



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

## **Rundskriv**

---

Til kommunene, statsforvalterne, Landbruksdirektoratet og Kartverket

Nr. M-1/2021

Vår ref: 21/1

Dato: 26. mai 2021

### **Rundskriv M-1/2021**

#### **Konsesjon, priskontroll og boplikt**

lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)

Postboks 8013 Dep, 0032 Oslo  
Telefon 22 24 90 90

## INNHold

1.	Innledning .....	4
2.	Formål, virkeområde og virkemidler .....	4
2.1	Lovens formål, § 1 .....	4
2.2	Konsesjonsplikts utgangspunkt, §§ 2 og 3 .....	5
2.3	Virkemidler.....	8
3.	Unntak fra konsesjonsplikt .....	8
3.1	Unntak på grunnlag av eiendommens karakter, § 4 .....	8
3.1.1	Ubebygd areal .....	8
3.1.2	Bebygd areal .....	10
3.2	Unntak på grunnlag av erververens stilling, § 5 .....	12
3.2.1	Ektefeller, partnere, samboere og slektninger.....	12
3.2.2	Odelsrett .....	13
3.2.3	Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet .....	13
3.2.4	Stat, kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap.....	14
3.2.5	Banker .....	14
3.3	Nedsatt konsesjonsgrense, § 7 .....	14
4.	Nærmere om lovbestemt boplikt, § 5 annet ledd mv. ....	17
4.1	Når oppstår boplikten? .....	17
4.2	Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig .....	18
4.3	Arealkrav .....	19
4.4	Personlig boplikt.....	20
4.5	Frist for tilflytting .....	20
4.6	Boplikts varighet.....	20
4.7	Hvordan oppfylle boplikten.....	20
4.8	Brudd på boplikt .....	21
4.9	Boret og -plikt for gjenlevende ektefelle og samboer .....	21
5.	Forhold av betydning for om konsesjon skal gis .....	22
5.1	Konsesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon .....	22
5.2	Eiendom som skal nyttes til landbruksformål, §§ 9 og 9 a.....	22
5.2.1	Uttrykket "landbruksformål", og forholdet til landbrukslovgivningen.....	22
5.2.2	Vektleggingen av ulike momenter ved avgjørelse av konsesjonssaken.....	23
5.2.3	Bosettingshensynet .....	24
5.2.4	Driftsmessig god løsning .....	25
5.2.5	Skikkethet .....	26
5.2.6	Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.....	27
5.2.7	Sameie i landbrukseiendom .....	27
5.2.8	Selskaper med begrenset ansvar .....	28
5.2.9	Kommunen som erverver av landbrukseiendom .....	29
5.2.10	Odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd	29
5.2.11	Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom, § 9 a.....	31
5.3	Avgjørelse av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, § 10.....	33
6.	Om konsesjonsvilkår, § 11.....	34
6.1	Grunnleggende krav til vedtak etter konsesjonsloven.....	34
6.2	Adgangen til å sette vilkår .....	35
6.3	Boplikt som vilkår - § 11 annet ledd .....	36
6.4	Lemping av vilkår.....	38
7.	Konsesjonssøknad eller konsesjonsfrihet, §§ 12 til 15 .....	39
7.1	Konsesjon og tinglysing .....	39

7.2	Konsesjonssøknaden.....	39
7.2.1	Frist for å søke konsesjon - konsesjonsloven § 13 .....	39
7.2.2	Søknadsskjema.....	39
7.2.3	Konsesjonsgebyr .....	39
7.3	Egenerklæring om konsesjonsfrihet .....	40
7.4	Erverv som verken krever egenerklæring eller konsesjonssøknad.....	40
8.	Saksgang, avgjørelsesmyndighet og klage mv. ....	41
8.1	Saksgang.....	41
8.2	Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven .....	41
8.2.1	Kommunens oppgaver .....	41
8.2.2	Statsforvalterens oppgaver.....	43
8.2.3	Landbruksdirektoratets oppgaver.....	44
8.3	Part og klagerett.....	44
9.	Saksbehandling og begrunnelse .....	45
9.1	Saksbehandling.....	45
9.2	Begrunnelse .....	47
10.	Kontroll- og oppfølgingsoppgaver, §§ 13 til 20 .....	48
10.1	Generelt om kommunen og statsforvalterens kontroll- og oppfølgingsoppgaver 48	
10.2	Nærmere om konkrete oppfølgingsoppgaver etter konsesjonsloven .....	50
10.2.1	Oppfølging av konsesjonsplikt, betingelser for konsesjonsfrihet og konsesjonsvilkår.....	50
10.2.2	Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt .....	52
10.2.3	Oppfølging av konsesjonsavslag og fastsatt konsesjonsvilkår .....	53
10.2.4	Nærmere om tvangssalg.....	54
11.	Avsluttende merknader .....	54
11.1	Historikk .....	54
11.2	Behandling av rettssaker .....	54
	Vedlegg 1: Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra .....	56
	Vedlegg 2: Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til.....	56
	Vedlegg 4: Sjekkliste for oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår .....	57
	Vedlegg 5: Sjekkliste for unnlatt søknad om konsesjon .....	58
	Vedlegg 6: Sjekkliste for oppfølging av brudd på boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd og boplikt etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (konsesjonsloven § 7) .....	58
	Vedlegg 7: Forhåndsvarsel.....	59
	Vedlegg 8: Konsesjonspålegg .....	60
	Vedlegg 9: Frist for salg/omgjøring av avtalen.....	61
	Vedlegg 10: Hjelpemiddel for oppfølging av lovbestemt boplikt .....	62
	Vedlegg 11: Hjelpemiddel for oppfølging av konsesjonsvilkår om boplikt.....	62
	Vedlegg 12: Hjelpemiddel for oppfølging av dødsbo som eier av landbrukseiendom .....	63
	Vedlegg 13 Historikk og overgangsbestemmelser konsesjonsloven 2003 .....	64

## 1. Innledning

Et formål med dette rundskrivet er å gi kommunene en samlet oversikt over de mest sentrale reglene i [konsesjonsloven](#). I tillegg er rundskrivet ment å gi veiledning om behandlingen av saker som faller inn under lovens virkeområde. Gjelder søknaden erverv av en eiendom som skal brukes til landbruksformål, må kommunen dessuten bygge sin vurdering på rundskriv [M-3/2002](#) *Priser på landbrukseiendom ved konsesjon*.

Rundskrivet skal også tjene som et hjelpemiddel for registerførerne ved Kartverket når det i forbindelse med tinglysing tas stilling til om et erverv krever konsesjon eller ikke.

Ved dette rundskrivet oppheves rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt og rundskriv M-6/2003 Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven.

## 2. Formål, virkeområde og virkemidler

### 2.1 Lovens formål, § 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 nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser 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 skal vurderes ved erverv av eiendommer som skal brukes til landbruksformål. Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid og 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.

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.

I formålsbestemmelsen brukes "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 ivaretatt av andre lover kan trekkes inn, så sant det bidrar til et 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 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 åpner for å trekke inn 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. Samfunns-hensynene er det sentrale i vurderingen.

Uttrykket "landbruksnæringen" dekker også virksomhet som for eksempel utmarksnæring og reindrift. Loven skal dessuten tilgodese behovet for "utbyggingsgrunn". Behovet for utbyggingsgrunn var sentralt i 1974 da konsesjonslovene ble samlet i en lov, men har i praksis mindre fremtredende plass i dag. Bakgrunnen for dette er at konsesjonsplikten i hovedsak gjelder erverv av landbrukseiendommer og plan- og bygningsloven er blitt et bedre verktøy for utvikling av utbygging enn i 1974.

En skal tilgodese hensynet til "miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsin-teresser". Hensynet til miljøet er framhevet i bestemmelsen på lik linje med allmenne naturverninteresser og friluftsin-teresser.

Hensynet til "bosettingen" skal også ivaretas. Det kan treffes avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen kommunen allerede har.

## 2.2 Konsesjonspliktens utgangspunkt, §§ 2 og 3

Utgangspunktet for konsesjonsplikten er fastsatt i konsesjonsloven §§ 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. Gjenlevende ektefelle som overtar eiendom etter en avdød ektefelle i uskifte, omfattes også av begrepet "erverv", jf. konsesjonsloven § 2.

Jordskifte som går ut på å løse opp sameietilstanden når grunn eller rettigheter ligger i sameie mellom bruk<sup>1</sup>, 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](#).

---

<sup>1</sup> Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskifteloven) § 3-6

En opsjon er en avtale om en overdragelse som ligger fram i tid. Heller ikke slike avtaler utløser i utgangspunktet konsesjonsplikt. Inneholder avtalen om opsjon en rådhetsinnskrenkning som omfattes av konsesjonsloven § 3 første ledd annet eller tredje punktum, oppstår det imidlertid konsesjonsplikt. Dette er omtalt i de to siste avsnittene i punkt 2.2. Hvor det opprettes en avtale om opsjon på kjøp av dyrka jord med formål utbygging, kan det erfaringsmessig føre til at eierens interesse i å investere i jordbruksproduksjon reduseres. Det har også vært en debatt om opsjonen i seg selv kan oppfattes som en "driver" for å omdisponere dyrka jord. Departementet ber derfor kommunene om å være særlig oppmerksom på avtaler som dette, og kreve konsesjonsbehandling i de tilfellene avtalen faller inn under konsesjonslovens regler. Hvor avtalen er uheldig ut fra jordvern hensyn, er det et moment som taler mot å gi konsesjon.

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

Konsesjonsloven § 2 tredje ledd åpner for at det i enkelte tilfeller, ved enkeltvedtak eller ved 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 matdepartementet.<sup>2</sup> Departementet har ved slik forskrift<sup>3</sup> fastsatt unntak med hjemmel i § 2 tredje ledd.

Myndigheten til å gjøre unntak i enkeltsaker når "særlige hensyn foreligger" er lagt til Landbruksdirektoratet. Unntak kan for eksempel komme på tale i forbindelse med sammensmelting av aksjeselskaper (fusjon), og fusjonslignende tilfelle være aktuelt å gjøre unntak, og det kan gjøres unntak ved erverv som skjer i forbindelse med en intern omorganisering i et konsern, når overdragelsen er av mer formell enn reell karakter. På den annen side vil ikke det forhold at underordnede organer har tatt feil med hensyn til lovanvendelsen og opplyst at det ikke oppsto konsesjonsplikt, innebære at det foreligger særlige hensyn. Konsekvensen av at søknaden om unntak fra konsesjonsplikt ikke innvilges, er at det må søkes om konsesjon på vanlig måte. Hvis ervervet allerede har funnet sted, regnes fireukersfristen for å sende inn konsesjonssøknad fra det tidspunkt avslaget kommer fram til søkeren.

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. Rettigheten kan hvile på hele eiendommen eller på en del av den. De regler jordskifteretten gir i medhold av [jordskifteloven § 3-8](#) om bruksordning, omfattes ikke av rettighetsbegrepet i konsesjonsloven § 3.

Stiftelse eller overdragelse av rettigheter kan bare utløse konsesjonsplikt dersom erverv av eiendommen som rettigheten gjelder også ville ha utløst konsesjonsplikt. En total bruksrett på 10 m<sup>2</sup> til oppføring av en sjøbod kan for eksempel avtales på en eiendom som vil utløse konsesjonsplikt ved omsetning. I så fall vil stiftelse og overdragelse

---

<sup>2</sup> Se delegeringsvedtak av [28. november 2003 nr. 1401](#)

<sup>3</sup> Forskrift [8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom](#)

av en slik bruksrett kreve konsesjon. Stiftes den samme rettigheten på en eiendom som ikke krever konsesjon ved overdragelse, vil det imidlertid ikke oppstå konsesjonsplikt.

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 høyst ti år uten adgang for den som har bruksretten 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 ti år. Regelen i forpaktingsloven § 8 første ledd 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.

Rådighetsinnskrenkninger og utbyggingsavtaler er regulert i konsesjonsloven § 3 første ledd annet og tredje punktum. Slike er avtaler har ofte sammenheng med opsjonsavtaler som er omtalt innledningsvis i punkt 2.2, men avtalene utløser på visse vilkår konsesjonsplikt.

Konsesjonsloven § 3 første ledd annet punktum gjelder stiftelse og overdragelse av rettigheter som først og fremst tar sikte på å hindre eierens mulighet til å utnytte eiendommen. Det kan for eksempel være 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 rettslig kan gjøre. Et eksempel på det siste er en avtale som forbyr eieren å pantsette eiendommen. Også stiftelse og overdragelse av positive servitutter kan omfattes av bestemmelsen, for eksempel stiftelse av en jaktrett innenfor reglene i viltloven § 28. Opprettelse av en avtale om opsjon på utbygging er ofte kombinert med ulike rådighetsinnskrenkninger som kan falle inn under denne bestemmelsen. Det er i alle tilfeller en forutsetning for at det oppstår konsesjonsplikt at grunneiers rådighet blir vesentlig innskrenket som følge av rettigheten, eller hvis rettigheten fører til at grunneiers økonomiske utbytte fra eiendommen blir vesentlig innskrenket.

Konsesjonsloven § 3 første ledd tredje punktum gjelder utbyggingskontrakter av enhver art. En utbyggingskontrakt i konsesjonslovens forstand må ikke forveksles med en 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. Det er ikke uvanlig å inngå avtale om slik fortrinnsrett i forbindelse med inngåelse av opsjonsavtaler om utbygging. 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.

## 2.3 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 unntak fra hovedregelen i loven, og departementet kan som nevnt i punkt 2.2 gjøre unntak fra konsesjonsplikten i forskrift eller enkeltvedtak når det foreligger særlige grunner. Omtalen av unntakene i loven går fram av punkt 3.

Myndighetene kan gi konsesjon, avslå, eller sette konsesjonsvilkår som anses nødvendig av hensyn til de formål loven skal fremme, se nærmere omtale av avslag og vilkår i punkt 5 og 6. Gjelder ervervet landbrukseiendom, omfatter konsesjonsvurderingen i mange tilfeller bl.a. priskontroll. Det er gitt retningslinjer for konsesjonsvurderingen i punkt 5 og 6 og i rundskriv [M-3/2002](#) Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

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 4. Reglene om nedsatt konsesjonsgrense er omtalt i punkt 3.3.

## 3. Unntak fra konsesjonsplikt

Det er både i konsesjonsloven og i forskrift om konsesjonsfrihet mv. fastsatt flere unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Omfattes ervervet av ett av unntakene er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Konsesjonsfrihet etter konsesjonslovens bestemmelser godtgjøres av erverver ved egenerklæringsskjema, mens egenerklæring ikke er nødvendig der unntak er fastsatt i forskrift.

### 3.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter, § 4

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en liste over forhold knyttet til eiendommens karakter som fører til at det ikke er nødvendig å søke konsesjon.

#### 3.1.1 Ubebygde areal

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 kan "ubebygde enkelttomt til bolig, fritidshus eller naust" erverves konsesjonsfritt dersom tomtearealet 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 enkelttomt til bolig eller fritidshus også erverves konsesjonsfritt dersom tomtearealet ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og hvor tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Etter begge bestemmelsene forstås "enkelttomter" for bolig eller fritidshus som en ubebygde tomt der en kan bygge ett hus med en, eller høyst to boligenheter. Med fritidshus forstås sportshytter, sommerhus, kolonihagehus og lignende, dvs. ulike hus som i dag



går under samlebetegnelsen fritidsboliger. Med naust menes en enkel bygning i strandsonen som brukes til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet. Naustbygningen skal ikke brukes til bolig eller fritidshus. Erverv av tomter til andre formål, som for eksempel forretningsformål, faller utenfor unntakene.

Bestemmelsene i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 og 2 innebærer at fradelte tomter som ikke krever delingstillatelse etter jordloven eller hvor delingstillatelse er gitt, omfattes av unntaket fra konsesjonsplikt. Det er 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 ledd.

Innløses bebygd festetomt etter tomtfestelovens regler, anses tomta som bebygd selv om festeren eier bebyggelsen fra før. Tomta faller dermed ikke inn under uttrykket "ubebygd enkeltomt", jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1.

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

En unnløst areal å bygge på arealet kan ikke ses på som en bruksendring som utløser 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 er også en bruksendring dersom arealet i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde, men der arealet for eksempel tas i bruk til vinteropplag for båter eller andre lagringsformål.

[I forskrift om konsesjonsfrihet mv. § 1 bokstav g\) til k\) og bokstav m\) til o\)](#) er det også fastsatt en rekke unntak for konsesjonsplikt ved erverv av ubebygd eiendom. Konsesjonsfriheten gjelder 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 staten ved statsforvalteren,
- tomt til gjeterhytte i reindriftsnæringen når oppføring av slik hytte er godkjent av Reindriftsstyret eller Reindriftssjefen,
- tilleggsjord som er utvist i medhold av § 19 i fjelloven<sup>4</sup>, når ervervet er tilrådd av kommunen.

### 3.1.2 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 og overflatedyrka jord.

Konsesjonsfriheten er knyttet til eiendommens totalareal. Ved erverv av jord- og skogbrukseiendom, skal eiendomsbegrepet i jordloven § 12 sjette ledd (driftsenhet) legges til grunn for vurderingen av hva som er eiendommens totalareal. Hører det til eiendommen en eller flere sameieparter, 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 2.2, fører dette til at ervervet utløser konsesjonsplikt selv om den eiendommen som erverves ikke overstiger 100 dekar.

Unntaket gjelder eiendom med 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller eiendommer hvor slike produktive arealer er mindre enn 35 dekar. Hva som regnes som fulldyrka og overflatedyrka jord går fram av forskrift om konsesjonsfrihet mv. [§ 5](#).

Med fulldyrka jord menes jord som er dyrka til vanlig pløyedybde og som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Med overflatedyrka jord menes 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. Steiner og blokker i jorda er ikke fjernet til vanlig pløyedybde. Arealet kan også være oppstykket av steinhauger, blokker, treklynger, stubber og lignende, eller jordlaget kan være for grunt til å kunne pløyes.

Dersom arealet har vært ute av bruk over tid, kan arealtilstanden ha endret seg slik at arealet ikke lenger kan karakteriseres som fulldyrka eller overflatedyrka. Slik endring kan føre til at erverv av eiendommen ikke lenger utløser konsesjonsplikt. Det følger imidlertid av forskriften § 5 tredje ledd 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 tredje ledd](#).

---

<sup>4</sup>Lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnyttning av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane

Eiendommen må være bebygd. Hva som ligger i begrepet "bebygd" må avgjøres konkret. Det er ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til. Eksempler på at eiendommen er "bebygd" er bygninger som stabbur, låve eller garasje. Enkelte enkle byggverk faller utenfor. Eksempler på eiendom som må anses ubebygd er eiendom hvor det er oppført en kai, en flyttbar brakke, eller et minkhus med tak men uten vegger eller fundament. Heller ikke en eiendom med en gammeldags åpen høylåve vil kunne karakteriseres som bebygd. I tvilstilfeller må kommunen som ledd i veiledningsplikten konkret ta stilling til om eiendommen er bebygd eller ikke. Uttrykket bebygd er brukt i flere bestemmelser i konsesjonsloven, bl.a. også i konsesjonsloven § 5 annet ledd og § 7. Se omtale i punkt 4.2 og punkt 3.3.

Eiendommen anses som ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall. Grensen mot hvilke eiendommer som er ubebygde har i praksis vist seg å være vanskelig å trekke, særlig hvor bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. I tilknytning til unntaket fra konsesjonsplikt i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 skal forfallet i lys av uttalelser i forarbeidene<sup>5</sup>, ha kommet nokså langt for at en vil fastslå at eiendommen må anses som ubebygd. Eiendommen er også ubebygd dersom det bare er gjort forberedelse til bygging, slik som graving og utsprenning. Ved innløsning etter tomtefestelovens regler av festetomt med bebyggelse, regnes tomta som bebygd.

I områder som er regulert i reguleringsplan, eller hvor eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt 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, se § 4 tredje ledd. 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 uttrykket "reguleringsplan" i konsesjonsloven § 4 tredje ledd menes et arealplan-kart med tilhørende bestemmelser som er definert 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 uttrykket "kommuneplanens arealdel" i konsesjonsloven § 4 tredje ledd menes plan som definert i [plan- og bygningsloven § 11-1](#). Bestemmelsen får anvendelse dersom arealformålet 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](#).

---

<sup>5</sup> Ot. Prp. nr. 33 (2000-2001) som viser til Ot. Prp. Nr. 75 (1976-1977) s. 8 og Ot. Prp. Nr. 74 (1981-1982) s. 19.

Forutsetningen for konsesjonsfrihet innebærer likevel 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.

I forskrift om konsesjonsfrihet mv. [§ 1](#) bokstav a) til f) og bokstav l) er en rekke erverv av bebygd eiendom fra konsesjonsplikt unntatt. Bestemmelsen gjelder ved erverv som ikke omfattes av unntaket fra konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr.

**4. Konsesjonsfriheten gjelder ved erverv av:**

- eiendomsleilighet (selveierleilighet) med tilhørende andel i fellesareal mv. eller eierseksjon,
- aksjeleilighet (aksje i bolighus med tilknyttet leierett),
- obligasjonsleilighet (med pantobligasjon eller andel av pantobligasjon i bolighus med tilknyttet leierett),
- andel i boligbyggelag, andel i borettslag og borettslags erverv av fast eiendom fra boligbyggelag,
- sameiepart i bebygd 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 (bokstav a til f) og unntaket knyttet til overtakelse av sameiepart (bokstav 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 bebygd eiendom, oppstår 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.

## **3.2 Unntak på grunnlag av erververens stilling, § 5**

Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling.

### **3.2.1 Ektefeller, partnere, samboere og slektninger**

#### Hvem unntaket gjelder for

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 ektefelens første sidelinje til og med barn av søsken, eller den som er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, ikke å søke konsesjon. I vedlegg 1 og 2 til dette rundskrivet 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.

Konsesjonsloven § 5 første og annet ledd gjelder tilsvarende for registrerte partnere. Det følger av [ekteskapsloven § 111](#) at bestemmelser i norsk lovgivning som omhandler ekteskap og ektefeller, gjelder tilsvarende for registrert partnerskap og registrerte partnere.

Videre gjelder konsesjonsloven § 5 første og annet ledd for samboere, jf tredje ledd. Hvem som anses som samboer er definert i arveloven [§ 2 tredje ledd](#).

Unntaket i § 5 første ledd nr. 1 får tilsvarende anvendelse for familie til registrerte partnere og samboere.

#### Eieren må ha sitt konsesjonsforhold i orden

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er til forskjell fra § 4 betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Har overdrageren ikke sitt konsesjonsforhold i orden, må erverver søke konsesjon. En eier som har søkt og fått avslag på konsesjon har ikke sitt konsesjonsforhold i orden. Eieren har heller ikke sitt konsesjonsforhold i orden hvis vilkår som er satt for konsesjon ikke er oppfylt, eller hvor han har brukt egenerklæring for konsesjonsfrihet uten at vilkårene for konsesjonsfrihet er til stede. Det har ingen betydning om kommunen har reagert på unnlåtelsen eller ikke.

Vilkåret om at eieren må ha sitt konsesjonsforhold i orden 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.

### 3.2.2 Odelsrett

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett å søke om konsesjon. En odelsberettiget som ikke selv vil bosette seg på en bebyggd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig, må imidlertid søke konsesjon.

### 3.2.3 Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet

Konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, jf. § 5 annet ledd. Dette gjelder bare dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflate-dyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Boplikten er nærmere omtalt i punkt 4.

For eiendommer uten bebyggelse 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 overdrageren. 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 3.3.

### 3.2.4 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. Statlige eide selskaper, for eksempel Bane Nor SF, Nye Veier eller Statskog (som er statsforetak), er imidlertid ikke omfattet av unntaket.

Enkelte erverv som gjøres av kommune eller fylkeskommune krever heller ikke konsesjon. Dette er tilfelle der ervervet gjelder en eiendom som er omfattet av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er satt av til annet enn landbruksområde, eller hvis ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap hvor kommunen har minst halvparten av kapitalen og flertall i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter § 5 første ledd nr. 4. Det er grunn til å anta at unntaksbestemmelsen i nr. 4 har liten praktisk betydning i dag.

### 3.2.5 Banker

I konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 er det et unntak fra konsesjonsplikt for banker mv. hvis ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring erververen har panterett i. I bestemmelsen er det ikke forutsatt noe skille mellom norsk og utenlandsk bank eller institusjon. I forskrift om konsesjonsfrihet mv. [§ 6](#) er offentlige banker, sparebanker, forretningsbanker, offentlige fond, Arbeids- og velferdsdirektoratet, forsikringsselskaper og offentlig godkjente kredittinstitusjoner som er godkjent i henhold til konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5.

## 3.3 Nedsatt konsesjonsgrense, § 7

Dersom det anses nødvendig å hindre at en helårsbolig blir brukt som fritidsbolig, kan det på nærmere vilkår fastsettes lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense for konsesjonsplikt. Slike forskrifter innebærer at flere eiendommer omfattes av konsesjonsplikt enn det som ellers fremgår av konsesjonsloven. De kalles ofte for "nullgrenseforskrifter". En erverver som ikke har som formål at eiendommen blir bebodd enten av den nye eieren selv eller av andre (upersonlig boplikt), må søke konsesjon.

For eiendom som er omfattet av konsesjonsfriheten i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 (ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus) eller nr. 4 (bebygd eiendom), kan



Kongen (delegert til Landbruksdirektoratet) etter konsesjonsloven § 7 første ledd sette konsesjonsfriheten etter disse bestemmelsene og § 5 første ledd nr. 1 (slektskapsunntaket) ut av kraft. Det vil dermed være konsesjonsplikt ved slike erverv.

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

- bebyggd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, jf. § 7 første ledd nr. 1,
- 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, jf. § 7 første ledd nr. 2, og
- ubebyggd tomt som er regulert til boligformål, jf. § 7 første ledd nr. 3.

Forskriften kan fastsettes for ett eller flere av alternativene. Landbruksdirektoratet har på sin hjemmeside en liste over [hvilke kommuner som har innført forskrift](#).

Konsesjonsplikt oppstår hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig, jf. § 7 første ledd nr. 1. Dersom noen har vært registrert som bosatt på eiendommen, er det et sentralt moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering av 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 eiendommen. 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. Det innebærer at det kan oppstå konsesjonsplikt selv om bygningen er kommet langt i forfall. Grensen for hva som anses bebyggd trekkes tilsvarende vurderingen etter § 4 første ledd nr. 4, se punkt 3.1.2.

Hvis det ikke er fastsatt i den lokale forskriften at konsesjonsfriheten for nær slekt etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, kan nær slekt overta eiendommen uten å søke konsesjon. Det er en betingelse for å gjøre bruk av dette unntaket at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden. Se omtale av denne betingelsen i punkt 3.2.1. Siden "boplikten" etter konsesjonsloven § 7 er varig, kan vurderingen by på utfordringer for kommunen. I noen tilfeller har helårsboligen vært i bruk som bolig i en periode, men ikke hele tiden. Kommunen må da ta konkret stilling til om "boplikten" er oppfylt slik at helårsboligen kan overdras konsesjonsfritt til nær slekt. Når eiendommen skal overføres videre til nær slekt, er kommunens syn på om overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden en vurdering av de faktiske forholdene, vurderingen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Med sikte på å avklare forholdet best mulig, bør kommunen kontakte erververen for å få avklart når eiendommen har vært i bruk som helårsbolig, og evt. årsaker til at den ikke har vært brukt slik i perioder.

Etter konsesjonsloven § 7 annet ledd første punktum er konsesjonsfriheten også 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 følger av forskrift om konsesjonsfrihet mv. [§ 1 annet ledd](#) at unntakene som gjelder leiligheter (§ 1 første ledd bokstav a til f), og unntaket for sameieparter (§ 1 første ledd bokstav l) ikke gjelder dersom det er innført en lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7 i kommunen.

Lokal forskrift fastsettes av Landbruksdirektoratet, men kan bare innføres etter anmodning fra kommunen. Forutsetningen for å innføre forskrift er at det anses nødvendig å ha lokal forskrift for å hindre at eiendommer 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 også om en forskrift skal endres eller oppheves. Dette gjelder 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 for et nærmere definert område av kommunen. Kommunen kan vurdere at behovet for forskrift kun er nødvendig i et bestemt angitt geografisk område. Det siste er bl.a. aktuelt hvor det har skjedd en kommunesammenslåing, og hvor en av kommunene hadde innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Der hvor kommunen har en geografisk avgrensning av forskriftens virkeområde er det viktig at dette fremkommer klart i forskriften, for eksempel ved kart eller gårds- og bruksnummer. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense. Det innebærer at det verken kan settes en høyere eller lavere arealgrense enn lovens arealgrense på 100 dekar. Når kommunen velger å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, settes konsesjonsfriheten ut av kraft for alle eiendommer etter § 4 første ledd nr. 4. Arealgrensen for konsesjonsplikt settes da ned til null.

Konsesjonsplikt oppstår ikke dersom erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig enten av erververen selv, eller av andre i den tiden erververen 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 eieren eller den som leier eiendommen er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering. Denne "boplikten" er ikke begrenset til en bestemt tidsperiode, den varer i hele eiertiden.

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](#)<sup>6</sup> 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. Fristen for å bosette seg på eiendommen gjelder også hvor kommunen har forskrift som gjelder ubebygde tomt eller tomter med bolig under oppføring, jf. § 7 første ledd nr. 2 og 3. Oversettes fristen for å bosette seg, må eieren søke konsesjon. I slike tilfeller kan kommunen fastsette konsesjonsvilkår med utsatt frist for å bosette seg på eiendommen.

Forutsetningen for å overta konsesjonsfritt, er at helårsboligen eller tomten innen ett år tas i bruk til boligformål. Som et utgangspunkt, gjelder de samme regler om kontroll og sanksjoner ved fristoversittelse som ved andre konsesjonssaker, se punkt 10.2.1, 10.2.2 og 10.2.3. Har erververen f.eks. undertegnet på egenerklæring om at eiendommen skal brukes til boligformål, men unnlater å bruke den til dette formålet innen fristen, kan kommunen fastsette en frist etter § 13 jf. § 18 til å søke konsesjon evt. at eiendommen overdras til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Det er ingen tidsfrist for hvor lenge "boplikten" etter § 7 varer. Den faktiske situasjonen rundt et eventuelt brudd på boplikten kan derfor avvike noe fra andre konsesjonssaker fordi mislighold eller brudd på plikten kan oppstå lenge etter ervervet. Unnlatt bruk til boligformål kan uavhengig av dette følges opp med pålegg om å søke konsesjon.

#### **4. Nærmere om lovbestemt boplikt, § 5 annet ledd mv.**

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 6. 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 5.2.

##### **4.1 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 om konsesjon.

Lovbestemt boplikt kan oppstå:

- hvis eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt til helårsbolig og

---

<sup>6</sup> Lov 19. juni 2009 nr. 90 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv. IX annet ledd nr. 9.

består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller av mer enn 500 dekar produktiv skog.

- 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.

## 4.2 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, se omtale i punkt 3.1.2. Eiendommen anses der som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forbedringer til bygging, slik som graving og utspregning. Dette er også utgangspunktet for tolkingen av begrepet "bebygd eiendom" i § 5 annet ledd.

Boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd forutsetter imidlertid at det står en bygning på eiendommen som er eller har vært brukt til beboelse. Dette går fram av annet punktum som gir følgende legaldefinisjon av bebygd eiendom: "Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig." Definisjonen tilsvarende formuleringene i konsesjonsloven § 7, og det er lagt til grunn i forarbeidene at praksis knyttet til § 7 får anvendelse. Det innebærer at det kan ha gått lang tid siden bygningen sist ble brukt til bolig. Sett i lys av at konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder boplikt, ikke konsesjonsfrihet, må det likevel stilles høyere krav til egnetheten av bygningen enn ved vurderingen etter § 4 og § 7. En eiendom hvor bebyggelsen er sterkt forfallent kan etter dette anses bebygd iht. konsesjonsloven § 4 eller 7, men forfallet kan innebære at erverv av den samme eiendommen ikke nødvendigvis utløser boplikt etter § 5 annet ledd.

Spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 annet ledd er nærmere drøftet i en rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012. Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, og at det derfor ikke heftet boplikt 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.

Hvorvidt en eiendom skal anses bebygd eller ikke må vurderes konkret i den enkelte sak. Vurderingen kan i enkelte tilfeller være utfordrende. Når det skal tas standpunkt til om eiendommen er "bebygd" må en vurdere bygningens bygningstekniske tilstand. Dette gjelder særlig hvor eiendommens våningshus er i så dårlig forfatning - som følge av alder eller forfall/manglende vedlikehold - at det er et spørsmål om det i det hele tatt kan anses beboelig. Hvis bygningen ut fra en objektiv vurdering kan gjøres i stand ved enkle grep og mindre kostnader, kommer spørsmålet ikke på spissen. Annerledes er det hvor det kreves omfattende tiltak og store kostnader for å få huset beboelig, slik som i Senja-saken som er omtalt over.

Hva den enkelte søker oppfatter som beboelig etter dagens forventninger om boligstandard vil variere, og det er ikke avgjørende. Vurderingen avhenger følgelig ikke av hvem som skal bo der, for eksempel om det dreier seg om en barnefamilie eller om huset skal bebos av en person med funksjonshemming. Det er heller ikke avgjørende om huset har innlagt strøm, vann, eller om det er bilvei fram til huset.

I vanskelige eller utfordrende saker kan det være nødvendig å foreta befarings- og innhente en eller flere bygningstekniske vurderinger fra kompetente aktører som kan dokumentere våningshusets tilstand. Dette for å bidra til at forvaltningens avgjørelse bygger på et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Dommen fra Senja tingrett illustrerer at det i den enkelte sak kan være behov for å innhente bygningsteknisk 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. Uttrykket skal tolkes på samme måte for boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Som nevnt under punkt 3.3, vil det at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen være et sentralt moment i helhetsvurderingen.

### 4.3 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. Definisjon av de arealkvalitetene som kreves går fram av forskrift om konsesjonsfrihet mv. [§ 5](#). For fulldyrka og overflatedyrka jord tar forskriften utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i [AR5](#) som er arealklassifiseringen fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi). Se beskrivelsen som er gitt i tilknytning til fulldyrka og overflatedyrka jord i punkt 3.1.2.

Med "produktiv skog" menes skog med en tilvekst på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Skogen kan ligge samlet eller fordelt på flere steder. Det følger av forskriften at kravet til produktivt skogareal i utgangspunktet knytter seg til arealets produksjonsevne, uavhengig av om det kan eller blir drevet skogbruk på eiendommen. I Rt. 2014 s. 303 som gjaldt en sak etter odelsloven § 2 første ledd, fant imidlertid Høyesterett at skogareal som var underlagt varig og absolutt vern (arealet lå innenfor et naturreservat hvor all skogsdrift var forbudt) ikke var å anse som produktiv skog. Avgjørelsen har relevans ved tolkingen av konsesjonsloven § 5 annet ledd fordi bestemmelsen fastsetter boplikt både for odelsberettigede og nær slekt, og eiendommene som utløser boplikt bør være de samme i begge relasjoner. Det innebærer at skogareal som er underlagt varig og absolutt vern ikke er å anse som "produktiv skog" etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. I disse tilfellene vil det gå fram gjennom kart eller ved fysisk oppmåling hvor grensene går for fredningen. Hvor det dreier seg om midlertidig eller delvis vern, skal oppmålingen av arealet som før ta utgangspunkt i arealets produksjonsevne.

#### 4.4 Personlig 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 konseksjon. Også den som er sameier i eiendommen fra før, får boplikt dersom vedkommende overtar nye andeler.

#### 4.5 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. Det må dermed kunne antas å ha skjedd et erverv som utløser boplikt, se omtale av dette i tilknytning til kommunens kontrollansvar i slike saker i punkt 10.1. 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.

På Landbruksdirektoratets [hjemmeside](#) er det gitt en orientering om kommunenes behandling av meldinger fra tingretten om landbrukseiendommer som overtas av et dødsbo. Se også omtale av endringer i lov om arv og dødsboskifte i punkt 10.1.

#### 4.6 Bopliktens varighet

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

#### 4.7 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 kommunegrensene. 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 bopliktperioden.

Erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig. Dette går fram av konsesjonsloven § 6. Vilkåret om at eiendommen er tatt i bruk som reell bolig er oppfylt når eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i, eller i medhold av, lov [9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering \(folkeregisterloven\)](#). Det er skattemyndighetene som avgjør hvorvidt vilkårene for registrering av bosted etter folkeregisterloven er oppfylt.

Etter folkeregisterloven § 5-1 er hovedregelen at personer registreres med bosted der vedkommende regelmessig tar sin døgnhvile. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, regnes som bosatt der de tar sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode. 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. I forskrift 14. juli 2017 nr. 1201 til folkeregisterloven (folkeregisterforskriften) § 5-1-1 regnes midlertidig opphold med mindre enn seks måneders varighet ikke som bosetting på oppholdsstedet, med mindre oppholdsstedet er personens eneste bostedsmessige tilknytning i dette tidsrom.

#### **4.8 Brudd på boplikt**

Oppfølging av brudd på boplikt er nærmere beskrevet i punkt 10.2.2.

#### **4.9 Borett og -plikt for gjenlevende ektefelle og samboer**

Odelsloven kapittel 9 gir regler som gir gjenlevende ektefelle og samboere et vern mot å bli fratatt en odelseiendom ved 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 jf. odelsloven § 39. Bestemmelsen er begrunnet ut fra hensynet til de odelsberettigede, og må etter forarbeidene anses som en ren privatrettslig regel.

Ved varig fraflytting eller dersom eiendommen ikke drives på forsvarlig måte, mister gjenlevende vernet sitt, det vil si retten til å bruke eiendommen. Når vernet mot å bli fratatt eiendommen faller bort, kan en odelsberettiget løse eiendommen på odel fra gjenlevende ektefelle eller samboer.

Hvis gjenlevende ektefelle eller samboer overtar eiendommen som eier, eller blir sitende i uskifte med eiendommen, oppstår det boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd jf. første ledd nr. 1. Gjenlevendes botid på eiendommen forut for overtakelsen skal i slike tilfeller avregnes mot boplikstiden etter konsesjonsloven, se konsesjonsloven § 5

annet ledd fjerde punktum. Det oppstår følgelig ikke ny boplikt etter konsesjonsloven hvis gjenlevende på overtakelsestidspunktet har bodd på eiendommen i minst fem år.

Kommunen kan gi dispensasjon fra boplikten etter odelsloven § 39 første ledd annet punktum. Dette rundskrivnet gir retningslinjer for fritaksvurderingen så langt det passer. Kommunens avgjørelsesmyndighet følger i saker som dette direkte av odelsloven. En eventuell klage behandles følgelig ikke av statsforvalteren, men av kommunens eget klageorgan. Dette følger av reglene i kommuneloven.

## **5. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis**

### **5.1 Konsesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon**

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes opp mot hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. formålet i konsesjonsloven § 1. Se omtalen av formålet i punkt 2.1. Ved erverv av en landbrukseiendom, gjelder dessuten lovens § 9 og § 9 a. Er det konsesjonsplikt på grunn av lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7, gjelder § 10 i tillegg til formålet. I vedtak om konsesjon 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.

### **5.2 Eiendom som skal nyttes til landbruksformål, §§ 9 og 9 a**

#### **5.2.1 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". Hvis formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i § 1 som er lovens formålsbestemmelse. Det er likevel ikke til hinder for at momentene i §§ 9 og 9 a også kan være relevante.

Uttrykket landbruksformål 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 begrepene ”busetjing”, ”driftsmessig gode løysingar” og ”kulturlandskap”. Disse begrepene er også nevnt i konsesjonsloven § 9. Departementet mener at begrepene bør tolkes likt i de to lovene. Det vises til rundskriv [M-35/95](#) Om jordloven § 1 hvor det er redegjort for innholdet i jordlovens formålsbestemmelse.

### 5.2.2 Vektleggingen av ulike momenter 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. Listen over momenter som skal vektlegges, er ikke uttømmende. Det kan 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 fremgår av punkt 5.2.3 til 5.2.11.

#### Særlig vekt

I konsesjonsloven § 9 første ledd angis momenter det skal legges særlig vekt på (hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om ervervet anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet). I tillegg skal det legges særlig vekt på hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, jf. lovens § 9 a. Momentene i §§ 9 og 9 a får anvendelse ved behandling av saker som gjelder erverv av en landbruks-eiendom som skal brukes til landbruksformål. Er det søkt konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles, er det gjort unntak fra dette, se omtale i punkt 5.2.11.

#### Alminnelig vekt

Bestemmelsen åpner for at det også kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i ordlyden. Dette kan f.eks. være 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 4, er det i konsesjonsloven § 9 fjerde ledd annet punktum angitt tilleggsmomenter som det skal legges vekt på (eiendommens størrelse, avkastning og husforhold).

#### Korrigerende momenter

Etter § 9 fjerde ledd tredje punktum kan søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon tillegges vekt som korrigerende momenter der nær slektning eller odelsberettiget som ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt søker konsesjon. I henhold til forarbeidene innebærer dette at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Bare hvis den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater betydelig tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller

tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende. Momentene i fjerde ledd er framstilt i punkt 5. 2.10.

#### Avveining av hensynene

Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, dvs. om de er relevante i saken, og hvilken tyngde hensynene skal ha. Selv om det skal legges særlig vekt på en del momenter, er det ikke sikkert at disse momentene får avgjørende betydning for resultatet i saken. Det kan være ulike grunner til det, 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.

Avveining av de relevante hensynene i saken skal fremgå av konsesjonsvedtaket, se punkt 9.2.

### 5.2.3 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 tilsi at søknaden avslås. Et eksempel på at det kan være tilfelle er hvor eiendommen er kjøpt som tilleggsjord, men hvor kommunen mener at den bør være en selvstendig enhet. Bosettingsvilkåret kan i andre tilfeller føre til at det konsesjonsvedtaket stilles vilkår om boplikt. Landbruksmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Foromtale av konsesjonsvilkår se punkt 6.2.

Konsesjonsmyndighetene 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.

Med bosetting menes 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 SSB (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 SSB 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 vurdering 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. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges 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 ressursgrunlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen.

#### 5.2.4 Driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at det må tilstrebes 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 særlig vekt på om ervervet innebærer en "driftsmessig god løsning", jf. § 9 første ledd nr. 2. Uttrykket driftsmessig god løsning er også brukt i jordloven §§ 1 og 12, og tolkingen av uttrykket er det samme etter de tre bestemmelsene. Det dreier seg om en sammensatt landbruksfaglig vurdering av de faktiske forholdene som gjør seg gjeldende i saken.

Det må foretas en konkret vurdering av hva som vil bli en driftsmessig god løsning. Det er bl.a. 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. Hvis den består av flere teiger har det også betydning hvor lang avstand det er mellom teigene. Hvor kommunen mener at eiendommen skal opprettholdes som selvstendig bruk og eiendommen har tjenlige hus og det ellers ligger til rette for bosetting og fortsatt drift av eiendommen, kan arronderingsmessige forhold normalt tillegges lite vekt.

Hvor søkeren skal nytte eiendommen som selvstendig enhet, men hvor kommunen mener den bør brukes som tilleggsjord til nabobruk, taler hensynet til en driftsmessig god løsning i retning av å avslå søknaden. I slike tilfeller må kommunen påvise at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord, se omtale av dette under punkt 9.1. Er den omsøkte eiendommen en ren skogeiendom uten priskontroll, er det i den forbindelse ingen forutsetning at interessentene i tilleggsjorden må være villige til å betale den samme prisen som konsesjonssøkeren har gitt.

Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Hva som er rasjonelle driftsenheter vil endre seg i takt med utviklingen i 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 den 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.

Hvor leietaker kjøper leiejord som tilleggsjord, skal det på vanlig måte vurderes om ervervet vil bidra til en driftsmessig god løsning. Spørsmålet om avstand er en del av denne vurderingen, men kan ikke ses isolert. I noen saker kan det derfor være aktuelt å åpne for lengre avstander enn hvor det ikke har eksistert et tidligere leieforhold. Hvor den konkrete leieavtalen har vart over svært lang tid og leiejorda utgjør en sentral del av driftsopplegget, kan leiejorda ha blitt en integrert del av erververens driftsgrunnlag. I slike tilfeller kan det være i tråd med formålsbestemmelsen i loven å gi konsesjon selv om avstanden er stor.

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 eiendommen bør opprettholdes som egen enhet, 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.

### 5.2.5 Skikkethet

Det skal legges særlig 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 det må vises varsomhet ved vurdering av spørsmålet. Dette må også ses i lys av mulighetene for å oppfylle driveplikten etter jordloven § 8 annet ledd ved bortleie. Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning.

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. Ved erverv av tilleggsjord vil erververen normalt ha tilstrekkelig praksis fra drift av den eiendommen han eller hun har fra før.

## 5.2.6 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Etter § 9 første ledd nr. 4 skal det også legges særlig vekt på hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Med "helhetlig ressursforvaltning" menes at det må vurderes 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 framtidige generasjoners behov i størst mulig grad ivaretas. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

En eier som selv bor på eiendommen sin har i utgangspunktet 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 tilsi at konsesjon avslås, eller at det stilles vilkår.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning 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. Til kulturlandskapet knyttes f.eks. produksjon av ulike 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 vil redusere kulturlandskapsverdiene.

## 5.2.7 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 hvis antallet sameiere øker. I forarbeidene til loven er det vist til at uttrykket "i alminnelighet" er brukt for å få fram at det kan legges vekt på det generelle erfaringsmaterialet som finnes om opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom. Det er vist til at slike eierformer kan være uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan ha betydning for driften av eiendommen og investeringsviljen i den. Det er derfor forhold som kan tillegges vekt. Det kan også trekkes 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. Som nevnt i punkt 3.2.1, gjelder konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 om ektefeller tilsvarende for samboere. Konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at det kan gis 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.

### 5.2.8 Selskaper med begrenset ansvar

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. 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<sup>7</sup>: "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.

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. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det er forutsatt i forarbeidene til loven at det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. Det må i den forbindelse foretas en konkret og individuell vurdering. 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 vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Vurderingste-

---

<sup>7</sup> Ot. prp. nr. 79 (2002-2003) s. 66

maet er det samme uavhengig av eiendommens ressursgrunnlag. Den konkrete vurderingen kan likevel slå ulikt ut avhengig av hvilke ressurser og muligheter eiendommen har, noe som blant annet er reflektert i Rt. 2012 s. 18 (Kistefos) avsnitt 63.

Hvis konsesjon gis til et aksjeselskap, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket, jf. § 9 tredje ledd annet punktum. 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. I den forbindelse er det viktig å ha for øye at konsesjonsvilkåret skal kunne følges opp. Se omtale av konsesjonsvilkår i punkt 6.2.

### 5.2.9 Kommunen som erverver av landbrukseiendom

Det kan også gis konsesjon til en kommune på 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. Da trenger det ikke nødvendigvis være avgjørende om deler av eiendommen fortsatt skal brukes til landbruksproduksjon. Kommunen kan ikke avgjøre en slik søknad, se forskrift om saksbehandling mv. i kommunen [§ 1 annet ledd](#). Slike søknader avgjøres av statsforvalteren, og Landbruksdirektoratet er klageinstans.

### 5.2.10 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 om erververen anses skikket til å drive eiendommen, jf. § 9 første ledd nr. 3. Det skal heller ikke legges vekt på pris, jf. § 9 a.

I § 9 fjerde ledd annet punktum er det fastsatt at det skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Momentene skal tillegges alminnelig vekt, jf. omtalen av dette i punkt 5.2.2. Den forståelse som er lagt til grunn ved anvendelsen av begrepene i tidligere odelslov § 27 a,<sup>8</sup> skal videreføres. Det innebærer at praksis etter den tidligere bestemmelsen er retningsgivende.

Med "eiendommens størrelse" menes eiendommens totalareal. Av større betydning ved avveiningen er likevel størrelsen på det produktive arealet og dets avkastningsevne. En

---

<sup>8</sup> Odelsloven § 27 a ble opphevet ved lovendring i 2009

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 at skogen for eksempel ligger i et verneområde.

En vurdering av "eiendommens avkastningsevne" bygger på en framtidrettet 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 tilleggende rettigheter og virksomhet 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 ses 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 konsesjonsloven § 9 fjerde ledd tredje punktum kan det legges vekt på "søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon". Disse momentene kan bare tillegges vekt som korrigerende moment, jf. omtalen av dette i punkt 5.2.2. Dette innebærer at det ikke er hensynet til søker 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.

Hensynene som er nevnt i konsesjonsloven § 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. Foromtale av konsesjonsvilkår, se punkt 6.

### 5.2.11 Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom, § 9 a

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 bebyggd eller ubebyggd eiendom, se omtale nedenfor.

Hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er bare aktuelt hvor ervervet skjer til landbruksformål, og 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. 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 *bebyggd 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. Retningslinjer for vurderingen av om en eiendom kan anses som bebyggd er gitt i punkt 3.1.2.

Gjelder ervervet en bebyggd 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 bebyggd eiendom hvor jordbruksarealet utelukkende består av innmarksbeite, eller hvor eiendommens areal består av skog eller annen utmark, skal priskontroll unnlates uavhengig av eiendommens størrelse.

Det følger av forskrift om konsesjonsfrihet mv. § 6 a at erverv av eiendom med brukbart bolighus der den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner, er unntatt fra priskontroll ved konsesjonsbehandling. Bakgrunnen for unntaket er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer til boligformål.

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 3.1.2.

Etter § 9 a annet punktum skal det foretas priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av *ubebyggd eiendom* uavhengig av eiendommens størrelse. Priskontroll etter dette alternativet gjelder også ved erverv av ubebyggd eiendom som består av innmarksbeite. Erverv av eiendommer uten produktive arealer anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll. Eksempl på slike eiendommer er fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter. Gjelder ervervet en ren skogeiendom, er det uttrykkelig fastsatt i bestemmelsen at det ikke skal foretas priskontroll. Som ren skogeiendom regnes en eiendom helt uten jordbruksareal. Eiendommen kan, 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. For omtale av deling se rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling.

Departementet har i rundskriv [M-3/2002](#) Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon gitt retningslinjer for hvordan prisvurderingen skal foretas. Det er i etterfølgende rundskriv og brev gjort enkelte tolkinger og justeringer av retningslinjene:

- I rundskriv M-7/2002 Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon – Kapitaliseringsrentefot m.m. for skog 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 skogen 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 vil bli høyere enn summen av verdien for teigene vurdert isolert. Departementet mener at det ved konsesjonsvurderingen må kunne tas hensyn til slik merverdi ved verdsettingen av skog.
- I rundskriv M-7/2002 og M-4/2004 Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom ble kapitaliseringsrenten ved verdsetting av henholdsvis skog og jordbruksareal fastsatt til 4 %.
- Øvre ramme for tillegg av boverdi har ved flere anledninger blitt økt, sist ved rundskriv M-1/2010 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom. Beløpsgrensen er nå på kr 1 500 000,-. Endringen var en oppfølging av næringskomiteens uttalelser ved behandling av Ot.prp. nr. 44 (2008–2009), der et flertall uttalte at det burde gis mulighet for å heve boverdien 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 er opphevet, men endringene i retningslinjene for verdsetting i rundskriv M-3/2002 som er gjengitt over, skal fortsatt legges til grunn ved verdsettingen.

Rundskriv M-3/2002 punkt 8.5 gir retningslinjer for verdsetting av en rekke ressurser på eiendommen som ikke er skog og jordbruksareal. Ved verdsettingen av disse ressursene får kapitaliseringsrenten, som er fastsatt av departementet, ikke betydning.



Departementet gjør for øvrig oppmerksom på at tillegget for boverdi som ble fastsatt i rundskriv M-1/2010 er begrunnet ut fra tomteverdien til boligformål. Det forhold at huset for eksempel mangler vei, vann eller kloakk, eller har behov for omfattende oppussing for å bli en egnet bolig etter dagens standard, dvs. forhold som innebærer at boligen ikke er brukbar, har ikke betydning. Hvor det er klart at huset på grunn av alder og forfall ikke lenger kan oppfattes som en bygning, kan det imidlertid ikke tillegges boverdi. Bebyggelsens tilstand har dermed bare betydning hvor det er uklart om en står overfor en (bolig)bygning eller ikke. Når kommunen skal ta standpunkt til om det skal tillegges boverdi må den på samme måte som ved vurderingen etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, foreta en helhetlig vurdering av de faktiske forholdene som gjør seg gjeldende. Denne vurderingen er beskrevet i punkt 3.1.2.<sup>9</sup> Ved vurderingen av om det skal gis tillegg for boverdi er det i dag ikke naturlig å skille mellom "små" og "store" eiendommer. Det er heller ikke naturlig å skillemellom eiendommer med intensiv drift som krever eiernes fulle årsverk og eiendommer som ikke gjør det ved vurderingen av om det skal tillegges boverdi. Boverdi kan m.a.o. tillegges uavhengig av konsesjonseiendommens størrelse, ressurser eller driftsform.<sup>10</sup>

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 9.1 om saksbehandlingen av en slik henvendelse.

Det går fram av forskrift om saksbehandling mv. i kommunen<sup>11</sup> § 1 annet ledd at kommunene har plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt opp mot eiendommens enkelte deler.

### **5.3 Avgjørelse av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, § 10**

Etter konsesjonsloven § 7 kan det på bestemte vilkår fastsettes lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense, se punkt 3.3. Konsesjonsloven § 10 gjelder hvilke momenter det kan legges vekt på ved avgjørelser av saker etter slike forskrifter.

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. Dette innebærer at søknad om konsesjon ikke kan avslås begrunnet med andre hensyn enn bosettingshensynet.

Ved vurderingen av om det er "nødvendig å hindre" kan det legges vekt på en rekke momenter, jf. konsesjonsloven § 10 første ledd. Bestemmelsen nevner eiendommens beliggenhet, herunder om området der eiendommen ligger har karakter av å være et

<sup>9</sup> Brev 9. januar 2018 til Norsk Landbruksmegling

<sup>10</sup> Brev 22. mars 2018 til Norsk Landbruksmegling

<sup>11</sup> [Forskrift 8. desember 2003 nr. 1480 om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven](#)

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 dersom eiendommen ligger i et området som har karakter av å være et utpreget fritidsområde, kan det trekke i retning av både å gi konsesjon og å avslå konsesjon. Det taler for å gi konsesjon hvis den aktuelle eiendommen er den eneste eiendommen blant mange som er eller har vært brukt til helårsbolig. Det taler mot hvis et tidligere boligområde er i ferd med å miste karakteren av å være et boligområde, og isteden er i ferd med å få karakter av å bli et fritidsområde. Oppstillingen 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 5.2.10. 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.

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, jf. konsesjonsloven § 7 første ledd. 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 på søkerens tilknytning til eiendommen. Dette vil imidlertid sjelden kunne være noe avgjørende moment i disse sakene.

Hvis avgjørelsen påklages, må statsforvalteren som for andre klagesaker, legge stor vekt på det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, se forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

## **6. Om konsesjonsvilkår, § 11**

### **6.1 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. Avgjørelsen må tas etter en individuell og konkret vurdering. Det kan ikke gjøres vedtak som innebærer usaklig forskjellsbehandling eller som er vilkårlige. 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 (ta utenforliggende hensyn). Det må etter dette vurderes fra sak til sak om søknaden skal avslås, innvilges eller om det skal settes 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. Norske borgere og borgere fra andre EØS-land skal dessuten behandles likt og ha like muligheter til å få konsesjon. Hensynet til saklighet og likebehandling tilsier at det samme må gjelde borgere fra tredjeland.

## 6.2 Adgangen til å sette vilkår

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.

Når det tas stilling til om det skal settes vilkår må det foretas en helhetsvurdering av om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. 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. De grunnleggende kravene til vedtak som er omtalt i punkt 6.1, må være oppfylt. Ut over dette må vilkåret utformes slik at konsesjonssøkeren kan gjennomføre det, og også slik at landbruksmyndighetene har mulighet til å kontrollere vilkåret. Enkelte vilkår har lang tidshorisont, mens andre skal vare bare en kort stund. Det har bl.a. betydning for myndighetenes handlingsrom når vilkåret skal fastsettes.

Dersom det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren få anledning til å uttale seg før vilkår settes. Søkerens uttalelse er av betydning for vilkårets innhold, og for spørsmålet om konsesjon skal gis eller ikke. Videre må en ta hensyn til mulighetene for forvaltningen til å følge opp vilkåret.

Ved enkelte typer erverv har det vært vanlig å fastsette ulike typer vilkår basert på uttalelser fra ulike faginstanser, se omtale av saksutredningen i punkt 9.1.

I noen saker er det aktuelt å stille vilkår om avståelse av deler av eiendommen. Det er det anledning til. Dersom det skal settes vilkår om avståelse, må det ikke være tvil om at dette ut fra konsesjonslovens og jordlovens formål gir et bedre resultat enn dersom en lar være å sette vilkåret. Det bør heller ikke settes vilkår om avståelse av så store eller vitale deler av eiendommen at konsesjonssøker blir sittende igjen med en eiendom som utvilsomt er av mindre interesse for ham. Er det aktuelt å sette vilkår om avståelse av deler av eiendommen til rasjonaliseringsformål, er det samfunnets interesse i å oppnå en rasjonaliseringseffekt som må vurderes opp mot konsesjonssøkers interesse i

å beholde hele eiendommen. Praksis har vist at selv vilkår om avståelse av mindre arealer ut fra for eksempel arronderingsmessige hensyn, kan være vanskelig å akseptere for en del konsesjonssøkere. Hvor langt en bør gå i å sette vilkår om avståelse, vil avhenge av om søker på forespørsel har akseptert vilkåret. Dersom den beste løsningen er avhengig av at andre får overta areal fra eiendommen - men søker ikke vil gå med på det, bør en heller vurdere avslag enn vilkår om avståelse. Det kan ikke eksakt sies når en bør bruke konsesjonsvilkår om avståelse av areal og når en bør avslå. Dette må vurderes konkret.

Det er ikke adgang til å sette vilkår om avståelse ut fra det hensyn at to eller flere nabo- bruk skal få like mye tilleggsjord, eller bli like store bruk. Dette anses ikke som noen samfunnsinteresse, men som rent private interesser.

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. Se ellers omtale av selskaper i punkt 5.2.8.

Også naturvern- og friluftsmål kan tilgodeses ved vilkår om avståelse. I slike tilfeller må Miljødirektoratet ha fått uttale seg før det tas endelig standpunkt til konsesjonsspørsmålet. I praksis har det for slike formål vært aktuelt å sette vilkår som begrenser eierens mulighet til å bygge eller foreta andre inngrep på nærmere angitte deler av eiendommen (rådighetsinnskrenkninger). Det har også vært aktuelt å sette vilkår om avståelse av deler av eiendommen til fordel for allmennheten. For allmennheten har fordelene for eksempel ligget i at det kan legges til rette for fortøyning av båter, grilling eller toalettmuligheter.

### **6.3 Boplikt som vilkår - § 11 annet ledd**

Med hjemmel i § 11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår om boplikt. I § 11 annet ledd går det fram at konsesjonsmyndighetene ”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.”

Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene skal ta stilling til spørsmålene knyttet til boplikt. Myndighetene skal da vurdere om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og om plikten skal være personlig eller ikke.

Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Innholdet i disse momentene er drøftet i punkt 5.2.4 og 5.2.7 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 annet ledd. I noen tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikten tilsi at det stilles vilkår om at plikten skal være personlig, eller at plikten kan oppfylles ved bortleie

og ha lengre varighet. Vurderingstemaene blir om et 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<sup>12</sup> er det konkludert med at sannsynligheten for at eieren vil bli boende på landbrukseiendommen sin er stor for dem som selv har bodd der i fem år etter overtakelsen. Dette har lovgiver lagt til grunn for reglene om lovbestemt boplikt på landbrukseiendom. Når konsesjonsmyndighetene fastsetter vilkår om personlig boplikt, er det etter fast praksis vanlig å sette vilkår om at plikten skal vare i fem år på samme måte som ved lovbestemt boplikt etter § 5 annet ledd. Det vil normalt ikke være aktuelt å stille vilkår om personlig boplikt for mer enn fem år fordi boplikt ikke vil være "påkrevd". En må imidlertid gå konkret inn på de løsninger søkeren presenterer for å ivareta hensynene som begrunner boplikten. Ved upersonlig boplikt kan det stilles andre krav til tid. Et aksjeselskap kan for eksempel få vilkår om at det alltid skal bo noen på eiendommen.

Dersom boplikten skal oppfylles av andre enn eier, 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. Vilåret 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 hvor det er aktuelt å vurdere vilkår:

- 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.

---

<sup>12</sup> Øf-rapport nr. 01/2008 HiHm-oppdagsrapport 03/2008 Boplikt – en analyse av erfaring i Hedmark av Tor Arnesen Erik Mønness.

- 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 kjøpte 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 lovens § 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 5.2.10 om konsesjonsvurderingen i slike saker. Også her 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 boplikten oppfylles ved at eiendommen 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 være å avslå søknaden.

Vilkår om boplikt bør som hovedregel 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 eiendommen skal tas i bruk som reell bolig av eieren, bør det klart framgå hvordan boplikten skal oppfylles. Gis konsesjon på vilkår av bortleie av huset til helårsbolig, bør vilkåret også angi hvor lenge boplikten skal vare.

#### **6.4 Lemping av vilkår**

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum at det etter søknad kan lempes på konsesjonsvilkår. Avgjørelsen av en slik søknad om å lempe på konsesjonsvilkår må vurderes ut fra situasjonen på tidspunktet for vedtak om lemping, ikke ut fra situasjonen da det ble gitt konsesjon. Ved vurderingen av om det skal lempes på konsesjonsvilkår må det foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det faktiske og rettslige grunnlaget er endret etter at konsesjon ble gitt.

I forbindelse med en rekke oppmykninger av konsesjonsloven er det fastsatt at vilkår som er satt etter tidligere lovgivning fortsatt skal gjelde. Dersom eieren etter at loven er endret søker om å lempe på slike vilkår, og vilkåret ikke tilgodeser andre involverte, bør den nye rettsstilstanden trekkes inn ved vurderingen av om vilkåret skal lempes.

## 7. Konesjonssøknad eller konesjonsfrihet, §§ 12 til 15

### 7.1 Konesjon og tinglysing

Erverv som krever konesjon kan etter konesjonsloven § 15 ikke tinglyses, med mindre konesjon er gitt. Bestemmelser som gjelder konesjonssøknaden er angitt i punkt 7.2. For konesjonsfrie erverv kreves det som hovedregel at erververen fyller ut egenerklæring om konesjonsfrihet. Punkt 7.3 gjelder egenerklæringen.

Vedlegg 3 til dette rundskrivet inneholder en sjekklister for kommunens oppfølging av eiendomsoverdragelser.

### 7.2 Konesjonssøknaden

#### 7.2.1 Frist for å søke konesjon - konesjonsloven § 13

Erververen har i henhold til konesjonsloven § 13 første ledd en frist på fire uker til å søke konesjon på ervervet. Fristen regnes fra avtalen om overdragelse ble gjort, eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsmyndighetene skal sende melding til kommunen når den stadfester et bud fra en erverver som trenger konesjon.

Kommunen skal føre kontroll med at søknader blir sendt inn i rett tid og sette frist for å søke konesjon dersom fristen ikke blir overholdt, se konesjonsloven § 13 annet ledd.

Når nær slekt eller odelsberettiget overtar konesjonsfritt etter konesjonsloven § 5, har de etter § 5 annet ledd ikke plikt til å flytte til eiendommen før det er gått ett år fra ervervet. Når tilflytningsfristen for boplikt på et år er omme, oppstår det ingen ytterligere frist for å søke konesjon. Er det på dette tidspunktet ikke søkt konesjon, kan konesjonsmyndighetene fremme konesjonspålegg, se konesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4.

#### 7.2.2 Søknadsskjema

Det er utarbeidet søknadsskjema til bruk i konesjonssaker. Søknad om konesjon skal skrives på dette skjemaet.<sup>13</sup> Det framgår av skjemaet hvilke opplysninger og hvilke dokumenter som skal følge søknaden.

#### 7.2.3 Konesjonsgebyr

Kommunen skal sørge for at søker betaler konesjonsgebyr i henhold til [forskrift 14. desember 2011 nr. 1336 om gebyr for behandling av konesjons- og delingssaker](#). Det er ikke plikt til å betale konesjonsgebyr i saker der det søkes konesjon fordi den nye eieren ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt etter konesjonsloven § 5 annet ledd.

---

<sup>13</sup> [LDIR-359](#)

### 7.3 Egenerklæring 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, se *forskrift om konsesjonsfrihet mv.* [kapittel 2](#).

Egenerklæringen skal gis på fastsatt skjema.<sup>14</sup> Opplysningene i skjemaet skal bekreftes slik som angitt på skjemaet.

Skjemaet skal kontrolleres og bekreftes av kommunen der eiendommen ligger. Deretter vil kommunen som hovedregel overføre opplysninger [digitalt til Kartverket](#). Erververen vil få beskjed fra kommunen når hjemmeldokumentet (skjøte, festekontrakt eller lignende) kan sendes til tinglysing til Kartverket Tinglysning. Kommunen og Kartverket kan kreve opplysninger og dokumentasjon som de finner nødvendig for å fastslå hvorvidt det foreligger konsesjonsfrihet.

I egenerklæringen er det inntatt et eget punkt der kommunen skal bekrefte at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet, jf. [jordloven § 12 sjette ledd](#). Dette punktet skal alltid fylles ut, men er uten betydning for spørsmålet om konsesjonsfrihet. Hvis ervervet krever delingssamtykke, kan det ikke lovlig gjennomføres med mindre slikt samtykke er gitt. Mangler det samtykke er det dermed heller ikke noe erverv å behandle etter konsesjonsloven. Kommunen og registerføreren i Kartverket skal kreve dette spørsmålet besvart for å sikre at ervervet ikke medfører deling av driftsenhet.

### 7.4 Erverv som verken krever egenerklæring eller konsesjonssøknad

I [forskrift om konsesjonsfrihet mv.](#) § 3 er det fastsatt at det ved enkelte erverv verken kreves egenerklæring eller konsesjonssøknad. Dette gjelder unntakene fra konsesjonsplikt i

- forskriften § 1 første ledd bokstav a til o. Bokstav a og g krever en egen kommentar.
  - o Bokstav a gjelder erverv av eiendomsleilighet (selveierleilighet) med tilhørende andel i fellesareal mv. eller eierseksjon. Uttrykket fellesareal er i dette tilfellet sammenfallende med uttrykket "realsameie" i tinglysingsforskriften og grunnboken.<sup>15</sup>
  - o Bokstav g gjelder overføring av mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende tomt når samtykke til fradeling til dette formålet er gitt etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder. Uttrykket "mindre arealer" må tolkes i lys av at kon-

<sup>14</sup> §§4 og 5, LDIR-360, §7, LDIR-356

<sup>15</sup> Brev 22. august 2017 til Landbruksdirektoratet



sesjonsloven inneholder egne regler om byggetomter til bolig- og fritidsbruk, se § 4 første ledd nr. 1 og 2. Som mindre arealer regnes følgelig ikke et areal som kunne ha utgjort en selvstendig byggetomt.

- konsesjonsloven § 4 nr. 4 og hvor ervervet gjelder bebygde eiendom hvor arealet ikke overstiger 2 dekar og
- konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3, 4 og 5.

I kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kreves likevel egenerklærings-skjema etter forskrift om konsesjonsfrihet § 3.

## 8. Saksgang, avgjørelsesmyndighet og klage mv.

### 8.1 Saksgang

Konsesjonssøknaden skal i henhold til konsesjonsloven § 12 sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Dersom saken gjelder en eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at det er innhentet en uttalelse fra den eller de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. Dette innebærer også at gebyr i forbindelse med behandlingen av saken betales til den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger, jf. overføring av myndighet til kommunene m.fl. <sup>16</sup> § 1 tredje ledd. Hva som utgjør "hoveddelen" av en eiendom vil hovedsakelig måtte avgjøres ut fra hvor driftssenteret på eiendommen ligger. Dersom det oppstår uenighet mellom kommuner om hvilken kommune hoveddelen av eiendommen ligger i, avgjøres spørsmålet av statsforvalteren.

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.

### 8.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven

#### 8.2.1 Kommunens oppgaver

Kommunene har myndighet til å avgjøre saker etter konsesjonsloven.<sup>17</sup> Kommunen kan likevel ikke avgjøre spørsmålet om konsesjon når den selv erverver, eier eller overdrar eiendommen eller har annen tilknytning til den. I slike tilfeller skal saken sendes til avgjørelse hos klageorganet etter vanlig saksforberedelse, jf. forskrift om saksbehandling

---

<sup>16</sup> [Forskrift 8. desember 2003 nr. 1479, Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven.](#)

<sup>17</sup> [Forskrift 8. desember 2003 nr. 1479 Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven § 1](#)

mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven § 1<sup>18</sup>. Det innebærer at kommunen skal nøye seg med å hente inn nødvendige faktiske opplysninger før saken oversendes klageorganet, jf. Vedtak om overføring av myndighet til kommunene m.fl.<sup>19</sup>

Når kommunen skal avgjøre saker etter konsesjonsloven, er kommunens oppgaver å hente inn nødvendige opplysninger, tilrettelegge og avgjøre saken.

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

Behovet for lokal skjønnsutøvelse varierer fra sakstype til sakstype. Dette samsvarer også med rundskriv H-2017-9<sup>20</sup> hvor det er lagt til grunn at det kommunale selvstyre har større vekt i saksområder av lokalpolitisk art enn i saksområder uten særlige lokalpolitiske interesser. Noen eksempler kan illustrere forskjellene:

- Lokal skjønnsutøvelse er svært viktig i konsesjonssaker hvor konsesjonsplikten oppstår fordi det er innført såkalt nullgrenseforskrift.
- Hvor rasjonell utforming av landbrukseiendom, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomt og forhold knyttet til kulturlandskapet er sentralt i avgjørelsen, er kommunens handlingsrom snevrere, men lokal forankring er viktig. Kommunens handlingsrom må i slike tilfeller ses i lys av at de nasjonale målene for eieoms- og bruksstrukturen i jordloven § 1 som er sentrale ved vurderingen.
- Hvor saken berører jordvern, er det de nasjonale målene for jordvern som legges til grunn, og handlingsrommet for kommunen er snevrere enn i de to øvrige gruppene. Det er gitt nasjonale føringer for jordvern i konsesjonslovens formålsbestemmelse der det bl.a. går fram at loven har til formål å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Det innebærer at kommunen må ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat også i framtida. Et eksempel på et viktig nasjonalt hensyn er også ønsket om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer. Dette er nedfelt i konsesjonsloven § 9 a. Også andre nasjonale hensyn, for eksempel miljøhensyn som uttrykkelig er nevnt i formålsbestemmelsen, kan gjøre seg gjeldende med styrke i den enkelte saken.

I tillegg til å avgjøre søknader om konsesjon kan kommunen forlenge frist for videregjøring etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 tredje punktum, lempe på konsesjonsvilkår fastsatt etter konsesjonsloven § 11 og fastsette unntak fra hogstforbudet i konsesjonsloven § 20 første ledd.

---

<sup>18</sup> [Forskrift 8. desember 2003 nr. 1480 om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven](#)

<sup>19</sup> [Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven.](#)

<sup>20</sup> Rundskriv H-9/17 Endringer i forvaltningslova, tvistelova m.m. (overprøvingskompetanse m.m.)

Kommunens kontroll og oppfølgingsansvar er nærmere beskrevet i punkt 10. Kommunen har ut over dette plikt etter [tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 annet ledd](#) til å gi namsmyndigheten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent i forbindelse med gjennomføring av tvangssalg ved salg ved medhjelper eller ved auksjon.

### 8.2.2 Statsforvalterens oppgaver

Statsforvalteren er klageinstans i konsesjonssaker der kommunen behandler sakene som førsteinstans. Statsforvalteren kan dessuten som førsteinstans bl.a. kreve tvangssalg gjennom namsmyndighetene etter konsesjonsloven § 19 første og annet ledd. Statsforvalteren kan videre fastsette tvangsmulkt etter konsesjonsloven § 16 første ledd.<sup>21</sup>

Som klageinstans vil statsforvalteren 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 statsforvalteren behandler klagen, kan alle sider av saken prøves, jf. [forvaltningsloven § 34](#). Statsforvalteren 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. Etter en endring i forvaltningsloven fra 2017<sup>22</sup> har statsforvalteren dessuten plikt til å legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av kommunenes bruk av fritt skjønn. Plikten til å legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret følger av forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje og fjerde punktum. Dette gjelder hvor kommunen har et valg mellom flere ulike tolkingsalternativ. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, også kommunens frie skjønn<sup>23</sup>. Etter forvaltningsloven § 34 annet ledd fjerde punktum har statsforvalteren dessuten en skjerpet begrunnelsesplikt ved prøvingen av kommunens frie skjønn. Regelen legger imidlertid føringer for hvordan hensynet til det kommunale selvstyret skal vektlegges ved prøving av det frie skjønnet. [Rundskriv H-1998-2103](#), Retningslinjer for statlig klagebehandling – fv1. § 34 gir retningslinjer for statsforvalterens prøving i den forbindelse. På samme måte som kommunen, må statsforvalteren ivareta de nasjonale føringene for landbrukspolitikken. I [rundskriv H-2017-9](#) er det videre lagt til grunn at det kommunale selvstyre har større vekt i saksområder av lokalpolitisk art enn i saksområder uten særlige lokalpolitiske interesser. Det er særlig grunn til å være oppmerksom på forvaltningsloven § 34 annet ledd hvis statsforvalteren av eget tiltak vurderer å ta saken opp til behandling etter forvaltningsloven § 35 til skade for en part.

---

<sup>21</sup> Forskrift 8 desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 3

<sup>22</sup> Endringen trådte i kraft 1. januar 2018.

<sup>23</sup> I lovgivningen er det mange bestemmelser åpner for at forvaltningen kan velge mellom ulike løsninger. Noen ganger kan forvaltningen velge nokså fritt hvilket innhold et vedtak skal få. Andre ganger kan forvaltningen velge hvordan et lovbestemt vilkår skal anvendes. I begge tilfeller omtales denne frihetsgraden som at forvaltningen har et fritt skjønn.

Jordloven § 3 fjerde punktum gir statsforvalteren hjemmel til for en bestemt tidsperiode å pålegge kommunen å sende inn utskrifter fortløpende av alle vedtak etter blant annet konsesjonsloven. Landbruks- og matdepartementet har i brev av 15. oktober 2009 orientert (de daværende) fylkeslandbruksstyrene, fylkesmennene og Statens landbruksforvaltning om innholdet i kontrollhjemmelen. Departementet viser til orienteringen som fortsatt er retningsgivende for bruken av kontrollhjemmelen.

### 8.2.3 Landbruksdirektoratets oppgaver

Landbruksdirektoratet avgjør saker som gjelder unntak fra konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 2 siste ledd.<sup>24</sup> Direktoratet fastsetter forskrift etter konsesjonsloven § 7 om å sette konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven §§ 4 og 5 ut av kraft. Videre fastsetter direktoratet forskrift som gjelder gebyr for behandling av konsesjonssaker mv.<sup>25</sup> Landbruksdirektoratet er ut over dette klageinstans over statsforvalterens avgjørelser hvis statsforvalteren har avgjort en sak som førsteinstans.

## 8.3 Part og klagerett

Forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e gir en definisjon av hvem som er part i en sak. Det er en "person som en avgjørelse retter seg mot eller saken ellers direkte gjelder". Forvaltningsorganet som har truffet et vedtak skal i henhold til [forvaltningsloven § 27](#) underrette partene om vedtaket så snart som mulig. Partene skal i underretningen også orienteres om retten til å klage, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd. Det må opplyses om klageinstans og klagefrist, jf. [forvaltningsloven §§ 28 og 29](#). Det vises ellers til forvaltningsloven § 27 når det gjelder innholdet i den underretningen forvaltningsorganet skal gi.

Konsesjonssøker er part i saken og har klagerett. Også andre enn parter i saken kan ha klagerett, dersom de har rettslig klageinteresse i saken. 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. I praksis er det lagt til grunn 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 er vedkommendes tilknytning til jorda som overdras. Det kan ved denne vurderingen f.eks. være et moment om jorda inngår som en viktig del av vedkommendes ressursgrunnlag.

---

<sup>24</sup> Forskrift 8 desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 4

<sup>25</sup> Forskrift 8 desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 6

Dersom det settes vilkår som tilgodeser en eller flere bestemte, vil vedkommende ha klagerett dersom førstinstansen omgjør vedtaket sitt i klageomgangen. Det samme gjelder dersom førstinstansen 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, men kan ha rettslig klageinteresse og dermed klagerett likevel. Det vil vedkommende for eksempel ha dersom han eller hun har risikoen for at konsesjon blir gitt. 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 vedkommendes eiendom, og må sies å gjelde vedkommende 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.

## 9. Saksbehandling og begrunnelse

### 9.1 Saksbehandling

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.

Det følger av [forvaltningsloven § 17](#) at kommunen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før avgjørelse treffes. I [forskrift om saksbehandling i kommunene mv. § 1 annet ledd](#) fastsatt at i saker som gjelder erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål har kommunen plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt sett opp mot 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 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. Eieren og brukeren av eiendommen kan ikke kreve at det holdes befarings. 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 befaringen i god tid. Det skal i henhold til [forvaltningsloven § 11 d annet ledd](#) så vidt det er mulig skrives en befaringsrapport. Partene har i henhold til [forvaltningsloven § 18 c](#) 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. Dette gjelder for eksempel eventuell tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9 og eventuell dispensasjon fra plan osv. Hvis ervervet utgjør en del av en eiendom som er omfattet av delingsbestemmelsen i jordloven § 12, må også delingssamtykke være innhentet før konsesjon kan gis.

Enkelte forhold knyttet til saksbehandlingen nevnes særskilt:

- Der 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. De bør i den forbindelse 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 opplysninger i saken, 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 forholdet til annen lovgivning avklares. Det kan også være aktuelt å forelegge søknaden for andre organer enn dem som er spesielt nevnt i loven eller forskriftene.
- I flere tilfeller kan det være behov for å innhente rådgivende uttalelser fra andre myndigheter for å få saken tilstrekkelig opplyst. Det er ikke mulig å lage en uttømmende liste over hvilke tilfeller dette gjelder. Eksempler er bruk som forutsetter tillatelser fra andre offentlige organ, for eksempel oppdrettstillatelse, sikkerhetsmessig klarering av en skytebane og saker hvor overformyndieriet må gi sitt samtykke til at en mindreårig erverver eiendommen. Søknader om konsesjon ved etablering av skytebaner skal for eksempel forelegges Forsvarsbygg. Gjelder saken en eiendom av kulturhistorisk interesse, må det innhentes uttalelse fra Riksantikvaren. Skulle det oppstå et tilfelle der naturvernformål og friluftformål bør tilgodeses ved vilkår om avståelse etter konsesjonsloven § 11, må kommunen påse at Miljødirektoratet får uttale seg før det tas endelig stilling til konsesjonsspørsmålet. Gjelder saken areal hvor samiske interesser berøres, skal saken forelegges Sametinget.
- Når kommunen ser at det ligger an til avslag fordi eiendommen bør brukes som tilleggsjord av andre enn konsesjonssøker, må det sjekkes 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 hvor det 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.

Departementet har utarbeidet sjekklister, eksempelbreve og forfallsark til bruk for saksbehandlingen, se vedlegg 3 til 12 til rundskrivet her.

## 9.2 Begrunnelse

Det følger av [forvaltningsloven § 24](#) når enkeltvedtak skal grunngis. Klageavgjørelser skal alltid grunngis. [Forvaltningsloven § 25](#) stiller krav til begrunnelsens innhold. Bestemmelsen fastsetter at begrunnelsen skal inneholde de regler og de faktiske forhold vedtaket bygger på. De hovedhensyn avgjørelsen bygger på, bør også nevnes. 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 begrunnelsen at alle hensyn av betydning er vurdert.

Ettersom konsesjonsloven 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 vektleggingen av momentene det skal tas hensyn til sentral ved avgjørelse av saken, se punkt 5.2. 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 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 det i slike tilfeller kan gis 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 i så fall skal være en personlig plikt for eier, se omtale av boplikt som konsesjonsvilkår i punkt 6.3. Det må gå fram av begrunnelsen for vedtaket at de ulike hensynene som skal vektlegges, er vurdert.

## **10. Kontroll- og oppfølgingsoppgaver, §§ 13 til 20**

### **10.1 Generelt om kommunen og statsforvalterens kontroll- og oppfølgingsoppgaver**

Kommunen og statsforvalteren skal føre kontroll med at den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom søker konsesjon, og at nærmere bestemte lovvilkår overholdes, se konsesjonsloven § 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.

Det er viktig at kommunen etablerer gode rutiner både i forbindelse med eiendoms-overdragelser, 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 til 12. Departementet legger til grunn at føring av forfallsbok innebærer at det opprettes et register som faller inn under personvernforordningen artikkel 4 nr. 6, men at dette er et nødvendig og lovlig tiltak etter forordningens artikkel 6 nr. 1 bokstav e som tar sikte på å utføre offentlig myndighetsutøvelse. Førings- og bruken av forfallsboken må imidlertid følge prinsippene i artikkel 5 for behandling av personvernopplysninger.

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

Fra 1. januar 2021 skal tingretten gi melding til landbruksmyndighetene i kommunen der eiendommen ligger hvis det inngår en landbrukseiendom i boet, jf. lov av 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte § 90 femte ledd. Meldeplikten gjelder eiendom som består av fem dekar jordbruksareal eller mer, eller 25 dekar produktiv skog eller mer, se prop. 107 L (2017-2018) pkt. 40.3 der det er tatt utgangspunkt i Statistisk sentralbyrås definisjon av landbrukseiendom. Når kommunen mottar en slik melding, bør også disse opplysningene legges inn i en forfallsbok, se vedlegg 12.



Etter konsesjonsloven § 20 kan den som forsettlig foretar hogst eller forringer eiendomsverdi før konsesjonsforholdet er bragt i orden, straffes med bøter. Kommunen kan i likhet med andre landbruksmyndigheter, anmelde slike forhold.

Statsforvalteren skal behandle klager over kommunens vedtak, og følge opp kommunens praksis med sikte på å unngå at avgjørelsene er i strid med regelverk eller nasjonale retningslinjer. Statsforvalteren skal gjennom klagebehandlingen ivareta rettssikkerhet for den enkelte, og gjennom oppfølgingen av kommunenes praksis for øvrig sikre at nasjonale hensyn trekkes inn i saker som avgjøres lokalt. Erfaringsmessig kan det f.eks. være aktuelt å følge opp der kommunen unnlater å følge opp priskontrollen etter konsesjonsloven.

Som klageinstans skal statsforvalteren kontrollere riktigheten av de faktiske opplysningene i saken og om alle involverte har fått uttale seg. Statsforvalteren skal prøve alle sider av saken og eventuelt ta hensyn til nye omstendigheter. Alle nødvendige opplysninger må foreligge før klageavgjørelse treffes. Statsforvalteren skal vurdere synspunktene klageren kommer med, se forvaltningsloven § 34. Alle anførselene må behandles, selv om statsforvalteren mener at de ikke har betydning for avgjørelsen av klagen. Forvaltningsloven § 35 inneholder regler om at et organ, på fastsatte vilkår, kan omgjøre sitt eget vedtak selv om det ikke foreligger en klage. Dette innebærer at statsforvalteren kan omgjøre et vedtak fattet av kommunen.

Statsforvalteren kan både ved klage og i forbindelse med oppfølging av kommunens praksis prøve kommunens frie skjønn. Kommunens vurdering av om det skal gis konsesjon eller om søknaden skal avslås, er å anse som fritt skjønn. Forvaltningsloven § 34 annet ledd fastsetter at klageinstansen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved overprøving av fritt skjønn. I rundskriv H-1998-2103 Retningslinjer for statlig klagebehandling – forvaltningsloven § 34 er det bl.a. lagt til grunn at kommunens oppfatning av bosettingsspørsmålet i saker om boplikt må tillegges betydelig vekt, men at hensynet til det kommunale selvstyret har mindre betydning i spørsmål som gjelder en kostnadseffektiv bruksstruktur, vernet om produksjonsarealer og vern om natur- og kulturlandskap. Det skal gå fram av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret. Det er særlig grunn til å være oppmerksom på forvaltningsloven § 34 annet ledd hvis statsforvalteren av eget tiltak vurderer å ta en sak opp til behandling etter forvaltningsloven § 35 til skade for en part.

Jordloven [§ 3 fjerde punktum](#) tar sikte på å styrke statsforvalterens mulighet til å følge opp kommunenes praksis. Bestemmelsen gir hjemmel for at statsforvalteren "kan" pålegge kommunen å rapportere inn opplysninger om de vedtak som avgjøres etter jordloven og konsesjonsloven. Et pålegg om rapporteringsplikt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Dialog og veiledning overfor kommunene er en sentral del av statsforvalterens oppgaver til enhver tid. Rapporteringshjemmelen må ses i sammenheng med dette. Utgangspunktet er at statsforvalteren må ha gjennomført sine veilednings- og informasjonsoppgaver før rapportering er aktuelt. Ved vurderingen av om det foreligger

behov for rapportering, må derfor statsforvalteren 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 statsforvalteren 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. Statsforvalteren 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 der statsforvalteren tar stilling til om nytteverdien av et eventuelt pålegg om rapportering er større enn ressursbruk og eventuelle andre negative følger knyttet til pålegget. 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 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 statsforvalteren finner det aktuelt å pålegge rapportering bør det i dialog med kommunen avklares hvordan rapporteringen skal gjennomføres. Det er viktig at den skjer på en så ressursbesparende måte som mulig.

## **10.2 Nærmere om konkrete oppfølgingsoppgaver etter konsesjonsloven**

### **10.2.1 Oppfølging av konsesjonsplikt, betingelser for konsesjonsfrihet og konsesjonsvilkår**

Kommunen og statsforvalteren 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 sendt innen fristen på fire uker "skal" kommunen sette en frist for erververen til å søke konsesjon, se konsesjonsloven § 13 annet ledd. Fristen for å sende inn konsesjonssøknaden kan ikke fravikes.

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 ledd<sup>26</sup>
- erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til konsesjonsloven § 4 annet eller tredje ledd
- erverver som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd
- 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 i 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. Fristen kan rette seg mot pant- haver for å bringe tvangsbruk som strider mot konsesjonsloven § 3 annet ledd til opp- hør, eller mot erververen for å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort, eller at ei- endommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger conse- sjon.

Departementet har utarbeidet sjekklister for oppfølging av eiendomsoverdragelser, og for unnlatt søknad om konsesjon, se vedlegg 3 og 5. Eksempelbrev som viser conse- sjonspålegg er tatt inn i vedlegg 8 I. Eksempelbrev som viser frist for salg fordi det ikke er søkt konsesjon er inntatt i vedlegg 9 alternativ II. Eksempelbrev som viser frist for omgjøring av ervervet hvor konsesjon er avslått, er tatt inn i vedlegg 9 alternativ I.

Dersom fastsatte konsesjonsvilkår ikke blir overholdt, kan statsforvalteren, med hjem- mel i konsesjonsloven § 16 fastsette en tvangsmulkt. En situasjon der det kan være ak- tuelt, er når det er satt vilkår om avståelse av deler av eiendommen til fordel for en tredjemann. Det må i slike saker først klarlegges om den som er tilgodesett er villig til å medvirke til at vilkåret kan oppfylles. Dersom vedkommende ikke medvirker, kan vilkå- ret ikke kreves oppfylt.

---

<sup>26</sup> 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 og 3. Endringen innebærer at bestemmelsen i § 13 tredje ledd nr. 2 er gjenstandsløs for framtidige erverv. Se likevel om overgangssituasjonen for erverv av tomt med bygge- plikt før lovendringen punkt 13.3. Endringen innebærer videre at § 13 tredje ledd nr. 3 skal vise til § 4 an- net og tredje ledd, ikke tredje og fjerde ledd.

## 10.2.2 Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt

Plikten til å kontrollere at erverver 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 om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom](#) blir oversendt den som har boplikt når kommunen har mottatt og bekreftet egenerklæringskjemaet.

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 folkeregisterforskriften<sup>27</sup> [§ 6-5-1](#). Landbruksmyndighetene skal undersøke om eieren er registrert som bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for folkeregistrering er oppfylt.

Når ettårsfristen er ute, skal landbruksmyndigheten undersøke om eieren er registrert bosatt på eiendommen ved å henvende seg til skattekontoret eller ved en eventuell direkte nettilgang til folkeregisteret. Kommunen skal, avhengig av hva registeropplysningene viser, henvende seg til eieren med forespørsel om vedkommende eier er bosatt på eiendommen. Kommunens oppfølgingsansvar innebærer at den i løpet av femårsperioden med lovbestemt boplikt, regelmessig må undersøke om boplikten er overholdt. Dette skjer ved å undersøke om eieren er registret bosatt på eiendommen.

Hvis det foreligger et vesentlig brudd på boplikten "kan" bruddet følges opp av landbruksmyndighetene med et konsesjonspålegg, se konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4. Dette innebærer at kommunen fatter et vedtak med pålegg for eieren om å søke konsesjon innen en gitt frist, f.eks. en måned. Det er en forutsetning at bruddet på boplikt må være "vesentlig". Vesentlighetskravet har sammenheng med at både andre odelsberettigede og landbruksforvaltningen har hjemmel til å følge opp brudd på boplikt, se odelsloven § 28. Vesentlighetskravet følger av rettspraksis ved odelsløsning, og det er også lagt til grunn for praksis etter konsesjonsloven. Varigheten av bruddet på boplikt er sentralt. Departementet har vist til at det ikke er aktuelt å karakterisere et brudd som vesentlig før det er gått 4 til 6 måneder. I forarbeidene er det lagt til grunn at også andre forhold enn bruddets varighet bør vektlegges. Innholdet i vesentlighetskravet bygger dermed på en vurdering av ulike momenter knyttet til eiendommen, eieren og bruddets varighet. Momenter som at eiendommen bør bebos, at eieren har gjort noe for å bosette seg på eiendommen, og at misligholdet av boplikten har gjentatt seg er relevante for vurderingen av om bruddet er vesentlig. Subjektive forhold som vanskelig økonomi, arbeidssituasjonen mv. er ikke relevante, men kan ha betydning ved en eventuell etterfølgende konsesjonsbehandling.

Dersom fristen for å søke om konsesjon ikke overholdes, kommer konsesjonsloven § 19 til anvendelse. Dette kan bl.a. innebære tvangssalg av eiendommen, se punkt 10.2.4.

---

<sup>27</sup> Forskrift 14. juli 2017 nr. 1201 til folkeregisterloven

Departementet har utarbeidet en sjekklister til bruk for kommunens arbeid med oppfølging av brudd på boplikten, 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 alternativ 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 4.9, unnlatt å oppfylle boplikten, faller bruksretten for gjenlevende bort. Reglene i odelsloven er ikke sammenfallende med reglene i konsesjonsloven.

### 10.2.3 Oppfølging av konsesjonsavslag og fastsatt konsesjonsvilkår

Det følger av konsesjonsloven § 17 første ledd første punktum at kommunen og statsforvalteren skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Konsesjonsvilkår kan være svært forskjellige, og kommunen må ta konkret stilling til hvordan den mest hensiktsmessig kan følge opp de enkelte vilkårene. Kommunen bør i den forbindelse påse at vilkår som er av en slik art at de krever jevnlig oppfølging, blir fulgt opp. Et eksempel på vilkår som krever varig oppfølging er hvor det er gitt konsesjon til aksjeselskap på vilkår av at noen skal bo på eiendommen. Andre vilkår om boplikt vil som oftest kunne følges opp på tilsvarende måte som for lovbestemt boplikt, se punkt 10.2.2.

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 statsforvalteren etter konsesjonsloven § 17 i de tilfeller overtredelsen gjelder vilkår som er tilrådd av direktoratet. Melding om brudd sendes kommunen.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den, jf. § 16 tredje ledd. Departementet har utarbeidet en sjekklister til bruk ved oppfølging av brudd på konsesjonsvilkår, se vedlegg 4. Eksempelbrev som viser forhåndsvarsel ved brudd på konsesjonsvilkår er inntatt i vedlegg 7 alternativ I.

Hvis det er gitt avslag på konsesjon eller søknad ikke er innsendt innen fristen som er satt i medhold av § 13 annet eller tredje ledd, fastsetter kommunen etter konsesjonsloven § 18:

- en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som er i strid med konsesjonsloven § 3 annet ledd til opphør, eller

- 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.

Eksempelbrev som viser frist for omgjøring av ervervet i tilfelle der konsesjon er avslått, er tatt inn i vedlegg 9 I.

Det følger av konsesjonsloven § 18 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.

#### 10.2.4 Nærmere om tvangssalg

Dersom en frist som er fastsatt etter konsesjonsloven § 18 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk oversittes, kan statsforvalteren uten varsel selge eiendommen gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, se konsesjonsloven § 19. Formålet med tvangssalget er i et slikt tilfelle at nåværende eier ikke lenger skal være i besittelse av eiendommen.

En begjæring om tvangssalg skal rettes til tingretten i den krets eiendommen er registrert, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 5-2 og 11-6 beskriver hva begjæringen skal inneholde. Merk at bekreftet attest fra grunnboka må legges ved begjæringen, jf. § 11-6 annet ledd. Myndigheten etter konsesjonsloven § 19 innebærer også myndighet til å anta bud på statens vegne. Bud fra eieren selv skal ikke antas, fordi tvangssalget er begjært for å frata vedkommende eiendommen.

## 11. Avsluttende merknader

### 11.1 Historikk

Vedlegg 13 inneholder en oversikt over lovendringene og forarbeidene til konsesjonsloven 2003 samt en oversikt over overgangsbestemmelsene. Det ble gitt overgangsbestemmelser i [konsesjonsloven § 22](#) da det ble vedtatt ny lov i 2003. I tillegg er det vedtatt egne bestemmelser i [endringsloven IX annet ledd](#) som gjelder overgangstilfellene i 2009, og egne bestemmelser i [endringsloven V nr. 2, 3 og 4](#) for overgangstilfellene i 2017.

### 11.2 Behandling av rettssaker

Staten v/Landbruks- og matdepartementet står som saksøkt når det reises sak om en avgjørelse som er fattet av kommunen eller andre organ med hjemmel i konsesjonsloven. Dersom stevningen for eksempel sendes kommunen, må den straks sendes til

Landbruks- og matdepartementet som ansvarlig departement. Dersom et underordnet organ mener at staten må ta rettslige skritt for å få gjennomført et vedtak, må de ta dette opp med departementet, som avgjør spørsmålet.

Når departementet har mottatt stevningen eller bestemt at det skal tas rettslige skritt for å få gjennomført vedtaket, vil Landbruksdirektoratet stå for den videre oppfølging av rettssaken sammen med Regjeringsadvokaten. Departementet vil derfor oversende stevningen til direktoratet med eventuelle kommentarer.

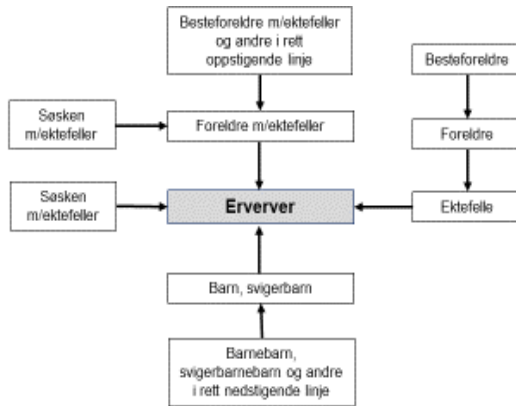
Landbruks- og matdepartementet avgjør bruk av rettsmidler, for eksempel om en rettsavgjørelse skal påankes.

Etter fullmakt

Pål Vidar Sollie  
ekspedisjonssjef

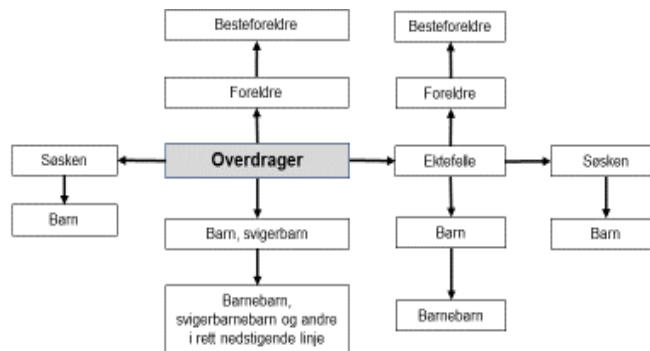
Hanne Klægstad  
Avdelingsdirektør

## Vedlegg 1: Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for erverv, f.eks. kjøp, gåve, arv eller tvangs salg

## Vedlegg 2: Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for overdragelse, f.eks. salg, gåve, arv eller tvangs salg



### **Vedlegg 3: Sjekkliste for oppfølging av eiendomsoverdragelser**

- ✓ Søknad om konsesjon skal, i de tilfellene der slik søknad kreves, sendes ordføreren i kommunen innen fire uker etter avtaletidspunktet eller rådighetsoverføringen av eiendommen. Søknaden skal sendes på fastsatt [skjema](#).
- ✓ Egenerklæringsskjema sendes 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 statsforvalteren 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 statsforvalteren slik at statsforvalteren kan fastsette en tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper 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 skal kommunen sende melding om dette til statsforvalteren som uten varsel kan la eiendommen selges 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, eller ved medhjelper eller ved auk-sjon.

## **Vedlegg 5: Sjekkliste for unnlatt søknad om konsesjon**

- ✓ Kommunen og statsforvalteren skal føre kontroll med om erverver 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 statsforvalteren.
- ✓ 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 statsforvalteren.
- ✓ Oversittes fristen sender kommunen melding om dette til statsforvalteren som uten varsel kan la eiendommen selges 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 forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (konsesjonsloven § 7)**

- ✓ Kommunen skal føre kontroll med at den lovbestemte boplikten og boplikten etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense overholdes (konsesjonsloven § 17 første ledd).
- ✓ Dersom en erverver av eiendom har en lovbestemt boplikt eller en boplikt etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, 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 statsforvalteren.
- ✓ 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 statsforvalteren.
- ✓ Oversittes fristen sender kommunen melding om dette til statsforvalteren som uten varsel kan la eiendommen selges 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

#### **Forhåndsvarsel om brudd på konsesjonsvilkår, gnr ... bnr. ... i ... kommune**

Du ble ved kommunens vedtak av [dato] gitt konsesjon på erverv av ovennevnte eiendom på vilkår av at du ...

Kommunen har erfart at du ikke har oppfylt vilkårene for konsesjon. [ev. forklar nærmere hvorfor kommunen mener at erverver ikke har oppfylt vilkårene.]

Blir fastsatte konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtrådt, skal kommunen vurdere om det er grunnlag for å trekke konsesjonen tilbake etter konsesjonsloven § 16. Dersom konsesjonen trekkes tilbake, vil det bli satt en frist for deg til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den.

Eventuelle merknader må sendes til ... innen [dato].

### II

#### **Forhåndsvarsel – brudd på lovbestemt boplikt, gnr. ... bnr. ... i ... kommune.**

Du 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. Eiendommen er bebyggt med bolighus.

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. Du fikk skriftlig orientering om ... ved kommunens brev av [dato]

Kommunen kan ikke se at du har oppfylt boplikten. Virkningen av at boplikten ikke er oppfylt er at kommunen kan pålegge deg å søke konsesjon, jf. konsesjonsloven § 13 tredje ledd.

Dersom du har merknader til dette ber vi deg sende merknadene til kommunen innen [dato].

## Vedlegg 8: Konsesjonspålegg

### I

#### **Pålegg om å søke om konsesjon, gnr... bnr... i ... kommune**

Kommunen er kjent med at du har ervervet ovennevnte eiendom.

Ervervet er konsesjonspliktig etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven). Vi kan ikke se at du har søkt om konsesjon innen fristene som følger av konsesjonsloven.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 13 annet ledd gis du med dette en frist på en måned til å søke om konsesjon. Vi ber deg om å benytte vedlagte skjema.

Søknaden sendes direkte til kommunen innen [dato].

Dersom du ikke søker om konsesjon innen fristen, vil kommunen fatte vedtak som pålegger deg å få omgjort overdragelsen av eiendommen eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18. Kommunen kan videre vurdere tiltak etter konsesjonsloven § 19, som kan innebære bl.a. tvangssalg av eiendommen.

Du kan klage til Statsforvalteren i [fylke] på dette vedtaket innen tre uker jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage sendes til kommunen, som vil ta stilling til klagen før den sendes statsforvalteren for behandling.

### II

#### **Pålegg om å søke konsesjon ved brudd på lovbestemt boplikt, gnr. ... bnr. ... i ... kommune**

Du 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. Eiendommen er bebygd med bolighus.

Vi viser til kommunens forhåndsvarsel datert [dato] der du har fått anledning til å komme med merknader til saken.

[**Alternativ 1:** Du har ved brev av (dato) gitt dine kommentarer til saken.]

[**Alternativ 2:** Vi har ikke mottatt kommentarer til forhåndsvarselet.]

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 kan ikke se at du 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 at kommunen kan pålegge deg å søke konsesjon.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 13 tredje ledd gis du en frist på en måned til å søke konsesjon. Vi ber deg bruke vedlagte søknadsskjema.

[**Alternativ:** De forhold som er nevnt i ditt brev av [dato] vil bli vurdert ved behandlingen av konsesjonssaken.]

Du kan klage til Statsforvalteren i [fylke] på dette vedtaket innen tre uker, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage sendes til kommunen, som vil ta stilling til klagen før den sendes statsforvalteren for behandling.

### **Vedlegg 9: Frist for salg/omgjøring av avtalen**

Frist for omgjøring av erverv eller salg av gnr. ... bnr. ... i ... kommune  
Søknad om konsesjon av ...[dato] på erverv av ovennevnte eiendom ble avslått...[dato]  
Vedtaket ble fastholdt av kommunen jf. oversendelsesbrev av...[dato] og videre av statsforvalteren ved vedtak i klagesak av...[dato]

[**Alternativ 1:** Vi viser til avslag av [dato] på din søknad om konsesjon ved erverv av ovennevnte eiendom.]

[**Alternativ 2:** Vi viser til pålegg om å søke konsesjon for ovennevnte eiendom innen [dato]. Vi kan ikke se å ha mottatt slik søknad innen fristen.]

Med hjemmel i konsesjonsloven § 18 fastsettes en frist på [x] måneder til å sørge for at overdragelsen av eiendommen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Dersom fristen oversittes, kan statsforvalteren uten nærmere varsel kreve tvangssalg av eiendommen, jf. konsesjonsloven § 19.

Du kan klage over dette vedtaket innen tre uker, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage sendes til kommunen som vil ta stilling til klagen før den sendes til statsforvalteren for behandling.



**Vedlegg 12: Hjelpemiddel for oppfølging av dødsbo som eier av landbrukseiendom**

Gnr. bnr.	Kom- mune	Arvinger i døds- boet	Dato				
			Tidspunkt for døds- fallet	Tids- punkt for når fristen for å kreve of- fentlig skifte er ute	Tids- punkt for bo- pliktens start	Tids- punkt for kom- munens sjekk av folkere- gister	Tids- punkt for bo- pliktens avslut- ning

## Vedlegg 13 Historikk og overgangsbestemmelser konsesjonsloven 2003

### Lovendringer

[Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. \(konsesjonsloven\)](#) trådte i kraft 1. januar 2004. Konsesjonsloven har siden ikrafttredelsen blitt endret flere ganger. De mest sentrale lovendringene trådte i kraft 1. juli 2009<sup>28</sup> og i 2017<sup>29</sup>.

Formålet med lovendringen i 2009 var bl.a. å forenkle og gjøre reglene om bo- og driveplikt tydeligere. Reglene ble utformet slik at de kunne ivareta hensynet til de landbrukspolitiske målene på en bedre måte enn tidligere. Dette gjaldt særlig hensynet til bosetting. Reglene om driveplikt ble omarbeidet og flyttet til jordloven<sup>30</sup>. Regelen i jordloven § 8 om plikten til å holde all jord som kan gi lønnsom drift i hevd ble innarbeidet i de nye reglene om driveplikt. Det ble utarbeidet et eget rundskriv om driveplikten, se M-2/2017 *Driveplikten etter jordloven*.

Formålet med lovendringene i 2017 var at færre erverv skulle omfattes av konsesjonsplikt, boplikt og priskontroll, og å bidra til et større utbud av skogarealer.

Endringene innebar at:

- Arealgrensen for konsesjonsplikt, priskontroll og boplikt på bebygde eiendom (§ 4 første ledd nr. 4, § 5 andre ledd og § 9 a) knyttet til fulldyrka og overflatedyrka jord ble hevet fra 25 dekar til 35 dekar.
- Unntaket fra konsesjonsplikt ved erverv av enkelttomt for bolig- og fritidshus (§ 4 første ledd nr. 1) ble utvidet til å gjelde erverv av naust.
- Forutsetningen om at den ubebygde tomte skulle bebygges innen fem år (§ 4 annet ledd) ble opphevet.
- Arealgrensen for priskontroll ble fastsatt i loven, se § 9 a.
- Loven gir hjemmel for forskrift om unntak fra priskontroll der formålet med ervervet er å bruke eiendommen til landbruksformål og kjøpesummen ved erverv av eiendom med bolighus er under et nærmere fastsatt beløp, se § 9 a.
- Priskontroll skal unnlates ved erverv av rene skogeiendommer, se § 9 a.

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

### Forarbeider

Forarbeider samt ikrafttredelse- og overgangsbestemmelser finnes på følgende adresser:

---

<sup>28</sup> 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.

<sup>29</sup> Lov 21. juni 2017 nr. 99 om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)

<sup>30</sup> Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)



Konsesjonsloven av 11. november 2003:

<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-vede.html?id=96838>

Lovendringen av 26. juni 2009:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/stoltenberg-ii/lmd/Lover-og-regler/lovendringer/id568232/>

Lovendringen av 21. juni 2017:

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

## **Ikrafttredelse**

Konsesjonsloven trådte i kraft 1. januar 2004. Med unntak for de endringer som gjaldt fylkeslandbruksstyrene, trådte endringene som ble vedtatt i konsesjonsloven i 2009 i kraft 1. juli 2009, [se kongelig resolusjon 19. juni 2009](#). Endringene som gjaldt fylkeslandbruksstyrene trådte ikraft 1. januar 2010. Endringene fra 2017 i reglene om priskontroll gjaldt fra 1. juli 2017. I den kongelige resolusjonen er det fastsatt at de øvrige endringene fra 2017 gjelder fra 1. september samme år, se delt ikraftsettelse av lov 2017:99, om endr. i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.<sup>31</sup>

## **Overgangsbestemmelser**

Departementet antar at overgangsbestemmelsene i [konsesjonsloven § 22 første ledd](#)<sup>32</sup> fortsatt har en viss praktisk betydning. I første ledd er det fastsatt at lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense som er gitt med hjemmel i konsesjonsloven av 1974 § 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.

Ved endringsloven i 2009 er det gitt en rekke overgangsbestemmelser som har betydning for endringer i rettigheter og for konsesjonsmyndighetenes praksis<sup>33</sup>. Det gjelder særlig endringene i odelsloven og i reglene om brudd på boplikt. Det går fram av IX annet ledd nr. 1 at endringene 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. 10 at

---

<sup>32</sup> Gjelder fra 1. januar 2004.

<sup>32</sup> Gjelder fra 1. januar 2004.

<sup>33</sup> Gjelder fra 1. juli 2009.

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.

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 vedkommende ikke skulle oppfylle den lovbestemte boplikten etter § 5 annet ledd.

Det er ikke fastsatt overgangsbestemmelser knyttet til opphevelsen av byggeplikten i konsesjonsloven § 4 annet ledd. Dette innebærer at plikten til å bebygge 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.

Særlig om forskrift om nedsatt konsesjonsgrense: 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. Ved en lovendring i 2017 ble arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd endret fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. For forskrift om nedsatt konsesjonsgrense fastsatt før 2017 gjelder den nye arealgrensen etter lovendringen også for disse forskriftene. Endringen i 2009 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.