

Sophie Wiese

Vår dato: 25.06.2021

Vår referanse: 21/30159 - 3

Deres dato:

Deres referanse:

Svar på spørsmål om konsesjonsbehandling og bindende uttalelse om konsesjonspris etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd

Vi viser til henvendelse fra dere 11.6.2021 vedrørende tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd.

Deres henvendelse

Det fremkommer av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd at den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent. Dere skriver at dere har sett flere saker der medlemmer av Bondelaget har lagt inn bud i tråd med konsesjonsmyndighetens makspris, men at retten likevel stadfester et inngitt bud som er høyere enn makspris.

Deres spørsmål er i hvilken grad konsesjonsmyndigheten i etterkant kan gi konsesjon selv om det strider med prisen som er satt i den bindende uttalelsen til namsmyndigheten.

Problemstillingen

Slik vi forstår spørsmålet deres, reiser dere to ulike problemstillinger:

1. Kan kommunen i konsesjonsbehandlingen i enkelte tilfeller godta høyere konsesjonspris enn angitt i bindende uttalelse til retten?
2. Kan kommunen gi konsesjon der avtalt pris er høyere enn, og strider med, konsesjonsprisen?

Landbruksdirektoratets vurdering

Utgangspunktet for vurderingen er tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd. Ordlyden i bestemmelsen er som følger:

«Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.» (Vår understreking).

Når det blir gitt en slik bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent av konsesjonsmyndighetene før budrunden starter, vil budgiverne være trygge på at en konsesjonssøknad ikke vil bli avslått på grunn av pris dersom budet ikke overstiger den oppgitte prisen.

Den bindende uttalelsen er imidlertid ikke til hinder for rettens adgang til å stadfeste et bud som er høyere enn det konsesjonsmyndigheten har oppgitt at de vil godta. Et privatrettslig erverv er i utgangspunktet ikke betinget av konsesjon, og et bud vil være like bindende for budgiver selv om konsesjonsmyndigheten ikke innvilger konsesjon for ervervet. Hvis en budgiver legger inn et bud som er høyere enn det som følger av den bindende uttalelsen, og retten stadfester dette budet, er det budgiver som har risikoen for at konsesjonsmyndigheten godtar prisen. Dette følger av rettspraksis, jf. blant annet TOVRO-2006-172052, LE-2020-12952 og sak 18-190966TVA-NETE. Dersom den som har fått sitt bud stadfestet så ikke gis konsesjon for ervervet, kan vedkommende ikke bli sittende med eiendommen. Eiendommen må da overføres til en som kan få konsesjon eller en som ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.

Ordlyden i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd

Slik vi ser det, er det minst to alternative tolkningsforståelser av lovens ordlyd:

1. Kommunen er helt bundet til den konsesjonsprisen de fastsatte i sin uttalelse til retten, og kan ikke gi konsesjon hvor den avtalte prisen mellom partene er høyere enn dette.
2. Kommunen er kun bundet på den måten av budgiverne kan være trygge på at en konsesjonssøknad ikke vil bli avslått på bakgrunn av pris når prisen ikke overstiger den konsesjonsprisen som er oppgitt i uttalelsen. Kommunen er imidlertid ikke avskåret fra å godta en høyere avtalt pris eller gi konsesjon hvis det under den konkrete konsesjonsbehandlingen kommer frem forhold som etter en samlet vurdering taler for å gi konsesjon, selv om den avtalte prisen er for høy.

Tolkningsalternativ 1:

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden kan være at konsesjonsmyndigheten er bundet til den prisen de har gitt i sin uttalelse, jf. spesielt ordlyden «høyeste pris som vil bli godkjent». Dette taler for at en pris som er høyere ikke vil bli godkjent ved søknad om konsesjon, og at en budgiver må forholde seg til dette som et tak. En slik tolkning av ordlyden kan også støttes av hensynet til budgivernes mulighet til å forutberegne sin rettsstilling. En som ikke har inngående kjennskap til de vurderinger som gjøres i konsesjonsbehandlingen, vil kunne forstå lovens ordlyd som at det ikke er mulig å få konsesjon hvis prisen er høyere. Et annet moment som kan tale for denne tolkningen, er at den bindende uttalelsen fra kommunen kan sies å miste noe av sin hensikt dersom det likevel vil være mulig å få konsesjon til en høyere pris. Hvis man ikke skal tolke lovens ordlyd strengt, vil den bindende uttalelsen kun være en «veiledning» mot den prisen kommunen vurderer som riktig makspris på eiendom. Dette strider mot ordlyden «bindende uttalelse».

Tolkningsalternativ 2:

Ut fra ordlyden er det er imidlertid ikke helt klart hva kommunen «binder seg til» ved denne uttalelsen til retten. Lovens ordlyd kan også forstås slik at konsesjonsmyndigheten kun er bundet til ikke å avslå konsesjon på bakgrunn av pris dersom konsesjonssøkerens

bud ikke overstiger den angitte konsesjonsprisen. Det er ikke nødvendigvis slik at kommunen er helt avskåret fra å kunne godta en høyere pris i konsesjonsbehandlingen. For å kunne si noe mer om hvilket handlingsrom kommunen har når det gjelder vurderingen av pris i konsesjonsbehandlingen, må vi se hen til andre rettskilder ettersom ordlyden ikke gir tilstrekkelig veiledning og svar.

Forarbeidene

Tidligere var det kun ved tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44 tredje ledd at namsmyndigheten var pålagt å innhente høyeste konsesjonspris som vil bli godkjent. I 2000 ble dette også innført i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 som gjelder salg ved medhjelper.

Ot.prp.nr.3 (1999-2000) s. 53 pkt. 4.11 sier noe om hensynet bak innføringen av bestemmelsen om innhenting av konsesjonspris ved medhjelpersalg:

«Tvangsloven § 11-44 tredje ledd pålegger namsretten ved tvangsauksjon å innhente høyeste konsesjonspris som vil bli godkjent. Konsesjonsrisikoen påhviler kjøperen. Uten regelen om innhenting av høyeste konsesjonspris vil budgivingen være forbundet med risiko for ikke å få konsesjon fordi prisen er for høy. Uten kjennskap til høyeste konsesjonspris vil man dermed kunne risikere at budene i stedet ble lave for å unngå å bli nektet konsesjon. Ved at høyeste konsesjonspris innhentes og gjøres kjent for byderne, risikerer man ikke at noen kjøper bringes i en vanskelig situasjon ved at vedkommende gir et bud som ikke aksepteres ved konsesjonsbehandlingen. Som følge av dette er det ganske vanlig at namsretten velger tvangsauksjon over gardsbruk i sentrale jordbruksstrøk... »

Lovendringens hovedformål var å redusere risikoen for budgivere ved tvangssalg, og bringe reglene om medhjelpersalg av konsesjonspliktig eiendom i samsvar med reglene om tvangsauksjon i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44. Ved å innhente en uttalelse fra konsesjonsmyndighetene om høyeste pris som vil bli godkjent i en konsesjonsbehandling, fjernes risikoen for avslag på konsesjonssøknaden når det gjelder pris. Dersom en budgiver velger å legge inn et høyere bud enn det som følger av den bindende uttalelsen, aksepterer han den risikoen det medfører når det gjelder å få konsesjon for sitt erverv. Disse forarbeidene sier imidlertid ingenting om hvor bundet kommunen er av sin egen uttalelse om høyeste pris.

I forarbeidene til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44, Ot.prp.nr.65 (1990-1991) s. 245, sies det noe mer om den bindende uttalelsen konsesjonsmyndigheten skal gi til retten:

«Etter annet punktum har den myndighet som administrerer konsesjonsordningen, plikt til å gi bindende uttalelse om hvilken pris som er den høyeste som vil bli godkjent.

Departementet antar at det vil være så få tvangsauksjoner at dette ikke vil være noen belastning for de aktuelle konsesjonsmyndighetene. Departementet er klar over at avgjørelsen om konsesjon skal gis, ofte er en skjønnsmessig helhetsavgjørelse hvor prisen bare er ett av de momenter det legges vekt på.

Departementet finner det imidlertid riktig at spørsmålet om pris i disse få tilfellene bringes ut og avgjøres på forhånd. Spørsmålet om konsesjon skal gis, vil ikke være avgjort ved denne uttalelsen. Det vil fortsatt være kjøperen som har risikoen for konsesjon.»

Etter Landbruksdirektoratets vurdering følger det av disse forarbeidene at formålet med den bindende uttalelsen er å avgjøre spørsmålet om pris før budrunden starter. Det står at den bindende uttalelsen ikke avgjør om konsesjon skal gis, idet det kan være andre forhold som fører til avslag på en konsesjonssøknad. Det er kun konsesjonsprisen knyttet til høyeste pris som skal avklares på forhånd. Uttalelsene i forarbeidene er imidlertid ikke helt entydige på om kommunen kan godta en avtalt pris som er høyere enn konsesjonsprisen angitt i bindende uttalelse, eller om de kan gi konsesjon der avtalt pris er høyere enn konsesjonspris. Utgangspunktet vil etter vår vurdering være at konsesjonsmyndighetene er bundet av den konsesjonsprisen de har angitt i den bindende uttalelsen slik at denne ligger fast, når de skal foreta den etterfølgende konsesjonsbehandlingen.

Rundskriv

I rundskriv M-1/2021 om konsesjon, priskontroll og boplikt redegjøres det ikke nærmere for omfanget eller virkningene av kommunens bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent. Rundskrivet gir dermed ingen ytterligere føringer for hvordan bestemmelsen skal tolkes.

Konklusjon

I den bindende uttalelsen konsesjonsmyndigheten skal gi til retten, skal de kun uttale seg om høyeste konsesjonspris som vil bli godkjent. Når det er stadfestet et bud må den som har vunnet budrunden søke konsesjon for sitt erverv, slik som ved frivillige salg. Kommunen skal da vurdere alle relevante momenter i den konkrete saken og foreta en skjønnsmessig helhetsvurdering.

Som nevnt ovenfor, er utgangspunktet etter Landbruksdirektoratets vurdering at konsesjonsmyndighetene er bundet av den konsesjonsprisen de har angitt i sin bindende uttalelse. Lovens ordlyd og reelle hensyn taler for en slik tolkning av bestemmelsen, og vi mener at også uttalelsene i forarbeidene Ot.prp.nr.65 (1990-1991) s. 245 gir støtte for en slik tolkning.

Landbruksdirektoratet vurderer rettskildene samlet sett slik at konsesjonsmyndighetene har grunnlag for å (unntaksvis) vurdere prisen også i den etterfølgende konsesjonsbehandlingen.

Når kommunen gir en bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent, gjør de dette på bakgrunn av noen forutsetninger, for eksempel at eiendommen skal være et selvstendig bruk. Når et bud er stadfestet og erververen sender inn en konsesjonssøknad, kan forutsetningene for konsesjonsvurderingen, herunder konsesjonsprisen, være endret. Et forhold som kan gjøre seg gjeldende i den etterfølgende konsesjonsbehandlingen, er om eiendommen er egnet som tilleggsjord for kjøperen. Det følger av rundskriv M-3/2002 s.

10 (prisrundskrivet) at det åpnes for et pristillegg på inntil 50 % for kjøp av tilleggsjord. Dersom dette gjør seg gjeldende i den konkrete saken, er vår oppfatning at slike omstendigheter kan tilsi at det godtas en høyere konsesjonspris enn den konsesjonsprisen som er gitt i den bindende uttalelsen før budrunden.

Ved en konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven § 9 og § 9 a er prisen kun ett av de lovpålagte hensyn som skal vurderes. Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det *også* legges særlig vekt på bosettingen i området, om ervervet gir en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det er også åpnet for å gi konsesjon selv om prisen er for høy. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror som nevnt på en individuell og konkret vurdering av alle relevante hensyn. Vi kan ikke se at konsesjonsmyndighetene i sin konsesjonsvurdering skal ha snevrere adgang til å gi konsesjon i tvangssalg-sakene der avtalt pris er høyere enn konsesjonsprisen enn det de har ved vurdering av konsesjonssøknader i forbindelse med ordinært salg.

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at det ikke kan ha vært lovgivers intensjon at den bindende uttalelsen som gis i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd skal medføre at kommunen kategorisk må gi avslag på konsesjonssøknader hvor avtalt pris er høyere enn konsesjonsprisen satt i uttalelsen.

Vår konklusjon blir da at kommunen ikke er avskåret fra å innvilge konsesjon selv om avtalt pris ligger høyere enn den som er gitt i den bindende uttalelsen, hvis det i den konkrete konsesjonsbehandlingen er forhold som etter en samlet vurdering taler for å gi konsesjon.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Kristine Hovind Bønnsdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Norges Bondelag
Sophie Wiese

Postboks 9354 Grønland

0135 OSLO

Kopi til:

Statsforvaltaren i Møre og
Romsdal

Pb 2520

6404 MOLDE

Kopi til:

Statsforvaltaren i Rogaland	Pb 59	4001	Stavanger
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Statsforvalteren i Agder	Pb 504	4804	ARENDAL
Statsforvalteren i Innlandet	Postboks 987	2604	LILLEHAMMER
Statsforvalteren i Nordland	Pb 1405	8002	BODØ
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Pb 325	1502	MOSS
Statsforvalteren i Troms og Finnmark	Postboks 700	9815	VADSØ
Statsforvalteren i Trøndelag	Pb 2600	7734	STEINKJER
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Pb 2076	3103	TØNSBERG