

# KONSESJONSLOVEN

Retningslinjer for praktisering av  
konesjjonsloven i Alvdal kommune

Vedtatt i kommunestyret 21.04.2022  
Gjeldende fom. 01.05.2022



## INNHOOLD

<b>Innledning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Konesjonsloven-lovgrunnlaget og kommunens myndighet.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Konesjonsplikt .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Rettigheter som krever konesjon (leierett og bruksrett) .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Unntak fra konesjonsplikt .....</b>	<b>3-4</b>
<b>5. Konesjonslovens formål og definisjoner.....</b>	<b>4-5</b>
<b>6. Konesjonsbehandling, § 9, § 9a og § 11.....</b>	<b>5-14</b>
§ 9    generelt om momenter og avveining i konesjonsbehandlingen	6-7
§ 9    Bosettingshensyn.....	7
§ 9    Driftsmessig god løsning og bruksstruktur.....	8
§ 9    Skikkethet.....	9
§ 9    Hensynet til helhetlig forvaltning og kulturlandskap.....	9
§ 9    Sameier og ansvarlige selskaper.....	9-10
§ 9    Selskap med begrenset ansvar.....	10
§ 9    Erverv der søkeren ikke skal/kan oppfylle lovbestemt boplikt	10-11
§ 9a   Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom.....	11-13
§ 11   Vilkår for konesjon.....	13-14
<b>8. Annet – endringer i arveloven .....</b>	<b>14-15</b>
<b>9. Oppfølging</b>	

## Innledning

Alvdal kommunestyre vedtok den 19.12.2013 sine første kommunale retningslinjer for behandling av konsesjonsaker. I 2017 ble det vedtatt betydelige endringer i Konsesjonsloven. Samme høst vedtok Alvdal kommunestyre ny Strategisk næringsplan med 4 bransjevise satsingsområder, landbruket inkludert. Tiltaksdelene i næringsplanen revideres årlig.

Nye kommunale retningslinjer for behandling av konsesjonslovsaker er ut fra dette nødvendig, både for å oppdatere retningslinjene i samsvar med gjeldene lovverk, samt for å tilpasse dagens praksis i saksbehandlingen med kommunens overordna planverk. De reviderte retningslinjene skal gjenspeile gjeldende nasjonalt lovverk, inkludert de føringer som er gitt av Landbruks- og matdepartementet gjennom rundskriv, samt kommunens planer for arealbruk og vedtatte mål og tiltak for landbruket i kommunens strategiske næringsplan.

### 1. Konsesjonsloven – lovgrunnlaget og kommunens myndighet

Konsesjonsloven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Samfunnshensynet er det sentrale i vurderingen og samfunnsinteressene skal relateres til nåtid og til fremtidige generasjoners behov. Samfunnsnyttene skal etter dette ses i et langsiktig perspektiv. Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges med vilkår som er pålagt for å fremme lovens formål.

Kommunen er jordlovs- og konsesjonslovmyndighet. De sakene som kommer opp til behandling i kommunen gjelder søknader om konsesjon på erverv (kjøp, gave, arv mm) av fast eiendom (landbrukseiendom). Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a gjelder vurderinger knyttet til erverv av landbrukseiendom, og § 11 gjelder fastsetting av eventuelle vilkår knyttet til ervervet, herunder boplikt. Det samme gjelder fastsetting av høgste konsesjonspris ved tvangssalg av landbrukseiendommer. Verdivurdering er en regelstyrt beregning av avkastningsverdi og teknisk verdi, og er i liten grad gjenstand for politisk skjønn.

Kommunen er konsesjonsmyndighet. I henhold til *Rundskriv M-1/2021- konsesjon, pris-kontroll og boplikt* har kommunen avgjørelsesmyndighet i saker i henhold til konsesjonsloven. Den enkelte kommune kan utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av loven, forskrifter, rundskriv og sentrale retningslinjer

Dersom en sak gjelder eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelsene er innhentet fra den/de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. Statsforvalteren er klageinstans.

### 2. Konsesjonsplikt

Konsesjonsloven av 28. november 2003 bestemmer at alle erverv av fast eiendom og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskrifter satt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom. **Et erverv er et fellesord for alle måter man kan overta en eiendom på.** Søknad om konsesjon skal sendes til kommunen innen 4 uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Erverv som krever konsesjon kan ikke tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt.

### 3. Rettigheter som krever konsesjon (leierett og bruksrett)

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter lovens § 3. Dette har sammenheng med at mange rettigheter har virkninger som ligger nær en eiendomsrett, eller de kan redusere eiendommens bruksmuligheter. Rettighetene kan hvile på hele eiendommen eller på en del av den.

#### **Konsesjonsloven § 3.**

Utdrag fra konsesjonsloven §3 (særlige rettigheter som omfattes av loven):

*Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom.*

### 4. Unntak fra konsesjonsplikt

Det er en rekke overdragelser som ikke trenger konsesjon. Enten på grunn av eiendommens karakter (§ 4) eller erververens stilling (§ 5). Disse to paragrafene, samt § 6 (bopliktens innhold) er klare rettsregler som ikke gir rom for tolkning eller skjønn. For slike konsesjonsfrie overdragelser nyttes skjemaet **Egenerklæring om konsesjonsfrihet**.

#### **Egenerklæring om konsesjonsfrihet brukes i hovedsak i følgende tilfeller:**

- Ved erverv av eiendommer som ligger i områder som er avsatt til bygg og anlegg i Kommuneplanens arealdel. For ubebygde bolig- og hyttetomter er konsesjonsfriheten betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.
- Ved erverv av ubebygde enkelttomter for **boliger, hytter og naust** på inntil 2 dekar som ligger i arealdelens landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).
- Bebygde eiendommer som er under 100 dekar totalt og har **under 35 dekar** fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Eiendommer som erverves av nær familie eller odelsberettigete. Om eiendommen har **mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord** eller mer enn 500 dekar skog og har, har hatt eller er gitt tillatelse til oppføring av en helårsbolig, er dette betinget av at den nye eieren forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen et år og bebo den i fem år sammenhengende. **Dette kalles lovbestemt boplikt.**

Egenerklæringen fylles ut av søkeren. Skjemaet attesteres av kommunen, som fører egenerklæringen i matrikkelen, før skjøtet kan oversendes til Statens Kartverk for tinglysing.

#### **Aktuell forskrift**

FOR 2003-12-08 nr. 1434: Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll – sist endret FOR-2020-12-21 nr. 3044.

Forskriftens § 1 tar for seg en rekke erverv som heller ikke krever egenerklæring.

### **Lovbestemt boplikt – unntak fra konsesjonsplikt**

Den lovbestemte boplikten er knyttet til overdragelser mellom nær slekt og odelsberettigede **Boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbruks-eiendom konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5 første ledd punkt 1 og 2.** Den lovbestemte boplikten påhviler eieren selv og boplikten er personlig. Eies eiendommen i et sameie har hver enkelt sameier boplikt.

Erverver må tilflytte eiendommen innen et år etter ervervet. Etter § 6 er boplikten oppfylt fra da erverver er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i lov om folkeregistrering. Boplikten varer i fem år. **Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon.** Når ett år er omme oppstår ingen ytterligere frist for å søke om konsesjon, og er det på dette tidspunktet ikke søkt konsesjon kan det fremmes konsesjonspålegg etter konsesjonsloven § 13. 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 arvelaters død, må det som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et tingsrettslig sameie mellom arvingene og dermed et erverv som utløser boplikt.

Lovbestemt boplikt oppstår ved erverv av eiendommer med følgende forutsetninger:

- Eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller har over 500 dekar produktiv skog.
- Eiendommens bebyggelse har vært brukt som helårsbolig, eller eiendommen har bebyggelse under oppføring der tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål.

Eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. For fulldyrka og overflatedyrka jord tar forskriften utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i AR5.

Kommunen kan gi fritak fra boplikten etter odelsloven § 39 som omhandler regler for gjenlevende ektefelle og samboers vern om å bli fratatt odelseiendom ved den annen ektefelles død.

## **5. Konsesjonslovens formål**

Konsesjonslovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. formålsparagrafen.

Målet med saksbehandlingen er å avklare om konsesjonssøkers formål med ervervet gir de mest gagnlige eier- og bruksforhold for samfunnet. Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk.

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.

## § 1 Lovens formål / definisjoner

### **Konsesjonsloven § 1 (lovens formål):**

*Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

### **Aktuell lov og rundskriv**

LOV 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. – sist endret LOV- 2017-06-21-99 fra 01.09.2017  
Rundskriv M - 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt

Loven sjøl nevner uttrykkelig **framtidige generasjoners behov, landbruksnæringa, behov for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser** samt **hensynet til bosettingen**. I formålsbestemmelsen er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre. Det er heller ikke 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 at lovens formål blir ivaretatt.

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. Dette åpner for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

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.

## **6. Konsesjonsbehandlingen**

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes opp mot relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, konsesjonsloven § 1. Gjelder ervervet landbruksformål, gjelder dessuten § 9 og § 9 a. Det kan settes vilkår for ervervet med hjemmel i § 11.

**Konsesjonslovens formålsbestemmelse gir nasjonale føringer for jordvernet**, noe kommunen må ta hensyn til i sin behandling av konsesjonssaker. Konsesjonsloven har f.eks. virkemidler (vilkår) som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Kommunen har myndighet til å avgjøre alle saker etter konsesjonsloven der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer.

I konsesjonsloven omfatter uttrykket «landbruksformål» *jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m.* Om eiendommer som ikke har landbruksarealer i form av produktiv skog og jordbruksarealer i henhold til arealressurskartet, står følgende i rundskrivet; *erwerb av eiendommer uten produktive arealer anses ikke som erwerb til landbruksformål.*

Søknaden kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. **Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.**

En hovedbegrunnelse for å ha egne vedtatte kommunale retningslinjer er å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen til lovverket, samt få til en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker. Dette vil sikre kontinuitet og rettssikkerhet. Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor det nasjonale regelverket. De kommunale retningslinjene gir føringer for den lokale skjønnsutøvelsen.

**Statsforvalteren er klageinstans.**

## **§ 9 - Særlige forhold ved erwerb av landbrukseiendommer**

Gjelder ervervet en landbrukseiendom, skal det legges særlig vekt på forholdene som er nevnt i § 9 og § 9a. Det kan settes vilkår for ervervet med hjemmel i § 11.

### **§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)**

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

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

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

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

*Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.*

## **Generelt om momenter og avveining i konsesjonsbehandlingen**

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, og viser i den forbindelse både til rundskriv M-35/95 Om jordlovens formålsbestemmelse, M-19/97 Om nydyrking, M-3/2002 Om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon og M- 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling.

Konsesjonslovens § 9 har regler om hva det skal legges **særlig** vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Opplisting av momentene som skal vektlegges er likevel ikke uttømmende, og det kan legges vekt på andre momenter når de er relevante i forhold til konsesjonslovens formål.

Kommunen (konsesjonsmyndigheten) må i enhver sak ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, og med hvilken vekt de opptrer i saken. Hensyn det etter loven skal legges særlig vekt på, har stor betydning for avgjørelsen, men også andre relevante momenter har betydning for den samlede vurderingen av saken.

### ***Bosettingshensyn (§ 9 første ledd nr. 1)***

Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold som det skal legges særlig vekt på. I alle ordinære konsesjonssaker utenom nært slektskap skal kommunen ta stilling til om det skal stilles vilkår om boplikt. Det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde.

Bosettingshensynet kan tilsi at det settes vilkår om boplikt, og vilkåret må spesifisere om boplikten er personlig eller upersonlig (til forskjell fra den lovbestemte boplikten etter § 5 (se nærmere omtale side 4). Personlig boplikt vil normalt være en samfunnsmessig bedre løsning i et langsiktig perspektiv enn om andre enn eieren bor på eiendommen, da dette ofte gir en mer stabil bosetting, økt aktivitet i lokalsamfunnet og større investeringer på eiendommen. Sannsynligheten for at eieren vil bli boende på eiendommen er erfaringsmessig stor i de tilfeller der eiere selv har bebodd eiendommen i fem år etter overtagelsen. Det er ikke like god grunn til å anta at en leietaker vil bli boende på eiendommen. Dersom det settes vilkår om upersonlig boplikt, må en også vurdere om plikten skal vare i mer enn fem år.

Gjelder saken erverv av tilleggsjord vil bosettingshensynet kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en utvidelse av ressursgrunnlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen.

### **Retningslinjer for praktisering av bosettingshensynet i konsesjonsloven § 9 og boplikten i § 11:**

- Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosettingen, hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender, skal **boplikten håndheves strengt**.
- For eiendommer som ligger avsides til i områder uten annen fast bosetting, skal boplikten håndheves liberalt.
- Det kan gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt dersom det blir sannsynliggjort at bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap blir ivaretatt på en like god måte som om eieren bor der selv. Det må i slike tilfeller legges fram en leieavtale for våningshuset innen den lovfesta 1-årsfristen for tilflytting.
- Ved konsesjon på tilleggsareal over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller over 100 dekar totalt, settes det normalt vilkår om fortsatt bosetting **på egen eiendom** i fem år sammenhengende.
- Når konsesjonssøkerne ønsker å tilflytte eiendommen, men ikke klarer det innen ett år, kan det gis konsesjon på vilkår om senere tilflytting dersom det er gode argumenter for dette.



### ***Driftsmessig god løsning og bruksstruktur (§ 9 første ledd nr. 2)***

Det er et nasjonalt mål å skape stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet i landbruket. Dette innebærer at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelse og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få dette til. Arrondering og avstand blir viktige faktorer. Driftsmessig gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter.

Ved kjøp av tilleggsjord er det viktig at avstanden ikke blir for stor. En må vurdere påregnelig driftsopplegg og transportbehovet i den forbindelse sammen med eventuelt økte driftsutgifter og trafikkmessige ulemper. Eksempelvis vil transportavstand ha stor betydning for husdyrhold, men mindre betydning for korn- og grasproduksjon. Avstand er ikke et like sentralt moment ved drift av skogeiendommer.

Både jordloven og konsesjonsloven legger vekt på å skape ressurssterke bruk, men ikke for enhver pris. I jordlovens formålsparagraf brukes formuleringen «tjenlig, variert bruksstruktur». I visse tilfeller kan det derfor være rett lovanvendelse å avslå konsesjon på erverv av tilleggsareal i form av hele landbrukseiendommer, dersom den omsøkte eiendommen etter en samlet vurdering bør bestå som eget bruk.

Dersom erverver kjøper eiendom med formål om å opprettholde eiendommen som selvstendig bruk er vurderingen en annen. Flere hensyn tilsier da at en bør være tilbakeholden med å innvilge konsesjon på bakgrunn av personlig boplikt og ønsket om å unngå kapitalplassering og spekulasjon av landbrukseiendommer.

*I landbruksdelen av den strategiske næringsplanen i Alvdal er det fastsatt et mål å bidra til og utvikle bedre arrondering og derigjennom redusere transportkostnader. Som tiltak i denne forbindelse er det vedtatt å bidra til makeskifte der dette kan bidra til en bedre arrondering og derigjennom reduserte transport og mer miljøvennlig drift.*

### **Retningslinjer for å oppnå rasjonelle driftsenheter etter konsesjonsloven §§ 9 og 11 og variert bruksstruktur etter jordloven § 1:**

- Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape robuste bruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet prioriteres
- Ved søknad om erverv av en hel landbruksenhet som tilleggsareal til et eksisterende bruk, kan kommunen avslå søknaden dersom kommunen konkluderer med at det omsøkte gårdsbruket fortsatt bør bestå som en egen landbruksenhet
- Ved søknader om bruksrasjonalisering av eiendommer med tjenlig bebyggelse og arealer over konsesjonsgrensa, skal det vurderes om eiendommen fortsatt bør opprettholdes som selvstendig bruk.
- I de tilfeller der landbrukseiendommer blir vedtatt rasjonalisert bort, er det spesielt viktig å vurdere om konsesjonslovens virkemidler (vilkår) skal nyttes for å oppnå driftsmessig gode løsninger.

**Konsesjonslovens virkemidler i denne sammenheng er blant annet vilkår om avståelse/frasalp av deler av arealet, og /eller vilkår om jordskifte**

### **Skikkethet (§ 9 første ledd nr. 3)**

Det skal legges vekt på om erververen «*anses skikket*» til å drive eiendommen. Ettersom spørsmålet skal vurderes i starten av en eierperiode, skal dette behandles med varsomhet. Vilkåret om at eieren må være skikket til å drive eiendommen gjelder enten den skal brukes som sjølstendig bruk eller som tilleggsjord til en eiendom vedkommende eier fra før.

Det kreves i dag ingen formell landbruksfaglig utdanning for å kunne få konsesjon på erverv av landbrukseiendom. Ved erverv av tilleggsjord og/eller -skog vil erververen normalt ha tilstrekkelig praksis fra drift av den eiendommen hun/han eier fra før.

Kommunen ser ikke behov for å lage noen egen retningslinje på dette området.

### **Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap (§ 9 første ledd nr. 4)**

Med «**helhetlig ressursforvaltning**» menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for de samlede ressursene på eiendommen. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelseevnen ivaretas, og dermed legger grunnlaget for videre / framtidig drift og bosetting.

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

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. Det kan gi grunnlag for avslag eller konsesjonsvilkår dersom konsesjonssøker oppgir å skulle bruke eiendommen på en slik måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene.

#### **Retningslinjer for praktisering av forvalteransvaret i konsesjonsloven § 9:**

- Kommunen legger til grunn at fast bosetting av eieren sjøl gir de beste forutsetninger for å ta alle eiendommens ressurser i bruk.
- I behandlingen av konsesjonssaker skal det alltid vurderes om hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og hensynet til kulturlandskapsverdiene blir ivaretatt.

### **Sameier og ansvarlige selskaper (§ 9 andre ledd)**

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 økes*». Unntaket er ektefeller. Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie, men i de fleste tilfelle likestilles de med ektepar. Konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at det kan gis konsesjon til samboere.

Eiere av ansvarlige selskap anses som ordinære sameiere sjøl om det er selskapet som søker konsesjon. Dette innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

Landbruksforvaltningen har erfaring med at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antall sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold mm. kan tillegges vekt i behandlingen av slike saker. I tilfeller der det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid, kan dette også trekkes inn i vurderingen. Ulempesvurderingen må baseres på den enkelte sak.

### ***Selskaper med begrenset ansvar (§ 9 tredje ledd)***

Det slås fast i konsesjonsloven § 9 tredje ledd at ***det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar, men at det skal legges vekt på hensynet til de som har yrket sitt i landbruket.*** Bestemmelsen gjelder bl.a. aksjeselskaper.

Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som sjøl bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. Aksjeselskaper bryter med sentrale tradisjoner rundt den selveiende bondestand. Sentrale myndigheter har gjennom årene stoppet flere omdanninger til AS på eierskap til tradisjonelle landbrukseiendommer (rammer ikke ulike typer driftsselskaper), nettopp begrunnet med det nasjonale målet om at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene.

Konsesjonsloven § 9 åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Dette innebærer at en søknad ikke kan avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Dersom konsesjon gis, må det tas hensyn til de som har yrket sitt i landbruket. Hensynet henspiller seg på den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet.

### **Retningslinjer for praktisering av konsesjonsloven § 9 andre og tredje ledd:**

- Søknader om opprettelse av nye og utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer skal i utgangspunktet avslås. For ektefeller og personer i ekteskapslignende forhold kan søknad innvilges, med vilkår om at eiendommen skal bestå som en driftsenhet ved eventuelt samlivsbrudd.
- Erverv som bidrar til å redusere antall sameiere vurderes som positivt
- Søknader om konsesjon på landbrukseiendommer fra selskaper med begrenset ansvar skal i utgangspunktet avslås, og kan innvilges kun i saker der et slikt eierforhold byr på fordeler i forhold til tradisjonelle driftsformer.

### ***Erverv der søkeren ikke skal/kan oppfylle lovbestemt boplikt (§ 9 fjerde ledd)***

Dersom odelsserverver eller nær slektning ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må han/hun søke konsesjon. Om erververen er skikket til å drive eiendommen skal ikke vurderes i slike saker. Det skal heller ikke foretas priskontroll.

I tillegg til punkt nr. 1, 2 og 4 i § 9 vurderes eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Som ellers skal det tas utgangspunkt i hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas. Søkerens tilknytning og livssituasjon kan tilleggs vekt som et korrigerende moment, og livssituasjonen kan etter omstendigheten tilsi at det stilles vilkår om at det ikke er eieren selv som skal bo på eiendommen, men at den leies ut. Søkers tilknytning til eiendommen kan også knyttes til vurderingen. Sistnevnte momenter skal ikke tillegges særlig vekt.

### **Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom (§ 9 a )**

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av landbruksdommer går fram av konsesjonsloven § 9 a. Loven sier at hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling bare er aktuelt for saker hvor ervervet skjer til landbruksformål, og at dette er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer de 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 likevel gi konsesjon.

#### **§ 9 a. Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom**

*Ved avgjørelse av 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 under § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, **med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.***

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

Kjøpesummen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal vurderes for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er særlig viktig for at yngre kjøpere skal ha mulighet til å skaffe seg en landbrukseiendom, og nedbetale den ved god drift. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det bl.a. viktig og nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted. Samtidig er det viktig at det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Priskontrollen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Hvordan prisberegningen skal foregå beskrives svært nøyaktig i rundskrivene. Beregningen skal i tillegg være gjenstand for en egen vurdering. Det skal bl.a. skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

For landbrukseiendommer som ligger i attraktive boområder og blir drevet som deltidsbruk, er det anledning til å legge til en boverdi på inntil kr 1 500 000. Boverdi kan bare legges til dersom eiendommen skal bebos og har bolighus av brukbar standard.

Når det gjelder kjøp av tilleggsjord, kan det gis et tillegg til ordinær bruksverdi innen landbruk på inntil 50 %, gradert etter hvor rasjonell og arronderingsmessig god løsningen er.

Spørsmålet om vurdering av prisen er en del av konsesjonsvurderingen. Kommunene har plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.

### ***Endringer vedtatt av Stortinget 21.06.2017***

Reglene for priskontroll ved erverv av landbrukseiendom ble vedtatt endret av Stortinget 21.06.2017, og endringene trådte i kraft 01.07.2017. Endringene medførte at en rekke erverv ble unntatt for priskontroll. Reglene er forskjellig avhengig av om ervervet gjelder bebygd eller ubebygd eiendom, og framgår av følgende oppsummering:

#### Bebygde eiendommer:

1. Ved erverv av bebygd eiendom **med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka** jord som skal nyttes til landbruksformål **skal det foretas priskontroll**. I tillegg til momentene som er nevnt i § 9, skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser «*en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*».
2. 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**.
3. 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**.

#### Ubebygde eiendommer:

1. Etter § 9 a andre punktum skal det i utgangspunktet 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**.
2. 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.
3. Ved erverv av **rene skogeiendommer**, er det fastsatt i sjølve lovbestemmelsen at det **ikke skal foretas priskontroll**. Som ren skogeiendom regnes en eiendom helt uten

jordbruksareal. Eiendommen kan i tillegg til skogen bestå av uproductive arealer, jf. pkt. 2 ovenfor.

Departementet skriver at 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 imidlertid kreve samtykke fra kommunen, jf. delingsbestemmelsen i jordloven § 12 og retningslinjene for deling inntatt i rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling.

#### **Aktuelle rundskriv**

M - 3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

M – 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt

### **§ 11 (vilkår for konsesjon)**

I henhold til § 11 kan konsesjon «gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme».

#### **§ 11. (vilkår for konsesjon)**

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

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

I behandling av konsesjonssøknader må det foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. Det kan ikke settes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteresser som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Eksempler på vilkår som loven hjemler:

- Vilkår om boplikt
- Vilkår om avståelse av del(er) av eiendom
- Vilkår om drift sammen med landbrukseiendom søkeren eier fra før (standard ved kjøp av tilleggsjord)
- Vilkår om å kreve jordskifte
- Vilkår om makeskifte
- Vilkår om sammenføring av grunneiendommer.

*I landbruksdelen av strategisk næringsplan vedtatt høsten 2017 fastsatte kommunestyret et mål om å bidra til bedre arrondering og derigjennom reduserte transportkostnader. Som tiltak er det vedtatt at kommunen skal bidra med / legge til rette for makeskifte der dette kan medføre bedre arrondering, med påfølgende reduserte transportkostnader og mer miljøvennlig drift.*

### **Retningslinjer for praktisering av konsesjonsloven § 11:**

Kommunen skal aktivt benytte vilkår som virkemiddel i konsesjonssaker for å oppnå vedtatte kommunale mål for landbruket, ivareta bosettingshensynet, bidra til rasjonelle driftsenheter og driftsmessige gode løsninger for landbruket, samt ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet.

- Ved erverv av landbrukseiendommer skal det normalt settes vilkår om boplikt på eiendommen i 5 år.
- Ved erverv av landbrukseiendommer hvor det etter en samlet vurdering av sakens ulike momenter kan oppnås bedre driftsmessige-, arronderingsmessige og/eller samfunnsmessige løsninger enn omsøkt, bør kommunen avslå eller sette vilkår. Slikt vilkår kan være avståelse av deler av omsøkte eiendom, vilkår om jordskifte eller vilkår om makeskifte.

## **7. Annet – endringer i arveloven**

Det har gjennom mange år vært en utfordring at eiendommer har blitt liggende som dødsbo over lengre tid. I desember 2020 ble det vedtatt ny § 99 a i Arveloven.

### **§ 99 a Frist for å overføre landbrukseiendom til ny eier**

*Hvis det i dødsboet inngår landbrukseiendom som består av minst 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog, må eiendommen overføres fra dødsboet til ny eier med tinglyst hjemmel innen tre år fra arvelaterens død. Det samme gjelder om det i dødsboet inngår en del av en slik eiendom. Som ny eier regnes også gjenlevende ektefelle eller samboer som eiendommen overføres til. Kommunen skal innen ett år etter dødsfallet varsle dødsboet om fristen etter første punktum.*

*Kommunen der eiendommen ligger, kan etter søknad forlenge fristen etter første ledd hvis det foreligger særlige grunner.*

*Oversittes fristen etter første eller annet ledd, kan kommunen der eiendommen ligger, la eiendommen selges etter konsesjonsloven § 19. Reglene for odelsløsning i odelslov § 28 gjelder tilsvarende.*

*Departementet er klageinstans for kommunens vedtak etter annet ledd og tredje ledd første punktum.*

*Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om oppgavefordeling og saksbehandling ved gjennomføring av bestemmelsene i første til fjerde ledd.*

Bestemmelsen setter en frist for at et dødsbo hvor det inngår en landbrukseiendom, innen tre år skal overføres til ny eier. En landbrukseiendom defineres i loven som en eiendom som består av minst 5 dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog.

Bestemmelsen trådte i kraft 01.01.2022, og kommunens plikter er følgende:

1. Varsle dødsboet om tidsfristen for overføringen av eiendommen, innen ett år etter dødsfallet
2. Behandle eventuelle søknader om forlengelse av fristen
3. Ta stilling til om det skal kreves tvangssalg etter konsesjonslovens § 19 dersom fristen ikke overholdes.

#### **Retningslinjer for oppfølging av arvelovens § 99 a**

- Kommunen må rutinemessig følge opp arvelovens frist på ett år etter dødsfallet, ved å varsle dødsboet om fristen for å overføre landbrukseiendommen til ny eier.

## **8. Oppfølging**

Alvdal kommune, formannskapet, skal årlig bli orientert om status for vedtak gjort etter konsesjonsloven foregående år, med spesiell vekt på om vilkårene i vedtakene er innfridd eller ikke.