

# Konsesjonsloven

Håvard Pharo Gravdal, enhet areal og klima, Fylkesmannen  
i Innlandet



Fylkesmannen i Innlandet



17. mar 2020



# Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

- 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



# Vurderingen av konsesjonssøknad - hva skal vektlegges?

- 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



# EMK, protokoll 1, artikkel 1

## *Art 1. Vern om eiendom*

Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.

Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.



# Hovedregel = konsesjonsplikt

- Alt erverv av fast eiendom er underlagt konsesjonsplikt
- To hovedgrupper av unntak
  - ✓ Unntak på grunnlag av eiendommens karakter (§ 4)
  - ✓ Unntak på grunnlag av erververs stilling, bl.a. slektskap (§ 5)



## Unntak – eiendommens karakter (§ 4)

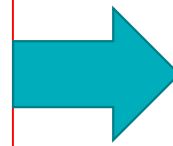
1. ubebygde enkelttomter mindre enn 2 dekar
2. ubebygde enkelttomter lagt ut til bebyggelse/anlegg i kommuneplan eller reguleringsplan
3. Andre ubebygde arealer regulert til annet enn LNFR eller lagt ut til bebyggelse/anlegg i kommuneplan
4. **Bebygd eiendom** ikke over 100 dekar og fulldyrka/overflatedyrka jord er ikke mer enn 35 dekar

Felles: Eiendommen er ikke en «vesentlig» landbrukseiendom



# Unntak – erververens stilling (§ 5)

1. Ektefelle og nær slekt
2. Odelsberettiget



Lovbestemt boplikt:

- **Bebygd eiendom** med over 35 daa fulldyrka/ overflatedyrka jord, eller over 500 daa produktiv skog
- Må ha brukbart bolighus
- Boplikt

3. Staten
4. Fylkeskommune eller kommune, hvis eiendommen er utlagt til annet enn landbruk
5. Bank eller annen institusjon



# Konsesjonsfritak, lovbestemt vilkår

- Slektninger som erverver **bebygd eiendom** med mer enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka jord, eller mer enn 500 daa produktiv skog, kan kun erverve konsesjonsfritt dersom de bosetter seg på eiendommen.
- Arealgrensene er ofte greie å forholde seg til.
- Verre å vurdere «bebygd eiendom» - ulike vurderinger i § 5 andre ledd og § 4 nr. 4.



# «Bebygd eiendom»


§ 4 = bebyggelse (trenger ikke være bolig), med mindre den er ubrukelig til sitt formål pga alder eller forfall

§ 5 = bolighus, er/har vært helårsbolig.  
Senjedommen





# Senjdommen

- Bolighus fra 1952
- Flere verditakster og befarringsrapporter
- Kommune og Fylkesmann støttet seg på kommunens befarringsrapport og avsto konsesjon. Eiendommen var bebygd = boplikt.
- Retten: Bebyggelsen er ubrukelig pga alder og forfall  ubebygd
- Opplysninger om omfattende fukt- og råteskader i takstrappert, som forvaltningen skulle undersøkt nærmere.
- Objektiv vurdering av husets tilstand. Ikke nok at boligen var brukt til bolig relativt nylig eller at det var planer om å sette den i stand til boligformål.
- FM vedtak var ugyldig. Konsesjonsfri og ingen boplikt



# Suldalsaken

- Søskenpar fikk eiendom i gave fra onkel
- 870 daa, hvorav 9 daa fulldyrka, 11 daa innmarksbeite, 548 daa produktiv skog
- Våningshus fra 1920 (svært dårlig stand), driftsbygning ,fritidsbolig, naust, uthus
- Kommunen påla konsesjonssøknad dersom erververne ikke skulle oppfylle boplikten
- Søknad om konsesjon og fritak for boplikt. Dårlig ressursgrunnlag og dårlig våningshus uten bl.a. bad og innlagt vann.
- Kommunen avslår konsesjonssøknaden
  - Uheldig med fritidseiendom på flere 100 daa
  - Attraktiv som bosted og deltidsbruk
  - Sameie ikke ønskelig



# Suldalsaken, forts.

- Fylkesmannen vurderer i klagesaken om eiendommen er «bebygd», jf. § 5 andre ledd
- FM viser til takstrappport. Våningshuset vurderes å ligge «over grensen» som er lagt til grunn i Senjedommen
- Ergo: bebygd eiendom, og konsesjonsfriheten forutsetter oppfyllelse av boplikten
- FM vurderte deretter fritak fra boplikten, jf. § 9 og konkluderte med at bosettingshensynet veier tungt i kommunen i det aktuelle området
- Omgjøringsbegjæring til LDIR, som LDIR ikke tok til følge.
- Om eiendommen var bebygd, uttalte LDIR bl.a:



Kommunen ved landbrukssjefen var på befaring forut sin behandling av saken, og konkluderte med at eiendommen er bebygd. I klagen til behandling hos Fylkesmannen ble det fremlagt en takstrappport fra 24.1.2017 som sier at **taket over inngangen er råttent, og deler av yttertak «har svakker som kan tyde på råteskader på lekter og bærende konstruksjoner»**. Huset har ikke baderom/wc og ikke innlagt vann. **Loft og kjeller har skader av «biologiske skadegjørere»**. Konesesjonsverdien på våningshuset etter nedskrivning er satt til **kr 250 000**. I Senja-dommen ble bolighuset vurdert som et rivingsobjekt.

Som du skriver ble huset først fraflyttet i 2012. Det taler for at eiendommen vurderes «bebygd» i konsesjonslovens forstand når eiendommen har vært brukt som helårsbolig. Det skal likevel, etter Senja-dommen, foretas en **objektiv vurdering** av husets tilstand. Huset er **preget av elde og manglende vedlikehold**, men selv om det er anslått at det må **oppgraderes for over 2 millioner** for å få ønsket standard **har huset fortsatt en verdi**. Vi legger til grunn som Fylkesmannen at eiendommen må anses bebygd.



# Suldalsaken, forts.

- Sivilombudsmannen kom også på banen, men etter noen kontrollspørsmål til LDIR, fant han det greit å la saken ligge.
- Så kom konsesjonssøkernes advokat med en ny omgjøringsbegjæring til LDIR, pga. nye opplysninger fra fagkyndige takstmenn
- «Total mangel på vedlikehold gjennom en årrekke»
- «Store svekkelser i bygningens konstruksjoner og innredninger»
- «Lekkasjer i bygningen, råtesoppangrep og biologiske skadegjørere i bærende konstruksjoner»
- Yttertaket er ikke tett, og taklektene og undertak har sannsynligvis råteskader flere steder
- Bygningen anses totalskadet og er etter takstmannens skjønn kondemnabel.
- Teknisk verdi: 0,-.



# Suldalsaken, forts.

- LDIR viste til nye faglige vurderinger som viste at våningshuset var i dårligere stand enn først antatt
- Konklusjon: Ikke beboelig bolighus, og eiendommen er dermed ikke bebygd, jf. § 5 andre ledd. Ingen lovbestemt boplikt, og ervervet er konsesjonsfritt.

# Egenerklærings skjema

Konsesjonsfritt erverv skal kontrolleres av kommunen i form av egenerklærings skjema fra erverver



Fastsatt i medhold av forskrift 8. desember 2003 gitt i medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 8



Tøm skjema

1. Erklæringen innleveres til kommunen der eiendommen ligger.
2. Kommunen kontrollerer at skjema er riktig utfyllt.
3. Ett skjema for hver ny eier.

## 1. Erververs (ny eiers) navn

Slektsnavn, for- og mellomnavn

Fødselsnr. (11 siffer)

Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer

Adresse

Postnr.

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer

## 2. Eiendommen ervervet gjelder

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Andelsnr.	Eierandel	Kommune
------	------	---------	------	-----------	-----------	---------

### ERKLÆRING FRA ERVERVER (NY EIER) OM KONSESJONSFRIHET

#### PÅ GRUNN AV SLEKTSKAP/EKTESKAP/SAMBOERSKAP/SVOGERSKAP/USKIFTE

## 3. Landbrukseiendom med boplikt

- A Jeg har overtatt landbrukseiendom fra nær familie. Landbrukseiendom vil her si en eiendom som:
- har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, OG
  - har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, ELLER
  - har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, men som ikke er tatt i bruk som det, ELLER
  - har bebyggelse under oppføring der tilatelse er gitt til oppføring av helårsbolig
- B Jeg er klar over at jeg må søke konsesjon dersom jeg ikke selv skal bosette meg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum 5 år
- C Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager/selger/arvelater har sitt konsesjonsforhold i orden
- Kryss av eller fyll ut del/de punktene som passer, under
- D Jeg har overtatt eiendommen fra ektefelle, partner eller samboer (se rettleidingen [punkt 3 om samboere](#)), eventuelt som arv eller i uskifte (hvis du har overtatt i uskifte, se rettleidingen [punkt 3 om botid](#))
- E Jeg har odelsrett til eiendommen
- F Jeg er beslektet eller besvogret med overdrager/selger/arvelater på følgende måte:  
Jeg er overdragets: (fyll ut – eks. "sønn")

## 4. Annen eiendom

- A Jeg har fra nær familie overtatt eiendom som ikke faller inn under punkt 3
- B Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager/selger har sitt konsesjonsforhold i orden
- Kryss av eller fyll ut del/de punktene som passer, under
- C Jeg har overtatt eiendommen fra ektefelle, partner eller samboer (se rettleidingen [punkt 3 om samboere](#)), eventuelt som arv eller i uskifte
- D Jeg er beslektet eller besvogret med overdrager/selger/arvelater på følgende måte:





# Bopliktens innhold – når er den oppfylt?

- Som grunnlag for konsesjonsfrihet:
  - Eieren må bosette seg på eiendommen innen 1 år, og bo der i 5 år.
  - Må være registrert som bosatt på eiendommen, jf. § 6
  - Ansvaret for folkeregistreringer er skatteetaten. Kommunen kan lite gjøre hvis vedkommende er folkeregistrert på eiendommen
- LMD:
  - Kun skatteetaten skal ta stilling til bosted etter lov om folkeregistrering, ikke konsesjonsmyndighetene
- Kan oppfylles på andre måter, f.eks. ved å bo på naboeiendommen



# Kontroll og oppfølging av lovbestemt boplikt

- Hvordan følge opp boplikten?
- Kommunen kontrollerer at boplikten er oppfylt
  - Vente 4-6 måneder – bruddet må være «vesentlig»
  - Ikke oppfylt; frist for å søke konsesjon (§ 13 tredje ledd)
    - 4-6 måneder etter at tilflyttingsfristen gikk ut
  - Hvis fristen ikke overholdes; kommunen setter frist for videresalg
  - Hvis fristen for videresalg ikke overholdes, kan «departementet» la eiendommen selges etter reglene om tvangssalg



# Vilkår for konsesjon, § 11

- Alltid velge å sette vilkår
  - Påkrev av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap?
  - Bosettingshensynet alene kan være tilstrekkelig
- Personlig eller upersonlig boplikt
- Ikke uforholdsmessig tyngende
- Varighet og oppfyllelsmåte kan variere – kommunen må vurdere hva som er nødvendig i den enkelte sak (for å best mulig ivareta hensynene i loven)
- Kan/bør ta inn i vilkåret at § 6 gjelder
- Kontrollspørsmål: Er det hensiktsmessig å gi konsesjon med vilkår om boplikt etter § 11, hvis konsesjonssøknaden er levert fordi vedkommende ikke vil oppfylle lovbestemt boplikt?

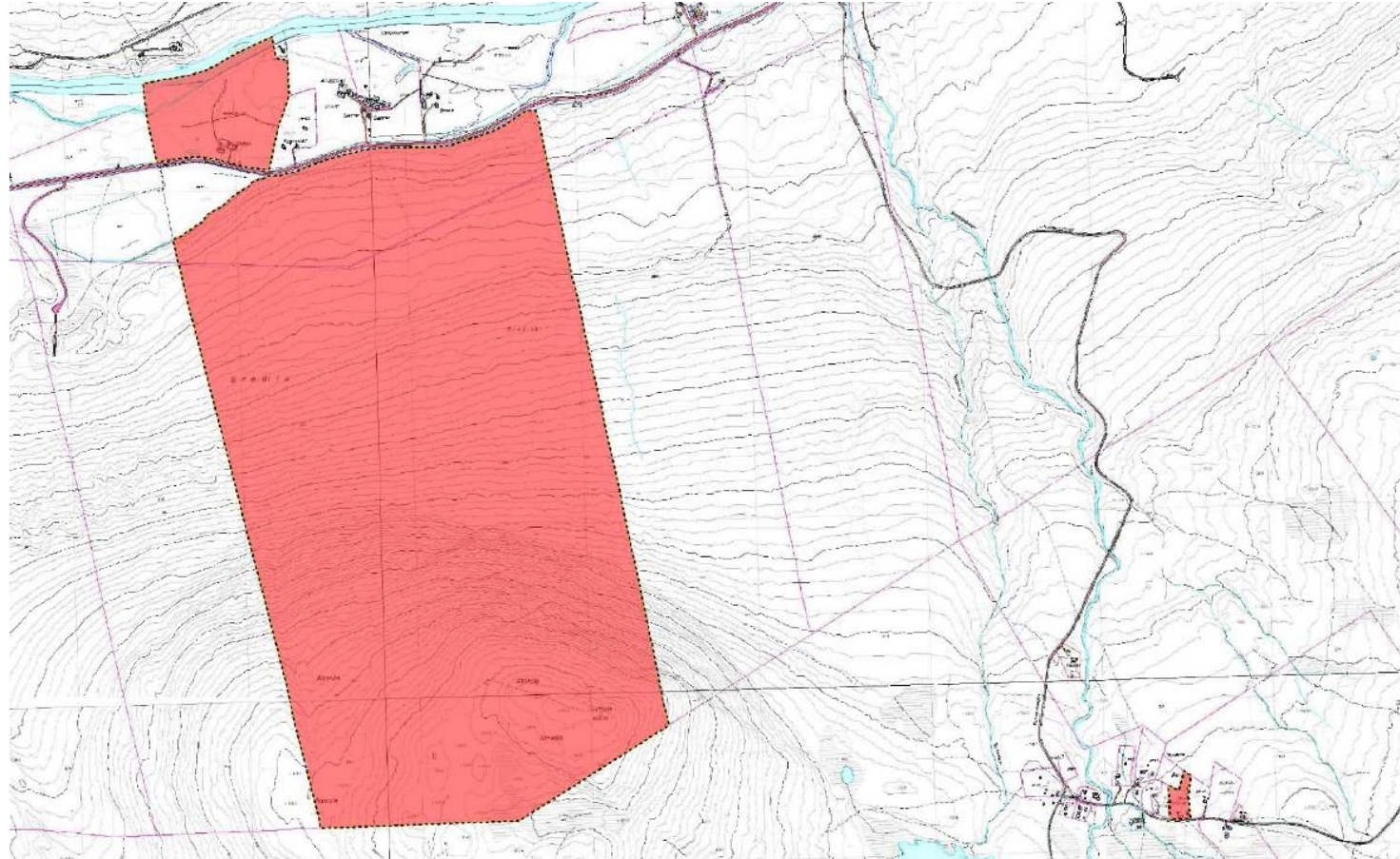


# Kontroll og oppfølging av boplikt som § 11-vilkår

- Fylkesmannen kan fastsette tvangsmulkt (§ 16 første ledd). Lite brukt i praksis
- Mer praktisk: kommunen kan trekke konsesjonen tilbake (§ 16 andre ledd)
  - Brutt vilkår av «vesentlig betydning»
    - Så vesentlig at utfallet av konsesjonssaken ville blitt et annet hvis vilkåret tenkes borte
    - Partene skal forhåndsvarsles før eventuelt vedtak om tilbaketrekking
- Fastsette frist for overdragelse til noen som kan få konsesjon (§ 16 siste ledd)
- Tvangssalg uten nærmere varsel

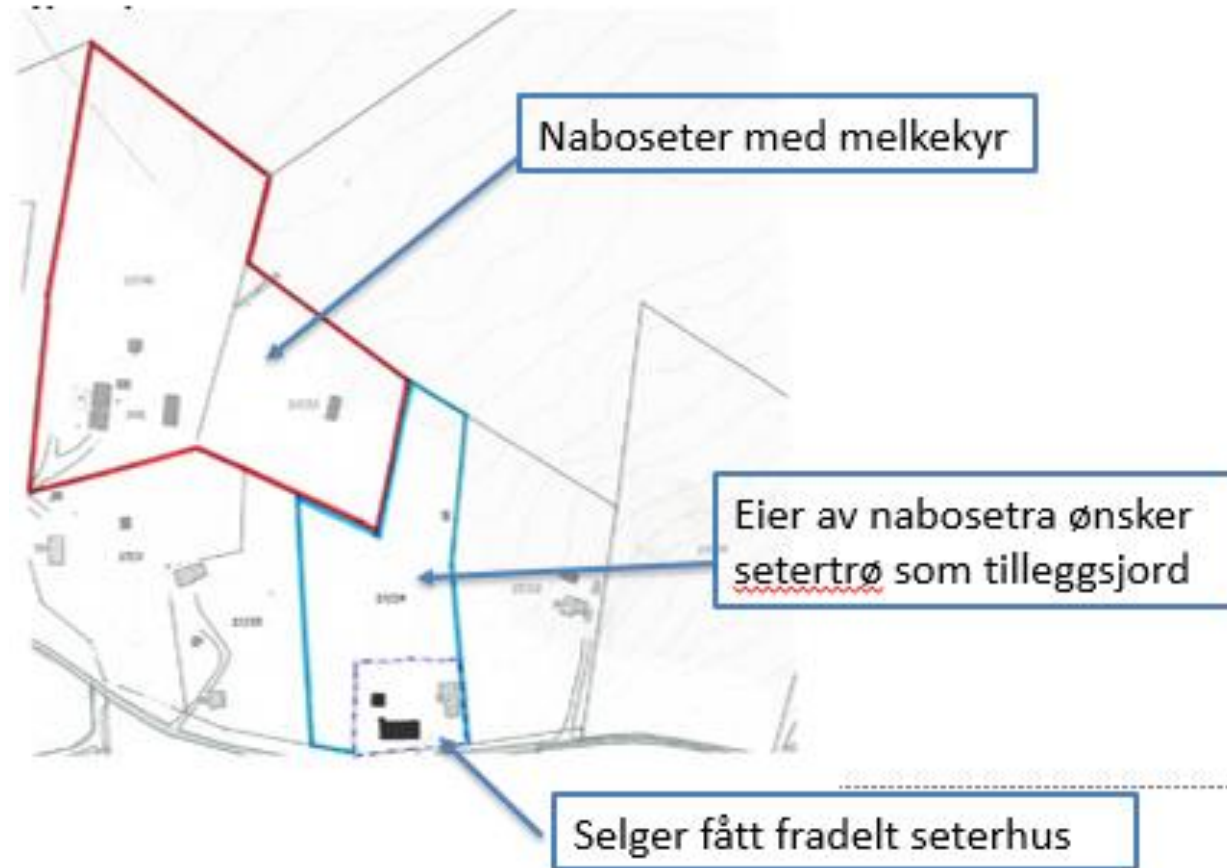


# Eksempelsak – konsesjonsvilkår om avståelse av del av eiendom





## Eksempelsak forts.





## Eksempelsak forts.

Saksgang:

1. Kommunen kontaktet potensielle jordsøkere, fikk ønske fra eier av naboseter om å få overta innmarksbeite her
2. Rådmannen innstilte på konsesjon, men vilkår om avståelse av 5 daa innmarksbeite på setra
  - Driftsmessig god løsning, dette i tråd med både nasjonale og kommunale retningslinjer
3. Hovedutvalg gir konsesjon i tråd med rådmannens innstilling
4. Konsesjonssøker ble ikke enig med setereieren om pris, og ba kommunen vurdere vilkår om avståelse på nytt.



## Eksempelsak forts.

Saksgang forts:

5. Formannskapet vedtar med 4 mot 2 stemmer å fjerne vilkåret om avståelse
6. Eier av nabosetra klager på vedtaket (egentlig ikke klagerett). Rådmannen innstiller på å ta klagen til følge, formannskapet opprettholdt sin vurdering
7. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak om lemping av konsesjonsvilkår pga. manglende begrunnelse
8. Rådmannen innstiller igjen på å gi nabosetra medhold, men formannskapet vedtar med 4 mot 3 stemmer å lempe på vilkårene. Svært mangelfull begrunnelse





## Eksempelsak forts.

Saksgang forts:

9. Nabosetra klager igjen
10. Formannskapet vedtar med 4 mot 3 stemmer å ikke ta klagen til følge
11. Fylkesmannen behandler saken og tar klagen til følge



## Eksempelsak forts.

Fylkesmannen la vekt på:

- Driftsmessig god løsning om jordsøker overtar, dette ikke tilfellet for kjøper av hovedeiendommen
- Ikke uforholdsmessig tyngende vilkår
- I tråd med kommunale retningslinjer å gi jordsøker medhold
- Mangelfull begrunnelse for kommunens vedtak, langt bedre begrunnelse i rådmannens innstilling
- Kommunal skjønnsutøvelse (generelt) viktig, men sprikende holdning og mangelfull begrunnelse vanskelig å tillegge dette vekt her



# Bosettingshensynet – lokalt skjønn

- Kommunens vurdering tillegges særlig stor vekt
- Fylkesmannen er tilbakeholden med å overprøve kommunens vurderinger knyttet til bosetting
- Men; vektleggingen av lokalt skjønn varierer med ulike forvaltningsområder og hvor i konsesjonsvurderingen man er
- Nasjonale hensyn som eier- og bruksstruktur → kommunalt skjønn mindre vekt
- I spørsmål om f.eks. bosetting → kommunalt skjønn betydelig større vekt
- Eksempelsak fra Rogaland



# Eksempelsak

- A kjøper en landbrukseiendom 2 mil/20 minutter unna egen landbrukseiendom
- Først avslag, så medhold (kommunen), så avslag (FM omgjør)
- Klage til LDIR – ikke medhold = avslag
- *LDIR: «I vår sak er spørsmålet om bosettingshensynet kommet inn i relasjon til hensynet til eier- og bruksstruktur, og ikke som del av vurderingen av bosettingshensynet i Vormedalen generelt. Dermed vil ikke kommunens vurdering i denne saken ha avgjørende betydning, ettersom hensynet til en helhetlig ressursforvaltning er et nasjonalt hensyn som Fylkesmannen har større adgang til å overprøve enn bosettingshensynet generelt».*



# Priskontroll ved konsesjonsvurderingen

- Formål: Sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- Prisvurdering når:
  - Bebygd eiendom, og
  - mer enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka, og
  - skal nyttes til landbruksformål



# Priskontroll, bebyggd eiendom

- Samme vurdering som § 4 nr. 4
- Ikke krav om bolighus
- Lav terskel (trafo er i prinsippet nok)



# Ikke priskontroll når....

- Bebygd eiendom med mindre enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka
- Bebygd eiendom med kun innmarksbeite (ikke fulldyrka/overflatedyrka)
- Ubebygd eiendom, hvis ren skogeiendom eller uproduktive arealer (uansett størrelse)
- Bebygd eiendom med brukbart bolighus, avtalt kjøpesum er under 3,5 millioner og ervervet skjer til boligformål
- Når er eiendommen bebygd med brukbart bolighus?
  - Innflyttingsklart, vei, vann og avløp
  - Høy terskel – ikke samme vurdering som i § 5 (lovbestemt boplikt)



# Vektlegging av priskontrollen

- Supplerer momentene i § 9
- Skal tillegges «særlig vekt»
- Likevel helhetsvurdering
- Ikke noe forbud mot å gi konsesjon selv om prisen er for høy





# Hvordan foreta prisvurderingen?

Rundskriv og uttalelser:

- M-3/2002 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon
  - kap. 8.2 og 8.3 om avkastningsverdiberegning for jord og skog
  - kap. 8.4 og 8.5 om verdsetting av andre rettigheter
  - kap. 8.6 om verdsetting av bygninger
- M-3/2017 – kap. 8.2.3
- LMD brev 9. januar 2018 – betydningen av bebyggelsens tilstand
- LMD brev 22. mars 2018 – boverdi ikke forbeholdt små landbrukseiendommer
- LMD brev 20. april 2018 – melkekvote



# Konsesjonsrisiko

- Avtalefrihet mellom selger og kjøper.
- Megler tar inn i kjøpekontrakten at risikoen er på kjøper – uten betydning
- Kommunen må behandle konsesjonssøknaden – irrelevant for konsesjonsvurderingen hvem som har risikoen



# Kartlegging av interesse for kjøp av tilleggsjord

- Hvis avslag begrunnes ut fra ønske om at eiendommen bør selges som tilleggsjord til andre enn konsesjonssøker, må kommunen utrede alternative interessenter
- Grense for hvor omfattende undersøkelser som må gjøres
- Høyesterett i Kistefossaken (Rt-2012-18):
  - kan ikke nekte konsesjon på grunnlag av alternativer som er teoretiske
  - *«Men det betyr ikke at alternativet må være klarlagt i alle detaljer og fremstå som noe som sikkert vil bli gjennomført dersom konsesjon nektes.»*
- Sivilombudsmannen (2012/1105)
  - *«det at en interessent faktisk har uttrykt interesse for å overta eiendommen må nok være et minstevilkår. Ut over dette må det etter mitt sin foreligge konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsier at en interessent er et reelt alternativ til konsesjonssøker.»*

# Spørsmål?

Pixabay



Fylkesmannen i Innlandet



Facebook Fylkesmannen i Innlandet  
Nettside [www.fylkesmannen.no/in](http://www.fylkesmannen.no/in)