



LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lene Karlstad,

Spørsmål om konsesjonsloven

Vi viser til e-post 12.11.2021 med spørsmål om konsesjonsloven.

Spørsmål 1

Er en eiendom unntatt fra prisvurdering dersom konsesjonssøker har fått eiendommen i «testamentarisk gave»? Eller må søker sende inn en takst/verdivurdering av eiendommen og kommunen drøfte pris på grunnlag av denne?

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurderingen går fram av § 9 a i konsesjonsloven. Det skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dersom det ikke foreligger noen avtalt pris, er ikke ervervet underlagt priskontroll.

Spørsmål 2

Mulighet for å sette vilkår ved et eventuelt ja til konsesjon/begrensninger mot annet lovverk (for eksempel aksjeloven)

Generelt om konsesjon

Ifølge konsesjonsloven § 2 kan fast eiendom som utgangspunktet ikke erverves uten tillatelse (konsesjon). Det går fram av konsesjonsloven § 1 at loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

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

Konsesjonsloven § 9 og § 9 a har bestemmelser om hva det skal legges vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Der formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i lovens formålsbestemmelse. Momentene i § 9 vil likevel kunne være relevante hensyn som kan trekkes inn i konsesjonsvurderingen.



Etter § 9 første ledd skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Videre om erverver anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke må avgjøres etter en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon kan gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til de hensyn som er relevante i saken og hvor stor vekt de skal tillegges.

Generelt om konsesjon til aksjeselskap

Det går frem av side 66 i Ot.prp.nr. 79 (2002-2003), at det var behov for en bestemmelse som la til rette for fleksible løsninger i de tilfellene der dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer.

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper. I forarbeidene til konsesjonsloven er det bl.a. vist til at 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 eierform.

I Rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.8 står det:

«Paragraf 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. Hva uttrykket «fordeler» innebærer i den forbindelse er beskrevet slik i forarbeidene: «Det kan for eksempel være behov for å kunne utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Det kan også være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer.» Uttalelsene i forarbeidene er knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften.

I vurderingen av om det byr på fordeler å gi konsesjon til et aksjeselskap i den konkrete saken, vil det være relevant å se på hvilke ressurser og muligheter eiendommen har. Dette kan slå ulikt ut på de forskjellige eiendommene. Det er relevant å se på om eiendommen er å anse som en normalt ressurssterk landbrukseiendom, om den er egnet for tradisjonell drift og om den kan gi god avkastning som grunnlag for både bosetting og drift i årene fremover. Vurderingen av om eierformen aksjeselskap byr på fordeler må dreie seg om fordeler for den eiendommen det gjelder, da typisk drift og ressurser. Eventuelle andre fordeler for aksjeselskapet i seg selv, eksempelvis økonomiske eller skattemessige fordeler, vil ikke ha nevneverdig betydning i vurderingen.

Spørsmålet er om det kan påvises relevante fordeler ved aksjeselskapsformen slik at en i det konkrete tilfellet bør fravike det nasjonale målet om at fysiske personer i størst mulig grad bør eie landbrukseiendommer. En omdannelse til aksjeselskap som eierform må være mer hensiktsmessig enn privat eierform. Dersom nåværende drift på en eiendom er ordinær landbruksdrift, er dette et viktig moment som taler mot å innvilge konsesjon til aksjeselskap.

Dersom en eiendom er å anse som en tradisjonell landbrukseiendom, skal det mye til for å gi konsesjon til et aksjeselskap. Det er i tråd med praksis å avslå konsesjon til aksjeselskaper ved erverv av eiendom som egner seg for bosetting og selvstendig drift, og hvor eierformen aksjeselskap ikke byr på fordeler sammenliknet med tradisjonell eierform.

Generelt om adgangen til å sette konsesjonsvilkår



I konsesjonsloven § 11 første ledd heter det at "konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Uttrykket "påkrevd" innebærer at vilkåret/vilkårene må være sterkt ønskelig, og det må være klart at vilkåret gir et bedre resultat ut fra lovens formål enn det en oppnår ved å la være å sette vilkåret. Konsesjonsvilkår må ha sammenheng med lovens virkeområde, og være innenfor rammen av det formål loven har. Etter konsesjonsloven § 17 skal kommunen føre kontroll med at vilkår blir overholdt. I den sammenheng blir det viktig å sette vilkår som lar seg etterprøve, og eventuelt sanksjonere, på en enkel måte, også i et fremtidsperspektiv.

I Rundskriv M-1/2021 punkt 6.2 står det:

«Vilkåret må ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevante i saken. Vilkåret må også være forholdsmessig sett hen til det som oppnås gjennom tillatelsen. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.»

Det er ikke lovgivers intensjon å bruke vilkår for å kompensere for at eierformen aksjeselskap ikke byr på fordeler opp mot målsettingen om at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som selv bebod og driver sine eiendommer. Dersom det ikke foreligger grunner som tilsier at eierformen på eiendommen bør være aksjeselskap, er det vanlig praksis å avslå søknaden.

Generelt om konsesjonsvilkår som skal begrense aksjers omsettelighet

Da konsesjonsplikten ved erverv av aksjer etter konsesjonsloven (tidligere § 4) ble opphevet, viste departementet til at en var usikker på hvor stor samfunnsgevinsten ved konsesjonsbehandling var. Da konsesjonsplikten ved slike erverv ikke fanges opp gjennom tinglysningen, er det opp til den enkelt erverver å være seg bevisst at det oppstår konsesjonsplikt, og å søke konsesjon. Myndighetene hadde ingen systematisk kontroll med at det søkes konsesjon på slike erverv som det knytter seg konsesjonsplikt til. På side 46 i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) står det:

«Departementet mente at behovet for konsesjonsplikt ved erverv av aksjer ble redusert fordi selskapet selv må ha konsesjon ved kjøp av eiendommen. I den forbindelse kan og bør det stilles konsesjonsvilkår som mer direkte gir den styring av arealbruk og eierforhold som er ønskelig, noe som også kan gjøres med sikte på fremtidige overtakelser.»

I Rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.8 står det:

Dersom et selskap med begrenset ansvar erverver landbrukseiendom, vil senere overdragelse av f.eks. aksjer i selskapet eller hele selskapet ikke utløse konsesjonsplikt. Eiendommen kan da reelt sett bli overdratt videre uten offentlig kontroll. De langsiktige følgene den nye eierformen kan føre til er dermed sentrale ved vurderingen av om konsesjon skal gis, eventuelt om det skal stilles vilkår for konsesjon og hvilke vilkår som kan være aktuelle.

Selskapets aksjer kan, slik loven er i dag selges konsesjonsfritt til personer/selskaper uten tilknytning til driften av eiendommen eller kommunen. Eventuelle konsesjonsvilkår som begrenser aksjers omsettelighet vil bli vanskelig å kontrollere da landbruksmyndighetene ikke har innsyn i aksjonæropplysninger om omsetning. Hvis selskapet velger å selge aksjer i strid med konsesjonsvilkårene får tredjemann rettigheter som landbruksmyndighetene umulig kan reversere.

Selv om eierne av aksjene er synlig i aksjonærregisteret, så oppdateres aksjonærregisteret en



gang i året, og viser siste endring fra året før. Mulighetene for kontroll ivaretas ikke på like god måte som hvor eiendommen er i personlig eie, og hvor konsesjonsplikten enkelt kontrolleres i forbindelse med tinglysing, se konsesjonsloven § 15. Konsesjonsvilkår som skal begrense aksjenes omsettelighet er ikke egnet for fremtidig kontroll med overdragelse av aksjer fordi landbruksmyndighetene ikke oppnår noen reell kontrollmulighet ved eventuelt senere salg av aksjer.

Generelt om konsesjonsvilkår som skal sikre at selskapet har kompetanse

Det må også vurderes om det skal stilles konsesjonsvilkår som sikrer at selskapet har kompetanse til å drive eiendommen. I Rundskriv M-1/2021 punkt 6.2 står det:

«Hvis konsesjon gis til et aksjeselskap, skal det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet skal ivareta interessene til 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.»

Selv om eventuelle vedtekter for et aksjeselskap f.eks. ivaretar hensynet til skikkethet ved at det er innarbeidet en klausul om at selskapets styre skal være besatt av minst én person med landbruksfaglig kompetanse, så kan eierne av selskapet senere velge å endre vedtektene på dette punktet uten at landbruksmyndighetene får kjennskap til det. Også andre konsesjonssøkere kan være skikket på konsesjonssøknadstidspunktet, men senere bli uskikket.

Andre mulige kjøpere

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. 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. Det betyr at selv om hensynene i § 9 taler for å gi søker konsesjon kan altså landbruksforvaltningen likevel avslå konsesjonssøknaden.

Konsesjon kan altså nektes dersom det finnes andre mulige kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn konsesjonssøker. Spørsmålet er altså om det finnes alternativ som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn ved konsesjonssøkers erverv. Det er i den forbindelse krav om at alternativet er rimelig klart bedre enn søkers formål. Det kreves imidlertid ikke at alternativene er klarlagt i detalj og fremstår som sikre.

Dersom eiendommen ikke har vært lagt ut for salg på åpent marked er det vanskelig å vise til konkret interesse for å overta den. Dette kan løses f.eks. ved at eiendomsfirmaer på generelt grunnlag kan gi opplysninger om det de siste årene har vært stor interesse for landbrukseiendommer i området. De kan f.eks. si noe om det er interesse for landbrukseiendommer som legges ut for salg i det aktuelle området.

Spørsmål 3

Praksis i saker om konsesjon til AS

I vedtak 19.03.2020 fra LMD vises det til statistikk fra SSB. Statistikken viser at landbruksmyndighetene både gir og avslår søknader om konsesjon til aksjeselskaper som erverver landbrukseiendom. Landbruksdirektoratet gjorde en undersøkelse av disse sakene fra statistikken i 2012, og de har gjort en tilsvarende undersøkelse av saker fra 2018. Undersøkelsene viser at det i praksis i hovedsak er gitt konsesjon i saker der formålet med ervervet er annet enn landbruk, der eiendommen er ressurs svak eller der eiendommen er en skogeiendom. Der ervervet er en normalt



ressurssterk landbrukseiendom, som kan brukes for tradisjonell drift og gi stor nok avkastning for både bosetting og drift i årene fremover, viser praksisen at det som regel ikke blir gitt konsesjon til aksjeselskap.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent