jordbruksarealene er omdisponert til næringsformål i kommuneplanen, med flere og omfattende rekkefølgekrav, herunder krav om områderegulering, ble søkt ervervet (overført) fra grunneier/hjemmelshaver til et selskap med begrenset ansvar grunneier etablerte. Formålet med ervervet var fremdeles landbruksdrift. Kommunen hadde i kommuneplanens arealdel satt bestemmelse om at jordloven §§ 9 og 12 skulle gjelde til områdeplan var vedtatt. Selv om formålet med ervervet var fremdeles landbruksdrift, var det eksplisitt uttalt at formålet med eierskap gjennom AS var for å kunne knytte til seg kapital og kompetanse som innebar større og annen type risiko enn det som er vanlig i ordinær landbruksdrift. I konsesjonssøknaden var det foreslått følgende vilkår:

1. «Erververen skal i vedtektene innta en bestemmelse som fastslår at daglig leder og minst ett styremedlem, som kan være samme person, skal ha nødvendig landbruksfaglig kompetanse. Vedkommende skal bo på eller i umiddelbar nærhet til selskapets landbrukseiendom.»
2. «Det kan ikke skje kontrollskifter i selskapet som eier landbruksjord (eksempelvis ved salg av aksjer) uten at det er gitt konsesjon fra landbruksmyndighetene. Omsetningsbegrensningen skal noteres på aksjene i selskapets aksjeeierbok.»

Til det første vilkåret gjorde vi følgende vurderinger:

«Intensjonane om å sikre busetting gjennom vilkår om at dagleg leiar skal bu på eigedomen er gode, og kan langt på veg sikre at omsynet til busetting blir ivaretatt. Tilsvarende vilkåret om at dagleg leiar skal ha landbruksfagleg kompetanse med omsyn på kravet til å vere skikka. I denne saka er busettingsomsynet føreslådd sikra gjennom både vedtekter og som konsesjonsvilkår. Samstundes kan dette vere problematisk for landbruksstyresmaktene, som i dette tilfelle ville vere Statsforvaltaren, å følgje opp over tid. Det ligg til selskapet sjølv å endre vedtektene sine, og dagleg leiar og styremedlem kan over tid bli endra, utan at dette krev noko løyver frå det offentlege. Slike endringar vil då måtte følgjast opp som brot på konsesjonsvilkåra. Om det kjem andre inn på eigarsida, jf. vurderingar under «Selskap med avgrensa ansvar», til dømes andre selskap med avgrensa ansvar, kan det bli ytterlegare vanskeleg å følgje opp.»

Det andre vilkåret vurderte vi slik:

«Når det gjeld forslaget om å notere i selskapet si aksjeeigarbok at det ikkje kan skje omsetning av aksjar utan at det ligg føre konsesjon frå landbruksstyresmaktene, finn me ikkje det til å vere noko «avbøtande» vilkår. Heilt konkret skuldast det at omsetning av aksjar ikkje er eit konsesjonspliktig erverv. Om selskapet har aldri så gode intensjonar om å varsle konsesjonsstyresmakten – og sende søknad om konsesjon for den del – kvar gong det blir omsett aksjar, så har korkje kommunen eller Statsforvaltaren mynde til å behandle slik søknad, av di det ikkje er eit konsesjonspliktig erverv. Vidare er det slik at det er selskapet sjølv, ved styret, som opprettar og fører aksje-eigarboka¹. Det er ikkje offentleg kontroll med omsetning av aksjar i eit ordinært AS. Heimelen til eigedomen vil, om NN Gård AS får konsesjon for erverv av gnr. X, bnr. Y og Z, bli overført til selskapet som blir tinglyst eigar. Alle framtidige kjøp og sal av aksjar i selskapet vil vere utanfor offentleg kontroll kva

¹ [Altinn - Aksjeeier](#) (12.03.2024 / 07.07.2024)



gjeld konsesjonsregelverket. Egedomen kan med andre ord kome på andre eigarhender enn det som er tilfelle p.t. med NN som einaste eigar og styreleiar/dagleg leier.»

Vi oppsummerte vår konsesjonsvurdering slik, og gav følgelig avslag på konsesjon:

«Me kan ikkje sjå at det er nokre føremonn for dei omsyna som skal vurderast etter konsesjonslova § 9, 1. ledd punkt 1-4 at det er eit selskap med avgrensa ansvar som skal eige og forvalte landbrukseigedom. Omsynet til busetting gjer seg moglegvis ikkje gjeldande med full tyngde i dette området kontra andre område i Rogaland, men om ein skal drive landbrukseigedom med husdyrproduksjon er det samstundes naudsynt å bu på eigedom. NN kommune, som lokal landbruksstyresmakt, ønskjer også at det blir sett vilkår om buplikt til selskapet om det skal bli gitt konsesjon. Som det går fram ovanfor kan dette bli vanskeleg å følgje opp over tid om det er eit selskap med avgrensa ansvar som eig eigedom. Det er lite som talar for at omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet skal ha nokre føremonn ved at eit selskap med avgrensa ansvar eig, driv og forvaltar landbrukseigedom.

Det er vidare eit uttalt nasjonalt mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad skal eigast av fysiske personar som bur på og driv eigedom, jf. Hurdalsplattformen og regjeringa si endring av forskrift og overføring av mynde til å avgjere konsesjonssøknadar der selskap med avgrensa ansvar søker konsesjon til Statsforvaltaren.

Denne saka skil seg til dels frå andre saker der selskap med avgrensa ansvar søker konsesjon for erverv av landbrukseigedom, med det faktum at store deler av eigedom er vist i kommuneplan til framtidig næringsføremål. Samstundes står saka fram som prematur på noverande tidspunkt. Det blir søkt om konsesjon for erverv til vidare landbruksføremål, jf. til dømes den avtala prisen og føremålet til det nyoppretta selskapet. Samstundes er grunngjevinga for at eit selskap med avgrensa ansvar skal få konsesjon knytt til å plassere framtidig risiko ved investeringar og samarbeidsavtaler for utvikling av eigedom i tråd med kommuneplanen.»

Kommuneplanen har ei rekke føringar (krav om områdeplan, rekkefølgjekrav mv) for utvikling av området, jf. det pågåande planarbeidet. Kommunen har sett vilkår om at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde fram til reguleringsplan er vedteke, nettopp for å sikre aktiv landbruksdrift på eigedom fram til ei eventuell planrealisering.» (...)

Vedtaket ble ikke påklaget.

Hensikten med å vise disse eksemplene er for å vise at vi har funnet å gi avslag også ut ifra dagens regelverk. Vi imøteser gjerne enda tydeligere innstramminger enn det lovforslaget legger opp til. Det er viktig for å sikre at slike saker blir behandlet likt og at det tydeliggjøres når det eventuelt er en fordel at et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon til å eie, feste eller leie (utover 10 år) en landbrukseiendom.

Uønskede tilpasninger til regelverket

Hensikten med denne endringen er å stramme inn muligheten for å «omgå» konsesjonsregelverket ved at en eiendom man får konsesjonsavslag på reelt sett kommer i konsesjonssøkers eierskap ved å selge eiendommen videre til noen andre i familien, og «tar tapet» ved «interne disposisjoner». Det er også pekt på at det samme er tilfelle der et selskap med begrenset ansvar får avslag på grunn av høy pris, men selger videre til en av aksjonærene eller et annet selskap i samme konsern.



Det er også vist til saker som gjelder boplikt, der eier ikke har til intensjon om å bosette seg på eiendommen. Slike saker tar ofte lang tid og krever mye ressurser fra det offentlige, og at i perioden saken går «i systemet» så unnlater eier å vedlikeholde bolighuset, og følgelig blir det over tid og når saken avgjøres endelig, ikke lenger aktuelt å håndheve boplikten på eiendommen. Det er pekt på at landbruksmyndighetene mangler effektive virkemidler i loven for å hindre slike tilpasninger.

Departementet har sett på to ulike alternativ med tanke på uønskede tilpasninger til regelverket:

- Flytte konsesjonsrisiko fra kjøper til selger, med en ny paragraf, § 15a.
- Innarbeide et lovforbud mot å overdra eiendommen videre til nær slekt, ved ny ordlyd i dagens § 18.

Departementet mener begge alternativene gir utfordringer og ønsker høringsinstansenes tilbakemelding på begge forslagene.

Tilpassing til regelverket – pris

Sett i lys av formålet med konsesjonsloven og priskontrollen, nemlig å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å sikre hensynet til landbruksnæringen og fremtidige generasjoner (jf. § 1) og sikre at avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (jf. § 9 a), er vår vurdering at alternativ 1, nemlig å flytte konsesjonsrisikoen til selger, er det mest hensiktsmessige.

I dag følger det av konsesjonsloven § 18, jf. også rundskriv M-1/2021, at det ved avslag på konsesjon settes en frist for at erververen sørger for at enten «overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon».

Hvis departementet går for en løsning som alternativ 1, foreslår vi at det i tillegg til ny § 15a, også gjøres endringer i § 18 der den ovenfor siterte setningen blir avsluttet etter «settes en frist for erververen til å sørge for at (~~enten~~) overdragelsen blir omgjort.»

Alternativ 2 innebærer et midlertidig salgsforbud. Departementet viser selv til at oppregningen er svært detaljert og at den er vanskelig å lese og forstå, og at den innebærer fare for at muligheten for omgåelse flyttes fra et område til et annet. Dette er vi enig i. Det er kommunene som lokal konsesjonsmyndighet som skal praktisere lovverket i første rekke. Det må etterstrebis å ikke lage et regelverk som er så komplisert at det er vanskelig å lese og forstå det. Konsesjonsloven byr allerede på utfordringer for mange, med alle sine unntak, ulik bruk av arealgrenser, ulikt innslag for boplikt mv. Dette taler etter vår vurdering imot forslaget til alternativ 2. I tillegg vil det, ved å sette en 5-års frist, enkelt kunne oppstå privatrettslige avtaler mellom parter der man selger videre om «tilbakesalg» etter 5 år på diverse vilkår – altså at omgåelsesproblematikken bare flyttes til et annet «smutthull» slik departementet selv påpeker.

Vi etterlyser også hvordan alternativ 2 skal sikre mot at det opprettes (eller eksisterer) et selskap med begrenset ansvar som erverver en eiendom til for høy pris, selskapet får avslag og pålegg om omgjøring av avtale eller salg til noen som kan få konsesjon. Et aksjeselskap vil ikke ha noen i nær krets, jf. referansen i lovforslagets § 18, andre ledd til konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1. Følgelig ser vi ikke at et avslag til et aksjeselskap skal kunne hindre at aksjeselskapet selger eiendommen til eieren av aksjeselskapet eller andre hen er i relasjon til. Vi viser til vårt brev av 31.05.2022 til Landbruksdirektoratet, som Landbruks- og matdepartementet fikk kopi av, der vi tidligere har adressert denne problemstillingen.

Departementet har en kort vurdering om alternativet med å flytte bare deler av konsesjonsrisikoen, nemlig ved at selger har risiko for pris, mens søker/erververer har risiko for de øvrige elementer



(bosetting, skikkethet mv). Departementet tilrår ikke dette, på grunn av faren for at partene inngår underliggende avtaler som konsesjonsmyndighetene ikke kjenner til eller liknende.

Det er vår erfaring at mange salg av landbrukseiendom skjer ved at det tas forbehold om konsesjon, altså at avtalen opphører dersom det blir gitt konsesjon. Vi er kjent med en del eiendomsmeglere opererer med et delt ansvar for konsesjonsrisiko, jf. denne nettsaken [Salg av landbrukseiendom – konsesjon og konsesjonsrisiko – NEF.no](#). 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.

Eksempler

Vi har hatt flere eksempler til behandling hos oss (som klagesaker) der enten et selskap med begrenset ansvar fikk avslag, men solgte eiendommen til eier av selskapet eller noen i nær familie til eier av selskapet, eller der en fikk avslag og solgte eiendommen videre til enten ektefelle eller et barn, og således kom i eiendommen i søkers eller familiens eierskap likefullt. Tapet ble tatt «internt», enten ved tap i selskapet eller i familien. Vi ser det som helt påkrevd at loven endres slik at dette ikke blir mulig.

Tilpassing til regelverket – boplikt

De merknader vi har til alternativ 1 under «Tilpassing til regelverket – pris» gjør seg i stor grad gjeldende også når det gjelder tilpassing med tanke på omgåelse av bopliktregelverket. Blir konsesjonsrisiko flyttet til selger, vil et avslag også med hensyn på boplikt innebære at avtalen må gjøres om og eiendommen er tilbake i «selgers hender». Så ser vi departementets betenknninger med hensyn på at eksempelvis dette med bosetting og hvorvidt erverver vil bosette seg er en faktor som ligger utenfor selgers kontroll. Følgelig vil det være en risiko for selger med tanke på om erverver deretter klager på vedtak, saken treneres og salget drar ut med de omkostninger dette har for selger. Dette kan tale for en løsning med delt konsesjonsrisiko. Likefullt – sett opp imot de formål konsesjonsloven skal ivareta – er nok det å flytte konsesjonsrisikoen den beste løsningen, og det er enklest for kommunene å praktisere. Avtalen kan ikke gjøres gjeldende.

For alternativ 2, å skjerpe inn muligheten for å overdra eiendommen til noen i nær slekt, tenker vi at dette vil være en mindre brukt mulighet for omgåelse av boplikten enn omgåelse av pris.

Departementet påpeker at oppfølging av bopliksaker, særlig saker der det i egenerklæringsskjema eller konsesjonssøknad opplyses at søker skal bosette seg, men der tilflytting ikke skjer, gjerne tar lang tid og krever mye ressurser fra det offentlige. Dette gjelder uavhengig av om det er boplikt etter § 5 (lovbestemt), § 11 (på vilkår) eller § 7 (lokal forskrift/nedsatt konsesjon). Det er eksempler på at hus i denne perioden ikke vedlikeholdes, og følgelig når kommunen og/eller Statsforvalteren følger opp med virkemidlene i konsesjonsloven §§ 16-19, er huset i så dårlig forfatning at det blir vanskelig å håndheve boplikten. Departementet påpeker at landbruksmyndighetene mangler effektive virkemidler.

Vi har et forslag til endring som kan gjøre det enklere med hensyn på å følge opp disse sakene. Det er å lovfeste, gjerne ved en tilføyelse i § 6, at det er boligens tilstand på søknadstidspunktet som skal



legges til grunn ved oppfølging av saker om boplikt. Da vil det «straffe seg» å trenere en sak og la huset forfalle. Vi har forstått det slik at problemstillingen er at det ved eventuell klagesak ved vedtak om tvangssalg mv, så blir boligens tilstand på siste vedtakstidspunkt lagt til grunn. Men om det er lovfestet at det er boligens tilstand på ervervstidspunktet som skal ligge til grunn, så snus «bevisbyrden». De aller fleste som erverver eiendom med boplikt har jo også til hensikt å bosette seg og innretter seg lojalt etter reglene. En slik endring bør følges opp med at det sikres tilstrekkelig dokumentasjon om boligens tilstand.

Det er positivt at det foreslås en endring med hensyn på å gi landbruksmyndighetene hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger, jf. forslag til ny § 17 a, jf. § 6 om å ta eiendommen som sin reelle bolig i medhold av lov om folkeregistrering.

Vi tenker at dersom det

- 1) lovfestes at det er tilstanden på søknadstidspunktet,
- 2) presiseres og formidles bedre at kommunene må sette tydelige frister for tilflytting og
- 3) gis bedre verktøy for å følge opp tilflytting, jf. innsyn i folkeregisteropplysninger

så vil forutsetningene for å følge opp bopliksaker bli vesentlig bedre. Dette betinger selvsagt at det er tilstrekkelig ressurser i kommunene og hos øvrige landbruksmyndigheter (Statsforvaltere, direktorat, departementet mv) til å følge dette opp og håndheve regelverket.

Tilpassing til regelverket – forslag

For alle tilpasningsmuligheter – kan det være aktuelt for departementet å lovfeste en generell omgåelsesregel, slik det er gjort i skatteretten, jf. innføring av skatteloven § 13-2? Vi har ikke videre forslag til formulering eller utforming av en slik regel, men dersom en lov opplagt har omgåelsesmuligheter så kunne det kanskje være nødvendig, av hensyn til respekt for lovverket.

Nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7

Den foreslåtte endringen her innebærer bare å implementere at hensynet til bosetting innlemmes i dagens § 10 første ledd første punktum, for å sikre at det kommer tydeligere frem. Vi har ikke merknader til dette.

Departementet utfordrer, slik vi leser høringsforslaget, i stor grad de kommunene som har slik lokal forskrift om konsesjonsplikt, eller nylig har hatt det, til å dele sine erfaringer.

I Rogaland har vi pr dags dato bare Kvitsøy kommune med lokal forskrift etter § 7. Det har vært flere, tidligere hadde både Forsand kommune (nå innlemmet i Sandnes), Finnøy kommune (nå innlemmet i Stavanger), Hjelmeland kommune og Suldal kommune det.

Vi har ikke ytterligere merknader til denne endringen.

Hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger

Som nevnt tidligere finner vi forslaget om å gi kommunene, eller Statsforvalteren der vi er myndighet, mulighet for å innhente opplysninger som trengs for å følge opp og gjennomføre kontroll med boplikten fra folkeregisteret som gunstig. Det er formålstjenlig at nødvendig informasjon mellom ulike offentlige etater deles i den grad det er nødvendig for å følge opp lovverket.

Det er ikke nevnt, verken i lovforslaget kap. 8 eller 11 (administrative og økonomiske konsekvenser) hvordan dette skal gjøres i praksis. Det bør komme frem i det videre arbeidet.



Retting av feil i gjeldende lov

I høringsnotatet pkt. 9.1.1 og 9.1.3 er det vist til en gjenstandsløs henvisning (til jordlova § 12 a som ikke finnes) i § 4 første ledd nr. 1. Vi vil bemerke at det i selve lovforslaget av 24.03.2024 ikke er vist noen endring i § 4 første ledd nr. 1. Vi har for øvrig ingen merknader til den foreslåtte endringen slik den fremgår av høringsnotatet.

Den foreslåtte endringen i § 4 første ledd nr. 2 er av språklig karakter, og vi har ingen merknader.

For forslaget om nytt § 4 andre ledd (byggeplikt innen 5 år) er vi enig i departementets vurdering av at det fortsatt er aktuelt med en slik regel. Kommunene i vårt fylke har gitt uttrykk for at de har anvendt denne tidligere og at det vil være gunstig å få den inn igjen. Det vil kunne sikre at en ikke får tilfeller av oppkjøp av tomter til bolig eller fritidsbebyggelse som ikke realiseres/bebygges og tas i bruk. Her er vi enig i departementet om at når kommunene ikke har denne muligheten lenger, kan det få konsekvenser for gjennomføringen av planer etter plan- og bygningsloven og jordvernet. Vi støtter departementet i at det vil være gunstig å gjeninnføre denne.

Forskrift om krav til opplysninger og mottaker av søknad om konsesjon

Vi har ingen merknader til de foreslåtte endringene i kapittel 6 og 7, utover at de virker fornuftige.

Andre innspill

Som et av eksemplene under «Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser» viser, har det etter forskriftsendringen av 07.07.2023 oppstått en uheldig situasjon der søknader om deling og konsesjon fremmes parallelt av selskaper med begrenset ansvar. Søknadene stiles til kommunene, kommunene behandler delingsspørsmålet mens konsesjonssaken i etterkant blir saksforberedt av kommunen og sendt Statsforvalteren. Vi som statlig regional landbruksmyndighet blir da satt i den situasjon at vi må vurdere å omgjøre et positivt delingsvedtak, jf. forvaltningsloven § 35. I den konkrete saken vi har vist til, valgte vi ikke å varsle omgjøring av et enstemmig vedtak gjort av Formannskapet. Vi tok konsesjonssaken til behandling og gav ikke selskapet konsesjon. Nå er det likefult opprettet festetomt for driftsbygningen og gitt delingstillatelse til jordleie av alle jordbruksressursene i 30 år, men selskapet fikk ikke konsesjon. Har departementet vurdert å flytte også delingskompetansen i slike saker til Statsforvalteren?

Vi legger til grunn at en lovendring resulterer i nytt/revidert praktiseringsrundskriv. Når departementet først skal revidere rundskriv M-1/2021, vil vi trekke frem boverditillegg ved kjøp av tilleggsjord (med påstående hus). Vi viser i den forbindelse til brev fra departementet datert 30.11.2022 i en konkret sak i Hå kommune (deres ref. 20/659-25), der departementet presiserer at det kan tillegges boverdi også der landbrukseiendommen erverves som tilleggsjord, og at tillegget ikke er avhengig av om erververen bosetter seg på landbrukseiendommen. Det er «boligtomtens» attraktivitet som bosted som begrunner et eventuelt tillegg. Dette bør fremgå av rundskrivet og ikke et brev i en konkret sak, om det skal praktiseres likt. Det er vår vurdering at et boverditillegg på 1-1,5 millioner (som er vanlig i mange saker i vårt fylke) når noen erverver arealet som tilleggsjord, og formålet først og fremst er å komme i posisjon til å få ervervet mer jordbruks-/landbruksareal, gir klare ønsker/forventninger om senere fradeling av huset for å få realisert «verdien» man har måtte betale for et hus det ofte ikke er et landbruksmessig behov for.

Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere avklaringer eller ønskelig å få tilsendt eksempler på saker.



Med hilsen

Bent Høie (e.f.)
statsforvalter

Anfinn Rosnes
ass. landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent