

Konsesjonsloven

Rakel Vikhals Israelsen

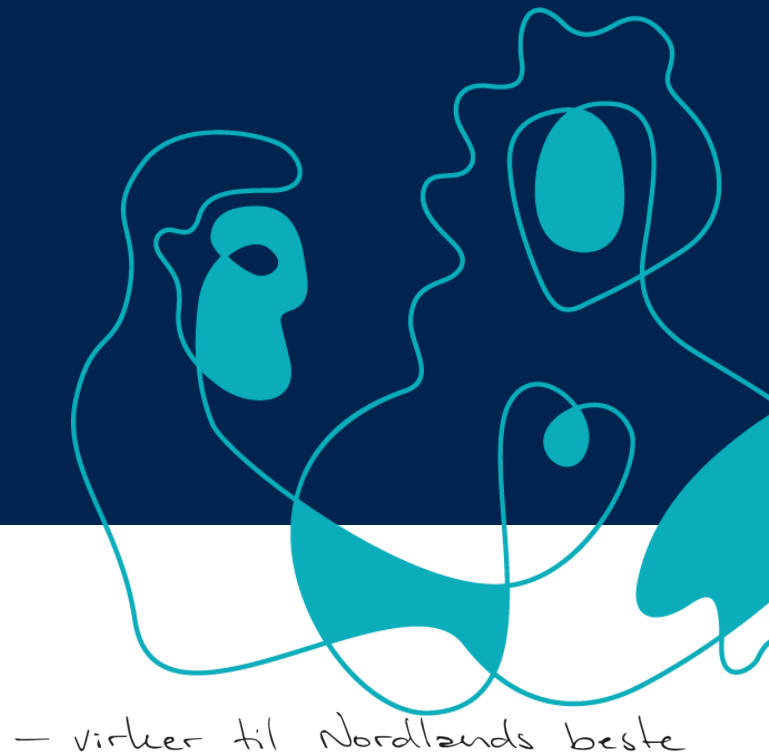
Juridisk rådgiver

Nytilsattekurs 8. og 9. april 2025



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*



— virker til Nordlands beste



Rettskilder

- Konsesjonsloven
- Rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet
- Forskrift om konsesjonsfrihet m.m.: FOR-2003-12-08-1480
- Nytt fra 01.01.2021: Tingretten skal melde til landbruksmyndigheten når det ligger en landbrukseiendom i dødsboet, dvs. en eiendom med minimum 5 daa jordbruksareal, eller minimum 25 daa produktiv skog. Se brev fra direktoratet til alle kommunene 20.12.2021 og veileder til arveloven § 99 a om landbrukseiendommer i dødsbo.
- Nytt fra 01.01.2024: Statsforvalteren behandler saker om konsesjon til selskap med begrenset ansvar



§ 1 – lovens formål

Loven 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 gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

1. Fremtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behovet for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
5. Hensynet til bosettingen



Nærmere om hensynene i formålsbestemmelsen



Framtidige generasjoners behov

- Samfunnsinteresser i nåtid og framtid
- Samfunnsnyttens skal sees i et langsiktig perspektiv
- Sikre et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor



Landbruksnæringen

- Tradisjonelt bruk
 - Jordbruk
 - Skogbruk
 - Hagebruk
 - Utmarksnæring og reindrift
- Kombinasjoner av ulike former for drift
 - Dels til tradisjonell landbruksnæring
 - Dels til tilleggsnæringer



Behovet for utbyggingsgrunn

- Henger tett sammen med planformål
- Middel for å sikre etterlevelse av planene
- Erverver utbyggingsareal som er lagt ut til boliger, hvor formålet er næring



Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsimteresser

- Det skal tas hensyn til miljøet, Grunnloven § 110 b
- Omfattende begrep
- Behovet som det offentlige har til å regulere omsetning av fast eiendom av hensyn til allmenne friluftsimteresser uten å faktisk erverve eiendommene



Hensynet til bosettingen

- Øke folketallet
- Opprettholde befolkningstallet
- Følgene for lokalsamfunnet er av betydning for avveiningen

— virker til Nordlands beste



Konsesjonslovens regler



Hovedregel:

- Alt erverv (kjøp, arv, gave) samt leie for mer enn 10 år krever konsesjon
- Konsesjon er tillatelse fra det offentlige til å erverve fast eiendom
- Skjøtet kan ikke tinglyses dersom konsesjon mangler, eller hvis vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, se § 15



Unntak fra konsesjonsplikten

- § 4: Unntak på grunn av eiendommens størrelse
- § 5: Unntak på grunn av slektskap/odelsrett
- [Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll - Lovdata](#)

Ved konsesjonsfrihet må det leveres «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» for å få tinglyst skjøtet



Konsesjonsfrihet etter § 4

- Ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven
- Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene
- Andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde
- Bebyggt eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar



Konsesjonsfrihet etter § 5

- Nære slektninger, ektefeller og samboere
- Odelsberettigede
- Staten
- Fylkeskommunen eller kommunen der eiendommen ligger, hvor eiendommen er utlagt til annet formål enn landbruk
 - Eller dersom ervervet skjer ved ekspropriasjon
- Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 daa / produktiv skog mer enn 500 daa, er konsesjonsfrihet grunnet slektskap / odel betinget av at eieren bosetter seg på eiendommen.



Boplikt



§ 6 - Boplikten

Det er boplikt på eiendommen hvis den er bebygd og har mer enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 daa produktiv skog (samme arealkrav som for å være odelseiendom)

Boplikten varer i 5 år – bosetter eiendommen innen 1 år

«bebygd eiendom» = eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig

Nære slektninger og odelsberettigede som overtar ubebygde eiendommer får ikke boplikt uansett eiendommens størrelse

Nære slektninger og odelsberettigede som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke konsesjon (det er ikke lenger anledning til å søke om fritak fra boplikten)



§ 6 - Boplikten

- For å oppfylle boplikten må eieren være registrert bosatt på eiendommen i folkeregisteret
 - Et ektepar kan ikke være folkeregisterført på to forskjellige steder
- Kommunen har ansvaret for å følge opp boplikten
 - 4-6 måneder etter tilflyttingsfrist gikk ut
 - Ikke oppfylt? – sett frist for å søke konsesjon
 - Frist for søknad av konsesjon ikke overholdt? – sett frist for videresalg
 - Frist for videresalg ikke oppfylt? – «departementet» lar eiendommen selges etter reglene om tvangssalg



§ 9 – særlig for landbrukseiendommer

§ 9 – Behandling av konsesjonssøknader for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål



Det skal særlig legges vekt på:

1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. Om erververs formål vil ivareta bosettingen i området
3. Om ervervet innebærer en god driftsmessig løsning
4. Om erververen anses skikket til å drive eiendommen
5. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

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

AS kan få konsesjon, men ikke det er ikke ønskelig til tradisjonell landbruksdrift



Nærmere om hensynet til bosetting (§ 9)

- Avklare om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i området
- Avklare med hvilken tyngde hensynet gjør seg gjeldende
- Ta stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i den delen av kommunen eiendommen ligger
- Plikt til å vurdere om det er nødvendig å stille vilkår om personlig boplikt eller om det er hensiktsmessig å sette vilkår om upersonlig boplikt, dvs. krav om utleie til helårsbolig, se § 11
- Kommunens oppfatning er avgjørende
- Tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i området, ikke krav om at det er foretatt investeringer i infrastruktur eller lignende



Andre hensyn i § 9

- § 9 nr. 1 (pris) og § 9 nr. 4 (skikkethet til å drive eiendommen) skal ikke vurderes i søknader fra nære slektninger eller odelsberettigede som ikke vil eller kan oppfylle boplikten.
 - I disse sakene skal det heller ikke kreves inn konsesjonsgebyr
- Slå alltid opp i Rundskriv M-1/2021 når dere behandler konsesjonssaker etter § 9 – rundskrivet gir god hjelp til vurderingen og hvordan man skal vekte de ulike hensyn



Konsesjonsvilkår



§ 11 - Adgang til å sette vilkår for konsesjon

- De vilkår som etter forvaltningens skjønn anses påkrevd av hensyn til lovens formål
 - Vilkår må være forholdsmessige
- Vilkår om boplikt
 - Personlig boplikt: normalt for 5 år
 - Upersonlig boplikt: kan settes for mer en 5 år, f.eks. i eiers eiertid.
- Det kan settes vilkår om boplikt selv om eiendommen har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 daa produktiv skog – hensyn til bosetting
- Ikke lenger nødvendig å sette vilkår om driveplikt i konsesjonsvedtaket
 - Driveplikten følger direkte av § 8 i jordloven
 - Man kan likevel orientere om det i saksfremlegget



Helt til slutt...

- «N.N. gis konsesjon for erverv av gnr/bnr i ...kommune. Det gis fritak fra boplikten.»
 - Det kan ikke gis fritak fra en plikt man ikke har
- Det er bare de som overtar en eiendom konsesjonsfritt på grunn av slektskap/odelsrett som har en lovbestemt boplikt
- I konsesjonssaker MÅ boplikt settes vilkår dersom kommunen ønsker at eieren skal bo på eiendommen
- Oppfølging av brudd på konsesjonsloven - [Veileder om oppfølging av brudd på jordlova og konsesjonsloven - Landbruksdirektoratet](#)