



DET KONGELIGE
LANDBRUKSDEPARTEMENT

Rundskriv M-5/2003

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

Innholdsregister

1	Innledning	4
2	Kort om behovet for ny lov og om det som er nytt	4
	2.1 Hovedhensyn bak den nye konsesjonsloven	4
	2.2 Kort om det som er nytt i forhold til loven fra 1974	4
3	Kommunen og fylkeslandbruksstyrets rolle som klageinstans	6
	3.1 Kommunens rolle	6
	3.2 Fylkeslandbruksstyrets rolle som klageinstans	6
4	Lovens forarbeider, ikrafttredelse og overgangsbestemmelser	7
	4.1 Forarbeider	7
	4.2 Ikrafttredelse	7
	4.3 Overgangsbestemmelser	7
5	Lovens formål, virkeområde og virkemidler	8
	5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 1	8
	5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3	9
	5.3 Virkemidler	10
	5.3.1 Generelle virkemidler	10
	5.3.2 Konkrete virkemidler	10
6	Unntak fra konsesjonsplikt	10
	6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter – konsesjonsloven § 4	10
	6.2 Unntak pga. erververens stilling – konsesjonsloven § 5	13
	6.3 Nedsatt konsesjonsgrense – konsesjonsloven § 7	14
7	Forhold av betydning for om konsesjon skal gis	15
	7.1 Særlige forhold for landbrukseiendommer – konsesjonsloven § 9	15
	7.2 Særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense – konsesjonsloven § 10	18
	7.3 Om avslag og vilkår	18
8	Konsesjonssøknaden	19
	8.1 Frist for å søke konsesjon – konsesjonsloven § 13	19
	8.2 Form	19
	8.3 Konsesjonsgebyr	19
9	Saksgang, avgjørelsesmyndighet og klage	19
	9.1 Saksgang	19
	9.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven (og bo- og driveplikt etter odelsloven)	20
	9.3 Klage	20
	9.3.1 Part og klagerett	20
	9.3.2 Klageinstanser	21
10	Saksutredning og begrunnelse	21
	10.1 Saksutredning	21
	10.2 Begrunnelse	23
11	Kontroll- og oppfølgingsoppgaver	23
	11.1 Konsesjonsplikt	23
	11.2 Kontroll med at fastsatt konsesjonsvilkår mv. overholdes	24
	11.3 Tvangsauksjon	25
	11.4 Tinglysing	25
12	Egenerklæringer om konsesjonsfrihet	25
	Stikkordregister	27

- Vedlegg 1: Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) m.m.
- Vedlegg 2: Kronprinsregentens resolusjon 26. november 2003.
Sanksjon og ikraftsetting av Lagtingets vedtak til lov om konsesjon ved erverv av visse erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- Vedlegg 3: Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord.
- Vedlegg 4: Forskrifter om gebyr for behandling av konsesjonssaker mv.
- Vedlegg 5: Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra.
- Vedlegg 6: Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til.
- Vedlegg 7: Konsesjonssøknadsskjema.
- Vedlegg 8: Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom.
- Vedlegg 9: Egenerklæring om konsesjonsfrihet for bebygd eiendom med nedsatt konsesjonsgrense.
- Vedlegg 10: Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom.

1 Innledning

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. trer i kraft 1. januar 2004. Loven avløser konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19 (konsesjonsloven).

Målet med dette rundskrivet er å orientere om de mest sentrale reglene i den nye konsesjonsloven. I tråd med tidligere rundskriv orienteres det også om behandlingen av saker etter konsesjonsloven.

Konsesjonspliktige erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon, eller gjort unntak fra konsesjonsplikten. Rundskrivet er også et hjelpemiddel for registerførerne i deres vurdering av om et erverv trenger konsesjon.

Dette rundskrivet erstatter rundskriv M-38/95, M-9/99 og M-4/2001, M-9/2001 og M- 1/2002.

2 Kort om behovet for ny lov og om det som er nytt

2.1 Hovedhensyn bak den nye konsesjonsloven

Behovet for ny konsesjonslov kan sammenfattes slik:

- *friere omsetning av mindre landbrukseiendommer*
Det er viktig at ressursgrunnlaget på bygdene i større grad blir utnyttet til ulik næringsutvikling og til bosetting; også for borgere uten direkte tilknytning til primærnæringene. Det er behov for en utvidet og mer aktiv bosettings- og næringspolitikk for det økende antall eiendommer som først og fremst har funksjon som bosted og livsmiljø i arbeid og fritid.
- *forenkling*
Det er ønskelig å forenkle loven, bl.a. ved å knytte den nærmere til dagens plansystem
- *synliggjøre etablert praksis*
Det er ønskelig å omtale i loven den etablerte praksisen som en ønsker å holde fast ved
- *effektivitet*
Mer effektive og enkle kontrollrutiner

2.2 Kort om det som er nytt i forhold til loven fra 1974

- *Hensynet til miljøet og framtidige generasjoners behov* er innarbeidet i lovens formålsbestemmelse, se konsesjonsloven § 1. Målet om å tilgodese en *samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling* gjelder nå bare for landbrukseiendommer. Bestemmelsen om dette er flyttet fra formålsbestemmelsen til konsesjonsloven § 9 som omhandler særlige forhold for landbrukseiendommer.
- *Aksjer og parter* i selskap med begrenset ansvar kan erverves konsesjonsfritt.
- Erverv av *ubebygde enkelttomter* til bolig- eller fritidshus kan skje uten konsesjon
 - dersom tomte ligger i område som i kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde,
 - og hvor tomteinndeling
 - er foretatt eller
 - godkjent av bygningsmyndighetene,
 - eller dersom tomte ikke er større enn 2 dekar.

Konsesjonsfriheten er betinget av at tomte bebygges innen 5 år.

Betingelsene i 1974-loven om at erververen og hans nærmeste familie ikke kan eie tomt fra før, er opphevet.

- Erverv av *andre ubebygde eiendommer* kan skje uten konsesjon
 - dersom eiendommen ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde,
 - eller den ligger i område som i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde.

Konsesjonsfriheten ved slikt erverv er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

- Erverv av *bebygd eiendom* ikke større enn 100 dekar kan nå skje konsesjonsfritt
 - dersom ikke mer enn 20 dekar av eiendommen er fulldyrka.

Konsesjonsfriheten er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med eventuell reguleringsplan. Det samme gjelder hvor eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde eller til landbruks-, natur- og friluftsområde.

- Den *lovbestemte boplikten* ved nære slektningers erverv endres tilsvarende forslaget til ny arealgrense for bebygd eiendom, se forrige strekpunkt.
- Bestemmelsen i konsesjonsloven om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) videreføres i ny lov. "*Nullgrensereglene*" er endret for å få fram at det er eiendommen og ikke bebyggelsen som er det sentrale. Kommunen kan søke om å få innført forskrift som omfatter hus under oppføring og hus som ennå ikke er tatt i bruk som helårsbolig dersom eiendommen er regulert til boligformål. Kommunen kan søke om å få forskrift som enten bare gjelder eiendom som er eller har vært brukt til helårsbeboelse, bare hus under oppføring og hus som ikke har vært i bruk som helårsbolig, eller begge deler. Nære slektninger og besvogrede kan nå bare erverve konsesjonsfritt dersom noen av dem som omfattes i slektskapsunntaket i ny konsesjonslov § 5 første ledd nr. 1 har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen. Betingelsen gjelder ikke dersom eieren dør før tidsfristen er ute.

Kravet til bosetting er det samme som for landbrukseiendommer, men boplikten er som tidligere ikke personlig i disse tilfellene.

- Særreglene i 1974-loven § 5a for *utenlandsboendes* erverv av eiendom til fritidsformål er opphevet.
- Bestemmelsen i 1974-loven § 7 om alminnelige forhold som taler mot konsesjon er ikke videreført i den nye loven.
- § 8 i loven fra 1974 om *særlige forhold for landbrukseiendommer*, se ny lov § 9, er gitt et nytt innhold bl.a. for å sikre en positiv tilnærming til konsesjonssøknaden. Enkelte momenter i jordlovens formålsbestemmelse er nå innarbeidet i konsesjonsloven § 9. Det er hensynet til bosettingen i området og hensynet til driftsmessige gode løsninger, se konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 og nr. 3.
- Det går nå også fram av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår *sameie* eller antallet sameiere utvides. Det går fram av konsesjonsloven § 9 tredje ledd at konsesjon kan gis til et selskap med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, se konsesjonsloven § 9 tredje ledd annet punktum.
- Det er lovfestet en rekke *skjønnskriterier* som kan trekkes inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon i saker som følger av at det er innført forskrift om utvidet konsesjonsplikt for bebygd eiendom, se pkt. 7.2. Det framgår av § 10 at konsesjon skal gis når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål.

Eiendommens beliggenhet, områdets karakter, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er siden eiendommen ble brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen som helårsbolig er forhold som kan trekkes inn i vurderingen. I annet ledd sies det at konsesjon skal gis dersom en finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som ligger vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Jordloven og skogbruksloven er endret slik at det ikke lenger er noe krav om at kommunen skal ha ansatt en person med landbruksfaglig kompetanse.

3 Kommunen og fylkeslandbruksstyrets rolle som klageinstans

3.1 Kommunens rolle

Kommunene avgjør fra 01.01.04 bl.a. alle konsesjonssøknader. Overføringen av myndighet er gjort bl.a. for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet.

Kommunen har som før myndighet til å avgjøre søknader om fritak fra bo- og driveplikt etter konsesjonsloven § 5 siste ledd og odelsloven § 27 a. Når det gjelder behandlingen av saker vedrørende bo- og driveplikt, viser en til rundskriv M-5/2000.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Behovet for lokal skjønnutøvelse vil som før variere fra sakstype til sakstype. Lokal skjønnutøvelse er svært viktig for eksempel i konsesjonssaker hvor konsesjonsplikten oppstår fordi det er innført såkalt nullgrenseforskrift. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomter og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig. Det er først og fremst på dette punktet at kommunen kan åpne for nye og alternative næringer på landbrukseiendom, dersom dette er ønskelig.

Jordvern er på den annen side et område hvor kommunen må ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer. En slik føring er gitt i konsesjonslovens formålsbestemmelse. En viser til at formålet med loven bl.a. er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Det innebærer at kommunen må ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen. En slik føring er gitt i jordlovens formålsbestemmelse hvor det framgår at ressursene bør disponeres slik at en får en tjenlig og variert bruksstruktur.

3.2 Fylkeslandbruksstyrets rolle som klageinstans

Fylkeslandbruksstyrets rolle i konsesjonssaker vil etter 1. januar 2004 være å behandle klagesaker.

Fylkeslandbruksstyret vil i hovedsak få saker til behandling hvor kommunen har avslått søknaden eller satt vilkår som søker eller annen klageberettiget ikke kan akseptere. Når fylkeslandbruksstyret tar saken til behandling kan det prøve alle sider av saken, se forvaltningsloven § 34. Fylkeslandbruksstyret skal vurdere alle de synspunkter klageren kommer med, bl.a. synspunkter som går på realiteten, sakebehandlingen og kravet til likebehandling.

Fylkeslandbruksstyret skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum. Det er gitt retningslinjer for prøving av dette skjønnet. Landbruksdepartementet viser til "Retningslinjer for statlig klagebehandling – fv. § 34", H-2103.

Fylkeslandbruksstyret må som kommunen utøve og medvirke til en lokal skjønnotøvelse og en forvaltning av landbrukspolitiske virkemidler i tråd med bl.a. nasjonale føringer for landbrukspolitikken. En viser til det som er sagt over i punkt 3.1.

4 Lovens forarbeider, ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

4.1 Forarbeider

Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) Om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Innst. O. nr. 11 (2003-2004).

Besl. O. nr. 8 (2003-2004).

Odels- og lagtingsvedtak hhv. 13. og 20. november 2003.

Sanksjon og ikraftsetting av Lagtingets vedtak til lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Kronprinsregentens resolusjonen 28. november 2003.

4.2 Ikrafttredelse

Loven trer i kraft 1. januar 2004.

4.3 Overgangsbestemmelser

Det er vedtatt følgende overgangsbestemmelser (konsesjonsloven § 22):

"Forskrifter fastsatt med hjemmel i lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd skal gjelde til de blir endret eller opphevet. Forskriftene skal forstås i samsvar med de nye reglene i § 7 i denne loven, jf. § 4 første ledd nr. 4.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal unntakene fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter og erververens stilling i §§ 4 og 5 gjelde selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal erverv av aksjer eller parter i selskap med begrenset ansvar som omfattes av bestemmelsen om konsesjonsplikt etter tidligere konsesjonslov § 4, følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Konsesjonssaken anses som endelig avgjort i forhold til annet og tredje ledd dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp, eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

Ved lovbestemt bo- og driveplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft."

Det som er bestemt i konsesjonsloven § 22 tredje ledd vil også gjelde for utenlandsboende som har søkt konsesjon.

5 Lovens formål, virkeområde og virkemidler

5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 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 tar sikte på å gi et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser og hensynet til bosettingen. I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre.

I bestemmelsen brukes uttrykket ”*bl.a.*” om de hensyn som skal tilgodeses. Det betyr at det ikke er foretatt noen fullstendig opprømsing av hensynene som kan tillegges vekt. Også hensyn som blir tilgodesett i 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 rene statlige eller kommunale hensyn. Meningen er at det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a. med hensyn til behov og ressurser. Den gir spillerom for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

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.

”*mest*” gagnlig for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen. Individuelle forhold er også relevante momenter, men da som korrigerende momenter.

Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid og framtidige generasjoners behov. Samfunnsnyttens skal etter dette 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.

Uttrykket ”*landbruksnæringen*” erstatter uttrykket ”*jord-, hage- og skogbruksnæringen*” i loven fra 1974, men er ikke ment å skulle ha et annet realitetsinnhold. Det dekker derfor også tilknyttet virksomhet som for eksempel utmarksnæring og reindrift. Også den nye loven skal tilgodese behovet for ”*utbyggingsgrunn*”. Det er ikke gjort noen realitetsendring når det gjelder forståelsen av begrepet.

En skal tilgodese hensynet til ”*miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser*”.

Hensynet til miljøet er nå framhevet i selve bestemmelsen på lik linje med allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.

Hensynet til "bosettingen" skal tilgodes. Formuleringen kom inn i loven fra 1974 4. mai 2001. En kan treffe avgjørelser som tar sikte på øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Det skal fortsatt være priskontroll på erverv av landbrukseiendommer. Dette framgikk av formålsbestemmelsen i loven fra 1974. Dette framgår nå i stedet av konsesjonsloven § 9.

5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3

Konsesjonslovens virkeområde er angitt i § 2. Loven gjelder, som konsesjonsloven av 1974, *erverv* av fast eiendom. Ikke alle erverv omfattes av loven. Erverv som kontrolleres i henhold til andre lover, faller utenfor. Det framgår av § 2 hvilke erverv loven ikke omfatter, se vedlegg 1.

Inn under erverv går ikke bare kjøp, men erverv av ethvert slag, slik som ved arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg og ekspropriasjon. Ervervs måten er uten betydning for konsesjonsplikten.

Jordskifte som går ut på å løse opp sameietilstanden når grunn eller rettigheter ligger i sameie mellom bruk, se jordskifteloven § 2 a, faller ikke inn under begrepet. Det samme gjelder de tilfeller hvor jordskifteretten former ut eiendommer på nytt ved ombygging av grunn og rettigheter, se jordskifteloven § 2 b.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv slik at de utløser konsesjonsplikt, se konsesjonsloven § 3. Rettighetene kan i mange tilfeller ha en virkning som ligger nær en eiendomsrett. Bestemmelsen omfatter rettigheter hvor erverv av den eiendom rettigheten gjelder ville ha utløst konsesjonsplikt. De reglene jordskifteretten gir i medhold av jordskifteloven § 2 c omfattes ikke av konsesjonsloven § 3.

Etter første ledd første punktum oppstår konsesjonsplikten både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett med mindre retten er stiftet for en tid av høyst ti år. Dette gjelder bruksrettigheter som tomtefeste og forpaktning. Etter første punktum gjelder lovens bestemmelser også stiftelse og overdragelse av rettigheter av kortere varighet dersom rettighetshaveren er gitt rett til fornyelse slik at rettighetens samlede varighet er lenger enn 10 år. Regelen i forpaktingsloven § 8 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 10 år.

Første ledd annet punktum gjelder bl.a. stiftelse og overdragelse av positive og negative servitutter. Med servitutt menes her en partiell bruksrettighet i eiendommen som hjemler innehaveren adgang til å rå over eiendommen i en viss utstrekning. Det kan enten være slik at han settes i stand til å utnytte den i en bestemt retning (positiv servitutt) – for eksempel en brønnrett på eiendommen, eller slik at rettighetshaveren kan hindre eieren i å foreta visse forføyninger over den (negativ servitutt) – for eksempel en klausul som forbyr eieren å bygge på del av eiendommen. Utrykket "eierens adgang til å rå over" dekker både faktiske og rettslige disposisjoner.

Tredje punktum gjelder utbyggingskontrakter av enhver art. Eksempel på utbyggingskontrakter er avtaler hvor en grunneier for eksempel gir en entreprenør rett til å

oppføre hus på sin eiendom. Når utbyggingen er ferdig selges husene av entreprenøren og tomtene av grunneieren. Det er konsesjonsplikt for utbyggingskontrakter uten hensyn til kontraktens varighet, og en fortrinnsrett til å foreta utbygging er likestilt med utbyggingskontrakter. Der arbeidet utføres av en entreprenør for erververs regning står en ikke overfor en utbyggingskontrakt i lovens forstand.

5.3 Virkemidler

Lovens formål ivaretas igjennom virkemidler av generell og konkret karakter.

5.3.1 Generelle virkemidler

Lovens formål ivaretas gjennom hovedregelen i konsesjonsloven § 2 om konsesjonsplikt for alle erverv som omfattes av loven. Det er imidlertid gjort en rekke viktige unntak fra hovedregelen i loven selv og i forskrift, en viser til punkt 6. Det kan som tidligere også gjøres unntak i det enkelte tilfellet når særlige grunner foreligger.

5.3.2 Konkrete virkemidler

Avslag og konsesjon på vilkår er virkemidler som kan brukes for å nå lovens formål.

6 Unntak fra konsesjonsplikt

Det gjelder mange og viktige unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt. Omfattes ervervet av ett av unntakene er det ikke nødvendig å søke konsesjon.

6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter – konsesjonsloven § 4

Motiver og praksis etter § 5 i loven av 1974 er relevante ved tolkingen av bestemmelsen.

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en opplisting av tilfeller der det ikke er nødvendig å søke konsesjon.

Etter første ledd nr. 1 kan ubebygde enkelttomt til bolig eller fritidshus erverves konsesjonsfritt dersom tomteareal ikke er større enn 2 dekar, og den er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Etter første ledd nr. 2 kan ubebygde enkelttomt til bolig eller fritidshus også erverves konsesjonsfritt dersom tomteareal ligger i område som i kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde, og hvor tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Med enkelt boligtomt eller tomt til fritidshus forstås etter begge bestemmelser på samme måte som etter § 5 i 1974-loven en ubebygde tomt som kan bebygges med ett hus med en eller høyst to boligenheter. Erverv av tomter til andre formål, for eksempel forretningsformål, faller utenfor de to unntakene. Med fritidshus forstås sportshytter, sommerhus, kolonihagehus og lignende. Konsesjonsfriheten ved erverv av tomter som nevnt over er imidlertid etter § 4 annet ledd betinget av at tomteareal bebygges innen fem år. Dette kravet innebærer at tomteareal må bebygges slik planen forutsetter. Det må forutsettes at byggearbeidene er satt i gang innen fristen. Det er imidlertid ikke nødvendig at ferdigattest er mottatt. Dersom bygging ikke er startet opp innen fristen, eller i tilfeller hvor bygging er påbegynt men aktiviteten ligger nede, må den nye eieren søke konsesjon. En viser til se pkt. 11 i rundskrivet.

Erverv av ubebygde areal som ikke omfattes av første ledd nr. 1 eller nr. 2 kan erverves konsesjonsfritt etter nr. 3 dersom areal ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde, eller areal i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde. Konsesjonsfriheten er betinget av at erverver ikke foretar bruksendringer i strid med planen.

En unnløstelse av å bygge på arealet kan ikke ses på som en slik bruksendring som kan utløse 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 samme gjelder dersom arealet i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde, men hvor arealet tas i bruk til vinteropplag for båter, eller andre lagringsformål.

Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord unntar også en rekke erverv av ubebygd eiendom. Forskriften er tatt med som vedlegg 3 til rundskrivet. Etter § 1 er unntatt erverv av mindre arealer som grenser til og som skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder.

Unntatt fra konsesjonsplikt etter forskriften er også erverv av ubebygd areal som er overdratt fra Finnmark jordsalgskontor. Det samme gjelder grunn til bygging, utbedring, vedlikehold og drift av fylkesveg dersom det foreligger godkjent detaljplan etter forskriftene til vegloven § 12 annet ledd, jf. plan- og bygningsloven §§ 119 nr. 1 fjerde ledd og 120 nr. 4. Det samme gjelder for kommunal veg, dersom det foreligger vedtak om ekspropriasjon i medhold av vegloven § 50. Erverv av grunn til privat veg som forestås av vegmyndighet, jf. vegloven § 9, er unntatt fra konsesjonsplikt dersom ervervet skjer i forbindelse med erverv av grunn til anlegg eller omlegging av offentlig veg, eller til oppfyllelse av godkjent detaljplan etter forskriftene til vegloven § 12 annet ledd, jf. plan- og bygningsloven §§ 119 nr. fjerde ledd og 120 nr. 4. Konsesjonsfritt er også erverv av grunn erververen mottar etter vedtak i henhold til oreigningsloven § 6 i forbindelse med ekspropriasjon i medhold av vegloven § 50. Erverv av arealer i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordloven er konsesjonsfrie etter forskriften når disse overdras fra fylkeslandbruksstyret. Tomt til gjeterhytte i reindriftsnæringen er konsesjonsfrie når oppføring av slik hytte er godkjent av Reindriftsstyret eller Reindriftssjefen. Erverv av tilleggsjord som er utvist i medhold av § 19 i fjelloven (lov nr. 31 av 6. juni 1975), eller utmålt i medhold av lov om statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke § 2 (lov av 12. mars 1965) er konsesjonsfritt når ervervet er tilrådd av kommunen.

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 20 dekar av arealet er fulldyrket.

Konsesjonsfriheten er knyttet til eiendommens totalareal. Ved erverv av jord- og skogbrukseiendom, må eiendomsbegrepet i jordloven § 12 legges til grunn for vurderingen av hva som er eiendommens totalareal. Hører det til eiendommen sameiepart, 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 5.2, fører dette til at ervervet utløser konsesjonsplikt selv om den eiendommen som omsettes er under 100 dekar.

Bestemmelsen sier i tillegg at eiendommen ikke må ha mer enn 20 dekar fulldyrket jord. Det framgår av forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord § 2 hva som skal regnes som fulldyrket jord. Dyrka jord er etter forskriften jord som er dyrka til vanlig pløedybde, og det må kunne brukes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Dersom arealet over tid har vært ute av bruk vil det ikke lenger kunne karakteriseres som fulldyrka. Slik endring kan føre til at erverv

av eiendommen ikke lenger utløser konsesjonsplikt. Det følger imidlertid av forskriften at vanhevdet jord kan anses som fulldyrket dersom det kan fastsettes pålegg etter jordloven § 8 (vanhevdsbestemmelsen). Forskriften er tatt med som vedlegg 3 til rundskrivet.

Eiendommen må være bebygd. Det er ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Eiendommen anses som ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall. Det samme gjelder dersom det bare er gjort forberedelse til bygging slik som graving og utsprenning.

I områder som er regulert i reguleringsplan, eller hvor eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde eller til landbruks-, natur- eller friluftsområde, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Konsekvensen er 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 reguleringsplan menes plan etter plan- og bygningsloven § 25, men også eldre reguleringsplaner omfattes av bestemmelsen. 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 § 7. Konsekvensen av dette er at det oppstår konsesjonsplikt dersom erververens bruk av eiendommen forutsetter dispensasjon fra planen uten at dispensasjon er gitt.

Med kommuneplanens arealdel menes plan etter plan- og bygningsloven § 20-4. Bestemmelsen får anvendelse dersom planformålet er byggeområde, jf. plan- og bygningsloven § 20-4 nr. 1 eller landbruks-, natur- og friluftsområde, jf. plan- og bygningsloven § 20-4 nr. 2.

Forutsetningen for konsesjonsfrihet innebærer ikke at erververen på et seinere tidspunkt enn ervervstidspunktet er forhindret fra å søke om bruksendring. Når de aktuelle tillatelsene er gitt, kan også den faktiske bruken legges om uten at det får konsekvenser for spørsmålet om konsesjon.

Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord unntar også en rekke erverv av bebygd eiendom. Etter § 1 er unntatt erverv av eiendomsleilighet (selveierleilighet) med tilhørende andel i fellesareal mv. eller eierseksjon til boligformål. Det samme er erverv av aksjeleilighet (aksje i bolighus med tilknyttet leierett), obligasjonsleilighet (med panteobligasjon eller andel av panteobligasjon i bolighus med tilknyttet leierett), andel i boligbyggelag, andel i borettslag og borettslags erverv av fast eiendom fra boligbyggelag. En viser til forskriften som er tatt med som vedlegg 3 til rundskrivet. Konsesjonsfriheten for erverv av eiendomsleiligheter i regulert boligområde (selveierleiligheter) er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring. I et tilfelle hvor erververen foretar bruksendring er ikke lenger betingelsen for konsesjonsfrihet etter § 4 første ledd nr. 4 oppfylt. I kommuner med nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom vil erverv av eiendomsleilighet være konsesjonspliktig dersom leiligheten har eller har vært i bruk som helårsbolig.

Erverv av bebygd areal som er overdratt fra Finnmark jordsalgskontor er også unntatt etter forskriften. Det samme er sameiepart i bebygd eiendom som i stadfestet reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde når erververen er sameier i eiendommen fra før.

6.2 Unntak pga. erververens stilling – konsesjonsloven § 5

Bestemmelsen tilsvare § 6 i konsesjonsloven fra 1974. Første ledd inneholder en opplisting av tilfeller der det ikke er nødvendig å søke konsesjon.

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 ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller den som er besvogret med eieren i rett oppstigende linje, ikke å søke konsesjon. Unntaket gjelder også ved skifte av ekteskapeleg 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. Partnere, jf. lov 30. april 1993 nr. 40, er likestilt med ektefeller. Den som erverver eiendommen fra sin samboer må imidlertid søke konsesjon, eventuelt søke om unntak fra konsesjonsplikten i medhold av konsesjonsloven § 2.

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Hvis ikke må erverver søke konsesjon. Eksempler på at overdrager ikke har sitt konsesjonsforhold i orden er at han ikke har bebygd en ubebygd tomt innen femårsfristen i konsesjonsloven § 4 annet ledd, at han har foretatt bruksendring i strid med planen, se konsesjonsloven § 4 tredje og fjerde ledd, eller at han ikke har oppfylt den lovbestemte bo- og driveplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Forbeholdet får ikke anvendelse på forhold som overdrager selv umulig kan ha kontroll over.

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett søke konsesjon.

Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1, som etter konsesjonsloven av 1974, betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den dersom ervervet gjelder jord- og skogbrukseiendom. Uttrykket *jord- og skogbrukseiendom* tilsvare etter forarbeidene uttrykket "*landbrukseiendommer*" som er brukt i § 9. Bo- og driveplikten oppstår enten dersom ervervet gjelder jord- og skogbrukseiendom over 100 dekar eller eiendom med mer enn 20 dekar fulldyrka mark på eiendommen. Arealgrensen her gjelder både bebygd og ubebygd eiendom.

Reglene om bo- og driveplikt for nære slektninger i den nye loven tilsvare reglene om bo- og driveplikt i konsesjonsloven fra 1974. Reglene i 1974 loven er framstilt i rundskriv M-5/2001 Om reglene og praktiseringen av bo- og driveplikt og en viser til det som er sagt der.

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 (odelsrett) er også betinget av at erververen oppfyller bo- og driveplikt, jf. odelsloven § 27 sammenholdt med odelsloven § 29.

Betingelsene for at det skal oppstå bo- og driveplikt for nære slektninger etter § 5 annet ledd er at ervervet gjelder en jord- eller skogbrukseiendom med et totalareal over 100 dekar, eller at eiendommen har mer enn 20 dekar fulldyrket areal. For eiendommer med totalareal 100 dekar eller mindre og hvor den fulldyrket jorda ikke er på mer enn 20 dekar vil det aldri oppstå bo- og driveplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

En eiendom med mindre enn 20 dekar fulldyrket jord kan imidlertid være en odelseiendom ettersom kravet til odlingsjord ikke er 20 dekar fulldyrket jord, men 20 dekar jordbruksareal. Med begrepet jordbruksareal forstås foruten fulldyrket jord også overflatedyrka jord og jord som uten videre kultivering er egnet til kulturbeite og slåtteng.

En erverver med odelsrett kan etter dette ha bo- og driveplikt etter odelsloven § 27 selv om han ikke vil ha det etter konsesjonsloven § 5 annet ledd dersom eiendommen for eksempel har 18 dekar overflatedyrka jord og 75 dekar skog. Hvis den odelsberettigede ikke oppfyller bo- og driveplikten i et slikt tilfelle, eller sørger for å få fritak fra bo- og driveplikt, vil de øvrige odelsberettigede ha en mulighet for å løse eiendommen i medhold av odelsloven § 28. Ulempene for erververe med odelsrett bør avdempes gjennom praksis i saker som gjelder søknad om fritak fra bo- og driveplikt, jf. odelsloven § 27 a. Det hører ellers under domstolene å avgjøre om en odelsberettiget kan løse eiendommen som følge av misligholdt bo- og driveplikt.

Bestemmelsene i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3-4 er beholdt uendret i forhold til loven fra 1974. Staten behøver fortsatt ikke søke konsesjon og det samme gjelder enkelte erverv som gjøres av kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap. Unntaket for erverv ved ekspropriasjon forutsettes også gjelde det tilfellet at avståelsen gjennomføres etter minnelig overenskomst i samsvar med allerede meddelt samtykke til ekspropriasjon.

I konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 er det ikke forutsatt noe skille mellom norsk og utenlandsk bank eller institusjon. Offentlige banker, sparebanker, forretningsbanker, offentlige fond, Rikstrygdeverket, forsikringsselskaper og offentlig godkjente kredittinstitusjoner er godkjent i henhold til konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5. En viser til forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord inntatt som vedlegg 3 til rundskrivet.

6.3 Nedsatt konsesjonsgrense – konsesjonsloven § 7

Kongen kan etter konsesjonsloven § 7 første ledd sette konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Økningen i arealgrensen innebærer at forskriftene får utvidet virkeområde i forhold til gjeldende forskrifter.

Det følger av overgangsbestemmelsene at forskrifter fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven av 1974 gjelder til de blir endret eller opphevet.

Forskrift kan som etter 1974-loven bare innføres når det anses nødvendig for å hindre at eiendom som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Landbruksdepartementet avgjør som tidligere om det skal innføres forskrift. Kommunen har ikke krav på å få innført forskrift.

Bestemmelsen er endret i forhold til 1974-loven for å få fram at det er eiendommen som skal være det sentrale, ikke bebyggelsen. Det er gjort ved å ta ut uttrykkene "bebyggelse" og "som helårsbolig".

Konsesjonsplikt for erverver foreligger når overdrager eller en tidligere eier har brukt eiendommen som helårsbolig. Det er nok at noen har vært registrert bosatt på eiendommen og 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, om selve huset har endret karakter som følge av påbygging, restaurering eller lignende. Heller ikke andre endringer på eiendommen skal ha betydning for konsesjonsplikten. Dette er momenter som kan tillegges vekt i den skjønsmessige vurderingen, se pkt. 7.2.

I konsesjonsloven § 7 annet ledd tredje punktum er det innført en regel som ikke fantes i konsesjonsloven fra 1974. Det stilles der vilkår for konsesjonsfriheten for nær slekt og besvogrede, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1. Kretsen av dem erververen etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 kunne ha ervervet konsesjonsfritt fra må ha hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i minst fem år forut for overdragelsen. Det er ikke noe vilkår at eiendommen er eiet sammenhengende av en person. Betingelsen om fem års eiertid gjelder ikke om eieren dør før tidsfristen er oppfylt.

Forskriften kan utvides til å gjelde hus under oppførelse og ferdig oppførte hus som ikke er brukt til helårsbeboelse når eiendommen ligger i område som er regulert til boligformål. Kommunen kan velge om den vil at forskriften skal gjelde for bebygde eiendom som er eller har vært i bruks som helårsbolig, eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse som er under oppføring, eller begge deler.

Forskrift kan bare innføres etter anmodning fra kommunen. Forskriften kan settes ut av kraft for hele kommunen eller et nærmere definert område av kommunen. Kommunen må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar eller arealgrense 0. Kommunen må også ta stilling til om det er nødvendig å sette konsesjonsfriheten ut av kraft for hus under oppføring. Konsesjonsplikt kan ikke innføres for erverv hvor erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig av enten han selv eller andre i den tiden han eier eiendommen.

For å oppnå konsesjonsfrihet må erververen eller leieren ta eiendommen i bruk som sin reelle bolig. En eiendom er tatt i bruk som reell bolig dersom enten eieren eller leieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering. På samme måte som for landbrukseiendommer kan erververen ta kontakt med kommunen med sikte på å finne fram til en akseptabel bo-ordning i de tilfellene han ikke kan bli registrert bosatt på eiendommen fordi ektefellen ikke kan eller vil flytte med til eiendommen. Forutsetningen er at eieren eller leieren vil overnatte minst 50 % av nettene og at han har gitt kommunen skriftlig melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet.

Etter § 7 sjettede 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. Når særlige grunner foreligger kan kommunen forlenge fristen. Søknaden må sendes innen ettårsfristen. Helt spesielle arbeidsforhold, spesielle forhold knyttet til barns skolegang og lignende kan være en særlig grunn. Det vil også være en særlig grunn dersom det tar uforutsett lang tid å få godkjent eiendommen som sitt reelle bosted.

7 Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

Søkeren og hans eller hennes formål med ervervet danner utgangspunktet for vurderingen av en konsesjonssøknad, enten ervervet gjelder landbrukseiendom eller annen type eiendom. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. En viser til pkt. 7.3 hvor det gis veiledning når gjelder valg av virkemidler.

7.1 Særlige forhold for landbrukseiendommer – konsesjonsloven § 9

Uttrykket "landbruksformål" i første ledd omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer. I første ledd er uttrykket "til fordel for søker" brukt for å få fram at forvaltningen skal ha en positiv tilnærming til søknaden. Utrykksformen er valgt for å få avgjørelsesorganet til å fokusere på momentene som taler for å gi konsesjon. Uttrykket er

likevel ikke slik å forstå at erververen har krav på å få konsesjon om for eksempel prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Søknaden kan for eksempel avslås fordi ervervet ikke gir en driftsmessig god løsning.

Det skal legges særlig vekt på hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Hvordan dette hensynet skal praktiseres, har Landbruksdepartementet gjort rede for i rundskriv M-3/2002 og M-7/2002 om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Når det gjelder forståelsen og betydningen av første ledd punkt 1, vises derfor til disse rundskrivene.

Det framgår allerede av konsesjonslovens formålsbestemmelse at hensynet til bosettingen skal tilgodeses. Dette er gjentatt og forsterket for landbrukseiendommer. Det framgår av § 9 at det er et forhold som det skal legges særlig vekt på. En kan treffe avgjørelser som tar sikte på øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen. Innholdet i uttrykket "*hensynet til bosettingen i området*" må forstås på samme måte som uttrykket "*omsynet til busetjing*" i jordlovens formålsbestemmelse, jordloven § 1. Dette begrepet er det gjort rede for i rundskriv M-35/95 side 7 Jordlovens formål. En understreker imidlertid at en etter den nye loven mer enn det som har vært praksis etter tidligere lov må foreta en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. En viser til pkt. 7.3

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe 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 den er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en "*driftsmessig god løsning*". Uttrykket skal forstås på samme måte som uttrykket i jordlovens formålsbestemmelse, jordloven § 1. Dette begrepet er det gjort rede for i rundskriv M-35/95 side 8. Det må foretas en konkret vurdering, der det bl.a. er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Det må legges vekt på drifts- og arronderingsmessige forhold. Med arrondering mener en for eksempel hvordan grensene er trukket (rette, spisse hjørner etc.) og om eiendommen består av flere teiger og i så fall hvor lang avstand det er mellom dem. Dette er imidlertid ikke til hinder for at kommunen åpner for "*alternativ landbruksdrift*" der det er ønskelig.

Det skal legges vekt på om erververen anses skikket til å drive eiendommen. Det er i samsvar med tidligere lov og uttrykket skal tolkes som før. Erververen må være skikket til å drive eiendommen enten han skal bruke den som selvstendig bruk eller som tilleggsjord til en eiendom han eier fra før. Det kreves ingen formell utdanning. Praksis fra landbruk kan oppveie manglende formell utdanning. Ved erverv av tilleggsjord vil erververen normalt ha tilstrekkelig praksis fra driften av den eiendommen han har fra før. Det kreves en viss varsomhet når en vurderer spørsmålet om skikkethet.

Konsesjonsloven § 9 første ledd omhandler forhold som det skal legges særlig vekt på. Uttrykket "*særlig vekt*" er brukt for å få fram at første ledd gjelder hovedhensynene i konsesjonsvurderingen. Det innebærer at disse momentene kan tillegges større vekt enn dem som er nevnt i andre og tredje ledd. Uttrykket særlig vekt viser imidlertid at det også kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen. Formålsbestemmelsen angir rammen for hva som kan trekkes inn, se pkt. 5.1.

Det følger av annet ledd at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie eiendommen, eller antallet sameiere øker. Uttrykket "*i alminnelighet*" er brukt

for å få fram at en kan legge vekt på det generelle erfaringsmateriale en har som viser at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering og det er grunn til å understreke at det skal være en reell mulighet for å få konsesjon også når en landbrukseiendom erverves i sameie. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan tillegges vekt. En kan også trekke 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 forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen.

Konsesjonsloven § 9 er ikke til hinder for at en fortsatt kan gi konsesjon til samboere. Det vil være av betydning om samboerne har opprettet sameiekontrakt som innebærer oppløsning av sameiet ved samlivsbrudd.

Når det gjelder ansvarlige selskaper, må eierne i konsesjonssammenheng behandles som ordinære sameiere, men det må tas hensyn til selskapsform og selskapsavtale.

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. I tillegg til momentene som er nevnt i første, annet og tredje ledd må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Det henspeler på den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår om at vedkommende skal ha innflytelse på driften. Det må være en reell mulighet for at et selskap med begrenset ansvar kan gis konsesjon.

Det kan også gis konsesjon til en kommune for erverv av en landbrukseiendom. Det kan for eksempel ligge slik an at det knytter seg offentlige interesser til hele eller deler av eiendommen som tilsier at kommunen bør eie den. Det trenger da ikke nødvendigvis være avgjørende om deler av eiendommen fortsatt skal brukes til landbruksproduksjon, gjennom for eksempel bortleie. Kommunen kan ikke avgjøre søknaden. Den må avgjøres av fylkesmannen eller fylkeslandbruksstyret. I slike tilfeller er Statens landbruksforvaltning klageinstans.

Landbruksdepartementet viser ellers til følgende rundskriv:

- M-35/95 Jordlovens formål. Framstillingen gjelder forståelsen av jordloven § 1 og hvordan den skal brukes i forbindelse med avgjørelser etter bl.a. konsesjonsloven.
- M-5/97 Tilleggsjord Jordskifte. Når landbruksetaten behandler saker etter bl.a. konsesjonsloven skal det vurderes om det er behov for å ta i bruk jordskiftelovens virkemidler. Rundskrivet gir en orientering om bruk av jordskifte i saker etter konsesjonslovgivningen.
- M-19/97 Om nydyrking. Konsesjonssøkers formål med ervervet kan innebære nydyrking. Rundskrivet er en gjennomgang av forskrift om nydyrking fastsatt av Landbruksdepartementet 2. mai 1997 med hjemmel i jordloven § 11. Rundskrivet inneholder også retningslinjer for praktiseringen av forskriften.
- M-4/2003 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.

- M-3/2002 og M-7/2002 Om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Rundskrivet inneholder retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandlingen av søknader om konsesjon.

-M-8/2002 Jordfondet - Nye retningslinjer. Det kan være aktuelt å sette vilkår om avståelse til staten med sikte på skogvern eller rasjonalisering av bruk. Rundskrivet gir bl.a. retningslinjer for hvordan en skal gå fram dersom det er aktuelt å belaste Jordfondet.

7.2 Særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense – konsesjonsloven § 10

Konsesjonsloven § 10 er ny, men de momentene som er nevnt i bestemmelsen er hentet fra tidligere praksis.

Det følger av bestemmelsen at kommunen skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt til fritidsformål. Bestemmelsen er ment å skulle understreke at det ikke kan tas andre hensyn enn bosettingshensynet som begrunnet innføringen av forskriften.

Kommunen kan vektlegge momentene slik den mener det er riktig å gjøre sett på bakgrunn av forskriftens formål og hensynet til partene.

Det er fastsatt at det kan legges vekt på eiendommens beliggenhet. I forarbeidene er det sagt at det forhold at området eiendommen ligger i har karakter av å være utpreget fritidsområde kan trekke i retning av å gi konsesjon, men også mot.

Som for andre klagesaker om for eksempel boplikt, må fylkesmannen ta hensyn til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, se forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

7.3 Om avslag og vilkår

Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på vilkår som fremmer lovens formål.

Enhver søknad må vurderes konkret og individuelt. Det kan ikke legges opp til en praksis som innebærer at visse søkergrupper ikke har en reell mulighet til å få konsesjon.

Det er ikke adgang til å forskjellsbehandle norske og andre EØS-lands borgere. Det samme må gjelde borgere fra tredjeland.

En må vurdere fra sak til sak om en skal avslå eller sette vilkår. En kan ikke velge et virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. Dette gjelder uansett hva slags type konsesjonspliktig eiendom det dreier seg om.

Etter tidligere praksis ville erverver av konsesjonspliktig landbrukseiendom som den klare hovedregel ikke få konsesjon med mindre vedkommende selv skulle bebo og drive eiendommen. Den praksisen kan ikke videreføres med den nye konsesjonsloven. Det må legges stor vekt på å få gjennomført en konkret og individuell vurdering av om det skal

fastsettes vilkår om personlig boplikt eller driveplikt. Det må være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på og drive eiendommen selv.

Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten skal være personlig når det anses nødvendig. Nødvendighetskriteriet kan være oppfylt dersom det for eksempel er klart at personlig boplikt i 5 år bedre ivaretar hensynet til en stabil bosetting på eiendommen i et langsiktig perspektiv enn om andre enn eieren bor der. Det samme gjelder dersom en kommer til at gården og bygningene blir bedre tatt vare på om eieren selv bor der enn om andre bor der og at personlig boplikt på eiendommen øker aktiviteten i lokalsamfunnet. En må imidlertid gå konkret inn på de løsninger søkeren presenterer for å ivareta nevnte hensyn. Det vil for eksempel være relevant å trekke inn i vurderingen for hvor lang tid det er avtalt at andre skal bo på og drive eiendommen, om leietaker eller forpakter har erfaring fra eller utdannelse innen landbruk, eventuelt om vedkommende er bygningskyndig.

8 Konsesjonssøknaden

8.1 Frist for å søke konsesjon – konsesjonsloven § 13

Erververen har i henhold til konsesjonsloven § 13 en frist på 4 uker til å søke konsesjon for ervervet. Fristen regnes fra avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til kommunen når den stadfester et bud fra en erverver som trenger konsesjon.

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

8.2 Form

Det er utarbeidet søknadsskjema til bruk i konsesjonssaker. Søknad om konsesjon skal skrives på dette skjema.¹ Det framgår av skjemaet hvilke opplysninger og hvilke dokumenter som skal følge søknaden. Skjemaet er inntatt som vedlegg 7.

8.3 Konsesjonsgebyr

Kommunen skal fortsatt sørge for at søker betaler konsesjonsgebyr i henhold til Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker av 29. desember 1993. Forskriften er tatt inn som vedlegg 4.

9 Saksgang, avgjørelsesmyndighet og klage

9.1 Saksgang

Alle konsesjonssøknader skal i henhold til konsesjonsloven § 12 sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Dersom en sak gjelder en eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelse er innhentet fra den/de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. En viser til bestemmelser om overføring av myndighet til kommunene, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter jordloven, konsesjonsloven, odelsloven og skogbruksloven § 1 tredje ledd.

¹ SLF-0359 B.

Noen erverv forutsetter at det gis delingssamtykke etter jordloven § 12. Spørsmålet om konsesjon og spørsmålet om deling kan behandles parallelt. Hvis det ikke gis delingssamtykke, faller konsesjonssøknaden bort. I et slikt tilfelle har konsesjonssøker krav på å få refundert innbetalt konsesjonsgebyr.

Kravet til jord- og skogbruksfaglig kompetanse er falt bort ved lovendringen 28. november 2003. Det er ikke lenger et krav at en søknad om konsesjon for erverv av en landbrukseiendom skal forelegges en i kommunen med slik kompetanse.

9.2 Avgjørelsesmyndighet i saker etter konsesjonsloven (og bo- og driveplikt etter odelsloven)

Kommunen har nå myndighet til å avgjøre de aller fleste saker etter konsesjonsloven. En viser til bestemmelsene om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven gitt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003. Kommunen kan ikke avgjøre spørsmålet om konsesjon når den selv står som søker.

Bestemmelsene om overføring av myndighet er omtalt i rundskriv M-6/2003.

9.3 Klage

9.3.1 Part og klagerett

Avgjørelsesorganet skal i henhold til forvaltningsloven § 27 underrette partene om avgjørelsen så snart som mulig. Partene må få orientering om klagerett når kommunen avslår konsesjon eller setter vilkår som søkeren ikke har akseptert, jf forvaltningsloven § 27 tredje ledd. Kommunen må opplyse om klageinstans og klagefrist, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En viser ellers til forvaltningsloven § 27 når det gjelder innholdet i den underretningen kommunen skal gi.

Konsesjonssøker er part og har klagerett.

Også andre enn parter kan ha klagerett. Det vil de ha dersom de må antas å ha rettslig klageinteresse. 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. Det er lagt til grunn i praksis med tilslutning fra sivilombudsmannen 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 overtagelse av hele eller deler av eiendommen. Det avgjørende må være vedkommendes tilknytning til jorda som overdras og det vil i denne vurderingen eventuelt være et moment at jorda inngår som et viktig moment i vedkommendes ressursgrunnlag.

Dersom det settes vilkår som tilgodeser noen bestemt, vil vedkommende ha klagerett dersom førsteinstansen omgjør vedtaket sitt i klageomgangen. Det samme gjelder dersom førsteinstansen 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. Han kan imidlertid ha rettslig klageinteresse og dermed klagerett. Det vil han for eksempel ha dersom han har risikoen for at konsesjon gis. Eier av eiendom som er begjært tvangssolgt er ansett for å være part i sak vedrørende forhåndsuttalelse om den høyeste pris som vil bli akseptert ved konsesjonsbehandling. Prisfastsettelsen gjelder hans eiendom og må sies å gjelde han direkte. Motivet for klagen kan ikke være avgjørende. Barn til eier av eiendommen som er begjært tvangssolgt, eller andre potensielle bydere, 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.

9.3.2 Klageinstanser

Kommunens avslag på søknad om konsesjon og vilkår satt for konsesjon kan påklages til fylkeslandbruksstyret. Det samme gjelder avslag på søknad om fritak fra bo- og driveplikt i henhold til reglene etter konsesjonsloven og odelsloven. Når det gjelder klageinstanser, viser en til bestemmelser om overføring av myndighet som er nevnt i punkt 9.2.

Fylkeslandbruksstyret kan overlate til fylkesmannen å avgjøre klagen.

10 Saksutredning og begrunnelse

10.1 Saksutredning

Saksbehandlingen i konsesjonssaker må være i tråd med forvaltningsloven og øvrige krav til god forvaltningsskikk. Forvaltningslovens regler for saksgang, vedtak og klage gjelder og de reglene som er gjengitt i rundskrivet er gjengivelser og presiseringer av reglene i forvaltningsloven.

Det er nødvendig å samordne behandlingen av konsesjonssaker etter andre lover, for eksempel jordloven, skogbruksloven, plan- og bygningsloven eller jordskifteloven. Samtidig med at konsesjonssaken behandles bør en avklare forholdet til annen lovgivning. Det kan være aktuelt å forelegge en søknad for andre organer enn dem som er spesielt nevnt i loven eller forskriftene. En må imidlertid påse at den enkelte sak undergis en individuell behandling slik at ikke lovverket blandes sammen på en uheldig måte.

Kravene i jordloven og skogbruksloven til at kommunen skal ha ansatt en person med landbruksfaglig kompetanse er opphevet. Kommunen står nå fritt til å bestemme på hvilken måte de skal løse de landbruksfaglige spørsmålene knyttet til konsesjonssaker på en faglig forsvarlig måte. Opphevelsen av kravet om at en kommune skal ha ansatt en med landbruksfaglig kompetanse endrer ikke noe i forhold til kravet i forvaltningsloven § 17 om at kommunen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før avgjørelse treffes. Kommunen har fortsatt ansvaret for å innhente opplysninger og tilrettelegge saker etter bl.a. konsesjonsloven. Kommunen må framskaffe det faktiske grunnlag for avgjørelsen selv om den selv søker konsesjon for erverv av en eiendom.

Utredningen av saken må konsentreres om konsesjonssøkers interesser sammenholdt med samfunnets interesser knyttet til en forsvarlig utnyttelse av eiendommen sett i forhold til konsesjonslovens formål. Den må i utgangspunktet ha som mål 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.

I alle saker etter bl.a. konsesjonsloven har kommunen ansvaret for å hente inn nødvendige opplysninger og tilrettelegge saken. En viser til forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven gitt 8. desember 2003. Kommunen skal kontrollere riktigheten av de opplysninger som er gitt i konsesjonssøknaden og eventuelt gi supplerende opplysninger om eiendommens størrelse og beskaffenhet. Når sentrale opplysninger mangler, må kommunen påse at de blir innhentet. Dette gjelder opplysninger som det uttrykkelig er bedt om 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 avholde befaring for å framskaffe eller kontrollere opplysninger. Kommunen avgjør om det er nødvendig å avholde befaring. Eieren og brukeren må som før finne seg i at det avholdes befaring, oppmåling, kartlegging og bonitering av eiendom og bebyggelse, se konsesjonsloven § 12 første ledd. Kommunen må varsle alle parter om befaringen i god tid. En minner om at det i henhold til forvaltningsloven § 11d annet ledd så vidt mulig skal skrives en befaringsrapport. En minner også om at partene i henhold til forvaltningsloven § 18 tredje ledd har 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 formål som er oppgitt med ervervet. Foruten opplysninger om plansituasjonen i området, bør det derfor være på det rene om andre nødvendige tillatelser til å gjennomføre tiltaket foreligger eller kan påregnes gitt.

Eksempler på slike tillatelser eller vurderinger er om det eventuelt er gitt nødvendig oppdrettstillatelse, sikkerhetsmessig klarering av den aktuelle skytebanen, eller om overformynderiet har gitt sitt samtykke til at den mindreårige erverver eiendommen.

I visse tilfeller skal søknaden forelegges for offentlige organer. Konsesjonssøknader som gjelder areal til masseuttak bør, for at saken skal bli så godt opplyst som mulig, forelegges Bergvesenet (adresse: Postboks 3021 – Lade, 7002 Trondheim) før kommunen tar stilling til konsesjonsspørsmålet. Bergvesenet har utarbeidet standardvilkår i samråd med Landbruksdepartementet. Søknader om konsesjon ved etablering skytebaner skal forelegges Forsvarets bygningstjenestes regionkontor.

Skulle det oppstå tilfelle der naturvernformål og friluftformål bør tilgodeses ved vilkår om avståelse etter konsesjonsloven § 11, må kommunen påse at Direktoratet for naturforvaltning får uttale seg før det tas endelig standpunkt til konsesjonsspørsmålet.

Når kommunen ser at det ligger an til avslag fordi eiendommen bør brukes som tilleggsjord av andre enn konsesjonssøker, må den sjekke om det er interesse for eiendommen som tilleggsjord. Dersom kommunen mener eiendommen bør overtas av en annen enn konsesjonssøker, må vedkommende spørres om han er interessert i å overta. En slik henvendelse bør følges av en kort orientering om adressatens stilling i saken. Det må 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.

I de tilfellene det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren ha fått anledning til å uttale seg før vilkåret settes. Søkerens uttalelse vil være av betydning for vilkårets innhold og også for spørsmålet om konsesjons vilkår eller ikke.

Fylkesmannen skal også kontrollere riktigheten av de faktiske opplysningene i saken og om alle involverte har fått uttale seg. Fylkeslandbruksstyret kan under klagebehandlingen prøve alle sider ved saken og eventuelt ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkeslandbruksstyret skal da påse at alle nødvendige opplysninger foreligger før klageavgjørelse treffes. I samråd med lederen i fylkeslandbruksstyret kan fylkesmannen kalle inn til befarings når det er nødvendig eller når minst tre medlemmer krever det, se føresegner for fylkeslandbruksstyrene § 3. En viser til "føresegner for fylkeslandbruksstyret" gitt 20. september 1993. Det kan bestemmes at et utvalg av medlemmene eller noen fra fylkesmannen skal møte opp under befaringsen. Fylkeslandbruksstyret skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, se forvaltningsloven § 34. En må derfor utrede alle klageanførselene selv om fylkeslandbruksstyret mener de ikke har betydning for avgjørelsen av klagen.

10.2 Begrunnelse

Det følger av forvaltningsloven § 24 når enkeltvedtak skal grunngis. Klageavgjørelser skal alltid grunngis. Forvaltningsloven § 25 oppstiller krav til begrunnelsens innhold.

Det må framgå av begrunnelsen at vedtaket er truffet etter et saklig og forsvarlig skjønn. En må ta utgangspunkt i forvaltningsloven § 25 som sier at en skal nevne de hovedhensyn avgjørelsen bygger på. Det må kunne dokumenteres at alle relevante forhold er vurdert, og den beste måten å gjøre det på er å vise i begrunnelsen at det er gjort.

Hvor detaljert begrunnelsen må være beror imidlertid på vedtakets karakter. Dersom et avslag eller konsesjonsvilkår kan karakteriseres som inngripende overfor konsesjonssøker, bør det framgå av den skriftlige begrunnelse at alle hensyn av betydning er overveid.

I norsk rett er det forbud mot usaklig forskjellsbehandling. Dette innebærer at avgjørelsesorganet ikke kan fravike praksis uten saklig grunn.

11 Kontroll- og oppfølgingsoppgaver

11.1 Konsesjonsplikt

Kommunen og fylkesmannen 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 innsendt innen fristen på 4 uker skal kommunen sette en frist for erververen til å søke konsesjon, se konsesjonsloven § 13 annet ledd. En understreker at kommunen skal sette frist for å søke konsesjon i disse tilfellene. Det er etter loven ikke rom for skjønn her.

I noen tilfeller er konsesjonsfriheten betinget av at nærmere bestemte lovvilkår overholdes. Kommunen skal også føre kontroll med at slike betingelser blir overholdt. I disse tilfellene kan kommunen sette frist for å søke konsesjon. Det beror i disse tilfellene på kommunens skjønn om det skal settes frist for å søke konsesjon.

I henhold til konsesjonsloven § 13 kan kommunen sette frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

- tidsgrensen for tvangsbruk etter konsesjonsloven § 3 annet ledd overskrides
- erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med konsesjonsloven § 5 annet ledd
- erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til konsesjonsloven § 4 tredje eller fjerde ledd

- erverver som nevnt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder bo- og driveplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd eller odelsloven § 27
- 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.

Kommunen kan sette frist for å søke konsesjon. Kommunen kan for eksempel unnlate å sette frist for å søke konsesjon i de tilfellene der kommunen ikke er tvil om at den vil gi erververen konsesjon.

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av konsesjonsloven § 13 annet eller tredje ledd, eller søknaden avslått, skal kommunen i medhold av konsesjonsloven § 18 sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot konsesjonsloven § 3 annet ledd til opphør eller sette 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.

Plikten til å kontrollere at erververe som nevnt i konsesjonsloven § første 5 ledd nr. 1 og 2 overholder bo- og driveplikten følger henholdsvis av konsesjonsloven § 17 første ledd tredje punktum og odelsloven § 29.

Kommunen må påse at skjema "Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom" blir oversendt dem som har bo- og driveplikt når kommunen har mottatt egenerklæringskjemaet fra tinglysningsdommeren. Orienteringen er tatt inn som vedlegg 10. Når det gjelder kontrollen med driveplikten så minner en om at avtaler om bortleie av jordbruksareal som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten, se odelsloven § 27. Det vises for øvrig til rundskriv M-5/2001 om reglene og praktiseringen av bo- og driveplikt.

Kommunen må vurdere om forholdet innebærer mislighold av bo- og driveplikten. Vedtak som innebærer at erververen må søke konsesjon er et enkeltvedtak som må behandles etter reglene i forvaltningsloven på vanlig måte. En viser til ovennevnte rundskriv M-5/2001 hvor det er redegjort for regler og oppfølging av mislighold.

Forvaltningslovens regler om saksbehandling gjelder også misligholdssaker. Kommunen må framskaffe opplysninger som viser om erververen har odelsrett til eiendommen. Dersom erververen har odelsrett skal saken behandles etter odelslovens regler. Det innebærer at en må ha eventuelle andre odelsberettigede navn og adresse. Disse opplysningene må framskaffes fordi de odelsberettigede skal varsles om et eventuelt konsesjonspålegg. En må heller ikke glemme å innhente erververens kommentar til hvorfor bo- og/eller driveplikten ikke er oppfylt.

I de tilfelle driveplikten er forsøkt oppfylt ved bortleie på leiekontrakt av minst ti års varighet, må det i begrunnelsen for vedtaket om å sette frist for å søke konsesjon gjøres rede for hvorfor avtalen anses å være driftsmessig uheldig, herunder en vurdering av om avtalen har åpnet for en bedret utnyttelse av leietakers driftsapparat.

11.2 Kontroll med at fastsatt konsesjonsvilkår mv. overholdes

Det følger av konsesjonsloven § 17 første ledd første punktum at kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Kommunen avgjør

om det er grunnlag for å trekke konsesjonen tilbake, jf. konsesjonsloven § 16 annet ledd. Konsesjonen kan trekkes tilbake dersom det foreligger brudd på vilkår av vesentlig betydning.

Kommunen må også avgjøre om det er grunnlag for å følge opp dersom erververen blir sittende med eiendommen etter at konsesjonsøknaden er avslått. Dette er spesielt viktig der saken ikke har vært påklaget og kjøperen har risikoen for at konsesjon blir gitt.

Kommunen fastsetter en frist til å bringe tvangsbruk som er i strid med konsesjonsloven § 3 annet ledd til opphør eller frist for erverver til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18 og odelsloven § 29. Det må vurderes konkret om tilbakeføringen kan anses som en konsesjonsfri omgjøring, eller som et nytt konsesjonspliktig erverv på tidligere eiers hånd. Dette vil særlig være aktuelt i de tilfelle erverver er blitt pålagt å søke konsesjon pga. brudd på bo- og driveplikten. Omgjøring må for det første skje mellom parter, det må videre dokumenteres at den opprinnelige avtalen er bortfalt og at eventuell kjøpesum er tilbakebetalt. Den tiden som er gått kan også tillegges betydning.

Bergvesenet er gitt fullmakt til å føre den kontroll som er tillagt kommunen og fylkesmannen etter konsesjonsloven § 17 i de tilfelle overtredelsen gjelder vilkår som er tilrådd av Bergvesenet. Melding om brudd sendes kommunen.

11.3 Tvangsauksjon

Oversittes en frist som er fastsatt etter konsesjonsloven § 17 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan fylkesmannen uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. En viser til konsesjonsloven § 19. Formålet med tvangssalget er i et slikt tilfelle å sette nåværende eier ut av besittelsen. Det forhold at formålet med salget ikke kan realiseres dersom tidligere eier selv inngir høyeste bud, er ansett som "lovlig grunn" til å nekte å anta budet, se tvangsfullbyrdsloven § 11-28 annet ledd første punktum.

11.4 Tinglysing

Erverv som krever konsesjon kan etter konsesjonsloven § 15 ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt. I disse tilfellene må konsesjonsmeddelelsen legges ved ervervsdokumentet ved innsendelse til tinglysing.

For konsesjonsfrie erverv kreves det at erververen fyller ut egenerklæring om konsesjonsfrihet, se punkt 12.

12 Egenerklæringer om konsesjonsfrihet

Konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1-4, § 5 første ledd nr. 1 og 2 og § 7 første ledd nr. 1 og 2 godtgjøres av erverver ved bruk av egenerklæring. En viser til forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord kapittel 2.

Egenerklæringen skal gis på skjema fastsatt av Statens landbruksforvaltning.² Egenerklæringene som skal benyttes er tatt med som vedlegg 8 og 9 til rundskrivet. Opplysningene i skjemaet skal bekreftes slik som angitt på skjemaet.

² §§4 og 5, SLF-0360B
§7, SLF-0356 B

Egenerklæring er ikke nødvendig ved erverv som faller inn under forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord. Det framgår av vedlegg 3 hvilke erverv det dreier seg om.

Egenerklæring skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysing. Registerfører kan alltid kreve de dokumentasjoner han anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.

I begge egenerklæringene er det inntatt et eget punkt som vedrører forholdet til jordloven § 12 fjerde ledd (deling av driftsenhet). Dette punktet skal alltid fylles ut, og utfyllingen er uten betydning for spørsmålet om konsesjonsfrihet. Registerføreren skal kreve dette spørsmålet besvart for å sikre at ervervet ikke medfører deling av driftsenhet.

Etter fullmakt

Oluf Aalde

Inger Grette

Stikkordregister

A

aksjer og parter i selskap;4
andre ubebygde eiendommer;5
ansvarlige selskaper;17
arrondering;16
arv;9; 13
avgjørelsesmyndighet;19; 20
avslag;10; 18; 21; 22; 23
avstand;16

B

bebygd eiendom;5; 11; 12; 14; 15
befaring;22; 23
begrunnelse;21; 23; 24
Bergvesenet;19; 20; 22; 25
bo- og driveplikt;6; 13; 14; 20; 21; 24
bosettingshensynet;18
bruksendring;5; 10; 11; 12; 13
bruksrettigheter;9

D

Direktoratet for naturforvaltning;22
driftsmessig god løsning;16
dyrka jord;8; 11; 13; 14

E

egenerklæringer;25
eier- og bruksforhold som er mest gagnlige
for samfunnet;8
enkelttomt;4; 10

F

Finnmark jordsalgskontor;11; 12
frist for å søke konsesjon;19; 24
fylkeslandbruksstyret;6; 7; 11; 17; 19; 20;
21; 23
fylkesveg;11

G

gjeterhytte;11

H

hensynet til det kommunale selvstyre;7
hensynet til miljøet og framtidige
generasjoners behov;4

hovedhensyn;4; 16; 23

J

jord- og skogbrukseiendom;11; 13
jordskifte;9
jordvern;6

K

kjøp;6; 9
klagerett;20; 21
konsesjonslovens formål;6; 16; 21
konsesjonssøknad;5; 6; 15; 19; 20; 22; 25
konsesjonsvilkår;22; 23; 24
kontroll;22; 23; 24; 25
kulturlandskap;6

L

landbruksfaglig kompetanse;6; 21
landbruksnæringen;8
leilighet;12
lokal skjønnsutøvelse;6

M

makeskifte;9
mest gagnlig;8; 21
miljøet, allmenne naturverninteresser og
friluftinteresser;8
mislighold;14; 24

N

nasjonale føringer;6; 7
nullgrense;5; 6
nære slektninger;5; 13

O

odelsrett;13; 14; 24
oppdrettstillatelse;22
oppfølgingsoppgaver;23
overformyndieret;22

P

personlig boplikt;16; 19
prisutvikling;4; 16
privat veg;11
pålegg om å søke konsesjon;25

R

rasjonaliseringsøyemed;11

S

saksgang;19; 21

samboere;17

sameie;5; 9; 11; 12; 16; 17

samfunnet;8; 19; 21

skifte;9; 13

skikket;16

skjønnskriterier;5

skytebaner;22

særlige forhold for

landbrukseiendommer;4; 5; 15

T

tinglyse;4; 25

tinglyst hjemmel;5; 15

tjenlig og variert bruksstruktur;6

tomt til fritidshus;10

tvangsauksjon;25

tvangssalg;9; 19; 25

U

ubebygd eiendom;11; 13

unntak fra konsesjonsplikt;4; 10; 13

utbyggingsgrunn;8

utbyggingskontrakter;9; 10

utenlandsboende;5; 7

utredning;21

V

vern om landbrukets produksjonsarealer;6;

8

virkemidler;7; 8; 10; 15; 17

virkeområde;8; 9; 14