



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

17/978

1. september 2017

Nytt rundskriv M-3 om konsesjon, priskontroll og boplikt, nytt rundskriv M-2/2017 om driveplikt etter jordloven og forskrift om beløpsgrense ved gjennomføring av priskontroll

Det ble 21. juni 2017 gjort en rekke endringer i eiendomslovgivningen i landbruket. Endringene omfatter bl.a.

1. heving av arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord,
2. endringer i reglene for priskontroll ved erverv av skog,
3. endringer i konsesjonsplikten ved erverv av ubebygde tomter,
4. endringer i driveplikten.

Det er fastsatt i FOR-2017-06-21-829 at endringene under punkt 2 med tilhørende overgangsbestemmelse trådte i kraft 1. juli 2017, mens endringene under punkt 1, 3 og 4 trer ikraft 1. september 2017.

I tilknytning til ikrafttredelsen 1. september fastsetter Landbruks- og matdepartementet

1. [nytt rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt](#),
2. [forskrift om beløpsgrense ved gjennomføring av priskontroll](#),
3. [nytt rundskriv M-2/2017, Driveplikten etter jordloven](#)

Rundskrivene og forskriften kan hentes opp fra departementets hjemmeside.

Landbruksdirektoratet har oppdatert skjemaer for egenerklæring av konsesjonsfrihet og for konsesjonssøknader i tråd med lovendringene. Se mer om dette på direktoratets hjemmesider: <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/skjema>

Postadresse
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo
postmottak@lmd.dep.no

Kontoradresse
Teatergata 9
www.lmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 874

Avdeling
Avdeling for skog- og
ressurspolitikk

Saksbehandler
Ingrid Aasen
22 24 92 74

Departementet har fastsatt et nytt rundskriv om konsesjon, priskontroll og boplikt rundskriv M-3/2017. Rundskrivet erstatter rundskriv M-2/2009 om Konsesjon og boplikt. I det nye rundskrivet oppheves rundskriv M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010, M-2/2012 og M-2/2016 som alle gjelder priskontroll. Bakgrunnen for at det er utarbeidet et nytt rundskriv er et ønske om å samle de eksisterende rundskrivene og å oppdatere rundskrivet både når det gjelder lovendringene som er vedtatt i år, og på andre punkter hvor det har skjedd endringer i de åtte årene som har gått siden forrige samlerrundskriv ble utgitt. En samlet og oppdatert versjon vil gjøre det lettere å orientere seg om reglene og praksis i tilknytning til dem.

Med bakgrunn i lovendringen 21. juni 2017 har departementet gjort endringer i *Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord* (FOR-2003-12-08-1434) om beløpsgrense ved gjennomføring av priskontroll etter konsesjonsloven. Beløpsgrensen er fastsatt til 3,5 millioner kroner, og er i samsvar med tidligere retningslinjer og de føringer som er lagt i Stortinget under forberedelse av lovendringen. Siden forskriften ikke innebærer noen realitetsendring, har departementet vurdert det som åpenbart unødvendig å gjennomføre høring av forskriften.

Rundskriv M-3/2011 er erstattet med nytt rundskriv M-2/2017. Det nye rundskrivet bygger på M-3/2011, men er oppdatert som følge av lovendringen 21. juni 2017. Oppdateringen gjelder først og fremst kravet om at jordbruksareal bare kan leies ut som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes. Disse bestemmelsene er opphevet, og rundskrivet er derfor justert i henhold til dette.

Med hilsen

Inger Sigrid Grette (e.f.)
avdelingsdirektør

Ingrid Aasen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Adresseliste

Kommunene				
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	Postboks 788 Stoa	4809		ARENDAL
Fylkesmannen i Buskerud	Grønland 32	3007		DRAMMEN
Fylkesmannen i Finnmark	Statens hus	9815		VADSØ
Fylkesmannen i Hedmark	Postboks 4034	2306		HAMAR
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020		BERGEN
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Fylkeshuset	6404		MOLDE
Fylkesmannen i Nordland	Moloveien 10	8002		BODØ
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Postboks 2600	7734		STEINKJER
Fylkesmannen i Oppland	Postboks 987	2626		LILLEHAMMER
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Postboks 8111 Dep	0032		OSLO
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001		STAVANGER
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	Njøsavegen 2	6863		LEIKANGER
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Statens Hus	7468		TRONDHEIM
Fylkesmannen i Telemark	Postboks 2603	3702		SKIEN
Fylkesmannen i Troms	Postboks 6105	9291		TROMSØ
Fylkesmannen i Vestfold	Postboks 2076	3103		TØNSBERG
Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502		MOSS
Landbruksdirektoratet	Postboks 8140 Dep	0033		OSLO
Statens kartverk	Serviceboks 15	3504		HØNEFOSS



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Rundskriv

Til kommunene, fylkesmennene, Landbruksdirektoratet og Kartverket

Nr. M-3/2017

Vår ref: 17/978

Dato: 1 september 2017

Rundskriv M-3/2017

Konsesjon, priskontroll og boplikt

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

Postboks 8013 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 24 90 90 Telefaks 22 23 95 60

Innhold

1. Innledning	4
2. Kort om det som er nytt.....	4
3. Kommunenes og fylkesmennes rolle i konsesjonssaker	5
3.1. Kommunenes rolle.....	5
3.2. Fylkesmennes rolle	6
4. forarbeider, ikrafttredelse- og overgangsbestemmelser	7
5. formål, virkeområde og virkemidler.....	7
5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 1.....	7
5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3	8
5.3 Virkemidler.....	10
6. Unntak fra konsesjonsplikt.....	10
6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4	10
6.1.1 Ubebygd areal	10
6.1.2 Bebygd areal	12
6.2 Unntak pga. erververens stilling - konsesjonsloven § 5.....	14
6.3 Nedsatt konsesjonsgrense - konsesjonsloven § 7.....	16
7. Nærmere om Lovbestemt boplikt.....	18
7.1 Når oppstår boplikten	18
7.2 Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig	18
7.3 Arealkrav	19
7.4 Personlig eller upersonlig boplikt	19
7.5 Frist for tilflytting.....	20
7.6 Bopliktens varighet	20
7.7 Hvordan oppfylle boplikten	20
7.8 Brudd på boplikt	21
7.9 Boplikt for gjenlevende ektefelle og samboer i ekteskapslignende forhold ..	21
8. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis	21
8.1 Konsesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon	21
8.2 Avgjørelse av konsesjonssak som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål, konsesjonsloven § 9	22
8.2.1 Uttrykket landbruksformål, og forholdet til landbrukslovgivningen	22
8.2.2. Vektleggingen ved avgjørelse av konsesjonssaken.....	23
8.2.3 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling	24
8.2.4 Bosettingshensynet	26
8.2.5 Driftsmessig god løsning	27
8.2.6 Skikkethet.....	27
8.2.7 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap.....	28
8.2.8 Sameie i landbrukseiendom.....	28
8.2.9 Selskaper med begrenset ansvar.....	29
8.2.10 Kommuner som erverver landbrukseiendom.....	29
8.2.10 Odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd	30
8.3 Avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, konsesjonsloven § 10	31

8.4 Om avslag og vilkår	32
8.4.1 Grunnleggende krav til vedtak etter konsesjonsloven.....	32
8.4.2 Nærmere om konsesjonsvilkår.....	33
9. Konsesjonssøknad eller egenerklæring om konsesjonsfrihet.....	35
9.1 Konsesjon og tinglysing	35
9.2 Konsesjonssøknaden	35
9.2.1 Frist for å søke konsesjon - konsesjonsloven § 13.....	35
9.2.2 Søknadsskjema.....	36
9.2.3 Konsesjonsgebyr.....	36
9.3 Egenerklæringer om konsesjonsfrihet.....	36
10. Saksgang, avgjørelsesmyndighet og klage.....	37
10.1 Saksgang.....	37
10.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven.....	37
10.3 Klage	37
10.3.1 Part og klagerett.....	37
10.3.2 Klageinstans	38
11. Saksutredning og begrunnelse	38
11.1 Saksutredning	38
11.2 Begrunnelse	40
12. Kontroll- og oppfølgingsoppgaver	41
12.1 Kontrolloppgaven.....	41
12.1.2 Nærmere om kommunens ansvar.....	42
12.1.3 Nærmere om fylkesmannens ansvar	42
12.2 Oppfølgingsansvaret.....	43
12.2.1 Oppfølging av konsesjonsplikt og betingelser for konsesjonsfrihet.....	43
12.2.2 Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt	44
12.2.3 Oppfølging av konsesjonsavslag og fastsatt konsesjonsvilkår	45
12.2.3 Nærmere om tvangsauksjon.....	46
13. Overgangsbestemmelser.....	46
Vedlegg 1: Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra.....	49
Vedlegg 2: Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til.....	49
Vedlegg 3: Sjekkliste for oppfølging av eiendomsoverdragelser	50
Vedlegg 4: Sjekkliste for oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår	50
Vedlegg 5: Sjekkliste for unnlatt søknad om konsesjon.....	51
Vedlegg 6: Sjekkliste for oppfølging av brudd på boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd og boplikt etter 0-grenseforskrift (konsesjonsloven § 7).....	51
Vedlegg 7: Forhåndsvarsel	52
Vedlegg 8: Konsesjonspålegg.....	52
Vedlegg 9: Frist for salg/omgjøring av avtalen	53
Vedlegg 10: Forfallsbok, lovbestemt boplikt	55
Vedlegg 11: Forfallsbok, konsesjonsvilkår om boplikt.....	55

1. INNLEDNING

[Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom \(konsesjonsloven\)](#) mv. trådte i kraft 1. januar 2004. Ved [lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.](#), ble det bl.a. vedtatt endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. De fleste endringene trådte i kraft 1. juli 2009. Endringer knyttet til fylkeslandbruksstyrenes stilling og oppgaver trer i kraft 1. januar 2010. Ved lov 21. juni 2017 nr. 99 om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) ble det vedtatt nye endringer i konsesjonsloven.

Målet med rundskrivet er å orientere samlet om de mest sentrale reglene i loven etter endringene, og om behandlingen av saker etter loven. Gjelder søknaden erverv av en landbrukseiendom, må kommunen dessuten bygge sin vurdering på rundskriv [M-3/2002](#) Priser på landbrukseiendom ved konsesjon.

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

Rundskrivet her erstatter i sin helhet rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt som oppheves. Også rundskriv M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010, M-2/2012 og M-2/2016 som gjelder priskontroll oppheves. Innholdet i de nevnte rundskrivene om priskontroll er også ført videre i rundskrivet her.

2. KORT OM DET SOM ER NYTT

2.1. Nytt i 2009

Formålet med endringen i 2009 var bl.a. å forenkle og gjøre tydeligere reglene om bo- og driveplikt. Reglene er utformet slik at de kan ivareta hensynet til de landbrukspolitiske målene på en bedre måte enn tidligere. Dette gjelder særlig hensynet til bosetting. Det ble gjort endringer i §§ 4 første ledd nr. 4, 5 annet og tredje ledd, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17, 18 og 19. Reglene om driveplikt ble omarbeidet og flyttet til jordloven. Regelen i jordloven § 8 om plikten til å holde i hevd all jord som kan gi lønnsom drift er innarbeidet i de nye reglene om driveplikt. Det er utarbeidet et eget rundskriv om driveplikten. Se M-2/2017 Driveplikten etter jordloven.

Endringene innebar bl.a. at:

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

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

2.2 Nytt i 2017

Formålet med endringene i 2017 er å bidra til at færre erverv vil omfattes av konsesjonsplikt, boplikt og priskontroll, og å bidra til et større utbud av skogarealer.

Endringene innebærer at:

- arealgrensen for konsesjonsplikt, priskontroll og boplikt på bebygd eiendom (§ 4 første ledd nr. 4, § 5 andre ledd og § 9 a) knyttet til fulldyrka og overflatedyrka jord heves fra 25 dekar til 35 dekar
- unntaket fra konsesjonsplikt ved erverv av enkelttomt for bolig- og fritidshus (§ 4 første ledd nr. 1) utvides til å gjelde erverv av naust
- forutsetningen om at den ubebygde tomte skal bebygges innen fem år (§ 4 andre ledd) er opphevet
- arealgrensen for priskontroll fastsettes i loven (§ 9 a)
- loven gir hjemmel for forskrift om unntak fra priskontroll der kjøpesummen ved erverv av eiendom med bolighus er under et nærmere fastsatt beløp (§ 9 a)
- priskontroll skal unnlates ved erverv av rene skogeiendommer (§ 9 a)

Departementet har redegjort særskilt for innholdet i endringene i brev til kommunene, fylkesmennene, Landbruksdirektoratet og Kartverket datert 29. juni 2017.

3. KOMMUNENES OG FYLKESMENNENES ROLLE I KONSESJONSSAKER

3.1. Kommunenes rolle

Kommunen fikk fra 1. januar 2004 myndighet til å avgjøre bl.a. alle konsesjonssøknader. Myndigheten ble lagt til kommunene bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunene hadde fra tidligere myndighet til å avgjøre søknader

om fritak fra bo- og driveplikt. En følge av lovendringen i 2009 er at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphører, og eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon. Endringen i 2009 fører ikke til andre endringer av kommunens rolle som avgjørelsesorgan i første instans innen dette sakfeltet.

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

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

Jordvern er på den annen side et område hvor kommunen må ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer. En slik føring er gitt i konsesjonslovens formålsbestemmelse. En viser til at formålet med loven bl.a. er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Det innebærer at kommunen må ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen. En slik føring er gitt i [jordlovens formålsbestemmelse](#) hvor det framgår at ressursene bør disponeres slik at en får en tjenlig og variert bruksstruktur.

Et eksempel på et viktig nasjonalt hensyn er også ønsket om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendom. Dette er nedfelt i [konsesjonsloven § 9 a](#). Også andre nasjonale hensyn kan gjøre seg gjeldende med styrke i den enkelte saken. Se nærmere om utøvelsen av konsesjonsskjønnet i punkt 8.

3.2. Fylkesmennes rolle

Lovendringen i 2009 innebar at jordlovens regler om fylkeslandbruksstyrene ble opphevet, og at fylkesmannen overtok oppgaven som klageinstans i konsesjonssaker fra 1. januar 2010.

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

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

4. FORARBEIDER, IKRAFTTREDELSE- OG OVERGANGSBESTEMMELSER

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

[Konsesjonsloven av 11. november 2003¹](#)

[Lovendringen av 26. juni 2009²](#)

[Lovendringen av 21. juni 2017³](#)

Konsesjonsloven trådte i kraft 1. januar 2004. Med unntak for de endringer som gjelder fylkeslandbruksstyrene, trådte endringene som er vedtatt i konsesjonsloven i 2009 i kraft 1. juli 2009. Endringene som gjelder fylkeslandbruksstyrene trådte i kraft 1. januar 2010. [Se Kongelig resolusjon 19. juni 2009](#). Endringene fra 2017 i reglene om priskontroll gjelder fra 1. juli 2017, se FOR-2017-06-21-829. I den kongelige resolusjonen er det fastsatt at de øvrige endringene fra 2017 gjelder fra 1. september samme år.

5. FORMÅL, VIRKEOMRÅDE OG VIRKEMIDLER

5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 1

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. [konsesjonsloven § 1](#). Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser og hensynet til bosettingen. I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre. Se likevel § 9 og 9 a som har regler om vekten av de hensyn som gjør seg gjeldende ved erverv av eiendommer som skal brukes til landbruksformål.

I bestemmelsen brukes uttrykket ”*bl.a.*” om de hensyn som skal tilgodeses. Det betyr at det ikke er foretatt noen fullstendig opplisting av hensynene som kan tillegges vekt. Også hensyn som blir tilgodesett i andre lover kan trekkes inn så sant det bidrar til et

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

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

³ <https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/lmd/sak/opphevelse-av-priskontroll/id2364151/>

effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

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

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

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies mot andre hensyn.

Begrepet "*mest gagnlige*" for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen.

Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid, og til framtidige generasjoners behov. Samfunnsnyttens skal etter dette ses i et langsiktig perspektiv. Dette har bl.a. praktisk betydning når virkemidlene i loven brukes for å sikre et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor.

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

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

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

5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3

Virkeområdet for loven er fastsatt i [§§ 2 og 3](#).

Konsesjonsloven gjelder etter § 2 erverv av "*fast eiendom*". Begrepet "*erverv*" omfatter i utgangspunktet alle former for eiendomsovergang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon m.m. Ervervs måten er uten betydning for konsesjonsplikten. I forarbeidene til lovendringen av 2009 er det også lagt til grunn at gjenlevende ektefelle som overtar eiendom etter en avdød ektefelle i form av uskifte anses å ha ervervet eiendommen i konsesjonslovens forstand. Jordskifte som går ut på

å løse opp sameietilstanden når grunn eller rettigheter ligger i sameie mellom bruk, se [jordskifteloven § 3-6](#), faller ikke inn under ervervsbegrepet. Det samme gjelder de tilfeller hvor jordskifteretten former ut eiendommer på nytt ved ombygging av grunn og rettigheter, se [jordskifteloven § 3-4](#). En opsjon er en avtale om en overdragelse som ligger fram i tid. Heller ikke slike avtaler utløser konsesjonsplikt.

Det følger av konsesjonsloven § 2 annet ledd at enkelte erverv som er konsesjonspliktig i henhold til andre lover faller utenfor konsesjonsplikten etter loven.

Konsesjonsloven [§ 2 siste ledd](#) åpner for at det ved enkeltvedtak eller forskrift kan gjøres *unntak fra konsesjonsplikten* ut over de unntak som er fastsatt direkte i loven. Myndigheten til å gi unntak ved forskrift er lagt til Landbruks- og matdepartementet⁴. Departementet har ved slik forskrift⁵ fastsatt unntak med hjemmel i § 2 siste ledd. Myndigheten til å gjøre unntak i enkeltsaker er lagt til Landbruksdirektoratet. Se punkt 10.1.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter [konsesjonsloven § 3](#). Dette har sammenheng med at mange rettigheter har virkning som ligger nær en eiendomsrett, eller de kan redusere eiendommens bruksmuligheter. Stiftelse eller overdragelse av rettigheter kan bare utløse konsesjonsplikt dersom erverv av eiendommen rettigheten gjelder ville ha utløst konsesjonsplikt. Rettigheten kan hvile på hele eiendommen eller på en del av den. De regler jordskifteretten gir i medhold av [jordskifteloven § 3-8](#) omfattes ikke av rettighetsbegrepet i konsesjonsloven § 3.

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

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

Konsesjonsloven § 3 første ledd tredje punktum gjelder *utbyggingskontrakter* av enhver art. En utbyggingskontrakt i konsesjonslovens forstand må ikke forveksles med en

⁴ Se delegeringsvedtak av [28.11.2003 nr. 1401](#)

⁵ [Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom av 08.12.2003 nr. 1434](#)

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

5.3 Virkemidler

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

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

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

6. UNNTAK FRA KONSESJONSPLIKT

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

6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4

Konsesjonsloven [§ 4](#) første ledd inneholder en oppstilling av tilfeller der forhold knyttet til eiendommens karakter fører til at det ikke er nødvendig å søke konsesjon.

6.1.1 Ubebygget areal

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 kan ”*ubebygget enkelttomt til bolig, fritidshus eller naust*” erverves konsesjonsfritt dersom tomten ikke er større enn 2 dekar, og den er

godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven. Etter første ledd nr. 2 kan ubebygde enkelttomter til bolig eller fritidshus også erverves konsesjonsfritt dersom tomten ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og hvor tomteinnndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Med enkelt boligtomt eller tomt til fritidshus forstås etter begge bestemmelser en ubebygd tomt som kan bebygges med ett hus med en, eller høyst to boligenheter. Med fritidshus forstås sportshytter, sommerhus, kolonihagehus og lignende. Med naust menes en enkel bygning i strandsonen som brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet. Bygningen skal ikke brukes til bolig eller fritidshus. Erverv av tomter til andre formål, for eksempel forretningsformål, faller utenfor unntakene.

Bestemmelsen innebærer at fradelte tomter som ikke krever delingstillatelse etter jordloven omfattes av unntaket fra konsesjonsplikt. Det er etter dette ikke nødvendig med ny delingstillatelse etter jordloven dersom delingstillatelse er gitt for mindre enn tre år siden. Det er heller ikke nødvendig med delingstillatelse dersom en særskilt del av en eiendom blir solgt på tvangssalg, eller hvis det ved et offentlig jordskifte er nødvendig å dele en eiendom, se jordloven § 12 sjuende og niende ledd.

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

Konsesjonsfriheten ved erverv av tomter var fram til 1. september 2017 etter § 4 annet ledd betinget av at tomten ble bebygget innen fem år, men denne betingelsen er nå opphevet.

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

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

["Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrka jord mv."](#), gjør unntak for en rekke erverv av ubebygde eiendommer. Unntakene følger av § 1. Unntak er fastsatt ved erverv av:

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

6.1.2 Bebygd areal

Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 bestemmer at *bebygd eiendom* kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 35 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

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

Bestemmelsen sier i tillegg at eiendommen ikke må ha mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Det går fram av "Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv." [§ 5](#) hva som skal regnes som fulldyrka og overflatedyrka jord.

Fulldyrka jord er etter forskriften jord som er dyrka til vanlig pløyedybde, og jorda må kunne brukes til åkervekster eller til eng. Jorda må dessuten kunne fornyes ved pløying. Overflatedyrka jord er etter forskriften jord som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten slik at maskinell høsting er mulig. Det som ofte skiller overflatedyrka

jord fra fulldyrka jord er at selv om arealet kan ha et dypt jordlag, er det bare dyrka i overflaten. Stein og blokk er ikke fjernet til vanlig pløedybde. Arealet kan også være oppstykket av steinhauger, blokker, treklynger, stubber og lignende, eller jordlaget kan være for grunt til å kunne pløyes.

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

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

I områder som er regulert i reguleringsplan, eller hvor eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Dette innebærer at erververen må søke konsesjon dersom erververen selv, eller for eksempel noen han har latt disponere over eiendommen, tar den i bruk på en måte som er i strid med planen.

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

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

Forutsetningen for konsesjonsfrihet innebærer ikke at erververen på et senere tidspunkt enn ervervstidspunktet er forhindret fra å søke om bruksendring. Når de

aktuelle tillatelsene er gitt etter [plan- og bygningsloven kapittel 19](#), kan også den faktiske bruken legges om uten at det får konsekvenser for spørsmålet om konsesjon.

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

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

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

6.2 Unntak pga. erververens stilling - konsesjonsloven § 5

Konsesjonsloven [§ 5 første ledd](#) fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling.

Ektefeller, partnere, samboere og slektninger

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

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

Partnere omfattes etter [lov 4. juli 1991 om ekteskap § 95 annet ledd](#) av reglene hvis lovgivningen har egne regler om ektefeller. Det følger av en endring i konsesjonsloven

§ 5 tredje ledd i 2009 at også samboere som lever i ekteskaplignende forhold er likestilt med ektefeller. Hva som regnes som et ekteskaplignende forhold er definert i lov om arv m.m. § 28 a som lyder:

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

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

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

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

Odelsrett

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

Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 annet ledd. For eiendommer uten bebyggelse som nevnt, eller eiendommer under arealgrensene, oppstår ikke boplikt med mindre unntaksbestemmelsen i § 5 annet ledd tredje punktum kommer til anvendelse. Det oppstår for eksempel ikke boplikt for en nær slektning ved erverv av en eiendom uten produktive arealer, selv om et slikt erverv ville vært konsesjonspliktig for en erverver som ikke er i slekt med overdrager. Etter § 5 annet ledd tredje punktum kan også

eiendom med bebyggelse under oppføring utløse boplikt hvis tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Det er redegjort nærmere for reglene om boplikt i punkt 7.

Stat, kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap

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

Banker

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

6.3 Nedsatt konsesjonsgrense - konsesjonsloven § 7

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

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

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

Forskriften kan fastsettes for ett eller flere av alternativene.

Det fulgte av overgangsbestemmelsene til ny konsesjonslov i 2003 at forskrifter fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven av 1974 gjelder til de blir endret eller opphevet. Endringen i arealgrensen i § 4 første ledd nr. 4 innebærer at selv om forskriften er vedtatt da de tidligere arealgrensene gjaldt, gjelder den etter hevingen av arealgrense fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord alle eiendommer under den nye arealgrensen med mindre forskriftene eventuelt endres eller oppheves. Endringen som innebærer at slektskapsunntaket kan settes ut av kraft får imidlertid ikke virkning med

mindre dette positivt er fastsatt gjennom en konkret endring av forskriften etter lovens ikrafttredelse.

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

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

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

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

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

Konsesjonsplikt oppstår ikke dersom erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig enten av han eller hun selv, eller av andre i den tiden han eller

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

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

7. NÆRMERE OM LOVBESTEMT BOPLIKT

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

7.1 Når oppstår boplikten

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

Boplikt kan oppstå hvis

- eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt til helårsbolig, og
- eiendommen enten består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller av mer enn 500 dekar skog.

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

7.2 Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig

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

Spørsmålet om en eiendom kan anses bebyggt eller ikke etter konsesjonsloven § 5 andre ledd er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012. Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebyggt, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Retten la bl.a. vekt på at boligen hadde store fukt- og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

Vurderingen av om en eiendom skal anses bebyggt eller ikke må vurderes konkret i den enkelte sak. Dommen fra Senja tingrett peker imidlertid på sentrale rettslige vurderingstema, og at det i den enkelte sak kan være behov for å innhente byggteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Uttrykket ”eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig” er brukt i konsesjonsloven § 7 som gjelder nedsatt konsesjonsgrense, og skal tolkes på samme måte for boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Som nevnt under punkt 6.3, vil det at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen være et sentralt moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering for å fastslå om en eiendom er eller har vært brukt som helårsbolig.

7.3 Arealkrav

Det er en betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. En definisjon av de arealkvalitetene som kreves går fram av ”Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv.” [§5](#). For fulldyrka og overflatedyrka jord tar forskriften utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i [AR5](#), arealklassifiseringen fra Skog og landskap. Se beskrivelsen som er gitt i tilknytning til fulldyrka og overflatedyrka jord i punkt 6.1 ovenfor. Uttrykket produktiv skog bygger imidlertid på kriterier som har vært lagt til grunn etter odelsloven. Det vil si skog med en tilvekst på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Skogen kan ligge samlet eller fordelt på flere steder.

7.4 Personlig eller upersonlig boplikt

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

7.5 Frist for tilflytting

Erverver må bosette seg på eiendommen innen ett år etter ervervet. Når eiendommen er overtatt i henhold til frivillig avtale, regnes fristen fra det tidspunktet som ble avtalt for overtakelse. Ved odelsløsning er utgangspunktet for beregning av fristen det tidspunktet som er bestemt i fravikelseskjennelse eller dom. Partene kan imidlertid avtale et annet overtakelsestidspunkt. Ved arveovergang må fristen regnes fra det tidspunkt det er klart hvem av arvingene det er som skal overta eiendommen. I slike tilfeller kan en som regel holde seg til tidspunktet for avslutningen av skiftet.

Departementet har, i de tilfeller det drøyer med å få avsluttet skifte, antatt at når fristen for å kreve offentlig skifte er gått ut 3 år etter arvelaterens død, må det som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et tingsrettslig sameie i eiendommen mellom arvingene og dermed et erverv som utløser boplikt. Fristen skal i tilfelle regnes fra det tidspunkt sameiet har oppstått. Er det fastsatt i testament hvem som skal overta eiendommen, må fristen regnes fra tidspunktet for arvelaterens død.

7.6 Bopliktens varighet

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

7.7 Hvordan oppfylle boplikten

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

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

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

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

Fram til 2009 åpnet konsesjonsloven for at boplikten kunne oppfylles på eiers hånd i slike tilfeller hvis eieren faktisk overnattet mer en 50 % av nettene på eiendommen og planen om hvordan boplikten skulle oppfylles var godkjent av kommunen. Denne såkalte 50 % - regelen er nå opphevet, og den lovbestemte boplikten kan i dag bare oppfylles ved at eieren er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen.

7.8 Brudd på boplikt

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

7.9 Boplikt for gjenlevende ektefelle og samboer i ekteskapslignende forhold

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

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

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

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

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

8. FORHOLD AV BETYDNING FOR OM KONSESJON SKAL GIS

8.1 Konsesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkerens formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør

seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, [konsesjonsloven § 1](#). Se omtalen av formålet i punkt 5. Gjelder ervervet en landbrukseiendom, gjelder dessuten [§ 9](#) og [§ 9 a](#). Er det konsesjonsplikt på grunn av forskrift etter § 7, gjelder [§ 10](#) i tillegg til formålet. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes finnes i [§ 11, jf. § 1](#).

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

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

8.2.1 Uttrykket landbruksformål, og forholdet til landbrukslovgivningen

Konsesjonsloven § 9 og § 9 a gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til "landbruksformål". Uttrykket må ikke forveksles med det samme uttrykket som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen. Det må foretas en konkret helhetsvurdering hvor det bl.a. sees hen til om næringen har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag, eller annen virksomhet på eiendommen.

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

- [M-19/97](#) Om nydyrking. Konsesjonssøkers formål med ervervet kan innebære nydyrking. Rundskrivet omhandler forskrift om nydyrking fastsatt av Landbruksdepartementet 2. mai 1997 med hjemmel i jordloven § 11.
- [M-3/2002](#) Om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Rundskrivet inneholder retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandlingen av søknader om konsesjon.
- [M-1/2013](#) Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.
- [M-3/2017](#) Driveplikten etter jordloven

8.2.2. Vektleggingen ved avgjørelse av konsesjonssaken

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

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

Særlig vekt

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

Alminnelig vekt

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

Søker nær slektning eller odelsberettiget konsesjon fordi de ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt, se punkt 7, er det i § 9 fjerde ledd annet punktum angitt tilleggs momenter som det skal legges vekt på, men som ikke har særlig vekt (eiendommens størrelse, avkastning og husforhold).

Korrigerende momenter

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

Avveiningen av hensynene

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

ikke gjør seg gjeldende med særlig styrke i den konkrete saken. Et eksempel på det siste er erverv av eiendommer i områder hvor bosettingshensynet ikke, eller bare i liten grad gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det etter omstendighetene legges mindre vekt på dette hensynet enn andre hensyn som etter loven er relevante.

8.2.3 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål går fram av § 9 a. Reglene er litt forskjellige avhengig av om ervervet gjelder en bebygd eller ubebygd eiendom, se omtale nedenfor.

Hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er bare aktuelt hvor ervervet skjer til landbruksformål, og det er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonssøknaden. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av *bebygd eiendom* med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord 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*", se [§ 9 a første ledd første punktum](#). Rundskrivet her punkt 6.1.2 inneholder retningslinjer for vurderingen av om en eiendom kan anses som bebygd.

Gjelder ervervet en bebygd eiendom under den fastsatte arealgrensen, for eksempel en eiendom med 25 dekar fulldyrka og 10 dekar overflatedyrka jord, skal det ikke foretas priskontroll. Ved erverv av en bebygd eiendom hvor jordbruksarealet utelukkende består av innmarksbeite, eller hvor eiendommens areal består av skog eller annen utmark, skal priskontroll unnlates uavhengig av eiendommens størrelse.

Departementet har i forskrift 1. september 2017 fastsatt unntak fra priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Rekkevidden av bestemmelsen i forskriften må tolkes i lys av at formålet med den er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer i bosettingssammenheng. Beløpsgrenseunntaket får følgelig bare anvendelse hvor ervervet skjer til boligformål. Som brukbart bolighus regnes et hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. Vurderingen som skal legges til grunn er følgelig noe forskjellig fra vurderingen av om det oppstår lovbestemt boplikt ved ervervet, se omtale i punkt 7.2.

Etter § 9 a andre punktum skal det foretas priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av *ubebygd eiendom* uavhengig av eiendommens størrelse. Priskontroll etter dette alternativet gjelder også ved erverv av ubebygd eiendom som består av

innmarksbeite. Erverv av eiendommer uten produktive arealer anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll. Et eksempel på slike eiendommer er fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter. Gjelder ervervet en ren skogeiendom, er det fastsatt i bestemmelsen at det ikke skal foretas priskontroll. Som ren skogeiendom regnes en eiendom helt uten jordbruksareal. Eiendommen kan følgelig i tillegg til skogen bestå av uproduktive arealer.

Unntaket fra priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med fulldyrka og overflatedyrka jord ikke over 35 dekar og unntaket for ubebygde rene skogeiendommer kan føre til at enkelte grunneiere vil ønske å fradele jordbruksareal eller skog med sikte på en høyere pris ved salg av eiendommen sin. Slik fradeling vil normalt kreve samtykke fra kommunen, jf. delingsbestemmelsen i jordloven §12 og retningslinjene for deling inntatt i rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling.

Landbruks- og matdepartementet har gjort rede for hvordan prisvurderingen skal foretas i rundskriv [M-3/2002](#) Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, og retningslinjene i dette rundskrivet står fast. I tiden etter at rundskrivet ble fastsatt er det i etterfølgende rundskriv gjort noen justeringer i disse retningslinjene.

- I rundskriv M-7/2002 ble det gjort en endring som gjaldt ved kjøp av skog i rasjonaliseringsøyemed. Ved kjøp av tilleggsskog vil det kunne oppstå rasjonaliseringseffekter når eiendommene skal drives sammen. Spesielt vil dette gjelde dersom den skog kjøperen eier fra før har en skjev aldersfordeling med høy andel hogstmoden skog og lav andel yngre produksjonsskog. Dersom eieren kjøper tilleggsskog med høy andel ungskog, kan eieren øke hogsten av sin gammelskog, og den kapitaliserte verdien av de to skogene samlet blir høyere enn summen av verdien for teigene vurdert isolert. Departementet mener at det ved verdsettingen av skog må kunne tas hensyn til slik merverdi ved konsesjonsvurderingen.
- I rundskriv M-7/2002 og M-4/2004 ble kapitaliseringsrenten ved verdsetting av henholdsvis skog og jordbruksareal fastsatt til 4 %.
- Øvre ramme for tillegg av boverdi ble øket ved flere anledninger, sist ved rundskriv M-1/2010 til kr 1 500 000,-. Endringen var en oppfølging av næringskomiteens uttalelser ved behandling av Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Et flertall i komiteen uttalte at det burde gis mulighet for å heve boverdien ut over det daværende nivået for å øke omsetningstakten på landbrukseiendommer. Flertallet uttalte samtidig at det er viktig å holde fast på at det er bruksverdien til landbruksformål og kostnadsverdien for landbruksbygg som skal danne grunnlag for prissettingen.

Rundskriv M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010 oppheves, men endringene i retningslinjene for verdsetting i forhold til rundskriv M-3/2002 som er gjengitt over skal fortsatt legges til grunn ved verdsettingen.

Spørsmålet om vurdering av prisen er en del av konsesjonsvurderingen. Det kan være aktuelt for selger å få avklart med kommunen hvilket prisleie som er aktuelt ved salg av eiendommen forut for selve salget. En slik avklaring kan bidra til at både selger og

kjøper i større grad kan forutberegne sin stilling. Se punkt 11.1 om saksbehandlingen av en slik henvendelse.

Det går fram av ”Forskrift av 8. desember 2003 om saksbehandling i kommunene mv. i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven” [§ 1 annet ledd](#) at kommunene har plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.

8.2.4 Bosettingshensynet

Etter [konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1](#) er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan bl.a. tilsi at søknaden avslås, eller at det i konsesjonsmeddelesen stilles vilkår om boplikt. Landbruksmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Se omtale av konsesjonsvilkår i punkt 8.4.

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

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

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

8.2.5 Driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en "driftsmessig god løsning", jf. [§ 9 første ledd nr. 2](#). Det må foretas en konkret vurdering der det bl.a. er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Det må videre legges vekt på arronderingsmessige forhold, herunder bl.a. hvordan grensene er trukket og om eiendommen består av flere teiger og i så fall hvor lang avstand det er mellom dem.

Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Hva som er rasjonelle driftsenheter vil endre seg i takt med utviklingen innen landbruket. Ved kjøp av tilleggsarealer er det viktig at ikke avstanden mellom eiendommene blir for stor. Lang avstand som argument for å nekte konsesjon, må bygge på en vurdering av bl.a. påregnelig driftsopplegg og transportbehovet i denne forbindelse, sammenholdt med eventuelt økte driftsutgifter og trafikkmessige ulemper. Husdyrhold forutsetter for eksempel transport i forbindelse med frakt av dyr, spredning av husdyrgjødsel og høsting av avlinger, samt regelmessig tilsyn med dyrene. Skal driften fordeles på flere eiendommer, bør derfor ikke avstanden være for stor. Når det gjelder andre typer drift, for eksempel korn- og gressproduksjon er imidlertid avstanden mindre viktig, da slik produksjon ikke har tilsvarende transport- eller tilsynsbehov. Avstand er ikke et like sentralt moment ved drift av skogeiendommer fordi slik eiendom ikke trenger det samme tilsynet som jordbruksareal, og driften ofte skjer gjennom skogeierlag.

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

8.2.6 Skikkethet

Det skal legges vekt på om erververen "anses skikket" til å drive eiendommen, jf. [§ 9 første ledd nr. 3](#). Det understrekes at det må foretas en konkret helhetsvurdering av om søkeren er skikket, og at en skal vise varsomhet når en vurderer spørsmålet. Dette må likevel ses i lys av mulighetene for å oppfylle driveplikten etter jordloven § 8 annet ledd ved bortleie.

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

8.2.7 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

Listen med hensyn det skal legge særlig vekt på etter [§ 9 første ledd](#), gjelder også hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og hensynet til kulturlandskapet, jf. nr. 4.

Med "*helhetlig ressursforvaltning*" menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

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

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

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

8.2.8 Sameie i landbrukseiendom

Det følger av konsesjonsloven [§ 9 annet ledd](#) at konsesjon "*i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie*" i eiendommen, eller antallet sameiere øker. Uttrykket "*i alminnelighet*" er brukt for å få fram at en kan legge vekt på det generelle erfaringsmaterialet en har som viser at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan tillegges vekt. En kan

også trekke inn i vurderingen at det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid. Ulempevurderingen må baseres på forholdene i den enkelte sak. Det må foretas en påregnelighetsvurdering, dvs. en vurdering av hvordan det er sannsynlig at forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen.

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

Eiere av et ansvarlig selskap etter [lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper](#) anses som ordinære sameiere selv om det er selskapet som erverver konsesjonspliktig eiendom og søker konsesjon. Det innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

8.2.9 Selskaper med begrenset ansvar

[Konesesjonsloven § 9 tredje ledd](#) slår fast at det *"kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar"*. Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av [lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper](#). Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. § 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Dette kan for eksempel være tilfelle i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak.

Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det må sees hen til påregnelig utvikling av forholdene på eiendommen i tiden framover med den aktuelle eierformen. Det kan i den forbindelse legges vekt på at erfaringen viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine har erfaringsmessig vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.

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

8.2.10 Kommuner som erverver landbrukseiendom

Det kan også gis konsesjon til en kommune for erverv av en landbrukseiendom. Det kan for eksempel tenkes at det knytter seg offentlige interesser til hele eller deler av eiendommen som tilsier at kommunen bør eie den. Det trenger da ikke nødvendigvis

være avgjørende om deler av eiendommen fortsatt skal brukes til landbruksproduksjon. Kommunen kan ikke avgjøre en slik søknad. Se *"Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven"* [§ 1 annet ledd](#). Den må avgjøres på fylkesnivå. I slike tilfeller er Landbruksdirektoratet klageinstans.

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

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

Det følger av [§ 9 fjerde ledd første punktum, jf. § 9 første ledd](#), at det skal det legges særlig vekt på hensynet til bosettingen, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det skal ved konsesjonsvurderingen i slike tilfeller ikke legges vekt på de hensyn som er nevnt i § 9 første ledd nr. 3 og § 9 a (hvorvidt erververen anses skikket til å drive eiendommen og pris).

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

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

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

Det skal legges vekt på *"husforholdene"* på eiendommen. Ved denne vurderingen skal alle bygningene som står på eiendommen tas i betraktning. Boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Momentene i konsesjonsloven § 10 som gjelder konsesjonsvurderingen ved lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er veiledende for vurderingen. Er det dårlige husforhold på eiendommen, må en følgelig vurdere om eiendommen er egnet

til, og kan fungere som boplass. Ved denne vurderingen må det sees hen til eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, vann og kloakk, veiforhold til eiendommen m.m. Det må videre tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 Om avslag og vilkår

8.4.1 Grunnleggende krav til vedtak etter konsesjonsloven

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

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

8.4.2 Nærmere om konsesjonsvilkår

Ulike typer vilkår - § 11 første ledd

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

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

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

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

Boplikt som vilkår - § 11 annet ledd

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

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

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

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

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

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

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

- Saken gjelder erverv av bebygd eiendom som er over arealgrensen i konsesjonsloven § 5 annet ledd (lovbestemt boplikt), og det er søkt konsesjon fordi erververen ikke kan overta konsesjonsfritt. I slike tilfeller vil det ofte være aktuelt å stille vilkår om personlig boplikt i fem år.
- Saken gjelder ubebygd eller bebygd eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom erververen eller ektefellen eier fra før. Praksis viser at det ikke har vært uvanlig å sette vilkår som innebærer at erververen må forbli boende eller bosette seg på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til.
- Saken gjelder erverv av bebygd eiendom over arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, men eiendommen er under arealgrensen i § 5 annet ledd. I slike tilfeller kan det etter omstendighetene være aktuelt å stille konsesjonsvilkår om personlig boplikt, eller vilkår om boplikt som skal oppfylles av andre. Hvorvidt dette er påkrevd må vurderes i forhold til momentene som er nevnt i bestemmelsen; hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap.
- Saken gjelder søknad om konsesjon fordi ny eier ikke vil eller kan oppfylle lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd for nær slekt eller odelsberettiget. Se konsesjonsloven § 9 første og fjerde ledd, og punkt 8.2.11

som gjelder konsesjonsvurderingen i slike saker. Her som ellers skal det tas utgangspunkt i hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas. Livssituasjonen kan etter omstendighetene tilsi at det stilles vilkår om at det ikke er eieren selv som skal bo på eiendommen, men at den leies ut. I slike tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikt tale for at det stilles vilkår om en boplikt som er varig. I mange tilfeller vil alternativet her trolig være å avslå søknaden.

Departementet mener at et vilkår om boplikt som hovedregel bør innebære at den som skal bo på eiendommen skal ha eiendommen som sin reelle bolig. Dette bør derfor etter departementets mening sies klart i vilkåret. Hvis det ikke er meningen å stille krav om at en skal ta eiendommen som reell bolig, bør det klart framgå hvilken ordning en tenker seg. Gis konsesjon på vilkår av bortleie av huset til helårsbolig, bør vilkåret også angi hvor lenge boplikten skal vare.

9. KONSESJONSSØKNAD ELLER EGENERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET

9.1 Konsesjon og tinglysing

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

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

9.2 Konsesjonssøknaden

9.2.1 Frist for å søke konsesjon - konsesjonsloven § 13

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

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

Når nær slekt eller odelsberettiget overtar konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5, har de etter § 5 annet ledd ikke plikt til å flytte til eiendommen før det er gått ett år fra ervervet. Når dette året er omme, oppstår det ingen ytterligere frist for å søke

konsesjon. Er det på dette tidspunktet ikke søkt konsesjon, kan konsesjonsmyndighetene fremme konsesjonspålegg, se [konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4](#).

9.2.2 Søknadsskjema

Det er utarbeidet søknadsskjema til bruk i konsesjonssaker. Søknad om konsesjon skal skrives på dette [skjemaet](#)⁶. Det framgår av skjemaet hvilke opplysninger og hvilke dokumenter som skal følge søknaden.

9.2.3 Konsesjonsgebyr

Kommunen skal fortsatt sørge for at søker betaler konsesjonsgebyr i henhold til [Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker av 14. desember 2011](#). Det er ikke plikt til å betale konsesjonsgebyr i saker der det søkes konsesjon fordi den nye eieren ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

9.3 Egenerklæringer om konsesjonsfrihet

Konsesjonsfrihet etter [konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1-4, § 5 første ledd nr. 1 og 2 og § 7 første ledd nr. 1, 2 og 3](#) godtgjøres av erverver ved bruk av egenerklæring. En viser til "Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv.", [kapittel 2](#).

Egenerklæringen skal gis på [skjema](#) fastsatt av Landbruksdirektoratet⁷. Opplysningene i skjemaet skal bekreftes slik som angitt på skjemaet. En rekke opplysninger bekreftes av erververen. Andre opplysninger bekreftes av kommunen.

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

Skjemaet skal kontrolleres og bekreftes av den kommunen der eiendommen ligger. Deretter vil kommunen overføre opplysninger digitalt til Kartverket. Erververen vil få beskjed når hjemmelsdokumentet (skjøte, festekontrakt eller lignende) kan sendes til tinglysing til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Kommunen og Kartverket kan alltid kreve opplysninger og dokumentasjon som finnes nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.

I egenerklæringene er det inntatt et eget punkt som vedrører forholdet til [jordloven § 12 fjerde ledd \(deling av driftsenhet\)](#). Dette punktet skal alltid fylles ut, og utfyllingen er uten betydning for spørsmålet om konsesjonsfrihet. Kommunen og registerføreren skal

⁶ LDIR-359

⁷ §§4 og 5, LDIR-360, §7, LDIR-356

kreve dette spørsmålet besvart for å sikre at ervervet ikke medfører deling av driftsenhet.

10. SAKSGANG, AVGJØRELSESMYNDIGHET OG KLAGE

10.1 Saksgang

Konsesjonssøknaden skal i henhold til [konsesjonsloven § 12](#) sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Dersom en sak gjelder en eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelse er innhentet fra den eller de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. En viser til Landbruksdepartementets vedtak av 8. desember 2003 [om overføring av myndighet til kommunene, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven § 1 tredje ledd.](#)

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

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

10.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven

Kommunen er gitt myndighet til å avgjøre søknader om konsesjon. Kommunen kan likevel ikke avgjøre spørsmålet om konsesjon når den selv er søker. Se vedtak om [Overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven gitt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003.](#) Se rundskriv [M-6/2003](#).

10.3 Klage

10.3.1 Part og klagerett

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

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

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

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

10.3.2 Klageinstans

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

11. SAKSUTREDNING OG BEGRUNNELSE

11.1 Saksutredning

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

de reglene som er gjengitt i rundskrivet her er gjengivelser og presiseringer av reglene i forvaltningsloven.

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

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

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

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

- Hvor selger forut for overdragelsen ber kommunen om informasjon om prisnivået, bør kommunen som ledd i en forvaltningsmessig forsvarlig behandling av saken imøtekomme en slik anmodning ved å orientere om priser som er avtalt i saker som gjelder tilsvarende overdragelser. En slik orientering kan bidra til at både selger og kjøper bedre kan forutberegne sin stilling. Har

kommunen nylig behandlet konsesjonssøknad for eiendommen, og det ikke er kommet nye omstendigheter inn i bildet, er det tilstrekkelig å vise til dette.

- Det kan være nødvendig å samordne behandlingen av konsesjonssaker med behandling etter andre lover, for eksempel jordloven, skogbruksloven, plan- og bygningsloven eller jordskifteloven. Samtidig med at konsesjonssaken behandles bør en avklare forholdet til annen lovgivning. Det kan være aktuelt å forelegge en søknad for andre organer enn dem som er spesielt nevnt i loven eller forskriftene.
- I en rekke tilfeller er det regelmessig behov for å innhente uttalelser fra andre myndigheter. Eksempler på dette er bruk som forutsetter tillatelser fra andre offentlige organ, for eksempel oppdrettstillatelse, sikkerhetsmessig klarering av en skytebane, og hvor overformynderiet må gi sitt samtykke til at en mindreårig erverver eiendommen. Søknader om konsesjon ved etablering skytebaner skal forelegges Forsvarets bygningstjenestes regionkontor. Gjelder saken en eiendom av kulturhistorisk interesse, må det regelmessig innhentes uttalelse fra Riksantikvaren. Skulle det oppstå tilfelle der naturvernformål og friluftformål bør tilgodeses ved vilkår om avståelse etter konsesjonsloven § 11, må kommunen påse at Direktoratet for naturforvaltning får uttale seg før det tas endelig standpunkt til konsesjonsspørsmålet.
- Når kommunen ser at det ligger an til avslag fordi eiendommen bør brukes som tilleggsjord av andre enn konsesjonssøker, må den sjekke om det er interesse for eiendommen som tilleggsjord. Dersom kommunen mener eiendommen bør overtas av en annen enn konsesjonssøker, må vedkommende spørres om han eller hun er interessert i å overta. En slik henvendelse bør følges av en kort orientering om adressatens stilling i saken. Det må gjøres klart at vedkommende i så fall ikke har fått noen rett til å overta eiendommen. Det bør også gjøres klart at det offentlige ikke påtar seg noen økonomiske forpliktelser.
- Dersom det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren ha fått anledning til å uttale seg før vilkåret settes. Søkerens uttalelse er av betydning for vilkårets innhold, og også for spørsmålet om konsesjon skal gis eller ikke.

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

11.2 Begrunnelse

Det følger av [forvaltningsloven § 24](#) når enkeltvedtak skal grunngis. Klageavgjørelser skal alltid grunngis. [Forvaltningsloven § 25](#) fastsetter krav til begrunnelsens innhold. Bestemmelsen fastsetter at begrunnelsen skal nevne de hovedhensyn avgjørelsen bygger på. Det må framgå av begrunnelsen at alle relevante momenter er vurdert.

Dette bidrar til å gjøre det tydelig at vedtaket er truffet etter et saklig og forsvarlig skjønn.

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

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

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

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

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

12. KONTROLL- OG OPPFØLGINGSOPPGAVER

12.1 Kontrolloppgaven

12.1.1 Kommunen og fylkesmannens ansvar

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom søker konsesjon, og at nærmere bestemte lovvilkår overholdes, se [§ 17 første ledd tredje punktum](#) og [§ 13 tredje ledd](#). Det følger bl.a. av

bestemmelsene at de skal føre kontroll med at den lovbestemte boplikten etter § 5 annet ledd blir oppfylt.

12.1.2 Nærmere om kommunens ansvar

Alminnelig kontroll i konsesjonssaker og saker som gjelder boplikt

Kommunen har ansvaret for å følge opp konsesjonssaker. Det er viktig at kommunen etablerer gode rutiner både i forbindelse med eiendomsoverdragelser og ved oppfølging av de plikter som påhviler erververne i ettertid. Til hjelp for dette arbeidet har departementet utarbeidet sjekklister som kommunen kan ta i bruk ved oppfølgingen. Se vedlegg 3 til 6. Departementet har også utarbeidet eksempler på brev som er aktuelle ved oppfølging av unnlattelse av å søke konsesjon, oppfølging av konsesjonsvilkår, brudd på boplikt og konsesjonsavslag. Se vedlegg 7 til 9. I tillegg har departementet utarbeidet en enkel "forfallsbok" som et verktøy for å sikre hensiktsmessige rutiner for kontrollarbeidet. Se vedlegg 10 og 11.

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

12.1.3 Nærmere om fylkesmannens ansvar

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

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

Pålegg bør kunne fastsettes i de tilfeller fylkesmannen ser et behov for å føre kontroll med kommunal praksis. Det må foreligge opplysninger som indikerer at praksis er i strid med regelverket eller nasjonale retningslinjer på området. Tall fra KOSTRA,

kommunedialog, erfaringer fra saksbehandling, kjennskap til saker gjennom media og øvrig kontakt med publikum kan for eksempel indikere en uheldig praksis. Fylkesmannen har ikke plikt til å pålegge kommunen å rapportere selv om det foreligger opplysninger som indikerer en uheldig praksis. Det må foretas en konkret helhetsvurdering av dette hvor fylkesmannen tar stilling til om nytteverdien av et eventuelt pålegg om rapportering er større enn ressursbruk og eventuelle andre negative følger knyttet til pålegget. Et pålegg om rapporteringsplikt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Ulike forhold kan tale for at rapporteringsplikt ikke er en hensiktsmessig løsning. Det kan for eksempel tenkes at en kommune har manglet fagkompetanse i en periode på grunn av sykdom eller andre forhold, men at kommunen nå har innhentet slik kompetanse.

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

12.2 Oppfølgingsansvaret

12.2.1 Oppfølging av konsesjonsplikt og betingelser for konsesjonsfrihet

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

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

- tidsgrensen for tvangsbruk etter konsesjonsloven § 3 annet ledd overskrides
- erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med konsesjonsloven § 4 annet ledd⁸
- erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til konsesjonsloven § 4 tredje eller fjerde ledd
- erverver som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd

⁸ Ved lov 21. juni 2017 nr. 99 ble konsesjonsloven § 4 annet ledd opphevet, men det ble ikke vedtatt noen følgeendring i § 13 tredje ledd nr. 2. Endringen innebærer at bestemmelsen i § 13 er gjenstandsløs for framtidige erverv. Se likevel om overgangssituasjonen for erverv av tomt med byggeplikt før lovendringen punkt 13.3.

- erverver som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg
- kravet til bosetting etter konsesjonsloven § 7 tredje ledd, jf. konsesjonsloven § 6 ikke overholdes.

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

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

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er fastsatt i medhold av konsesjonsloven § 13 annet eller tredje ledd, eller søknaden er avslått, skal kommunen i medhold av [konsesjonsloven § 18](#) sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot konsesjonsloven § 3 annet ledd til opphør, eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

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

12.2.2 Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt

Plikten til å kontrollere at erververe som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 overholder boplikten i § 5 annet ledd følger også av [konsesjonsloven § 17 første ledd tredje punktum](#). Kommunen må i slike tilfeller påse at skjema "Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom" blir oversendt dem som har boplikt når kommunen har mottatt egenerklæringsskjemaet fra tinglysingsdommeren. Det vises for øvrig til rundskriv M-2/2017 om reglene og praktiseringen av driveplikt.

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

Hvis det foreligger et vesentlig brudd på boplikten "*kan*" bruddet følges opp av landbruksmyndighetene med et konsesjonspålegg. Se [konsesjonsloven § 13 tredje ledd](#)

[nr. 4](#). Det er en forutsetning at bruddet på boplikt må være ”*vesentlig*”. Denne forutsetningen følger av praksis. Innholdet i vesentlighetskravet bygger på en vurdering av ulike momenter knyttet til eiendommen, eieren og bruddets varighet. Det er likevel et forhold som går igjen i mange saker at bruddet har hatt en viss varighet; det er ikke aktuelt å karakterisere et brudd som vesentlig før det er gått 4 til 6 måneder.

[Folkeregisterloven § 7](#) fastsetter en plikt for den som endrer bosted i Norge til innen 8 dager å melde flytting til Skattekontoret. Etter [forskrift om folkeregistrering 9. november 2007 nr. 1268 § 4-1](#) regnes personer som oppholder seg i norske kommuner i minst seks måneder som bosatt i Norge, og det følger av samme [forskrift § 5-1](#) at en regnes som bosatt på det stedet en regelmessig tar sin døgnhvile. Den praktiske oppfølgingen må vurderes i lys av disse reglene sammenholdt med konsesjonsloven. Lovbestemt boplikt etter [konsesjonsloven § 5 annet ledd](#) oppstår først ett år etter ervervet, se punkt 7.2. Når ettårsfristen er ute kan kommunen henvende seg til eieren med forespørsel om eieren er bosatt på eiendommen. Er eieren ikke registrert i folkeregisteret som bosatt der, kan kommunen normalt pålegge eieren å søke konsesjon.

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

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

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

12.2.3 Oppfølging av konsesjonsavslag og fastsatt konsesjonsvilkår

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

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

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

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

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

12.2.3 Nærmere om tvangsauksjon

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

13. OVERGANGSBESTEMMELSER

Det ble gitt overgangsbestemmelser i [konsesjonsloven § 22](#) da det ble vedtatt ny lov i 2003. I tillegg er det vedtatt egne bestemmelser i [endningsloven IX andre ledd](#) som gjelder overgangstilfellene i 2009, og egne bestemmelser i endningsloven V nr. 2, 3 og 4 for overgangstilfellene i 2017.

13.1. Overgangsbestemmelser fastsatt i 2003

Departementet antar at overgangsbestemmelsene i [konesjonsloven § 22 første ledd](#)⁹ fortsatt har praktisk betydning. I første ledd er det fastsatt at lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense som er gitt med hjemmel i tidligere konsesjonslov lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd fortsatt gjelder til de blir endret eller opphevet. Det går fram av annet punktum at arealgrensene i den nye konsesjonsloven skal legges til grunn i disse tilfellene.

13.2. Overgangsbestemmelser fastsatt i 2009

Ved endringsloven i 2009 er det gitt en rekke overgangsbestemmelser som har betydning for endringer i rettigheter og for konsesjonsmyndighetenes praksis¹⁰.

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

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

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

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

Det går fram av IX annet ledd nr. 12 at en søknad om konsesjon som ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft skal behandles etter de nye bestemmelsene selv om søknaden er innsendt før loven trådte i kraft. Det samme gjelder melding som er sendt kommunen etter konsesjonsloven § 6 annet ledd (eller odelsloven § 27 selv om denne henvisningen ved en feil ikke er kommet inn i lovteksten). Søknaden anses som endelig

⁹ Gjelder fra 1. januar 2004.

¹⁰ Gjelder fra 1. juli 2009.

avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken. En søknad om fritak fra boplikt som ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal imidlertid etter samme bestemmelse nr. 13 behandles etter bestemmelsene slik de lød før endringen. Søknaden anses som endelig avgjort dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

13.3. Overgangsbestemmelser fastsatt i 2017

I endringsloven av 2017 V nr. 2 er det fastsatt at endringene i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, § 9 og § 9 a skal gjelde i konsesjonssaker som ikke er endelig avgjort på det tidspunktet endringene trer i kraft. Vedtaket er endelig dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller når klageadgangen etter forvaltningsloven § 28 er brukt, og forvaltningen har truffet en avgjørelse i klagesaken.

I nr. 3 er det fastsatt at ved lovbestemt boplikt som har oppstått etter konsesjonsloven § 5 slik den lød før lovendringen trådte i kraft, får den nye arealgrensen i konsesjonsloven § 5 annet ledd anvendelse, selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

Det går fram av nr. 4 at endringen i arealgrensen også skal gjelde hvis det er fastsatt vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11, og erververen har søkt og fått konsesjon med slikt vilkår fordi han ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 annet ledd.

Det er ikke fastsatt overgangsbestemmelser som gjelder vedtaket om å oppheve byggeplikten i konsesjonsloven § 4 annet ledd. Dette innebærer at plikten til å be bygge eiendommen innen 5 år fortsatt gjelder for erverv som er skjedd før lovendringen. Kommunen vil dermed kunne følge opp unnlatt bygging slik konsesjonsloven § 13 tredje ledd gir anvisning på. Kommunen bør imidlertid til gunst for tomteeiere som har ervervet tomt før lovendringen, og som eventuelt har unnlatt å bygge i tide, trekke inn hensynet til likebehandling i forhold til tomteeiere som erverver tomter etter at plikten er opphevet.

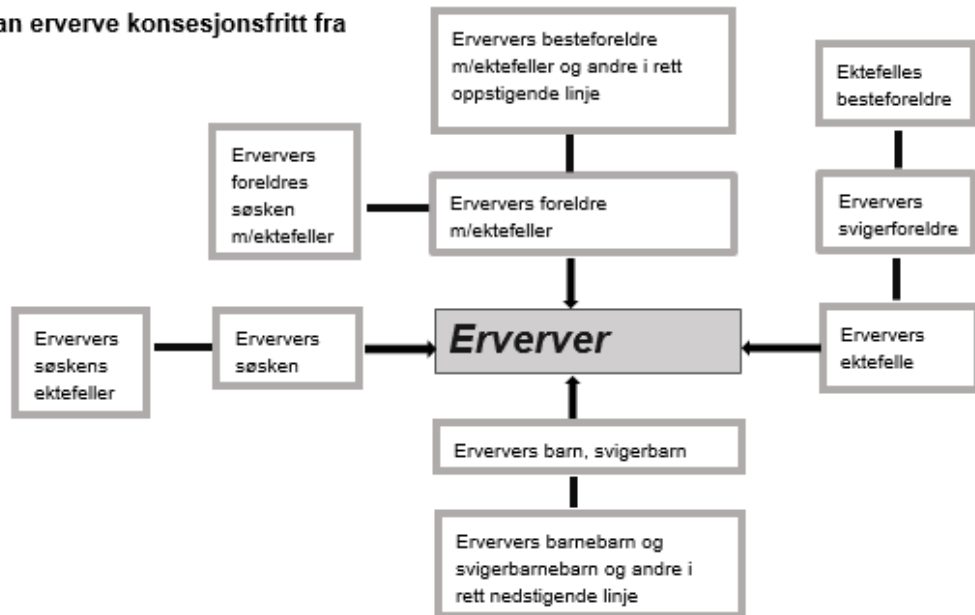
Etter fullmakt

Pål Vidar Sollie

Inger Grette

VEDLEGG 1: HVEM MAN KAN ERVERVE KONSESJONSFRI TT FRA

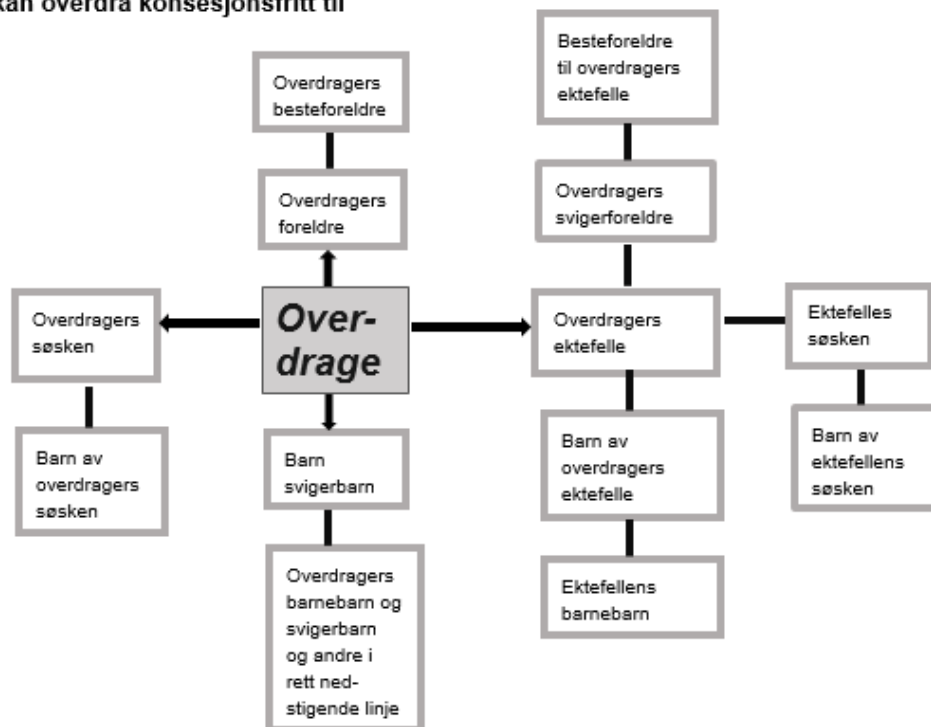
Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra



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

VEDLEGG 2: HVEM MAN KAN OVERDRA KONSESJONSFRI TT TIL

Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til



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

Vedlegg 3: Sjekkliste for oppfølging av eiendomsoverdragelser

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

Vedlegg 4: Sjekkliste for oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår

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

Vedlegg 5: Sjekkliste for unnlatt søknad om konsesjon

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

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

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

Vedlegg 7: Forhåndsvarsel

I

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

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

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

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

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

II

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

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

Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd er konsesjonsfriheten ved erverv av en eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år, og selv bebor den i minst fem år. Fristen for å oppfylle plikten regnes fra det tidspunktet ervervet skjedde. De fikk orientering om dette ved at kommunen ... (dato) sendte Dem en skriftlig orientering om bo- og driveplikten.

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

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

Vedlegg 8: Konsesjonspålegg

I

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

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

Søknaden bes sendt direkte til kommunen innen den fastsatte frist.

Melding vedrørende adgang til å klage følger vedlagt.

II

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

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

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

Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd er konsesjonsfriheten ved erverv av en eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år, og selv bebor den i minst fem år. Fristen for å oppfylle plikten regnes fra det tidspunktet ervervet skjedde.

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

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

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

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

Vedlegg 9: Frist for salg/omgjøring av avtalen

I

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

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

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

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

II

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

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

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

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

Vedlegg 10: Forfallsbok, lovbestemt boplikt

Gnr./bnr.	Kommune	Erververs navn	Dato					
			Tidspunkt for overdragelse	Tidspunkt når kommunen mottar egenerklæring	Tidspunkt når kommunen sendte orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom	Tidspunkt for bopliktens start	Tidspunkt for kommunens sjekk av folkeregister	Tidspunkt for bopliktens avslutning

Vedlegg 11: Forfallsbok, konsesjonsvilkår om boplikt

Gnr./bnr.	Kommune	Erververs navn	Dato				
			Tidspunkt for overdragelse eller rådighetsoverføring	Tidspunkt for vedtak om å gi konsesjon	Tidspunkt for bopliktens start	Tidspunkt for kommunens sjekk av folkeregister	Tidspunkt for bopliktens avslutning