

**Lokale retningslinjer  
for Lov om konsesjon ved  
ervert av fast eiendom  
(konsesjonsloven)  
i Inderøy kommune.**



**Inderøy kommune**



# Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

## Innledning

Konsesjonsloven krever at du må ha tillatelse for å overta fast eiendom.

Konsesjonsloven omfatter i utgangspunktet alle typer eiendom. En rekke unntak gjør likevel at de fleste eiendommer i Norge ikke omfattes av konsesjonsplikt.

Ved vurdering av en konsesjonssøknad, skal det tas utgangspunkt i søkeres formål med ervervet. Formålet må vurderes opp mot relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken.

### **Konsesjonsloven § 1, lovens formål**

*Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

- 1) *Framtidige generasjoners behov*
- 2) *Landbruksnæringen*
- 3) *Behovet for utbyggingsgrunn*
- 4) *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 5) *Hensynet til bosettingen*

Det er ikke foretatt noen fullstendig oppramsing av hensynene som kan tillegges vekt. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering.

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.

Det overordnede målet for konsesjonsloven er å sikre at bonden har de midlene han trenger for å drive landbruk. Dette regelverket er kun til hjelp for bonden. Hva betyr det å få konsesjon: Å få konsesjon til å overta en landbrukseiendom betyr egentlig å få samfunnets samtykke til drive matproduksjon.

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.

### **Lovgrunnlaget**

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. – sist endret 01.06.2021

### **Sentrale forskrifter**

Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven – sist endret 22.09.2014

Forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker – sist endret 21.12.2020

## Rundskriv fra Landbruksdepartementet

Rundskriv M-1/2021 Konesisjon, priskontroll og boplikt, 26.05.2021

Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konesisjon, april 2002

### Kommunens myndighet

Kommunen er konesjonsmyndighet. Konesjonsloven og tilhørende forskrifter danner grunnlaget for kommunens behandling av konesjonssaker. I tillegg kan kommunens retningslinjer, prioriteringer, visjoner og målsettinger legges til grunn.

En hovedbegrunnelse for å ha egne vedtatte kommunale retningslinjer er å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen til lovverket, samt få til en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker. Dette vil sikre kontinuitet og rettssikkerhet. De kommunale retningslinjene gir føringer for den lokale skjønnsutøvelsen.

Eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konesjon på vanlig måte. I en vanlig konesjonssak kan det søkes om lemping av vilkår, jfr. § 11.

Generell driveplikt behandles etter jordlovens §§ 8 og 8 a.

Kommunen må påse at eier som mangler konesjon, blir pålagt å søke konesjon, jf. § 13, og kommunen må følge opp brudd på konesjonsvilkår og frister, jf. § 16 – 20.

Statsforvalteren er klageinstans i konesjonssaker.

### Boplikt

#### *§ 6 (bopliktens innhold)*

*Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering*

#### Lovbestemt boplikt:

Bebygde eiendommer erverves av odelsberettiget eller nær slekt av tidligere eier (konesjonsfritt erverv), når eiendommen består av minimum 35 dekar jordbruksareal og/eller 500 dekar produktiv skog.

#### Vilkår om boplikt

Settes i konesjonssaker (når eiendommen er ervervet utenfor nær slektskap av tidligere eier) for å imøtekomme de formål loven er satt til å ivareta.

#### Det er ikke boplikt:

På ubebygde eiendommer eller eiendommer som kan vurderes som ubebygde. Hvorvidt eiendommen er å anse som «ubebygde» på grunn av dårlige hus, skal vurderes i hver enkelt sak.

#### Personlig og upersonlig boplikt

Ved vedtak om personlig boplikt må erverver selv bebo eiendommen i minimum 5 år etter regler om bosetting i folkeregisterloven.

Ved vedtak om upersonlig boplikt kan erverver få andre til å bosette seg på eiendommen. I rundskriv M-3/17 anbefales upersonlig boplikt til å gjelde for hele eierperioden.

## Bebyggelse.

I bopliktaker skal eiendommen først og fremst avklares om den er bebygd etter konsesjonslovens § 5 annet ledd. Forutsetning for boplikt på bebygd eiendom er at bygningen har vært brukt som helårsbolig. Selv om huset aldri har vært brukt som helårsbolig, vil det likevel oppstå boplikt hvis huset er tillatt oppført som bolighus/helårsbolig eller eiendommen har bolighus/helårsbolig under oppføring. Er boligen i dårlig forfatning, skal eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, veiadkomst og vann og kloakk, legges til grunn. Det skal også tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål.

Hvis eiendommen ikke er å anse som bebygd, påhviler det ikke lovbestemt boplikt. Dom fra Senja tingrett: 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 huset tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus. I vanskelige saker kan det være nødvendig å foreta befaring og innhente en eller flere bygningstekniske vurderinger fra kompetente aktører som kan dokumentere våningshusets tilstand.

## **Rettigheter som krever konsesjon**

### Hovedregel:

Alt erverv av fast eiendom er underlagt konsesjonsplikt.

Konsesjonslovens § 3: (særlige rettigheter som omfattes av loven)

#### **Konsesjonsloven § 3**

*«Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet. Fast eiendom kan ikke tas til brukelig pant for lengre tid enn 3 år uten konsesjon»*

### Unntak fra konsesjonsplikt.

Konsesjonsloven § 4: Klar rettsregel som ikke gir rom for tolkning eller skjønn.

#### **Konsesjonsloven § 4**

*«Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:*

- 1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.*
- 2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.*

3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar. Konesjonsfriheten etter [første ledd](#) nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter [første ledd](#) nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift. Konesjonsfriheten etter [første ledd](#) nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter [§ 7 første ledd](#)»

Konesjonsloven § 5: klar rettsregel som ikke gir rom for tolkning eller skjønn:

### Konesjonsloven § 5

«Konesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle <https://min.rettsdata.no/-/Dokument/gN20031128z2D98z2E40>, eller 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 er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konesjonsplikt kan likevel følge av [§ 7 andre ledd](#).
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter [første ledd](#) nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

[Første](#) og [andre ledd](#) gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven [§ 2 tredje ledd](#).

For slike konsesjonsfrie overdragelser nyttes skjemaet, Egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Den som skal overta en eiendom som er konsesjonsfri, må ofte sende egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er ikke behov for å sende egenerklæring ved overtakelse for leilighet eller bebygd eiendom under 2 dekar.

Det kan være knyttet vilkår som må oppfylles for at man kan overta eiendommen konsesjonsfritt. Det gjelder for eksempel krav om boplikt på visse eiendommer. Kravene må bekreftes i egenerklærings skjema.

## Konsesjonsbehandling, konsesjonsloven § 9

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål.

Dersom ervervet gjelder en landbrukseiendom, skal en legge vekt på konsesjonslovens §§ 9 og 9 a, og det kan settes vilkår etter hjemmel i § 11.

Søknaden kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd (eller nødvendig) for å fremme lovens formål. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

### **§ 9. særlige forhold for landbrukseiendommer**

*Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*

*Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes*

*Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.*

*[Første ledd](#) nr. 3 og [§ 9 a](#) gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter [§ 5 andre ledd](#). I slik sak skal det i tillegg til [første ledd](#) nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.*

### **Kommunens retningslinjer**

Kommunen må i enhver sak ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, og med hvilken vekt de opptre i saken. Hensyn det etter loven skal legges særlig vekt på, har stor betydning for avgjørelsen, men også andre relevante momenter har betydning for den samlede vurderingen av saken. Ved spørsmål om en eiendom er å anse som ubebygd pga. bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall skal det foretas befaring og innhentes to bygningstekniske vurderinger fra kompetente aktører som kan dokumentere våningshusets tilstand.

### Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området

Dette hensynet skal forstås vidt, og omfatter hensynet til lokalsamfunnet i vid forstand, både mht. styrking og opprettholdelse av bosettingen.

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

#### **Kommunens retningslinjer**

- Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosettingen, hindre at et økende antall landbrukseiendommer blir fritidseiendommer, samt å holde mest mulig av ressursene på lokale eierhender, skal personlig boplikt håndheves strengt. Boplikten kan håndheves mer liberalt der landbruksenheter kjøper areal som tilleggsjord.
- For mindre attraktive eiendommer som ligger avsides til i områder uten annen fast bosetting, kan boplikten håndheves mer liberalt. Det kan gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt dersom det blir godtgjort at bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap blir ivarettatt på en like god måte som om eieren bor der selv. Det må i slike tilfeller legges fram en leieavtale for våningshuset innen den lovfesta 1-årsfristen for tilflytting
- Ved konsesjon på tilleggsareal over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller over 100 dekar totalt, settes det normalt vilkår om fortsatt bosetting på egen eiendom i fem år sammenhengende. Dette for å sikre at jorda går til den aktive bonden.
- Når konsesjonssøkerne ønsker å tilflytte eiendommen, men ikke klarer det innen ett år, kan det ved unntakstilfeller gis konsesjon på vilkår om senere tilflytting dersom det er svært gode argumenter for dette. Det kan gis utsettelse av boplikt i inntil 5 år. Eksempel på dette kan være utdanning. Upersonlig boplikt kan settes som vilkår i perioden for utsettelse om dette er mulig, jf. husdyrhold.

#### Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål 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 jord- og skogbrukets rammebetingelser. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av teigene er viktige faktorer for å få det til.

Det skal i konsesjonsbehandlingen derfor legges vekt på om ervervet innebærer en «driftsmessig god løsning». En konkret vurdering, der det blant annet er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området, er derfor nødvendig. Det skal videre legges vekt på arronderingsmessige forhold. Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter, og hva som er rasjonelle enheter vil endre seg i takt med utviklingene innen landbruket. Ved kjøp av tilleggsjord er det viktig at avstanden mellom eiendommene ikke blir for stor, men også her vil avstandskravet variere med type drift. Avstand er ikke et like sentralt moment ved drift av skogeiendommer.

For å påse at saken er godt nok opplyst kan det sendes ut orienteringsbrev ved konsesjonssaker til naboeiendommer, for å få opplyst eventuelle rettigheter o.l. på eiendommen. Både jordloven og konsesjonsloven legger vekt på å skape ressurssterke bruk, men ikke for enhver pris. I jordlovens formålsparagraf brukes formuleringen «tjenlig, variert bruksstruktur». I visse tilfeller kan det derfor være rett lovanvendelse å avslå konsesjon på erverv av tilleggsareal i form av hele landbrukseiendommer, dersom den omsøkte eiendommen etter en samlet vurdering bør bestå som eget bruk.

### **Kommunens retningslinjer**

- Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape robuste bruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet prioriteres.
- Ved søknad om erverv av en hel landbruksenhet som tilleggsareal til et eksisterende bruk, kan kommunen avslå søknaden dersom kommunen mener at det omsøkte gårdsbruket fortsatt bør bestå som en egen landbruksenhet. Typiske moment som skal vurderes er størrelsen på fulldyrka areal, beliggenheten og standard på bygninger på eiendommen. Det må vurderes om landbrukseiendommen er drivverdig som selvstendig enhet.
  - Kommunen mener at en gård på ca 170 da dyrka jord er drivverdig. Størrelsen er ikke absolutt. Gårdens driftsapparat må ses i sammenheng med størrelsen på gården når det skal vurderes om gården er drivverdig.
- Ved søknader om bruksrasjonalisering av eiendommer med tjenlig bebyggelse og arealer over konsesjonsgrensa, skal det vurderes om eiendommen fortsatt bør opprettholdes som selvstendig bruk.
- I de tilfeller der landbrukseiendommer blir vedtatt rasjonalisert bort, er det spesielt viktig å vurdere om konsesjonslovens virkemidler (vilkår) skal nyttes for å oppnå driftsmessig gode løsninger. Konsesjonslovens virkemidler i denne sammenheng er blant annet vilkår om avståelse/fra salg av deler av arealet, og /eller vilkår om jordskifte.
  - I vurderingen må avstand til kjøpers driftssenter vektlegges. Det bør ikke være lengre enn 3 km til eiendommen. På områder med mindre aktivt landbruk kan lengre avstander godkjennes.

### Skikkethet (§ 9 første ledd nr. 3)

Det skal legges vekt på om erververen «anses skikket» til å drive eiendommen. Ettersom spørsmålet skal vurderes i starten av en eierperiode, skal dette behandles med varsomhet. Vilkåret om at eieren må være skikket til å drive eiendommen gjelder enten den skal brukes som sjølstendig bruk eller som tilleggsjord til en eiendom vedkommende eier fra før. Ved erverv av tilleggsjord vil erververen normalt ha tilstrekkelig praksis fra drift av eiendommen han/hun har fra før. Det kreves i dag ingen formell landbruksfaglig utdanning for å kunne få konsesjon på erverv av landbrukseiendom. Kommunen anser det som positivt at søker har landbruksfaglig bakgrunn.

### Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap (§ 9 første ledd nr. 4)

Med «helhetlig ressursforvaltning» menes at en må se på 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 det også at en i størst mulig grad skal ivareta framtidige generasjoners behov. Dette begrepet innebærer at eiendommens ressurser skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, og dermed legger grunnlaget for videre / framtidig drift og bosetting.

Departementet antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har 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 gjeldene i en sak, eventuelt bare i liten grad, kan hensynet til en helhetlig ressursforvaltning tilsi at konsesjon avslås, eller at det stilles vilkår.

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Det samme gjelder mulighet for jakt, fiske, rekreasjon og turisme. Kulturlandskapet er et samfunnsgode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, selv



om det må hensyntas at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket. Dersom konsesjonssøker skal bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene, kan dette gi grunnlag for å avslå konsesjon eller sette konsesjonsvilkår.

#### **Kommunens retningslinjer**

- Kommunen legger til grunn at fast bosetting av eieren selv normalt gir de beste forutsetninger for å ta alle eiendommens ressurser i bruk.
- I behandlingen av konsesjonssaker skal det alltid vurderes om hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og hensynet til kulturlandskapsverdiene blir ivaretatt.

#### **Sameier og ansvarlige selskaper (§ 9 andre ledd)**

Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon «i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere øker».

Unntaket er ektefeller. Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie, men i de fleste tilfelle likestilles de med ektepar. Konsesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at det kan gis konsesjon til samboere.

Eiere av ansvarlige selskap anses som ordinære sameiere selv om det er selskapet som søker konsesjon. Dette innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

#### **Kommunens retningslinjer**

Kommunen har erfaring med at opprettelse eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom som regel er uheldig for driften av eiendommen. Inderøy kommune ønsker i all hovedsak personlig eierskap. Antall sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold mm. kan tillegges vekt i behandlingen av slike saker. I tilfeller der det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid, kan dette også trekkes inn i vurderingen.

#### **Selskaper med begrenset ansvar (§ 9 tredje ledd)**

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Bestemmelsen gjelder bl.a. aksjeselskaper. Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som sjøl bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform.

#### **Kommunens retningslinjer**

Inderøy kommune prioriterer å gi konsesjon til personlige eiere på landbrukseiendommer i kommunen. I de tilfeller hvor AS søker konsesjon til landbrukseiendommer, skal områdene vurderes omregulert etter plan- og bygningsloven, dersom dette er aktuelt. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og hus forhold.

Søknader om konsesjon på landbrukseiendommer fra selskaper med begrenset ansvar skal bare unntaksvis innvilges, og kun i saker der et slikt eierforhold byr på fordeler i forhold til tradisjonelle driftsformer.

### Søkerens tilknytning og livssituasjon (§ 9 tredje ledd annet punktum)

I lovens § 9 tredje ledd står det at søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tilleggs vekt som korrigerende momenter. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen av en søknad. Bare i de tilfeller hvor den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende for utfallet av en søknad.

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.

### **Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom (§ 9 a)**

#### *§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)*

*Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggt 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. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebyggt eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.*

*Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebyggt eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.*

Loven sier at hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling bare er aktuelt for saker hvor ervervet skjer til landbruksformål, og at dette er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer de momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonsøknaden. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering likevel gi konsesjon.

Kjøpesummen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal vurderes for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er særlig viktig for at yngre kjøpere skal ha mulighet til å skaffe seg en landbrukseiendom, og nedbetale den ved god drift. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det bl.a. viktig og nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted. Samtidig er det viktig at det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Priskontrollen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Hvordan prisberegningen skal foregå beskrives svært nøyaktig i rundskrivene. Beregningen skal i tillegg være gjenstand for en egen vurdering. Det skal bl.a. ses til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

For landbrukseiendommer som ligger i attraktive boområder og blir drevet som deltidsbruk, er det anledning til å legge til en boverdi på inntil kr 1 500 000. Boverdi kan bare legges til dersom eiendommen skal bebos og har bolighus av god standard. Når det gjelder kjøp av tilleggsjord, kan det gis et tillegg til ordinær bruksverdi innen landbruk på inntil 50 %, gradert etter hvor rasjonell og arronderingsmessig god løsningen er. Spørsmålet om vurdering av prisen er en del av konsesjonsvurderingen. Kommunene har plikt til å vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler.

Noe av formålet med priskontrollen er at den skal sikre ei forsvarlig prisutvikling på gårdene for de som skal inn i næringa. Der det legges til rette for ei langsiktig og god ressursforvaltning, men stabile arbeidsplasser. Landbruket kan ikke konkurrere med storkapitalen, derfor settes prisen ut fra driftsgrunnet på gården slik at bonden skal kunne leve av å drive landbrukseiendommen.

### **Reglene om priskontroll er litt forskjellige avhengig av om ervervet gjelder en bebygd eller ubebygd eiendom;**

#### Bebygde eiendommer: § 9 a, første ledd første setning

1. Ved erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål skal det foretas priskontroll. I tillegg til momentene som er nevnt i § 9, skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling».

2. Ved erverv av en bebygd eiendom hvor jordbruksarealet utelukkende består av innmarksbeite, eller hvor eiendommens areal består av skog eller annen utmark, skal priskontroll unnlates uavhengig av eiendommens størrelse.

3. Departementet har i forskrift 1. september 2017 fastsatt unntak fra priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Rekkevidden av bestemmelsen i forskriften må tolkes i lys av at formålet med den er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer i bosettingssammenheng. Beløpsgrenseunntaket får følgelig bare anvendelse hvor ervervet skjer til boligformål.

#### Ubebygde eiendommer: § 9 første ledd siste setning

1. Etter § 9 a andre punktum skal det i utgangspunktet foretas priskontroll ved konsesjonsbehandlingen av erverv av ubebygd eiendom uavhengig av eiendommens størrelse. Priskontroll etter dette alternativet gjelder også ved erverv av ubebygd eiendom som består av innmarksbeite.

2. Erverv av eiendommer uten produktive arealer anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll. Et eksempel på slike eiendommer er fjellstrekninger med jaktretter, fiskeretter og beitemuligheter.

Unntak fra priskontroll: rene skogeiendommer, både bebygd og ubebygd.

Departementet skriver at 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 imidlertid kreve samtykke fra kommunen, jf. delingsbestemmelsen i jordloven § 12 og retningslinjene for deling inntatt i rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling.

## § 11 (vilkår for konsesjon)

### § 11 (vilkår for konsesjon)

*Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.*

*Kongen 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.*

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. Dersom det settes konsesjonsvilkår, bør søkeren få anledning til å uttale seg før vilkår settes. Det kan ikke settes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteresser som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Eksempler på vilkår som loven hjemler:

- Vilkår om boplikt. Eiendommen skal tilflyttes innen 1 år etter kjøpsdato.
- Vilkår om avståelse av del(er) av eiendom
- Vilkår om drift sammen med landbrukseiendom søkeren eier fra før (standard ved kjøp av tilleggsjord)
- Vilkår om å kreve jordskifte
- Vilkår om makeskifte
- Vilkår om sammenføring av grunneiendommer

### **Kommunens retningslinjer**

- Kommunen skal aktivt benytte vilkår som virkemiddel i konsesjonssaker for å oppnå vedtatte kommunale mål for landbruket, ivareta bosettingshensynet, bidra til rasjonelle driftsenheter og driftsmessige gode løsninger for landbruket, samt ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet.
- Ved erverv av landbrukseiendommer skal det normalt settes vilkår om boplikt på eiendommen i 5 år.
- Ved erverv av landbrukseiendommer hvor det etter en samlet vurdering av sakens ulike momenter kan oppnås bedre driftsmessige-, arronderingsmessige og/eller samfunnmessige løsninger enn omsøkt, bør kommunen avslå eller sette vilkår. Slikt vilkår kan være avståelse av deler av omsøkte eiendom, vilkår om jordskifte eller vilkår om makeskifte.

## **Kontroll og oppfølging av konsesjonssaker**

Inderøy kommune, hovedutvalg natur, er vedtaksmyndighet i prinsipielle saker. Alle konsesjonssaker skal legges som referatsaker til hovedutvalg natur. Klager på vedtak behandles som hovedregel av hovedutvalget natur.

## **Skogfond**

Med henvisning til forskrift om skogfond o.a. § 16 skal kommunen ved deling av skogeiendommer foreta fordeling av skogfond mellom de eiendommene som oppstår ved deling dersom partene ikke har gjort avtale på dette som er godkjent av kommunen. I de tilfeller hvor det foreligger forslag til fordeling av skogfond fra selger/kjøper, og hvor kommunen samtykker til forslag om fordeling, skal dette fremgå som eget punkt i delings/ konsesjonsvedtaket. I de tilfeller kommunen ikke godkjenner foreliggende forslag til fordeling av skogfond, eller det ikke foreligger forslag til fordeling av skogfond, skal det i vedtaket opplyses om dette, samt orienteres om følgende: «Etter at vedtak om fradeling og/ eller vedtak om konsesjon foreligger, vil kommunen fatte vedtak om fordeling av skogfond etter at partene innen fastsatt frist har hatt anledning til å uttale seg»