

Vedlegg 1-



**DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT**

Rundskriv

Til kommunene, fylkesmennene, Landbruksdirektoratet og Kartverket

Nr. M-3/2017

Vår ref: 17/978

Dato: 1 september 2017

Rundskriv M-3/2017

Konsesjon, priskontroll og boplikt

lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom
(konsesjonsloven) mv. med endringer i lov 19. juni 2009 nr. 98.

Postboks 8013 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 24 90 90 Telefaks 22 23 95 60

Innhold

1. Innledning	4
2. Kort om det som er nytt.....	4
3. Kommunenes og fylkesmennenes rolle i konsesjonssaker	5
3.1. Kommunenes rolle.....	5
3.2. Fylkesmennenes rolle	6
4. forarbeider, ikrafttredelse- og overgangsbestemmelser	7
5. formål, virkeområde og virkemidler.....	7
5.1 Lovens formål – konsesjonsloven § 1.....	7
5.2 Virkeområde – konsesjonsloven §§ 2 og 3	8
5.3 Virkemidler	10
6. Unntak fra konsesjonsplikt.....	10
6.1 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4.....	10
6.1.1 Ubebygd areal	10
6.1.2 Bebygd areal	12
6.2 Unntak pga. erververens stilling - konsesjonsloven § 5.....	14
6.3 Nedsatt konsesjonsgrense - konsesjonsloven § 7.....	16
7. Nærmere om Lovbestemt boplikt.....	18
7.1 Når oppstår boplikten	18
7.2 Bebygd eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig	18
7.3 Arealkrav	19
7.4 Personlig eller upersonlig boplikt	19
7.5 Frist for tilflytting.....	20
7.6 Bopliktens varighet	20
7.7 Hvordan oppfylle boplikten	20
7.8 Brudd på boplikt	21
7.9 Boplikt for gjenlevende ektefelle og samboer i ekteskapslignende forhold ..	21
8. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis	21
8.1 Konsesjonslovens regler om avgjørelse av søknad om konsesjon	21
8.2 Avgjørelse av konsesjonssak som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål, konsesjonsloven § 9	22
8.2.1 Uttrykket landbruksformål, og forholdet til landbrukslovgivningen	22
8.2.2. Vektleggingen ved avgjørelse av konsesjonssaken.....	23
8.2.3 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling	24
8.2.4 Bosettingshensynet	26
8.2.5 Driftsmessig god løsning	27
8.2.6 Skikkethet.....	27
8.2.7 Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap	28
8.2.8 Sameie i landbrukseiendom.....	28
8.2.9 Selskaper med begrenset ansvar.....	29
8.2.10 Kommuner som erverver landbrukseiendom	29
8.2.10 Odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd	30
8.3 Avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, konsesjonsloven § 10	31

1. INNLEDNING

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. trådte i kraft 1. januar 2004. Ved lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv., ble det bl.a. vedtatt endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. De fleste endringene trådte i kraft 1. juli 2009. Endringer knyttet til fylkeslandbruksstyrenes stilling og oppgaver trer i kraft 1. januar 2010. Ved lov 21. juni 2017 nr. 99 om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) ble det vedtatt nye endringer i konsesjonsloven.

Målet med rundskrivet er å orientere samlet om de mest sentrale reglene i loven etter endringene, og om behandlingen av saker etter loven. Gjelder søknaden erverv av en landbrukseiendom, må kommunen dessuten bygge sin vurdering på rundskriv [M-3/2002](#) Priser på landbrukseiendom ved konsesjon.

Konsesjonspliktige erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon, eller gjort unntak fra konsesjonsplikten. Rundskrivet skal også tjene som et hjelpemiddel for registerførerene ved Kartverket i deres vurdering av om et erverv krever konsesjon eller ikke.

Rundskrivet her erstatter i sin helhet rundskriv M-2/ 2009 Konsesjon og boplikt som oppheves. Også rundskriv M-7/ 2002, M-4/ 2004, M-1/ 2010, M-2/ 2012 og M-2/ 2016 som gjelder priskontroll oppheves. Innholdet i de nevnte rundskrivene om priskontroll er også ført videre i rundskrivet her.

2. KORT OM DET SOM ER NYTT

2.1. Nytt i 2009

Formålet med endringen i 2009 var bl.a. å forenkle og gjøre tydeligere reglene om bo- og driveplikt. Reglene er utformet slik at de kan ivareta hensynet til de landbrukspolitiske målene på en bedre måte enn tidligere. Dette gjelder særlig hensynet til bosetting. Det ble gjort endringer i §§ 4 første ledd nr. 4, 5 annet og tredje ledd, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17, 18 og 19. Reglene om driveplikt ble omarbeidet og flyttet til jordloven. Regelen i jordloven § 8 om plikten til å holde i hevd all jord som kan gi lønnsom drift er innarbeidet i de nye reglene om driveplikt. Det er utarbeidet et eget rundskriv om driveplikten. Se M-2/ 2017 Driveplikten etter jordloven.

Endringene innebar bl.a. at:

- reglene om lovbestemt driveplikt i konsesjonsloven og odelsloven, med unntak av driveplikten for gjenlevende ektefelle (odelsloven § 39) ble samlet i jordloven. Se jordloven § 8 og 8a.
- reglene i odelsloven om lovbestemt boplikt med unntak for boplikten for gjenlevende ektefelle etter odelsloven § 39, ble flyttet til konsesjonsloven slik at odelsloven §§ 27 og 29 ble opphevet, samme lov §§ 28 og 40 ble tilpasset dette, og konsesjonsloven § 5 annet ledd ble endret.

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 det er sannsynlig at forholdene vil utvikle seg framover med den aktuelle sameieformen.

Hvis samboere erverver eiendom sammen oppstår det i realiteten et sameie. Lever samboerne i et ekteskapslignende forhold, jf. [arveloven § 28 a](#), skal de imidlertid likestilles med ektefeller. Konesjonsloven § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Eiere av et ansvarlig selskap etter [lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper](#) anses som ordinære sameiere selv om det er selskapet som erverver konsesjonspliktig eiendom og søker konsesjon. Det innebærer at konsesjonsvurderingen gjelder hver enkelt eier i det ansvarlige selskapet.

8.2.9 Selskaper med begrenset ansvar

[Konesjonsloven § 9 tredje ledd](#) slår fast at det *'kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar'*. Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av [lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper](#). Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. [§ 9 tredje ledd](#) åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Dette kan for eksempel være tilfelle i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak.

Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det må sees hen til påregnelig utvikling av forholdene på eiendommen i tiden framover med den aktuelle eierformen. Det kan i den forbindelse legges vekt på at erfaringen viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine har erfaringsmessig vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.

Hvis konsesjon gis, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet henspiller på 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.

8.2.10 Kommuner som erverver landbrukseiendom

Det kan også gis konsesjon til en kommune for erverv av en landbrukseiendom. Det kan for eksempel tenkes at det knytter seg offentlige interesser til hele eller deler av eiendommen som tilsier at kommunen bør eie den. Det trenger da ikke nødvendigvis