



Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Trine Gevingås, 73 19 92 72

## Forslag til endringer i konsesjonsloven - svar fra Statsforvalteren i Trøndelag

Ved brev som er datert 11.03.2026 har Landbruks- og matdepartementet sendt på høring forslag til endringer i konsesjonsloven og forskrift om overføring av myndighet til kommunene m.fl.

I høringsnotatet foreslås det endringer i konsesjonsloven § 9 a andre ledd om bindende forhåndsuttalelse samt en feilretting i konsesjonsloven § 13. Videre foreslås det at Landbruksdirektoratet gis hjemmel til å innhente taushetsbelagte opplysninger fra folkeregistermyndighetene etter konsesjonsloven § 17 a. Departementet foreslår også endringer i forskrift 8. desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunene m.fl.: for å flytte avgjørelsesmyndigheten fra kommunen til Statsforvalteren der en stiftelse har søkt om konsesjon. Videre foreslås det å delegere myndighet til å fastsette forskrift etter konsesjonsloven § 12 andre ledd til Landbruksdirektoratet.

Statsforvalteren i Trøndelag har følgende merknader til forslagene:

### **1. § 9a – bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndighetene om hvilken pris som kan aksepteres før salg av landbrukseiendom.**

§ 9a i konsesjonsloven inneholder regler om priskontroll ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendom. Reglene skal sikre at landbrukseiendommer omsettes til en pris som ivaretar en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Formålet er at landbrukseiendommene blir omsatt til en pris som støtter opp under sentrale landbrukspolitiske mål, som bl.a. rekruttering av aktive næringsutøvere som tar sikte på å bo på og drive eiendommene sine selv. Vurdering av avtalt kjøpesum opp mot kravet om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er en del av konsesjonsvurderingen, og konsesjon kan avslås dersom avtalt kjøpesum er for høy i forhold til akseptabel konsesjonspris.

Landbrukseiendommene i Trøndelag er ofte svært etterspurte ved omsetning i det åpne eiendomsmarkedet. Vi erfarer at avtalt kjøpesum ofte ligger høyt i forhold til akseptabel konsesjonspris, og at det kan være krevende for kommunene å regulere dette med hjemmel i § 9a.



Etter § 9a kan en eier kreve bindende forhåndsuttalelse om pris fra konsesjonsmyndighetene før et salg av en landbrukseiendom. Regelen trådte i kraft 01.07.2025. Formålet med denne regelen er å gjøre det enklere for eieren å forutberegne sin stilling i forkant av et salg.

I høringsnotatet uttaler departementet at det har mottatt flere henvendelser fra forvaltningen om hvordan § 9a skal forstås. Det er blitt avdekket at regelen er uklar på flere punkter. Statsforvalteren i Trøndelag er blant dem som har pekt på flere av de utfordringene som regelen innebærer. I brev datert 03.07.2025 til Landbruks- og matdepartementet har vi bl.a. vist til alle de henvendelsene vi har fått fra våre kommuner. Innvendingene fra kommunene dreier seg om at regelen om bindende forhåndsuttalelse er krevende å forvalte fordi den er lite tilpasset de praktiske realitetene i kommunesektoren.

I høringsnotatet er følgende alternativer skissert:

### **1.1. Nullalternativet.**

Dette går ut på å beholde dagens regel om bindende forhåndsuttalelse.

Vi mener det er flere betenkeligheter med dagens regel. Kommunale landbrukskontor mottar ofte henvendelser fra eiere som vurderer salg, og som ønsker veiledning i forhold til hva som er høyeste akseptable konsesjonspris. Regelen om rett til å kreve bindende forhåndsuttalelse om pris sier ikke noe om når en slik forhåndsuttalelse skal gis. Skal kommunen gi en bindende vurdering når eieren vurderer å selge, når eiendomsmegleren har klargjort eiendommen for salg, eller etter budrunde og budaksept, men før avtalesignering?

Tidspunktet for når i løpet av en salgsprosess en forhåndsuttalelse gis, har betydning for hvor godt saken er opplyst. Ved ordinær priskontroll i konsesjonssaker foreligger det som regel både takst, salgsoppgave med bilder og kjent kjøpesum. Dette gir kommunene et godt grunnlag for den vurderingen som skal gjøres etter § 9a. Ved en bindende forhåndsuttalelse på et tidligere tidspunkt, vil slike opplysninger ofte ikke være tilgjengelige for landbruksmyndighetene i kommunene. Det reiser spørsmål om hvilken dokumentasjon kommunen kan kreve for å kunne gi en forsvarlig uttalelse. Vi mener at det ikke kan forventes at ansatte ved landbrukskontorene skal foreta befaringer på alle landbrukseiendommer som vurderes solgt i den enkelte kommune, og det må understrekes at de ikke er takstmenn.

Erfaring viser at priskontrollen ofte er den mest tidkrevende delen av konsesjonsbehandlingen. Dersom det skal gjennomføres fullstendige prisvurderinger i forkant av et salg, vil dette kunne medføre en betydelig økning i arbeidsbelastningen for kommunene. Rundskriv M-3/2002 kapittel 9 presiserer at fullstendige verdiberegninger kun skal utføres i saker hvor det er tvil om prisen. I andre tilfeller skal vurderingen gjøres på en enklere måte. Retten til å kreve bindende forhåndsuttalelse om pris kan føre til at kommunene må gjennomføre mer omfattende vurderinger i langt flere saker enn tidligere.

Det er konsesjonsmyndighetene som har ansvar for å opplyse saken slik at nødvendige verdiberegninger kan gjøres. I kommuner med begrenset fagmiljø og kapasitet kan dette innebære at kommunen må dekke kostnader til ekstern takst i forbindelse med konsesjonsbehandling. Selv om det i dag ikke foreligger krav om takst før salg, er det vanlig praksis. Dersom selger i fremtiden velger å ikke innhente takst, kan dette føre til at kommunen må gjøre det med de kostnadene som det innebærer. Det er derfor behov for en avklaring på om kommunen kan stille krav om at eieren



innhenter en landbrukstakst før det gis en forhåndsuttalelse om hvilken konsesjonspris som kan aksepteres.

Dagens regel er også uklar i forhold til rettsvirkningen av den:

- Er forhåndsuttalelsen et enkeltvedtak?
- Hva hvis nye opplysninger i konsesjonsbehandlingen tilsier at forhåndsuttalelsen var feil?
- Forhåndsuttalelsen er forutsatt å skulle gis av kommuneadministrasjonen. Hva hvis det politiske organet som skal behandle konsesjonssaken er av en annen oppfatning enn kommunedirektøren når det gjelder hva som er akseptabel konsesjonspris?
- Er kommunens forhåndsuttalelse bindende i forhold til klageinstansens vurdering, enten ved klagebehandling eller omgjøring av eget tiltak etter § 35 i forvaltningsloven?

Vi merker oss at departementet mener at det bør tydeliggjøres at en bindende forhåndsuttalelse ikke er et enkeltvedtak. Forhåndsuttalelsen vil dermed ikke være gjenstand for den rettsikkerhetsgarantien som klagebehandling er.

Et enkeltvedtak er definert som en avgjørelse som treffes under utøving av offentlig myndighet og som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer, jf. § 2 i forvaltningsloven. Avgjørelsen om hva som er høyeste akseptable konsesjonspris for en landbrukseiendom må sies å være av stor betydning for private personers rettigheter og plikter. Vi synes det er betenkelig at en slik forvaltningsavgjørelse unntas fra de rettsikkerhetsgarantier som gjelder for enkeltvedtak.

En bindende forhåndsuttalelse, utarbeidet av kommuneadministrasjonen, vil være unntatt fra den politiske behandlingen i kommunene som er vanlig i konsesjonssaker. Ved å la administrasjonen utarbeide bindende forhåndsuttalelser som ikke kan påklages, fratrar man lokaldemokratiet et virkemiddel i konsesjonsbehandlingen.

Statsforvalteren i Trøndelag mener at dagens regel er uklar på flere punkter og svært krevende for kommunene å forvalte. Vi mener regelen bør fjernes.

## **1.2. Alternativ 1 til dagens regel – adgang til å innføre en forskrift med bestemmelser som skal avhjelpe uklarheter ved dagens regel.**

Et alternativ som er skissert for å gjøre regelen om bindende forhåndsuttalelse mer praktikabel, er en forskrift som skal regulere:

- Når krav om bindende forhåndsuttalelse kan fremsettes
- Hvilken varighet en forhåndsuttalelse skal ha, og
- Hvilken dokumentasjon konsesjonsmyndigheten kan kreve framlagt fra eier/selger.

Det er også foreslått å gi forskrift om at kommunene kan kreve gebyr for en bindende forhåndsuttalelse, slik som det er vanlig ved konsesjonsbehandling ellers.

Vi er enige i at dersom regelen om forhåndsuttalelse skal opprettholdes, bør det være adgang for kommunene til å kreve gebyr. Dersom eier må betale for kommunens arbeid med forhåndsuttalelsen, kan det bidra til at dette bare kreves der det er et reelt behov.



Vi er også enig i at det vil være en fordel om kommunene kan kreve framlagt dokumentasjon, f.eks. en landbrukstakst, ved utarbeiding av en bindende forhåndsuttalelse. Dette burde for øvrig også være et krav ved ordinær konsesjonsbehandling for å lette kommunenes arbeid med priskontrollen.

Ellers mener vi at en forskriftshjemmel som foreslått vil bidra til et forholdsvis detaljert regelverk som vil kunne bli krevende å forholde seg til, og som kanskje vil føre til nye utfordringer i møte med virkeligheten.

For det tilfellet at retten til forhåndsuttalelse ikke fjernes, støtter Statsforvalteren i Trøndelag forslaget om innføring av regler som kan gjøre regelen mer praktikabel. Vi vil imidlertid understreke at priskontrollen hviler på sterke samfunnshensyn, og det bør ikke gis regler som kompliserer konsesjonsmyndighetenes forvaltning av dette instituttet.

### **1.3. Alternativ 2 til dagens regel: oppheve retten til bindende forhåndsuttalelse.**

Vi har forståelse for at en selger kan ha behov for å forutberegne sin stilling i forhold til hvilken pris en eiendom kan selges for. Dette hensynet har særlig betydning i en situasjon hvor lovgiver har valgt å begrense den avtalefriheten som private parter ellers har jf. § 15a i konsesjonsloven. Etter denne paragrafen kan en kjøpekontrakt ikke gjøres gjeldende mellom kjøper og selger eller ovenfor offentlige myndigheter dersom konsesjon er avslått på grunn av for høy kjøpesum. § 15a tar sikte på å hindre omgåelse av priskontrollen.

Departementet peker på at regelen om bindende forhåndsuttalelse har hatt liten tid til å virke, og at det derfor er usikkert om regelen faktisk kommer til å gi mer arbeid for kommunene. Vår erfaring – basert på mange tydelige tilbakemeldinger fra et flertall av våre kommuner – er at det råder stor skepsis til hvordan regelen skal kunne forvaltes i lys av ressursituasjonen i et allerede presset kommunalt apparat.

Vi har i punkt 1.1. redegjort for det vi mener er betenkeligheter med retten til å kreve bindende forhåndsuttalelse om pris. Statsforvalteren i Trøndelag støtter alternativ 2 – regelen om rett til bindende forhåndsuttalelse bør fjernes.

## **2. Øvrige forslag til endringer:**

For å bidra til en ensartet praksis er det foreslått å legge avgjørelsesmyndigheten der stiftelser søker konsesjon til Statsforvalteren siden Statsforvalteren allerede behandler søknaden fra selskaper med begrenset ansvar jf. § 9 tredje ledd. Vi er enige i dette forslaget. Det bør imidlertid vurderes om avgjørelsesmyndigheten også for andre typer eierkonstellasjoner bør legges til Statsforvalteren. Dette gjelder f.eks. sameier, selskaper med delt ansvar (DA) og ansvarlig selskap (ANS). Også dette er eierformer som krever en annen type vurdering etter konsesjonsloven sammenlignet med det som er tilfellet når fysiske personer (ENK) søker om konsesjon.

Tilgang på opplysninger fra folkeregisteret vil være til hjelp i forbindelse med kommunenes kontroll med konsesjonsfrihet og boplikt. Vi støtter derfor at det innføres en hjemmel til å innhente opplysninger fra folkeregisteret.

Videre foreslås det å delegere til Landbruksdirektoratet myndighet til å fastsette forskrift etter konsesjonsloven § 12 andre ledd. Denne bestemmelsen handler om hvilke dokumenter som skal følge med en søknad om konsesjon. Det vil være til stor hjelp for kommunene at selger får utarbeidet en landbrukstakst som ligger ved konsesjonssøknaden. Vurderingen av om avtalt



kjøpesum er i tråd med kravet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling blir betydelig enklere, sammenlignet med at kommunen selv må gjøre en verdivurdering av konsesjonseiendommen. Vår erfaring er dessuten at flere og flere kommuner mangler denne kompetansen. Vi mener derfor det bør forskriftsfestes at landbrukstakst utført av autorisert takstmann må følge konsesjonssøknaden.

Avslutningsvis vil vi knytte noen kommentarer til regelen i § 15 a som innebærer at en kjøpekontrakt ikke kan gjøres gjeldende mellom kjøper og selger dersom konsesjon er avslått på grunn av for høy kjøpesum. I forarbeidene til denne bestemmelsen er det lagt til grunn at tidspunktet for avslaget er avgjørende for rettsvirkningene mellom partene, og kjøpekontrakten kan da ikke lenger gjøres gjeldende. Det vises til Prop. 66 L (2024-2025) på side 27 hvor det er uttalt at rettsvirkningene mellom partene og overfor myndighetene oppstår selv om ikke avslaget er endelig avgjort fordi det pågår klagebehandling av avslaget. Her kan det oppstå ulike problemstillinger som ikke er løst gjennom loven eller dens forarbeider, og man kan spørre seg om det er noe poeng i å behandle en klagesak knyttet til avslag på grunn av for høy pris, når avtalen uansett er uten rettsvirkninger.

Proposisjonen nevner ikke tilfellet hvor søknaden er avslått på grunn av for høy pris og hvor klageinstansen finner at prisen er innenfor akseptabelt nivå og likevel gir konsesjon. Det er heller ikke tatt stilling til en situasjon hvor kommunen har avslått på grunn av pris, men klageinstansen har opphevet avslagsvedtaket fordi bestemmelsen om priskontroll ikke kom til anvendelse ved det eksakte ervervet. Selv om vi støtter at konsesjonsrisikoen er lagt på selger i de tilfellene konsesjon avslås på grunn av pris, savner vi likevel en del avklaringer knyttet til dette.

Når det gjelder deling etter § 12 i jordloven, er det i rettspraksis lagt til grunn at en avtale om deling faller bort når det foreligger endelig vedtak om å nekte deling jf. jordloven § 12. Ordlyden i konsesjonsloven § 15a «ikke gjøres gjeldende mellom partene» etterlater tvil om det er ment å være samsvar mellom hva som skjer med en avtale etter avslag hjemlet i jordloven § 12 og konsesjonsloven § 9 a. Forarbeidene trekker som nevnt i en annen retning. Dette bør klargjøres.

Med hilsen

Audhild Synnøve Slapgård (e.f.)  
direktør  
Landbruks- og reindriftsavdelingen

Trine Gevingås  
juridisk seniorrådgiver  
Landbruks- og reindriftsavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*