



Innst. O. nr. 11

(2003-2004)

Innstilling til Odelstinget fra næringskomiteen

Ot.prp. nr. 79 (2002-2003)

Innstilling fra næringskomiteen om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Til Odelstinget

1. SAMMENDRAG

1.1 Hovedinnholdet i proposisjonen

Proposisjonen inneholder forslag til ny konsesjonslov ved erverv av fast eiendom. En foreslår at gjeldende lov av 31. mai 1974 nr. 19 oppheves, og at den nye loven erstatter denne. I tillegg til dette inneholder proposisjonen forslag om opphevelse av kravet i jordloven og skogbruksloven til jord- og skogbruksfaglig kompetanse i kommunene, samt noen bestemmelser i skogbruksloven som gjelder kommuneskog. Departementets høringsnotat er inntatt som vedlegg til proposisjonen.

I ny lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom foreslår departementet:

1. at hensynet til miljøet og fremtidige generasjoners behov skal gå fram av formålsbestemmelsen.
2. at erverv av ubebygde enkelttomter til bolig- eller fritidshus kan skje uten konsesjon dersom tomten enten ligger i område som i kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde, og hvor tomteinndelingen er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene, eller dersom tomten ikke er større enn 2 dekar. Departementet foreslår at konsesjonsfriheten ved slike erverv skal være betinget av at tomten bebygges innen 5 år. Betingelsen i dagens lov om at erververen og hans nærmeste familie ikke kan eie tomt fra før, faller bort i forslag til ny lov.
3. at 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. Departementet foreslår at konsesjonsfriheten ved slike erverv skal være betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med plan.
4. at erverv av bebygd eiendom ikke større enn 100 dekar kan skje uten konsesjon dersom ikke mer enn 20 dekar av eiendommen er fulldyrket. Departementet foreslår at konsesjonsfriheten ved slike erverv skal være 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.
5. at den lovbestemte boplikten ved nær slekts erverv endres tilsvarende forslaget til ny arealgrense i forslag 4.
6. at erverv av aksjer og parter i selskap med begrenset ansvar kan skje uten konsesjon.
7. at utenlandsboende kan erverve eiendom til fritidsformål uten konsesjon.
8. at bestemmelsen i gjeldende konsesjonslov om alminnelige forhold som taler mot konsesjon ikke videreføres i ny lov (gjeldende konsesjonslov § 7, den såkalte "spekulasjonsbestemmelsen").
9. at det lovfestes nærmere kriterier for skjønnsutøvelsen ved avgjørelsen av saker som gjelder landbrukseiendom. Departementet foreslår å innarbeide momenter fra jordlovens formålsbestemmelse, lovfeste gjeldende praksis som innebærer at det kan legges vekt på at sameie i landbrukseiendom som hovedregel er en uheldig eierform, samt lovfeste at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.

10. at priskontrollen oppheves for alt annet enn landbruk.

Når det gjelder erverv av eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig, og som i henhold til lokale forskrifter faller inn under dagens regler om nedsatt konsesjonsgrense, foreslås:

1. at reglene om nedsatt konsesjonsgrense beholdes i den nye loven, og at de får anvendelse med de nye arealgrensene som går fram av forslag nr. 4 ovenfor.
2. at nære slektninger og besvogrede av overdrageren kan overta uten konsesjon dersom noen av dem som omfattes av slektskapsunntaket i lovutkastet § 5 første ledd nr. 1 har eid eiendommen i minst 5 år. Betingelsen gjelder ikke dersom eieren dør før tidsfristen er ute.
3. at hus under oppføring, og hus som enda ikke er tatt i bruk til helårsbolig, ikke kan overtas uten konsesjon dersom eiendommen er regulert til boligformål.
4. at det overlates til kommunene selv å velge om punkt 3 skal få anvendelse i deres kommune.
5. at det innføres en frist for tilflytting til slik eiendom.
6. at innholdet i bosettingskravet skal tilsvare innholdet i den lovbestemte boplikten i saker som gjelder landbrukseiendom. Departementet foreslår imidlertid at bosettingskravet ikke skal være personlig for erververen.
7. at det lovfestes en rekke kriterier som gjennom praksis er relevante ved avgjørelsen av om konsesjon skal gis eller ikke.

1.2 Bakgrunnen for og arbeidet med lovrevisjonen

I St.meld. nr. 43 (1992-1993) Om praktiseringen av jord- og konsesjonslovgivningen og i Ot.prp. nr. 72 (1993-1994) Om ny jordlov, foreslo departementet at landbrukslovgivningen skulle gjennomgå med sikte på en oppdatering. Departementet foreslo da at en skulle gjennomgå jordloven, konsesjonsloven og jordleieproblematikken.

I St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon, ble det så redegjort for en rekke forslag til endringer i konsesjonsloven. Ved lovendring 4. mai 2001 ble noen av disse endringene gjennomført. I Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) som lå til grunn for Stortingets behandling, forutsatte en imidlertid at det måtte foretas en generell gjennomgang av loven i ettertid, med sikte på å fremme en proposisjon om endringene i løpet av våren 2003.

Næringslovutvalget var et fast regjeringsoppnevnt utvalg. Utvalget hadde som mandat å ta stilling til spørsmål av betydning for små og mellomstore be-

drifter. I januar 1995 fremmet utvalget forslag til endringer i konsesjonsloven. Forslagene er, i den grad de fortsatt er aktuelle, omtalt i tilknytning til de enkelte forslag i denne proposisjonen.

Gjennom EØS-avtalen har Norge forpliktet seg til fri bevegelse av varer, tjenester, personer og kapital innen avtaleområdet. Omsetning av fast eiendom faller inn under traktatens bestemmelser om fri bevegelse av kapital. Avtalen har etter dette betydning for det offentliges kontroll med omsetning av eiendommer og rettigheter. Verken regelverk eller praksis kan innrettes slik at de direkte eller indirekte forskjellsbehandler nordmenn og andre EØS-borgere med hensyn til å sikre seg eiendomsrett eller bruk av arealene. Reglene må dessuten utformes slik at reguleringen ikke blir mer omfattende enn det som er nødvendig for å nå de nasjonale målene.

Det er en jevn nedgang i antall aktive driftsenheter i landbruket, mens antall landbrukseiendommer er stabilt. Som følge av dette har et økende antall eiendommer først og fremst funksjon som bosted og livsmiljø i arbeid og fritid. 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. En ser det bl.a. som ønskelig at flest mulig gis adgang til å skaffe seg fast eiendom. Regjeringen ønsker på denne bakgrunn en utvidet og mer aktiv nærings- og bosettingspolitikk for disse eiendommene. Det er en økende etterspørsel etter mindre landbrukseiendommer, og regjeringen ønsker en friere omsetning av disse. Det er derfor nedfelt i Sem-erklæringen at konsesjonsgrensen skal heves til 20 dekar fulldyrket mark og 80 dekar annet areal.

Behovet for regler som regulerer eier- og bruksforhold må ses i lys av de endringene som er skjedd i samfunnet når det gjelder styring av arealbruk etter andre lovregler, f.eks. gjennom regler etter plan- og bygningsloven. Etablert praksis som det er ønskelig å holde fast ved, bør i større grad enn i dag omtales i lovteksten.

Landbruksdepartementet vil peke på at det ved revisjon av konsesjonsloven også må legges vekt på effektivitet. Regler som ikke gir ønsket samfunnsgevinst bør oppheves eller endres på en slik måte at de bedre kan bidra til en arealbruk som er gagnlig for samfunnet. I en framtidig konsesjonslov bør det som nå være hjemmel for å gi forskrifter hvor det kan gjøres unntak fra hovedreglene, men det bør for øvrig tilstrebes at sentrale unntaksbestemmelser i gjeldende forskrifter innarbeides i loven. Administrasjonen av konsesjonssystemet må knyttes til effektive, enkle kontrollrutiner hvor en tar hensyn til hvilke virkninger dette har for offentlig økonomi og administrasjon og for avtalepartene i en eiendomshandel.

Landbruksdepartementets vurdering av endringsbehovet har samlet sett ført til at en ser behov for å utarbeide en ny konsesjonslov til erstatning for lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom. Forslagene fører til at den nye loven i hovedsak vil få praktisk betydning ved erverv av ubebygde landbruksarealer og større bebygde landbruks-eiendommer.

Basert på de premissene som er omtalt ovenfor, formet departementet ut et høringsnotat der en redegjorde for lovforslaget. Notatet ble sendt ut på høring 15. mai 2002. Høringsfristen gikk ut 2. september 2002. Innen 13. november hadde departementet mottatt 211 uttalelser. Uttalelsene kom fra 9 departementer, 9 fylkesmenn, 13 fylkeslandbruksstyrer, 2 fylkesting, 159 kommuner og 19 "andre". Mange av høringsinstansene har gitt grundige og svært omfattende kommentarer til høringsnotatet. Høringsinstansene har i hovedsak svart direkte på de spørsmål og forslag som ble fremsatt, og hovedtyngden av dem har sluttet seg til de fleste forslagene. Dette gjelder bl.a. at formålsbestemmelsen beholdes omtrent som i dag, at konsesjonspliktens omfang reduseres for arealer som ikke kan karakteriseres som landbruksarealer, og at loven stiller som vilkår for konsesjonsfrihet at søkers formål ikke er i strid med plan etter plan- og bygningsloven. Et stort flertall bekrefter at det er behov for å lovfeste de skjønnsmomentene som ble nevnt i høringsnotatet, og for å styrke rekkevidden av reglene om nedsatt konsesjonsgrense. Det er imidlertid stor uenighet mellom høringsinstansene i forhold til forslag nr. 2 og 5. Det konkrete innholdet i høringsinstansenes innspill er omtalt fortløpende i proposisjonen i tilknytning til departementets behandling av de enkelte forslagene.

1.3 Lovens formål

I høringsnotatet foreslo Landbruksdepartementet at det sentrale målet for loven, som i gjeldende lov, skal være å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Formålene innebærer at lovens virkemidler kan nyttes både for å styre eierforhold og bruk av arealet.

Departementet foreslo likevel enkelte endringer. En pekte på at hensynet til miljøet er fremhevet i St.prp. nr. 8 (1992-1993) Landbruk i utvikling som en viktig del av landbrukspolitikken, og at hensynet burde synliggjøres i formålsparagrafen på samme måte som i jordloven. Videre ga departementet uttrykk for at det ikke er behov for den uttrykkelige opplistingen av ulike landbruksnæringer som finnes i gjeldende formålsbestemmelse.

Jordressursen er grunnleggende for all biologisk produksjon og mangfold, og Norge har knapphet på arealer som kan brukes til jordbruksproduksjon. Det

må legges til grunn et langsiktig føre-var-perspektiv ved forvaltningen av jordsmonnet som ressurs. Dette kan sikre framtidige generasjoners tilgang på mat. Langsiktig bevaring av jordressursene er derfor en del av den nasjonale miljøvernpolitikken. Grunnloven § 110 b pålegger statlige myndigheter å ta hensyn til miljøet. Ved bruk og vern av arealer må en forholde seg til samfunnsnytte sett i et langsiktig tidsperspektiv. Etter departementets syn bør både hensynet til miljøet, herunder jordvernet, og til fremtidige generasjoner, reflekteres i ordlyden i konsesjonslovens formålsbestemmelse på en måte som er forenlig med den betydning disse hensynene har for arealbruken i dagens samfunn. Begge hensynene bør innarbeides tydelig i lovgivningen, noe de fleste høringsuttalelsene slutter seg til.

1.4 Konsesjonspliktens omfang

Det er fastsatt i gjeldende konsesjonslov § 2 at erverv av fast eiendom utløser konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak fra plikten i loven, eller i medhold av den. Konsesjonspliktens omfang bør avspeile samfunnets behov for og ønske om å kontrollere omsetningen av fast eiendom. Dersom det er enighet om at kontrollbehovet er redusert for enkelte arealgrupper, står en overfor et valg mellom helt å unnta slike erverv fra konsesjonsplikt eller etablere en eller annen mellomform hvor kontrollen delvis er i behold.

Departementet mener det er grunnlag for å utvide konsesjonsfriheten. Spørsmålet om utformingen av reglene i form av positiv eller negativ avgrensning av hva som skal utløse konsesjonsplikt, er et hensiktsmessighetsspørsmål, og må bl.a. ses i sammenheng med hvilke endringer et slikt systemskifte fører til på kontrolliden.

Etter departementets vurdering er forslagene til endringer i konsesjonspliktens omfang så omfattende at det kan være lettere enn tidligere å "speilvende" lovens ordlyd. Med dette som bakgrunn antar Landbruksdepartementet at en positiv avgrensning kan knyttes til areal typer, eventuelt kombinert med areal ets størrelse. Departementet mener imidlertid at det ikke er ønskelig å speilvende kriteriene knyttet til erververens stilling. En slutter seg på dette punktet til Justisdepartementets syn som er referert i proposisjonen.

Myndigheten til å avgjøre konsesjonsspørsmålene foreslås, som i loven fra 1974, lagt til Kongen. Hensynet til en planmessig konsesjonspolitikk og til en konsekvent og enhetlig praktisering av loven har betydning for hvem som i praksis bør utøve denne myndigheten. I St.meld. nr. 19 (2001-2002) Nye oppgaver for lokaldemokratiet - regionalt og lokalt nivå, er det lagt til grunn at avgjørelsesmyndigheten skal delegeres til kommunene. En ønsket å legge til rette

for at kommunen i større grad enn før kan bli en landbrukspolitisk aktør hvor mer myndighet og ansvar ville kunne gi større nærhet til borgerne og brukerne slik at den enkelte næringsutøver også fikk større mulighet og anledning til å påvirke egen utvikling.

1.5 Disposisjoner som likestilles med erverv av fast eiendom

Visse disposisjoner er etter gjeldende konsesjonsloven § 3 likestilt med erverv, og rettighetshaveren må søke konsesjon ved stiftelse eller overdragelse av slik rett, herunder nærmere angitte rettigheter som gjelder eiendom som ligger i strøk som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er avsatt til fornyelsesområde. Departementet ba om høringsinstansenes syn på om det fortsatt er behov for slike regler i konsesjonsloven, eventuelt om virkemidlene i plan- og bygningsloven dekker behovet for regulering på dette området. I lovutkastet som ble sendt ut på høring var bestemmelsene sløyfet. Departementet mottok samlet 52 innspill knyttet til spørsmålet om å oppheve den utvidede konsesjonsplikten i fornyelsesområder. En har ikke mottatt innspill som gjelder andre deler av bestemmelsen.

8 av de 42 kommunene som har uttalt seg, mener at det er behov for bestemmelsene om utvidet konsesjonsplikt i saneringsstrøk. Formålet med den utvidede konsesjonsplikten var å legge til rette for at kommunen skulle ha anledning til å gripe inn med bruk av forkjøpsrett. Bestemmelsen som regulerer fornyelse av boligområder er nå tatt inn i plan- og bygningsloven. Kommunens forkjøpsrett etter konsesjonsloven ble opphevet i 2001. Koblingen til reguleringsplanen gir imidlertid mulighet for vilkår/avslag i de tilfeller erververen/rettighetshaver skal nytte eiendommen i strid med plan. Denne koblingen er ikke avhengig av en egen bestemmelse om utvidet konsesjonsplikt i saneringsområder, og koblingen er beholdt i forslaget til ny konsesjonslov. Endringene innebærer etter departementets syn at bestemmelsene i gjeldende konsesjonsloven §§ 3 og 5 har mistet sin praktiske betydning.

Forskriftshjemlene i gjeldende lov gir rom for å fastsette nærmere regler om hvilke rettigheter som medfører konsesjonsplikt. Etter departementets vurdering dekker hjemmelen i § 2 behovet for forskriftshjemler om konsesjonsplikt. Forskriftshjemmelen i gjeldende lov § 3 første ledd kan følgelig sløyfes i ny lov.

1.6 Unntak på grunnlag av eiendommens karakter

Utgangspunktet i konsesjonsloven § 2 er, som nevnt, at erverv av fast eiendom utløser konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak fra plikten i loven selv, eller i medhold av den. En sentral gruppe

unntak bygger på objektive kriterier ved den eiendommen som omsettes, for eksempel eiendommens størrelse eller reguleringsstatus.

1.6.1 Ubebygde enkelttomter

Gjeldende konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 innebærer at erverv av ubebygd enkelttomt til bolig- eller fritidsformål i hovedsak skjer uten konsesjonsbehandling.

Erverv av ubebygde arealer som ikke kan karakteriseres som enkelttomter medfører i hovedsak konsesjonsbehandling. I gjeldende konsesjonslov er det imidlertid gjort unntak fra konsesjonsplikten ved visse erverv fra kommuner eller kommunale tomteselskap. Kommuner og fylkeskommuner er dessuten etter konsesjonsloven § 6 første ledd nr. 4 gitt unntak fra konsesjonsplikten ved visse erverv. Ut over dette er det i forskrift fastsatt unntak basert på reguleringsstatus og arealstørrelse.

1.6.2 Bebygd eiendom

Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 gjelder unntak for bebygd eiendom. Bestemmelsen ble endret 4. mai 2001. Endringen trådte først i kraft 1. september 2001, og gjaldt erverv av alle typer eiendommer; for eksempel bolig-, fritids-, nærings- og landbrukseiendom. Hovedinnholdet i endringen var at arealgrensen ved erverv av bebygd eiendom ble hevet fra 5 til 20 dekar. I de nye reglene er det bl.a. en forutsetning for konsesjonsfriheten at erververen ikke skal foreta bruksendring i strid med planen. Det er videre en forutsetning at jordbruksarealet på eiendommen holdes i hevd, jf. påbudet i jordloven § 8. Reglene har ikke vært i funksjon i så lang tid at det er mulig å si noe om de erfaringene som er gjort etter at de ble innført.

I høringsnotatet ga departementet uttrykk for at konsesjonsplikten omfang bør avspeile samfunnets behov for, og ønske om, å kontrollere omsetningen av fast eiendom. Departementet mente det er grunnlag for å utvide konsesjonsfriheten både ved erverv av ubebygd og bebygd eiendom.

1.6.3 Departementets merknader

1.6.3.1 UBEBYGDE ENKELTTOMTER

Samfunnsinteressene som begrunner konsesjonsbehandling ved erverv av tomter er flere. Et hensyn er å sikre en samfunnsgagnlig fordeling av tomter til bolig- og fritidsformål. Et annet hensyn knytter seg til kommunenes interesse av at tomtene bygges ut i en takt som svarer til de planer og grunnlagsinvesteringer som kommunene legger til grunn for utviklingen i lokalsamfunnet. Et tredje hensyn er knyttet til vern av arealer til andre formål slik som landbruksdrift og friluftsliv. Det er et mål at reglene om conse-

sjonsplikt ved erverv av enkelttomter skal balansere alle disse hensynene på en måte som ivaretar samfunnets behov. Et stort flertall av høringsinstansene slutter seg til at konsesjonsfriheten ved erverv av enkelttomter til bolig- eller fritidshus utvides til å gjelde uavhengig av hvor mange tomter familien eier fra før. Departementet foreslår i tråd med dette at det foretas en slik endring. Endringen bør gjelde uavhengig av reguleringsstatus. I forhold til gjeldende regler innebærer forslaget at konsesjonsbehandlingen av erverv av tomt nummer to faller bort.

Høringsinstansene bekrefter at det er en risiko for at mange tomter kan bli liggende ubrukte i lang tid. Skal fortetting være mulig i praksis, må kommunene sikres mulighet til å kreve utbygging av tomter. Etter departementets oppfatning bør disse hensynene i et langsiktig perspektiv gis så stor vekt at det bør oppstilles som et vilkår for konsesjonsfrihet at tomta skal bebygges innen en bestemt tidsfrist. Departementet er imidlertid enig med Den norske advokatforening i at innholdet i en byggefrist bør klarlegges gjennom forarbeider og rundskriv. For at den lovbestemte fristen ikke skal bli for tyngende, bør den være så romslig at det blir mulig å be bygge den innen utløpet av fristen. 5 år anses å være romslig nok til at dette lar seg gjennomføre.

Departementet foreslår videre at arealgrensen på 2 dekar i gjeldende lov beholdes i den nye loven.

1.6.3.2 ANDRE UBEBYGDE AREALER

I takt med utviklingen av plansystemet og kommunenes oppfølging av denne utviklingen, er konsesjonslovens virkemidler i dag mindre aktuelle for styring av arealbruken enn i 1974. Flertallet av høringsinstansenes syn på spørsmålet om en kobling mellom plan og konsesjon, bekrefter dette. Opprettholdes konsesjonsplikten utelukkende for å styre arealbruk i snever forstand, foretas det en dobbeltkontroll som må anses som unødvendig. Innenfor områder som er regulert eller lagt ut i plan kan konsesjonsbehandling likevel ha selvstendig betydning dersom det er behov for å vurdere det framtidige eierforholdet, eller framtvinge gjennomføring av eksisterende planer. Spørsmålet om plan er egnet til å erstatte konsesjonsbehandling avhenger av hvilken plantype arealet omfattes av, og av hvor viktig det er å styre arealbruk og eierforhold som ikke er regulert gjennom planen. Når det gjelder vurderingen av eierforhold, herunder ønsket i gjeldende lov om å unngå oppsamling av fast eiendom, uheldig kapitalplassering mv., mener departementet at det bør vises nøkternhet mht. hva en kan oppnå med gjeldende konsesjonsregler. En ser heller ikke grunnlag for å opprettholde konsesjonsplikt alene for å sikre at bare profesjonelle utbyggere skal få hånd om tomtearealer. Med dette som bakgrunn, mener Landbruksdepartementet at plan ved

omsetning av visse typer ubebygde areal (ikke landbruksareal), kan være egnet til å erstatte konsesjonsbehandling.

Etter departementets mening er det ikke behov for noen arealgrense for konsesjonsfrihet for eiendom som omfattes av reguleringsplan eller kommuneplan. En arealgrense vil være tilfeldig valgt; den forteller i liten grad om behovet for kontroll er større eller mindre. Konsesjonsfriheten bør etter dette utvides til å gjelde erverv av ubebygde arealer som ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde, eller i område som i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde. Landbruksdepartementet mener, i motsetning til det Miljøverndepartementet gir uttrykk for i sin høringsuttalelse, at det er ønskelig å oppstille som tilleggsvilkår at eiendommen ikke skal nyttes i strid med planen. Dette kan bidra til å redusere faren for rene spekulasjonsoppkjøp, og gir dessuten konsesjonsmyndighetene effektive sanksjonsmuligheter som skal sikre at eiendommen ikke tas i bruk til nye formål som ikke passer inn i planverket. Departementet foreslår etter dette konsesjonsfrihet ved erverv av ubebygde eiendommer (som verken er tomter eller landbruksarealer) hvor arealene ligger i område som i reguleringsplan er regulert til byggeområde, eller som ligger i område som i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde. Konsesjonsfriheten er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Dersom forslaget vedtas, vil en betydelig andel av de ca. 500-600 konsesjonssakene kommunene avgjør i dag unntas fra konsesjonsbehandling. Dette fører til sparte administrative kostnader for kommunene.

Ved erverv av ubebygde landbrukseiendom taler bl.a. hensynet i jordloven § 1 om driftsmessig gode løsninger for at det foretas en konsesjonsbehandling selv om arealet i henhold til reguleringsplan er regulert til landbruk. Eventuell konsesjonsfrihet bør etter dette ikke omfatte ubebygde landbruksarealer. Høringsinstansene har heller ikke kommet med merknader som tilsier at slike arealer bør kunne erverves uten konsesjon.

1.6.3.3 BEBYGD EIENDOM

Forslagene til endring i konsesjonspliktens omfang bygger på et utgangspunkt om at reglene ikke bør være strengere enn det som er nødvendig. Hovedsynspunktet er at en bør legge til rette for økt frihet der dette er mulig. Sem-erklæringen bygger på at en ikke gikk langt nok mht. å heve arealgrensen for landbrukseiendommer gjennom endringen 4. mai 2001. Forslaget må sees som et ønske om å styrke bosettingen i distriktene, og oppnå regelforenklinger som kan lette borgernes hverdag, og redusere myndighetenes arbeidsomfang.

Der bosettingshensynet gjør seg gjeldende har kommunene etter gjeldende regler mulighet til å innføre nedsatt konsesjonsgrense for å hindre at helårsboliger blir brukt til fritidsboliger. I forslaget til ny lov mener departementet at denne muligheten bør beholdes og regelverket styrkes.

Flere høringsinstanser peker på at forslaget til endring fører til at små landbrukseiendommer tas ut av rasjonaliseringsmarkedet. Departementet er enig i at relativt små bruk med svake bygningsressurser kan være aktuelle rasjonaliseringsobjekter. Det er en risiko for at slike eiendommer under den nye arealgrensen kan bli mindre aktuelle i markedet for tilleggsjord fordi prisen blir for høy. Dette gjelder trolig særlig i tettstedsnære strøk. De samfunnmessige følgene av dette må imidlertid vurderes i lys av hvilken betydning eiendommene har som rasjonaliseringsobjekt. Kostnadene ved konsesjonskontroll må stå i rimelig forhold til de samfunnmessige fordelene som kan oppnås gjennom slik kontroll.

To høringsinstanser, Direktoratet for naturforvaltning og Friluftsrådernes Landsforbund, har påpekt at en heving av arealgrensen vil redusere mulighetene for å sikre allmennheten tilgang til friarealer, særlig i strandsonen på Østlandet og Sørlandet. Etter Landbruksdepartementets syn er gevinstene ved å sette vilkår, eventuelt avslå konsesjon på eiendommer med totalareal mellom 20 og 100 dekar hvor ikke mer enn 20 dekar kan være fulldyrket, ikke av et slikt omfang at konsesjonsplikten bør opprettholdes. Plan- og bygningsloven gir hjemmel for at kommunen kan regulere arealet til friluftsmål dersom allmennheten har behov for dette. Kommunen kan deretter ekspropriere arealet eller eiendommen, jf. samme lov § 35. Ordningen gir det offentlige mulighet for å tillegge seg de arealer det her er snakk om uten at en tar i bruk reglene i konsesjonsloven. Forslaget til endring vil dessuten føre til en betydelig regelforenklning i konsesjonsloven.

En arealgrense koblet til fulldyrka mark kan føre til at enkelte grunneiere vanhevdver jorda slik at det ikke oppstår konsesjonsplikt. Kommunen har her et ansvar for å følge opp og pålegge tiltak som kan hindre vanhevd, jf. jordloven § 8. Sett på denne bakgrunn mener departementet at de reelle mulighetene for slik "omgåelse" av konsesjonsplikten vil få et begrenset omfang.

Dokument 8-forslaget fra stortingsrepresentantene Hedstrøm og Solholm om å unnta erverv av rene skogeiendommer fra konsesjonsplikten har ikke vært drøftet i høringsrunden, og det er heller ikke reist av høringsinstansene. Noen høringsinstanser, bl.a. NORSKOG, mener imidlertid at priskontrollen og boplikten bør oppheves. Etter departementets vurdering vil det imidlertid også være uheldig dersom en skal operere med to ulike forvaltningsregimer for er-

verv av skog, dvs. at rene skogeiendommer erverves uten konsesjon (og uten boplikt eller priskontroll), mens det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av skog som ligger til en eiendom med jordbruksareal.

Regjeringen har foretatt en omlegging av virkemidlene i skogpolitikken. Omleggingen medfører bl.a. at skogeierne i større grad får ansvar for å opprettholde de langsiktige avvirkningsmulighetene i skogen. Skogeierne bør tilsvarende gis større handlefrihet ved avgjørelsen av til hvilken pris han eller hun skal kjøpe skog for. Gjennom justeringene som er beskrevet ovenfor er det ikke etablert konsesjonsfrihet ved erverv av rene skogeiendommer, men intensjonene i Dokument nr. 8:7 (2002-2003) om en større handlefrihet er langt på vei imøtekommet.

1.7 Unntak på grunn av erververens stilling

Gjeldende konsesjonslov inneholder en rekke unntak fra konsesjonsplikt basert på erververens stilling. I høringsnotatet ble det ikke fremmet forslag til endringer i gjeldende lov. Det ble imidlertid påpekt at grensen for bo- og driveplikt bør ses i sammenheng med forslaget til ny arealgrense ved erverv av bebygd eiendom.

1.7.1 Departementets merknader

Forslaget til ny arealgrense ved erverv av bebygd eiendom, jf. lovutkastet § 4 nr. 4, gjelder erverv som foretas av alle erververe uavhengig av om de er nære slektninger eller ikke. Dette innebærer at nære slektninger kan overta bebygd landbrukseiendom inntil den nye arealgrensen uten at det oppstår konsesjonsplikt eller bo- og driveplikt. Lovutkastet angir mao. ikke strengere regler for boplikt ved overdragelser innen familie enn ved salg til utenforstående.

Ved erverv av bebygd eiendom vil arealgrensen for den lovbestemte bo- og driveplikten for nære slektninger ut fra forslagene som er inntatt i lovutkastet bli litt forskjellig fra arealgrensen for odlingsjord, jf. odelsloven § 2. Arealgrensen i lovutkastet til ny konsesjonslov er knyttet til 20 dekar fulldyrka mark, mens kravet til odlingsjord etter odelsloven bygger på 20 dekar jordbruksareal. Dette innebærer at det blir en annen arealgrense for den lovbestemte bo- og driveplikten for odelsberettigede, jf. odelsloven § 27 enn lovbestemt bo- og driveplikt for den som kan erverve konsesjonsfritt med hjemmel i lovutkastet § 4 første ledd nr. 4. I denne forbindelse kommer også hensynet til de øvrige odelsberettigede inn. Departementet mener imidlertid at ulempene for de odelsberettigede kan avdempes gjennom praksis i saker som gjelder søknad om dispensasjon fra bo- og driveplikt.

1.8 Særregler for utenlandsboendes erverv av fritidseiendom

Gjeldende konsesjonsloven § 5a er et unntak fra konsesjonsfriheten etter gjeldende konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 dersom erververen er utenlandsboende og eiendommen skal nyttes til fritidsformål. Bestemmelsen får anvendelse både ved erverv av bebyggd og ubebyggd eiendom. Bestemmelsen ble innført i forbindelse med inngåelsen av EØS-avtalen.

I høringsnotatet foreslo departementet at særregelen i konsesjonsloven § 5a om utenlandsboendes plikt til å søke konsesjon, skulle oppheves. Svært få fritidseiendommer er blitt overdratt til utenlandsboende, og i de tilfeller der utenlandsboende erverver fritidseiendom er svært få søknader avslått. Bestemmelsen har trolig hatt liten betydning for innenlandsboendes muligheter for å sikre seg fritidseiendom, og har heller ikke innvirket i særlig grad på prisnivået på slike eiendommer. Et stort flertall av høringsinstansene støtter forslaget til oppheving av gjeldende bestemmelse om konsesjon ved utenlandsboendes erverv av fritidseiendom. Opphevelse fører til at utenlandsboende likestilles med innenlandsboende også ved erverv av fritidseiendom.

1.9 Aksjeerverv

Gjeldende konsesjonsloven § 4 fastsetter konsesjonsplikt ved visse aksjeerverv og ved omsetning av parter i andre selskap med begrenset ansvar. Bestemmelsens funksjon var opprinnelig å hindre omgørelser av konsesjonsplikten ved at eiendommen reelt sett skifter eier uten at det skjer en formell eiendoms-overdragelse. I høringsnotatet foreslo Landbruksdepartementet opphevelse av bestemmelsen om konsesjonsplikt ved erverv av aksjer, jf. konsesjonsloven § 4, da man var usikker på hvor stor samfunnsgevinsten ved konsesjonsbehandling er. Behovet for konsesjonsplikt ved erverv av aksjer er redusert fordi selskapet selv må ha konsesjon ved kjøp av eiendommen. I den forbindelse kan og bør det stilles konsesjonsvilkår som mer direkte gir den styring av arealbruk og eierforhold som er ønskelig, noe som også kan gjøres med sikte på fremtidige overtakelser.

Opphevelse av gjeldende bestemmelse om konsesjon ved aksjeerverv fører til at landbrukseiendommer eid av aksjeselskaper reelt sett kan skifte eiere uten at dette konsesjonsbehandles. Opphevelse vil også føre til at det ikke lenger kan gripes inn med hjemmel i konsesjonsloven dersom det omsettes aksjeposter i store selskaper som eier landbrukseiendom. Departementet antar at noen av eiendommene dette gjelder kan være av en betydelig størrelse. Statistikken som er beskrevet i proposisjonen gir imidlertid indikasjoner på at det er relativt få eiendommer der bestemmelsen har en reell betydning.

2. NEDSATT KONSESJONGRENSE

Ikke alle erverv som omfattes av loven er konsesjonspliktige. Ett av unntakene gjelder bebyggd eiendom med areal ikke over 20 dekar. Begrunnelsen for dette unntaket slår ikke til for områder der det er nødvendig å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. For slike områder kan en derfor ved forskrift begrense eller sette ut av kraft konsesjonsfriheten for bebyggd eiendom. Konsesjonsplikt kan likevel ikke innføres for erverv hvor erververen forplikter seg til at eiendommen blir brukt som helårsbolig. Forskriften kan heller ikke gjøres gjeldende for helårsboliger under oppføring og helårsboliger som er ferdig oppført, men som ennå ikke er tatt i bruk som helårsbolig. Ved vurderingen av om konsesjon skal gis, kan en ikke trekke inn andre hensyn enn dem som har vært bestemmende for innføringen av forskriften, dvs. bosettingshensynet. Landbruksdepartementet kom i høringsnotatet ikke med forslag til endringer i gjeldende konsesjonslov § 5 tredje ledd som gir adgang til å sette ned konsesjongrensen for bebyggd eiendom. Departementet stilte i stedet en rekke spørsmål basert på erfaringer og kommunenes holdninger til loven.

Departementets merknader

Departementet har på bakgrunn av svarene og egen erfaring kommet til at § 5 tredje ledd bør endres. Nedsatt konsesjongrense får etter dagens regler ingen betydning når eiendommen overdras mellom nære slektninger og besvogrede. Denne begrensningen i forskriftens virkeområde er pekt på som en viktig grunn til at virkemidlet nedsatt konsesjongrense ikke er effektivt. Uttalelsene fra kommunene viser at problemet har et slikt omfang at det bør innføres regler som sikrer større grad av måloppnåelse. Regjeringen mener likevel at det bør være mulig for slekt og besvogrede å overta eiendommen uten at det oppstår plikt til å bruke eiendommen til helårsbolig. Slektningenes konsesjonsfrihet gjøres betinget av at noen i familiekretsen har eid eiendommen i en tid forut for overdragelsen. Regjeringen mener at en tidsfrist på 5 år er tilstrekkelig til å ivareta de hensyn som gjør seg gjeldende.

Departementet er videre enig med høringsinstansene i at en bør behandle likt eiendommer med hus under oppføring og eiendommer med ferdig bebygde hus som ennå ikke er brukt til helårsbolig. Bestemmelsen bør åpne for en adgang til å innføre forskrift som omfatter bolighus under oppførelse og ferdig oppførte bolighus som ennå ikke er brukt til helårsbolig, forutsatt at tomte er regulert til boligformål. Den foreslåtte ordningen bør gjøres valgfri for kommunen.

Forskriftens virkeområde

Uttrykket "har vært i bruk som helårsbolig" har reist en del tolkingsspørsmål. Et av dem er hvilken betydning det skal ha for konsesjonsplikten at det har gått noen tid siden huset har vært brukt som helårsbolig. Bestemmelsen er forstått slik at det gjelder en tidsmessig grense. Det sentrale spørsmålet er om det er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt som fritidseiendom. Departementet mener det vil være mer hensiktsmessig at kommunen trekker tidsmomentet inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon. En vil da, til tross for at det er gått lang tid i siden eiendommen har vært brukt som helårsbolig, kunne ta hensyn til nødvendigheten av å føre eiendommen tilbake til helårsbolig. Den tid som er gått vil da ikke ha betydning for konsesjonsplikten, men være et moment i vurderingen av om det skal gis konsesjon.

Det kan etter gjeldende regler være av betydning for konsesjonsplikten hvor lenge den aktuelle eiendommen har vært brukt som helårsbolig. En kan ikke med bakgrunn i dagens praksis med sikkerhet fastslå hvor lenge eiendommen må ha vært brukt til helårsbolig før erverv av eiendommen til fritidsformål utløser konsesjonsplikt. Også bosettingens varighet bør etter departementets mening være et moment i den skjønnsmessige vurderingen.

Departementet mener, som bl.a. flertallet av de kommuner som har uttalt seg, at det ikke har betydning for konsesjonsplikten at det er foretatt rehabilitering av bebyggelsen. Det sentrale er om det dreier seg om en eiendom med bebyggelse som har vært i bruk som helårsbolig, og om det er nødvendig å bruke denne eiendommen til helårsbolig ut fra en vurdering av området eiendommen ligger i, bebyggelsens art og standard, og om det gjør seg gjeldende slike særlige bosettingshensyn som forskriften er innført for å ivareta. Departementet mener loven bør endres i tråd med dette.

Erverver må etter dagens bestemmelser ikke holde seg innenfor noen eksakt frist for tilflytting for å oppnå konsesjonsfrihet. Flertallet av kommunene ønsker en frist for tilflytting. Departementet er enig i dette. Det vil være klargjørende for partene og for kommunene om en har en eksakt frist for tilflytting i loven som grunnlag for å kunne fastslå om det er oppstått konsesjonsplikt. En ett-årsfrist vil gi erververen rimelig tid til å forberede flytting. Det er også en fordel at fristen er den samme som fristen for å flytte til landbrukseiendommer. Ett-årsfristen må også gjelde om eieren vil leie bort. Fristen bør kunne forlenges når særlige grunner foreligger.

Det er etter gjeldende regler ikke noe krav om at eieren selv skal bo på eiendommen. Det er ikke tilstrekkelig grunn til å gå bort fra regelen om at det skal være adgang til å leie bort eiendommen til hel-

årsbolig. Hensynet til kontroll tilsier imidlertid at bestemmelsen endres slik at det ikke skal være tvil om at eieren har en plikt til å bruke eiendommen til helårsbolig i hele eierens eiertid. Hvis eieren ikke lenger vil eller kan bo på eiendommen selv, eller ved leietidens utløp ikke lenger vil eller klarer å leie ut på nytt, er betingelsen for konsesjonsfritt erverv ikke lenger til stede. Eieren kan da pålegges å søke konsesjon. Kommunen må etter behandling av konsesjonssøknaden avgjøre om eier skal få tillatelse til å bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig, og kan avslå søknaden dersom den ikke vil tillate annen bruk enn helårsbeboelse. Eieren må i så fall overdra eiendommen til noen som ikke trenger konsesjon eller som vil få konsesjon.

Den som til enhver tid bor på eiendommen må ha eiendommen som sitt reelle bosted enten vedkommende eier eller leier. Formålet med bestemmelsen vil ellers ikke bli godt nok ivaretatt. Slik har regelen blitt praktisert og departementet mener det også bør være utgangspunktet for de nye reglene. Departementets erfaring er at kommunene ønsker enklere og mer effektive regler når det gjelder hva som skal til for å tilfredsstille bosettingskravet, og foreslår at vedkommende skal anses for å ha eiendommen som sitt reelle bosted dersom han er registrert bosatt på eiendommen etter folkeregisterloven.

Erverver må søke konsesjon dersom vedkommende ikke vil eller kan avgi erklæring om at vedkommende vil bruke eiendommen til helårsbolig. Departementet er enig i at det bør innføres kriterier for skjønnsutøvelsen. Dette vil gi større forutberegnelighet for søker, og gjøre det lettere å etterprøve de vedtakene som blir truffet, samt lette kommunens praktisering. De mest sentrale momentene i nødvendighetsvurderingen bør tas inn i bestemmelsen samtidig som en åpner for at flere momenter kan tillegges vekt.

Departementet foreslår også en bestemmelse om at det skal gis konsesjon når kommunen finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes for en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået på sammenlignbare boligeiendommer.

Kommunen avgjør i første instans spørsmålet om det skal gis konsesjon. Avslag på søknaden kan påklages på vanlig måte i henhold til forvaltningslovens regler. Fylkesmannen er klageinstans. Klageorganet må etter forvaltningsloven § 34 legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn.

3. SKJØNNSUTØVELSEN

Gjeldende rett

Formålet med konsesjonsloven framgår av konsesjonsloven § 1. Det sentrale er hensynet til sam-

funnsgagnet. Det er ikke gitt en uttømmende oppramsing av relevante hensyn. Det er gitt generelle retningslinjer for skjønnsutøvelsen i konsesjonsloven § 7. For landbrukseiendommer er det gitt retningslinjer for vurderingen i konsesjonsloven § 8.

Det er forutsatt i motivene til gjeldende konsesjonslov, slik også praksis var etter de tidligere konsesjonslovene, at prisen skulle være gjenstand for kontroll. Landbrukskomiteen la imidlertid i 1974 enstemmig til grunn at loven uttrykkelig burde inneholde en bestemmelse om at priskontroll skulle brukes som et middel for å oppnå at det ble et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå på fast eiendom. Regelen innebærer at det skal foretas priskontroll ved konsesjonsbehandlingen, dvs. at konsesjon kan avslås dersom prisen ikke er i samsvar med en "samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling".

Høringsnotatet

Landbruksdepartementet viste i høringsnotatet til at gjeldende konsesjonslov § 8 har bestemmelser om særlige forhold for landbrukseiendommer. Den ble endret 4. mai 2001, og en viste til at en så langt ikke hadde gjort erfaringer som tilsier at en bør vurdere å endre de bestemmelsene som allerede er nedfelt i § 8. Konsesjonsloven har imidlertid ikke retningslinjer for hvordan en skal bedømme ulike forhold for eierskap i landbrukseiendommer. En reiste derfor i høringsnotatet spørsmål om det er grunn til å gjøre tillegg i § 8. Departementet foreslo videre endringer i konsesjonsplikten som vil innebære at hovedtyngden av de ervervene som vil utløse konsesjonsplikt vil gjelde større landbrukseiendommer, og at priskontrollen oppheves ved erverv som ikke gjelder landbrukseiendom.

Departementets merknader

Departementet vil etter en ny vurdering likevel foreslå endringer i § 8 utover det som er foreslått i høringsnotatet, for sameie i landbrukseiendommer og selskaper med begrenset ansvar. En gjør endringene fordi en ønsker å styrke forutberegneligheten for erververen og gi kommunene et bedre redskap i sin myndighetsutøvelse etter konsesjonsloven. Bestemmelsen endres slik at den får en mer positiv vinkling i forhold til erververen. Det skal tale til erververens fordel dersom den pris som er avtalt er forenlig med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende landbrukseiendommer, dersom erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, og dersom ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Dette vil gi et signal om at en ønsker en positiv tilnærming til søknaden.

I någjeldende § 8 sies det at det særlig skal tas hensyn til jordlovens formål, jf. jordloven § 1. Departementet foreslår å gjøre skjønnsutøvelsen mer

forutberegnelig ved å peke på de momenter i jordlovens formålsbestemmelse som er sentrale i vurderingen av om konsesjon skal gis for erverv av landbrukseiendommer.

Landbruksdepartementet har erfaring for at sameie kan være en uheldig eierform i landbrukseiendommer. På bakgrunn av dette, og de høringsuttalelsene en har fått, bør nevnte forhold gå fram av konsesjonsloven. Ved det vil en gjøre det klart at en kan trekke inn i konsesjonsvurderingen den solide erfaringen en har for at sameier kan gjøre det vanskelig å få til fast bosetting på og forsvarlig drift av eiendommen. Sameietilfellene er imidlertid av ulike karakterer. Departementet legger derfor til grunn at en som tidligere skal foreta en konkret og individuell vurdering.

Høringsinnspillene viser en bred enighet om at landbrukseiendommer bør eies av fysiske personer. Dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform som vil kunne hindre at eiendommen blir en kapitalplassering hvor eierne ikke er bosatt og brukeren er uten eiertilknytning. Det er likevel behov for en bestemmelse som legger til rette for fleksible løsninger i de tilfellene der dette byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eierformen. En foreslår derfor at det uttrykkelig sies at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar.

Departementets forslag til endringer i konsesjonsplikten omfang fører til at konsesjonsplikten i hovedsak vil knytte seg til større landbrukseiendommer. Ved erverv av andre typer eiendom kan det oppstå konsesjonsplikt, men dette vil i hovedsak oppstå dersom eiendommene vil være over ny arealgrense, erververen vil nytte eiendommen i strid med plan, eller hvor erververen ikke er i slekt med overdrageren. Hovedtyngden vil antakelig bli omsatt uten at det oppstår konsesjonsplikt. Det vil være få likhetstrekk innenfor den gruppen erverv som vil utløse konsesjonsplikt, og dermed uklart hvilke samfunnsmessige gevinster som kan oppnås gjennom en priskontroll. Uttalelsene fra høringsinstansene synes å bekrefte dette synet. Departementet foreslår etter dette at priskontrollen oppheves for alt annet enn landbruk.

4. SAKSBEHANDLINGSREGLER, FORSKRIFTER OG OPPFØLGINGSREGLER

I den nye loven foreslår departementet en omredigering av de forskriftshjemlene som er knyttet til dokumentasjon av unntak fra konsesjonsplikt. Disse bestemmelsene bør samles i en egen bestemmelse, lovtkastet § 8.

Uttrykket "fulldyrka jord" som er nevnt i lovtkastet § 4 første ledd nr. 4 kan oppfattes som så upresist at det kan oppstå tvil om konsesjonsplikten. Departementet foreslår på denne bakgrunn en hjemmel

for forskrift om hva det innebærer at jorda er fulldyrka. Hjemmelen er innarbeidet i lovutkastet § 8.

I høringsnotatet reiste departementet spørsmål om det burde gå fram av loven at det ved krav om salg på grunn av mislighold kan fastsettes at eiendommen eller deler av den skal overdras til noen bestemt. De fleste høringsinstansene er tvilende eller avvisende til en slik lovfesting. Departementet har derfor ikke fulgt opp forslaget i den nye loven.

5. IKRAFTTREDELSE OG OVERGANGS-REGLER

De nye reglene vil få anvendelse for erverv som skjer etter at reglene er trådt i kraft. Departementet mener at de nye reglene som innebærer en lempning av konsesjonsplikten også bør få anvendelse for erverv som er skjedd forut for endringen. Det foreslås derfor at det fastsettes i overgangsreglene at de endringene som innebærer en lempning av konsesjonsplikten også skal gjelde for saker som er under konsesjonsbehandling ved ikrafttredelsen.

Den nye loven stiller et tilleggsvilkår for konsesjonsfrihet som er nytt i forhold til tidligere lovgivning. Vilkåret innebærer at konsesjonsfriheten etter § 4 nr. 1 og 2 er betinget av at tomte bebygges innen 5 år. Overgangsbestemmelsene innebærer at erverv av eiendommen som fyller vilkåret i § 4 nr. 1 og 2 behandles etter disse bestemmelsene dersom saken fortsatt er under forvaltningsmessig behandling selv om ervervet skjedde før ikrafttredelsen. Disse ervervene vil således bli underlagt et nytt vilkår for konsesjonsfrihet.

Endringene bør ikke få betydning for konsesjonsvilkår som er stilt etter gjeldende regler. Departementet viser til at slike vilkår bl.a. kan innebære at tredjemenn er gitt rettigheter som ikke uten videre faller bort ved lovendring. En gjør imidlertid oppmerksom på at konsesjonsloven § 5 inneholder en hjemmel for etter søknad å lempe på konsesjonsvilkår. Ved behandling av slike søknader må den nye rettstilstanden etter departementets vurdering trekkes med ved vurderingen av om vilkåret opprettholdes.

Det er i dag 77 kommuner som har innført nedsatt konsesjonsgrense med hjemmel i gjeldende konsesjonsloven § 5 tredje ledd. Det er grunn til å tro at antallet kommuner vil være nokså likt ved lovens ikrafttredelse. Departementet mener at det vil spare kommunene for arbeid med tilpassing til den nye loven dersom det fastsettes at forskriftene fortsatt skal gjelde. Det er i så fall ønskelig at innholdet i den nye loven § 7 skal legges til grunn. Dette sikrer at virkeområdet for forskriftene blir likt i hele landet, noe som gjør det lettere for borgerne å orientere seg om hvilke rettsregler som kommer til anvendelse.

6. KRAVET TIL JORD- OG SKOGBRUKSFAGLIG KOMPETANSE

Landbruksdepartementet ønsker å følge opp og forsterke tidligere prosesser og beslutninger der kommunene gis større handlingsrom og det legges til rette for et forsterket lokaldemokrati på landbruksområdet. Landbruksdepartementet vil legge avgjørelsesmyndigheten i alle konsesjonssaker og delingssaker til kommunene. Videre vil avgjørelsene etter skogbruksloven bli lagt til kommunene, med unntak av avgjørelsesmyndigheten knyttet til vernskogsgrensene.

Kravet til jord- og skogbruksfaglig kompetanse kom for første gang inn i jordloven av 1955 og gjeldende skogbrukslov ved lov 11. juni 1993 nr. 96 om endringer i lov 18. mars 1955 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova) m.fl. Høringsnotatet for ny konsesjonslov av mai 2002 inneholdt ikke forslag til lov om opphevelse av skogbruksloven § 4 tredje ledd og jordloven § 4, samt forskrift av 11. mars 1994 om krav til jord- og skogbruksfaglig kompetanse i kommunene. Det foreligger således ingen høringsuttalelser vedrørende lovforslaget. Slik den gjeldende forskriften om krav til jord- og skogbruksfaglig kompetanse lyder, er det formalkompetansen som vil være avgjørende i forhold til hvorvidt kommunene oppfyller de plikter som forskriften pålegger. Det er departementets oppfatning at det er realkompetansen i kommunene som bør være det avgjørende, ikke formalkompetansen. Tilstrekkelig kompetanse i kommunene er imidlertid en viktig forutsetning for at kommunene skal kunne få flere oppgaver og et større ansvar på landbruksområdet. Det legges derfor til grunn at kommunene følger opp med en tilfredsstillende kompetanse og kapasitet både for å oppfylle de jordbruks- og skogbruksrelaterte oppgaver som er pålagt dem samt for å ivareta forvaltningslovens bestemmelser om utredningsplikt ved enkeltvedtak.

6.1 Administrative og økonomiske konsekvenser

De viktigste endringsforslagene knytter seg til ny konsesjonslov. I den forbindelse er forslagene til endringer i konsesjonsplikten omfang av størst betydning. Det er vanskelig å gi sikre og fullstendige opplysninger om det totale antallet saker som vil bli unntatt fra konsesjonsplikten dersom forslagene til nye regler vedtas. Samlet sett innebærer likevel forslagene til endringer i forhold til dagens lov en betydelig reduksjon i antallet erverv som vil utløse konsesjonsplikt. Dette er av betydning for kjøpere og selgere av fast eiendom. Disse vil normalt raskere kunne gjennomføre avtalene sine. De slipper dessuten å betale konsesjonsgebyr. Forslagene får også betydning for arbeidsomfanget for ulike offentlige myndigheter.

Statistikken inntatt i vedlegg 2 i proposisjonen viser antall konsesjonssaker som er behandlet over en forholdsvis lang tidsperiode. Innen saksfelt som i dag avgjøres på kommunenivå gir denne statistikken nok så sikre holdepunkter for hvor mange saker som blir borte dersom forslagene vedtas. Forslaget går ut på at arealgrensen for konsesjonspliktig erverv heves fra 20 dekar totalareal i gjeldende lov, til 100 dekar totalareal hvorav ikke mer enn 20 dekar fulldyrka jord i lovutkastet. Departementet har grunn til å anta at forslaget vil gjelde et så stort saksomfang at det med enkelte unntak utelukkende blir større bebygde landbrukseiendommer som vil utløse konsesjonsplikt ved omsetning og føre til reduksjon i saksporteføljen både for kommunene, fylkesmennene og fylkeslandbruksstyrene. Samlet sett bør det legges til grunn at forslagene som er skissert ovenfor vil føre til at særlig kommunenes arbeidsbyrde reduseres betydelig.

For de kommunene som har innført nedsatt konsesjonsgrense er det grunn til å anta at de i fremtiden vil behandle et noe større antall konsesjonssaker etter forskriftene.

Departementet har foreslått en rekke endringer i bestemmelsene om utøvelsen av skjønnet i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og saker som gjelder nedsatt konsesjonsgrense. For konsesjonssøkerne vil endringene føre til større grad av forutberegnelighet.

I kap. 14 foreslår departementet at kravene i jordloven og skogbruksloven til jord- og skogbruksfaglig kompetanse i kommunene skal oppheves. Dette innebærer at kommunene selv står fritt til å vurdere hvorvidt nyansatte skal ha jord- og skogbruksfaglig kompetanse.

7. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Olav Akselsen, Bendiks H. Arnesen, Grethe Fosli og Aud Gaundal, fra Høyre, Ivar Kristiansen, Michael Momyr og Erlend Nornes, fra Fremskrittspartiet, Øystein Hedstrøm og Lødve Solholm, fra Sosialistisk Venstreparti, Åsa Elvik og Inge Ryan, fra Kristelig Folkeparti, Rigmor Andersen Eide og Olaf Gjedrem, og fra Senterpartiet, Odd Roger Enoksen, viser til at departementet i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) fremmer forslag om ny konsesjonslov. I tillegg til proposisjonen vises det til brev til komiteen fra statsråd Sponheim, datert 22. oktober 2003 og 5. november 2003 (vedlagt). Komiteen viser for øvrig til merknader under de enkelte avsnitt nedenfor.

Lovens formål

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, viser til at hensikten med konsesjonsloven er å sørge for at landets knappe jordbruksareal holdes i hevd av mange kompetente næringsutøvere til det beste for samfunnet. På denne måten er loven også et viktig virkemiddel for å skape grunnlag for bosetting som gir levedyktige lokalsamfunn. Samtidig skal loven bidra til å unngå maktkonsentrasjon av eiendomsretten gjennom at landbruksarealer ikke skal havne kun på et fåtall hender. Flertallet vil også understreke at loven skal bidra til å sikre et prisnivå på landbrukseiendommer som sikrer at de som virkelig er interessert i å drive og forvalte ressursene på en gård, settes i stand til å forrente kjøpet gjennom driften på gården.

På denne bakgrunn støtter flertallet departementets forslag til formålsparagraf.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, vil imidlertid understreke at disse hensynene må ivaretas i resten av lovverket for å opprettholde blant annet dagens konsesjonsregler og prisregulering av landbrukseiendommer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet sier seg enig med Regjeringen i at det er behov for å få til lettelser i konsesjonsplikten blant annet gjennom en økning av arealgrensene. Disse medlemmer vil likevel understreke at de foreslåtte endringer vil få liten betydning i landbruksammenheng. Det er grunn til å understreke at det er mange tiår siden 20 dekar hadde noe betydning i jordbruksammenheng. På samme måte er det lenge siden 100 dekar skog og utmark genererte verdier av noe større betydning.

Disse medlemmer viser til at konsesjonslovgivningen, også med de endringer som foreslås, innebærer i prinsippet en klar tilsidesettelse av eiendomsretten. Dette er svært betenkelig fordi eiendomsretten er en av bærebjelkene i vårt demokrati, samtidig som den representerer den beste garantien for å oppnå en rasjonell disponering av begrensede ressurser. Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme forslag om å oppheve konsesjonsloven. Dette vil styrke den enkeltes eiendomsrett, og derved redusere den makt politikere og byråkrater har bemektiget seg på bekostning av den enkelte borger.

Landbrukseiendom

Disse medlemmer mener konsesjonslovgivningen for landbrukseiendommer ikke fungerer som et tjenlig redskap som kan bidra til en fornuftig ressursutnyttelse i en helhetlig landbrukspolitikk.

Disse medlemmer viser til at primærprodusentene i landbrukssektoren vil bli nødt til å ta større ansvar for egen inntekt i tiden fremover. Derfor må omfanget av de reguleringer som hindrer landbruket i å være rasjonelt og effektivt, avvikles. Konesjonsloven står sentralt i dette.

Prisregulering

Disse medlemmer viser til konsesjonslovens formålsparagraf som skal tilgodese et behov for regulering av og kontroll med omsetningen av fast eiendom. Disse medlemmer vil hevde at prisreguleringen har gitt kunstig lave priser på en del eiendommer samt motarbeidet både omsetning, vedlikehold og kvalitetsskjøtsel av eiendommene. Veier, bygninger og tekniske anlegg settes ikke i stand fordi eierne ikke får investeringene kompensert før ved et eventuelt salg. På denne bakgrunn vil disse medlemmer at ordningen med prisregulering avskaffes. Markedsprisen bør derfor legges til grunn ved omsetning av landbrukseiendommer.

Disse medlemmer viser til at det finnes erfaringer med opphevelse av prisreguleringen både fra Finland og Sverige. Erfaringen etter dereguleringen for eksempel i Sverige beskriver at det med et fungerende marked fastsettes eiendomspriser som gjenspeiler eiendommens reelle verdi. Videre blir eiendomsstrukturen mer robust, prisene og det lokale eierskapet øker. Disse medlemmer mener det bør trekkes veksler på erfaringsgrunnlaget fra våre naboland som et grunnlag for en liberalisering av lovverket i Norge.

Boplikt

Disse medlemmer minner om at lovgivningen med personlig boplikt og regulering av eiendomsprisen har til hensikt å styrke bosettingen og sikre at yngre personer etablerer seg i landbruket. Disse medlemmer er av den oppfatning at den sterke reguleringen av eiendomsmarkedet i Norge med personlig boplikt og prisregulering ikke har hatt noen positiv effekt for bosettingen. Mye tyder på at det er blitt færre bosatte bruk enn det en ville hatt uten regulering av eiendomsmarkedet. Disse medlemmer mener bygdenes hovedproblem er mangel på nyskapning og nye arbeidsplasser. Fri prisdannelse for landbrukseiendommer, bortfall av konsesjonsbegrensninger og boplikt vil være viktig virkemidler for å gi nytt liv til distriktene.

Disse medlemmer viser til forskningsprosjektet - Offentlig regulering av eiendomsmarkedet og verdiskapning i norske landbruk - der professor Norman Aanesland og forsker Olaf Holm blant annet konkluderer med at personlig boplikt og prisregulering fører til lavere investeringer og annen aktivitet i bygdene. Disse medlemmer konstaterer at de-

partementet ikke har dokumentert at boplikten har en positiv effekt på bosettings-, nærings- og samfunnsutviklingen i distriktene. Disse medlemmer mener på denne bakgrunn at boplikten må vurderes ut fra sin faktiske virkning, ikke sin tilsiktede virkning, og ber om at det gjennomføres en uavhengig undersøkelse av bopliktens faktiske betydning for bosettingen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen gjennomføre en uavhengig undersøkelse av bopliktens faktiske betydning for bosettingen, annen aktivitet og utvikling i distriktene."

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"A

Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) - om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven) mv. - bifalles ikke.

B

Vedtak til lov

om opphevelse av lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven)

I

Lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven) oppheves.

II

Lovvedtaket trer i kraft 1. januar 2004."

Konesjonsplikts omfang

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, viser til brev til komiteen fra statsråd Sponheim, datert 22. oktober 2003, som var et svar på henvendelse fra næringskomiteen datert 13. oktober 2003. Spørsmålet gjaldt hvilke konsekvenser EU-dommen om personlig boplikt (dom i EF-domstolen avsagt 23. september 2003 i sak C-452/01, Margarethe Ospelt og Schlössle Weissenberg Familienstiftung) vil ha for Norge.

Flertallet er enig med det statsråden sier i brevet til komiteen om at "det er mulig å opprettholde den personlige boplikten med de samme reglene som i dag - (...) også etter EF-domstolens avgjørelse".

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, vil understreke betydningen av at departementet i oppfølgingen av dommen i EF-domstolen i sammenheng med NOU 2003:26 Om odels- og åsetesretten

fastholder prinsippet om personlig boplikt som hovedregel.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til Landbruksdepartementets fortolkning av Ospelt-dommen som er forelagt komiteen pr. brev av 22. oktober 2003. Disse medlemmer mener brevet er tvetydig og vitner om høy usikkerhet med hensyn til hvilke konsekvenser dommen vil ha for norsk rettspraksis. Disse medlemmer vil fraråde at brevet vedlegges komitéinnstillingen eller på annen måte får direkte påvirkning på lovens forarbeider, før en nøyere vurdering er gjennomført.

Unntak på grunnlag av eiendommens karakter

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at det i Innst. O. nr. 61 (2000-2001) var et flertall for å heve konsesjonsgrensen fra 5 dekar til 20 dekar. Vedtaket ble satt i kraft fra 1. januar 2001.

Flertallet viser til at sentrumsregjeringen, bestående av Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, fremmet forslag om å heve konsesjonsgrensen for landbrukseiendommer fra 5 til 15 da, i St.meld. nr. 19 (1999-2000) framlagt av daværende landbruksminister Kåre Gjønnes (Kristelig Folkeparti).

I innstillingen til St.meld. nr. 19 (1999-2000), Innst. S. nr. 167 (1999-2000) skrev komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre og Fremskrittspartiet:

"Flertallet viser til at departementet foreslår å heve arealgrensen ved konsesjonsfritt erverv av bebygd eiendom fra 5 til 15 dekar ut fra hensynet til at dette vil gi økt utbud av landbrukseiendommer og dermed legge til rette for økt bosetting. Flertallet er opptatt av at dette hensynet balanseres mot andre hensyn knyttet til eierskap av arealer.

Flertallet vil peke på at eiendomsrett er et knapt gode. At denne retten spres på flest mulig gir en betydelig maktfordeling i samfunnet. Flertallet mener et størst mulig antall eiendommer bør fanges opp av det forvaltningssystemet konsesjonsloven legger grunnlag for. Dette innebærer ikke bare en eiendomsrett, men også en eiendomsplikt for den som erverver landbrukseiendom. Flertallet mener likevel at arealgrensen bør økes til bebygd eiendom med et totalareal på 20 dekar."

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at den siste reguleringen av konsesjonsgrensene skjedde i 2001. Effekten av denne reguleringen er det vanskelig å slå fast da den kun har vært gjeldende i 2 år. Viser i denne sammenheng til brev fra statsråden av 22. oktober 2003. Disse medlemmer viser til at det nå også er kommet en NOU 2003:26 om odels- og åsetesretten hvor arealgrensene for odels også er berørt. Disse medlem-

mer vil derfor ikke endre konsesjonsgrensene nå, men ser det som naturlig å komme tilbake til spørsmålet om endrede konsesjonsgrenser i forbindelse med behandlingen av odelsloven.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti støtter forslaget til ny lov og viser til at forslaget om økt arealgrense i konsesjonsloven er helt i samsvar med landbrukspolitiske mål om friere omsetning av landbrukseiendommer, nedfelt i Sem-erklæringen, Samarbeidsregjeringens politiske grunnlag. Disse medlemmer mener forslaget bidrar til styrket eiendomsrett og bedre tilrettelegging for næringsutvikling knyttet til landbruket.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet er av den oppfatning at med den korte tiden gjeldende grenser har vært i funksjon, er det ikke mulig å si noe sikkert om konsekvensene i forhold til de hensyn konsesjonsreglene skal sikre. Det er oppsiktsvekkende at departementet uten noen form for konsekvensanalyse av forrige endring allerede nå foreslår å heve grensene kraftig.

Disse medlemmer vil videre peke på at det verken i høringsnotatet eller i proposisjonen er gjort noe forsøk på å anslå hvor mange eiendommer som nå vil bli konsesjonsfrie. Tall som Norges Bondelag har hentet fra SSB viser at over 25 500 landbrukseiendommer vil bli konsesjonsfrie med departementet forslag. Dette er etter disse medlemmers mening åpenbart at det ville få store og uoversiktlige konsekvenser. Disse medlemmer går derfor mot forslaget om å heve dagens konsesjonsgrense på 20 dekar.

0-konsesjon

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, vil påpeke den mulighet kommunene har til å sette konsesjonsgrense 0. Det er vesentlig for utøvelsen av lokaldemokratiet at denne retten opprettholdes. Flertallet legger til grunn at de kommuner som velger å sette konsesjonsgrense 0, blir respektert og at kommunenes vedtak ikke undergraves ved en liberal fortolkning av unntaksreglene på dette punktet.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet konstaterer at Regjeringens forslag til konsesjonsregelverk beholder kommunenes adgang til å fastsette konsesjonsgrensene slik som i dag, dvs. upersonlig boplikt for alle boligeiendommer. Disse medlemmer sier seg uenig i dette, fordi erfaringene med ordningen er store problemer

for lokalbefolkningen. Derfor bør boplikten for boligeiendom oppheves.

Disse medlemmer viser til en undersøkelse av Aanesland og Holm om de økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser av boplikt som er innført i 76 norske kommuner. Ut fra totaltall og gjennomsnittstall for kommunene, synes boplikt å ha liten betydning. Det blir ikke flere bebodde helårsboliger i kommuner med boplikt. Boliger i kommuner med boplikt er like mye bebodd som i kommuner uten boplikt. Andelen av helårsboliger som blir fritidsboliger er større i kommuner med boplikt enn i kommuner uten. De fleste kommuner som innfører boplikt har som regel liten kontroll med det som foregår. Lovverket med konsesjonsloven og plan- og bygningsloven er komplisert og åpner for flere muligheter for å unngå boplikten. Eiendommen kan overføres til nære slektninger (slektsparagrafen), nye boliger kan bygges uten boplikt (ikke nullkonsesjon på ubebygde areal) og eiendommen kan leies bort mer eller mindre proforma ("lei en sørlending").

Disse medlemmer mener ordningen i tillegg har bidratt til å skape splid, uvennskap, angiveri og dårlig bomiljø. Et konsesjonslovverk som hjemler at lokalpolitikere nærmest kan utøve tvangsbosetting og i ytterste konsekvens kan tvinge folk til å selge sin private eiendom, vil disse medlemmer karakterisere som et høyst upassende offentlig inngrep.

Kravet til jord og skogbruksfaglig kompetanse

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at departementet har foreslått å fjerne kravet til at det skal være jord- og skogbruksfaglig kompetanse i kommunene. Forslaget framstår etter flertallets oppfatning som uheldig når det skjer samtidig med at departementet vil legge avgjørelsesmyndighet i alle konsesjonssaker og delingssaker til kommunene.

Det er viktig at kommunene som forvalter av flere økonomiske og juridiske virkemidler besitter jord- og skogbruksfaglig kompetanse. For det første får landbrukskommunene større overføringer til kommunal landbruksforvaltning for å skape grunnlag for ny næringsutvikling og attraktive bosteder. Samtidig vil lav kompetanse sannsynligvis føre til flere klager og dårligere rettssikkerhet, noe som igjen fører til lengre saksbehandlingstid og behov for større kapasitet og mer kompetanse på fylkesnivå. Samfunnskostnadene ved en slik utvikling vil være store. Flertallet går derfor mot forslaget om å fjerne kravet til jord- og skogbruksfaglig kompetanse.

8. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Høyre og Kristelig Folkeparti:

Forslag 1

§ 4 første ledd nr. 4 skal lyde:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket.

§ 5 annet ledd første punktum skal lyde:

Ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer med et totalareal på over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst fem år.

§ 9 A utgår.

§ 23 (endringer i andre lover) skal lyde:

1. I lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern gjøres følgende endringer:

§ 4 tredje ledd oppheves.

Nåværende fjerde ledd blir tredje ledd.

§ 35 annet ledd oppheves.

§ 37 oppheves.

2. I lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord oppheves § 4.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 2

A

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

B

Vedtak til lov

om opphevelse av lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

I

Lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) oppheves.

II

Lovvedtaket trer i kraft 1. januar 2004.

Forslag 3

Stortinget ber Regjeringen gjennomføre en uavhengig undersøkelse av boplikten faktiske betydning for bosettingen, annen aktivitet og utvikling i distriktene.

9. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rå Odelstinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

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

Kapittel 1. Formål og virkemidler

§ 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 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.

§ 2 (virkemiddel)

Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.

Loven omfatter ikke erverv som er konsesjonspliktige etter:

1. lov 3. juli 1914 nr. 5 om erverv av kalkstensforekomster.
2. lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. kapittel I eller II.
3. lov 17. juni 1949 nr. 3 om erverv av kvartsforekomster.
4. lov 29. juni 1990 nr. 50 kapittel 3 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m.

Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra konsesjonsplikten utover det som følger av §§ 4, 5 og 7. Når særlige hensyn foreligger, kan Kongen også i det enkelte tilfelle gjøre unntak fra konsesjonsplikt.

Kapittel 2. Disposisjoner som likestilles med erverv av fast eiendom

§ 3 (særlige rettigheter som omfattes av loven)

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.

Kapittel 3. Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv.

§ 4 (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.
2. 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.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde.
4. bebygd eiendom, ikke over 20 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.

Konsesjonsfriheten 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 byggeområde eller til landbruks-, natur- og friluftsområde. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

§ 5 (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, 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.

Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet 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, reguleringsplan eller bebyggelsesplan 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 jord- og skogbrukseiendommer med et totalareal på over 20 dekar, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Erververen kan oppfylle driveplikten ved å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom i minst 10 år. Slik oppfyllelse av driveplikten er betinget av at leieavtalen er skriftlig, og at den fører til driftsmessig gode løsninger. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på forutsetningen for konsesjonsfritaket, jf. § 17.

Kongen kan lempe på eller helt frita fra bo- og driveplikten etter annet ledd.

§ 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 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

En eier som over tid overnatter på eiendommen minst 50 prosent av nettene, men som ikke oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. første ledd, fordi eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted, må gi kommunen melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet. Meldingen må sendes skriftlig innen utløpet av ett år. Departementet avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for.

§ 7 (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom)

Kongen kan ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

I områder som omfattes av forskrifter etter første ledd, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-års fristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet. Departementet kan etter søknad forlenge fristen når særlige grunner foreligger.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og når det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 8 (forskrift om krav til opplysninger etter §§ 4, 5 og 7)

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrket jord etter § 4 første ledd nr. 4.

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 9 (særlige forhold for landbrukseiendommer)

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

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og

4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

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.

§ 9A (alminnelige forhold som taler mot konsesjon)

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det er grunn til å anta at erververen først og fremst tar sikte på å plassere kapital i eiendommen, eller dersom ervervet kan ses som et ledd i oppsamling av fast eiendom. Det samme gjelder hvis det er grunn til å anta at erververen tar sikte på å skaffe seg vinning ved å selge eiendommen eller deler av den innen kort tid.

§ 10 (særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

§ 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.

Kapittel 5. Saksbehandlingen

§ 12 (søknad om konsesjon)

Søknad om konsesjon etter loven skal sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger. Søknaden skal være i samsvar med skjema fastsatt av departementet. Søknaden skal opplyse om erververen, den eiendommen det gjelder og om formålet med og alle vilkårene for ervervet. Gjelder det arv, gave eller gavesalg, skal eiendommens eller rettighetens verdi oppgis. Kopier av hjemmelsdokument (skjøte),

kontrakt og takst skal vedlegges hvis slike dokumenter foreligger. Det må gjøres rede for forhold som kan ha betydning for spørsmålet om konsesjon. Eieren og brukeren må finne seg i at det blir holdt befaringsoppmåling, kartlegging og bonitering av eiendom og bebyggelse.

Kongen kan gi nærmere regler om hvilke opplysninger og dokumenter som skal følge med en søknad om konsesjon, og om at søknaden skal skrives på særskilt skjema.

§ 13 (frist for søknad om konsesjon)

Søknad etter § 12 skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Ved tvangssalg regnes fristen fra stadfestelsen av budet. Namsretten skal sende melding til departementet når den stadfester et bud fra en kjøper som trenger konsesjon til ervervet.

Overholdes ikke reglene i første ledd, skal Kongen sette en frist for erververen til å søke om konsesjon.

Kongen kan sette en frist for erververen til å søke konsesjon dersom:

1. tidsgrensen for tvangsbruk etter § 3 annet ledd overskrides.
2. erververen unnlater å bygge innen 5 år i strid med § 4 annet ledd.
3. erververen foretar bruksendring i strid med plan i henhold til § 4 tredje eller fjerde ledd.
4. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 1 eller 2 ikke overholder bo- og driveplikten etter § 5 annet ledd eller odelsloven § 27.
5. erverver som nevnt i § 5 første ledd nr. 5 ikke overholder fristen for videresalg.
6. kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd jf. § 6 ikke overholdes.

Oversittes fristen for å søke konsesjon kommer § 19 tilsvarende til anvendelse.

§ 14 (forskrift om saksbehandlingen)

Kongen kan gi nærmere forskrifter som supplerer saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven og loven her, herunder om at den ordinære saksgang skal fravikes for visse typer saker og om intern arbeidsdeling i fylkeslandbruksstyret slik at styret kan overlate til administrasjonen å gi uttalelse eller ta avgjørelser på vegne av styret i nærmere bestemte saker.

Kapittel 6. Forskjellige bestemmelser

§ 15 (konsesjon er et vilkår for tinglysing)

Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

§ 16 (overtredelse av konsesjonsvilkår)

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 17 (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Melding om overtredelse eller brudd på forutsetninger skal straks sendes til departementet. Det samme gjelder dersom kommunen eller fylkesmannen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen.

§ 18 (frist til å ordne forholdet når konsesjon ikke er gitt)

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

§ 19 (oversittelse av fastsatt frist)

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 17 for avvikling av eiendomserverv eller panthavers tvangsbruk, kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke i slike tilfeller.

Oversittes en frist som er fastsatt etter § 17 når det gjelder rettigheter som nevnt i § 3 første ledd, kan departementet enten la rettigheten tvangsselge etter reglene i første ledd eller med bindende virkning erklære rettigheten for bortfalt.

§ 20 (forbud mot forringelse av eiendommen)

Er et erverv av en fast eiendom betinget av konsesjon etter denne loven, må det inntil forholdet er bragt i orden ikke foretas hugst eller noe som forringer eiendommens verdi. Departementet kan i konkrete tilfeller gjøre unntak fra dette.

Forsettlig overtredelse av forbudet i første ledd straffes med bøter. Det som er avviket eller på annen måte fraskilt eiendommen i strid med forbudet eller verdien av dette, kan inndras hos den skyldige eller den han har handlet på vegne av.

§ 21 (ikrafttredelse)

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

Fra samme tid oppheves lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

§ 22 (overgangsbestemmelser)

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 ikraft.

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 ikraft.

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.

Oslo, i næringskomiteen, den 11. november 2003

Olav Akselsen
leder

Odd Roger Enoksen
ordfører

Vedlegg 1**Brev fra Landbruksdepartementet v/statsråden til Stortinget, datert 22. oktober 2003.****Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) Om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.****1. Innledning og konklusjoner**

Jeg viser til Næringskomiteens henvendelse datert 13. oktober 2003. Komiteen ber om svar på hvilke konsekvenser EU-dommen om personlig boplikt (dom i EF-domstolen avsagt 23. september 2003 i sak C-452/01, Margarethe Ospelt og Schlössle Weissenberg Familienstiftung) vil ha for Norge. Komiteen ber også opplyst om dommen vil ha innvirkning på Stortingets behandling av Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. I tillegg til dette ber komiteen opplyst hvilke erfaringer departementet har hatt med den siste endring av konsesjonsgrensene, for eksempel med hensyn til pris på landbrukseiendom og eventuelle endringer i bosettingsmønsteret.

Etter min vurdering er det mulig å opprettholde en personlig boplikt med de samme reglene som i dag - regler som er videreført i lovforslaget - også etter EF-domstolens avgjørelse. Praktiseringen av reglene må imidlertid endres slik at det må legges større vekt på en individuell vurdering av om det skal fastsettes vilkår om personlig boplikt eller om boplikten kan oppfylles av andre enn den nye eieren. Forvaltningen må likevel kunne fastsette at plikten skal være personlig når det anses nødvendig. Jeg antar at en slik dreining av praksis vil føre til at flere enn i dag får upersonlig boplikt.

Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) bør behandles nå. Mitt forslag til håndtering av proposisjonen er omtalt nedenfor under punkt 5.

Spørsmålet om en endelig utforming av reglene om personlig boplikt må ses i sammenheng med oppfølging av odelslovutvalgets utredning. Det bør i den forbindelse utredes hvorvidt upersonlig boplikt på landbrukseiendom er tilstrekkelig for å ivareta formålene med loven, herunder bosettingshensynet. Odelslovutvalget avgir sin innstilling 23. oktober 2003, og innstillingen vil deretter bli sendt på høring.

Jeg vil utdype dette som følger:

2. Sak for EF-domstolen, sak C-452/01, Margarethe Ospelt og Schlössle Weissenberg Familienstiftung**2.1 KONSESJONSREGLENE I DELSTATEN LAND VORARLBERG I ØSTERRIKE**

Etter § 4 i Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (heretter VGVG) må erververe av landbruksarealer ha tillatelse fra myndighetene (konsesjon) for å bli eiere. I § 5 nr. 1 bokstav a) i VGVG, oppstilles i utgangspunktet tre vilkår for å få slik tillatelse:

- tillatelsen må være i overensstemmelse med allmenne hensyn i å opprettholde et produktivt landbruk
- erververen må selv utnytte arealet som et ledd i sin landbruksvirksomhet
- erververen må selv ha fast bopel på eiendommen

Selv om disse vilkårene ikke er oppfylt, kan konsesjon gis dersom ervervet ikke er i strid med hensynet til å opprettholde og etablere et økonomisk sunt selveie for små og mellomstore landbrukseiendommer, jf. § 5 nr. 1 bokstav a) i.f.

Det følger av § 5 nr. 2 at konsesjon likevel ikke kan gis i bestemte situasjoner. En av disse situasjonene er det dersom det må antas at det ikke på lengre sikt er sikkerhet for at erververen selv vil forestå driften, eller at de faglige kvalifikasjoner som er nødvendige for å forestå driften ikke foreligger (bokstav d).

I Land Vorarlberg forelå etter dette en klar hovedregel om personlig boplikt og personlig driveplikt som vilkår for i det hele tatt å få konsesjon.

2.2 TVISTEN

Margarethe Ospelt overdro en jord- og skogbrukseiendom på 43 dekar til en familiestiftelse. Formålet med overdragelsen var å unngå en arvemessig oppdeling av familieeiendommen. Margarethe Ospelt bodde på eiendommens slott, og det synes ut fra saksdokumentene som om hun fortsatt skulle gjøre det etter overdragelsen. Den første begunstigede i stiftelsen var Margarethe Ospelt selv. Hun hadde frem til overdragelsen forpaktet bort jorda, og stiftelsen ønsket å fortsette å bortforpakte jorda til de samme forpakterne.

Stiftelsen ble nektet konsesjon. Avslaget ble begrunnet med at verken stiftelsen eller Ospelt selv drev landbruk eller hadde til hensikt å gjøre dette i fremtiden. Videre ble det vist til at ervervet ville være i strid med hensynet til å opprettholde og etablere

økonomisk rentable små og mellomstore landbruksvirksomheter, jf. VGVG § 5 nr. 1 bokstav a).

Avslaget ble brakt inn for den østerrikske forvaltningsdomstolen som stilte EF-domstolen to tolknings spørsmål. Det første gjaldt rekkevidden av EØS-avtalen. Det andre spørsmålet var om EF-traktatens art. 56 flg. om fri kapitalbevegelse hindrer en slik konsesjonsordning som er etablert gjennom VGVG.

2.3 KORT OM EF-DOMSTOLENS VURDERING AV KONSESJONSORDNINGEN I VGVG

EF-domstolen kom til at EF-traktatens bestemmelser om frie kapitalbevegelser ikke er til hinder for at erverv av landbruksareal gjøres avhengig av en forutgående tillatelse (konsesjon). Domstolen la imidlertid til grunn at traktaten er til hinder for at søknaden i alle tilfeller avslås fordi erververen ikke selv skal dyrke det aktuelle arealet og ikke selv ha bopel der.

Domstolen bygger på at den konsesjonsordning som er lovfestet i VGVG etter sitt formål er til hinder for den frie kapitalbevegelse. Slike bestemmelser kan bare opprettholdes dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Bestemmelsene må forfølge allmenne hensyn på en ikke-diskriminerende måte. Domstolen la til grunn at dette vilkåret er oppfylt.
- Bestemmelsene må være egnet til å virkeliggjøre de allmenne hensynene, og de må ikke begrense den frie bevegelse mer enn nødvendig for å nå målsettingen. Forutsetningen innebærer at bestemmelsene bare er forholdsmessige dersom formålet ikke kan nås med mindre inngripende virkemidler. Domstolen la til grunn at systemet med forutgående tillatelser (konsesjon) oppfyller forholdsmessighetskravet. Domstolen la imidlertid til grunn at enkelte bestemmelser om gjennomføringen av konsesjonsordningen ikke var forholdsmessige fordi de ikke i alle henseender er nødvendige for å nå de akseptable allmenne hensyn. Konklusjonen bygger på at VGVG må tolkes slik at det oppstilles et ufravikelig krav om personlig bo- og driveplikt. Dersom reglene hadde gitt anvisning på en konkret vurdering ut fra formålet med regelen av om det skulle pålegges personlig bo- og driveplikt, ville imidlertid systemet i VGVG være forholdsmessig.
- Domstolen forutsetter dessuten at tildelingen av konsesjon skjer på bakgrunn av objektive og kjente kriterier som gir potensielle erververe mulighet til å anvende rettsmidler. Dette vilkåret vurderes ikke eksplisitt senere i dommen, men er av betydning for hvordan fremtidige regler bør være.

Jeg oppfatter det slik at det er grensen mellom proporsjonale og uproporsjonale tiltak under kulepunkt 2 som er kjernes spørsmålet i forhold til reglene i Norge, og i forhold til lovforslaget som ligger til behandling i Stortinget. Se redegjørelsen for dette under punkt 4.5.

3. *Innholdet i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003)*

Proposisjonen inneholder forslag til ny konsesjonslov, med bl.a. forslag om omfattende endringer i reglene om konsesjonsplikt. Forslaget om at arealgrensen for bebygd eiendom endres fra 20 dekar til 100 dekar, hvorav inntil 20 dekar fulldyrka mark, er en oppfølging av Sem-erklæringen. Disse forslagene er etter min mening viktige skritt for å få til en forenkling av dagens regler, til beste for borgerne og for samfunnet.

I forbindelse med EF-domstolens avgjørelse er det relevant å merke seg at regjeringen foreslår å *beholde* reglene om

- unntak fra konsesjonsplikt for nære slektninger, jf. dagens lov § 6 første ledd nr. 1, lovforslaget § 5 første ledd nr. 1 og § 5 annet ledd. Unntaket er betinget av at de skal bosette seg på eiendommen og drive den selv
- adgang til å fastsette konsesjonsvilkår om personlig bo- og driveplikt ved erverv av landbruks-eiendommer, jf. dagens lov § 9, og lovutkastet § 11

Videre er det viktig å merke seg at forvaltningen, ved avveiningen av om konsesjon skal gis, skal legge vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området (lovforslaget § 9 første ledd nr. 2), og at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. *Endringene* i forhold til gjeldende konsesjonslov innebærer at loven i noe større grad enn gjeldende lov åpner for at boplikten ikke må være personlig i alle tilfeller.

4. *Forholdet mellom de norske reglene og EF-domstolens avgjørelse*

4.1 BETYDNINGEN AV EF-DOMSTOLENS AVGJØRELSER

Avgjørelsen i EF-domstolen gjelder direkte den konkrete saken i Østerrike. I EU-land som har regler om personlig bo- og driveplikt, får avgjørelsen også direkte følger for lovgivningen. EØS-avtalen inneholder ikke tilsvarende regler om at domstolens avgjørelser får direkte virkning. Det følger av EØS-avtalens artikkel 6 at EØS-avtalen skal tolkes i samsvar med rettspraksis fra EF-domstolen avsagt før undertegningen av EØS-avtalen. I ODA-avtalen¹ er det bestemt at ESA (EØS-avtalens kontrollorgan) og

EFTA-domstolen skal ta "tilbørlig hensyn" til senere relevante avgjørelser fra EF-domstolen. Denne avtalen retter seg ikke mot norske domstoler. Høyesterett har imidlertid ut fra likhetsbetraktninger lagt til grunn at relevante avgjørelser fra EF-domstolen avsagt etter 1992 skal tillegges stor vekt. Ospelt-dommen får følgelig stor betydning for tolkningen av kapitalreglene i EØS-avtalen enten reglene om konsesjon og personlig bo- og driveplikt tas opp i norske domstoler eller av EFTAs overvåkingsorgan ESA. Det samme gjelder dersom spørsmålet bringes inn for EFTA-domstolen.

Hvis det er motstrid mellom bestemmelsene i EØS-avtalens hoveddel og andre norske regler og den aktuelle EØS-bestemmelsen er så klar og presis at private parter kan utlede rettigheter av den, skal EØS-avtalens bestemmelser ha forrang, jf. EØS-loven 27. november 1992 nr. 109 § 2. Det må legges til grunn at EØS-avtalens artikkel 40 som forbyr restriksjoner på den frie bevegelse av kapital er så klar og presis.

4.2 FORHOLDET TIL FRI KAPITALBEVEGELSE

EF-domstolen bygger på at konsesjonsordningen i VGVG etter sitt formål er til hinder for den frie kapitalbevegelse. Dette utgangspunktet må også gjelde forholdet mellom EØS-avtalens artikkel 40 og reglene i gjeldende konsesjonslov, lov 31. mai 1974 nr. 19, samt i forslaget til ny konsesjonslov i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003). De norske reglene er ikke i strid med EØS-avtalen dersom vilkårene i punkt 4.3 - 4.6 nedenfor er oppfylt.

4.3 BESTEMMELSENE SKAL IKKE VÆRE DISKRIMINERENDE

Forslaget til ny konsesjonslov inneholder ingen forskjellsbehandling av norske og utenlandske borgere. Gjennom Ospelt-dommen har EF-domstolen fastslått at et bopelskrav ikke innebærer noen ulovlig forskjellsbehandling. Det må også være utgangspunktet ved personlig bo- og driveplikt som følger av et konsesjonsvilkår, jf. lovutkastet § 11.

4.4 BESTEMMELSENE MÅ FORFØLGE LOVLIGE ALLMENNE HENSYN

Det er lagt til grunn i tidligere saker for EF-domstolen at hensynet til å sikre fast bosetting er et hensyn som kan begrunne restriksjoner i form av krav om konsesjon. I Ot.prp. nr. 79 er bosettingshensynet uttrykkelig framholdt som ett av formålene med loven (lovutkastet § 1 nr. 5, dette framgår også av formålsbestemmelsen i gjeldende lov) og det taler til er-

ververens fordel ved spørsmålet om konsesjon skal gis at erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området (lovutkastet § 9 første ledd nr. 2). Dette hensynet til å sikre fast bosetting kom ikke direkte fram i Ospelt-saken, trolig fordi virkemidlene i VGVG ikke har som formål å sikre bosettingsmessige hensyn, og kanskje også fordi Margarethe Ospelt bodde på eiendommen og skulle fortsette med det. Etter min mening bør dette tillegges vekt ved tolkningen av dommen. Når EF-domstolen retter fokus på driveplikten, mens bosettings-hensynet får en tilbaketrasket plass i drøftelsene, bør en ikke trekke for klare slutninger om dommens betydning for spørsmål om bosetting og mer generell distriktsutvikling.

Hensynet til arealplanleggingen er et annet allment hensyn som EF-domstolen har akseptert i tidligere konsesjonssaker.

EF-domstolen fremholder i Ospelt-dommen fire hensyn, omtalt som sosiale hensyn, som allmenne hensyn som kan begrunne restriksjoner i form av krav om konsesjon. Følgende hensyn nevnes:

- hensynet til landbrukssamfunnet, herunder både landbruksvirksomheten og befolkningen
- hensynet til at eiendomsretten til jordarealer skal gi mulighet for levedyktige gårdsbruk, fornuftig bruk av jorda og et godt kulturlandskap og miljø
- hensynet til fornuftig bruk av ledige arealer ved å begrense press på jordareal
- hensynet til å forebygge katastrofer

Særlig kulepunkt 2 viser at staten gis anledning til å regulere eierforholdene i landbruket selv om dette innebærer en restriksjon på den frie kapitalbevegelse. Et element i dette synes å være muligheten for å fordele eiendomsretten på flere eiere - i motsetning til en utvikling i retning av konsentrasjon av eierforholdene.

I gjeldende konsesjonslov og i forslaget til ny lov jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) er lovens formål bredere formulert enn de begrunnelsene som er gjengitt ovenfor. De formål som der er nevnt faller inn under de hensyn som etter domstolens praksis har vært ansett som relevante begrunnelser for å ha regler om konsesjon, priskontroll og personlig bo- og driveplikt.

4.5 *Bestemmelsene må være forholdsmessige*

4.5.1 UTGANGSPUNKTET FOR SPØRSMÅLET OM FORHOLDSMESSIGHET

Det ligger i kravet til forholdsmessighet at den nasjonale ordningen må være egnet til å sikre de aktuelle hensynene, og at den ikke går lenger enn det som er nødvendig for å nå de lovlige målene. Hvorvidt ordningen er forholdsmessig kan prøves av ESA og av EFTA-domstolen. Dersom et vedtak truffet i medhold av konsesjonsloven bringes inn for norske domstoler,

1. Avtale mellom EFTA-statene om opprettelse av et overvåkingsorgan og en domstol.

vil vedtakets forholdsmessighet antakelig kunne prøves for så vidt den konkrete tvisten inneholder et EØS-rettslig (grenseoverskridende) element.

4.5.2 FORUTGÅENDE KONSESJON

EF-domstolen legger til grunn at en konsesjonsordning kan være egnet og nødvendig for å nå de aktuelle allmenne hensyn ved omsetning av landbruks-eiendom (Ospelt-dommen). De norske reglene er på dette punktet svært like reglene i VGVG, og det følger av dommen at prinsippet om konsesjon ved erverv av landbrukseiendom ikke er i strid med kravet om fri bevegelse av kapital.

4.5.3 BESTEMMELSER OM BO- OG DRIVEPLIKT

I Ospelt-dommen forutsetter EF-domstolen at bestemmelser om bo- og driveplikt kan tenkes å være et forholdsmessig tiltak. Domstolen legger mao. til grunn at slike bestemmelser kan være egnede virkemidler. Vurderingen av om bestemmelsene er egnet må knyttes til lovens formål, jf. drøftingen under punkt 4.4. ovenfor. Etter min vurdering er det en slik saklig sammenheng mellom formålene og virkemidlene at bestemmelsene om personlig bo- og driveplikt er egnet til å ivareta formålene i lovforslaget.

I Ospelt-dommen er vurderingen av om personlig boplikt er nødvendig eller ikke knyttet til to alternative resonneringer:

- dersom konsesjon alltid krever personlig bo- og driveplikt, går reglene lenger enn det som er nødvendig for å oppnå formålene i VGVG
- dersom bestemmelsene innebærer at konsesjon kan gis selv om erververen ikke kan oppfylle en personlig bo- og driveplikt, går reglene ikke lenger enn det som er nødvendig

Gjeldende konsesjonslov og utkastet til ny lov inneholder to sett av bestemmelser som kan utløse personlig bo- og driveplikt.

- I lovutkastet gjelder dette muligheten for konsesjonsvilkår jf. § 11.
- Videre er nære slektninger unntatt fra konsesjonsplikt ved erverv av jord- og skogbrukseiendom dersom de skal oppfylle en lovbestemt personlig bo- og driveplikt, jf. § 5 første ledd nr. 1 og § 5 annet ledd. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie på visse vilkår. Pliktene varer i 5 år. Det kan dispenseres fra pliktene. Oppfylles ikke pliktene, kan myndighetene pålegge den nye eieren å søke konsesjon.

Etter lovutkastet, og også etter gjeldende bestemmelser, skal det etter dette alltid foretas en konkret vurdering av om personlig bo- og driveplikt er nødvendig for å nå målene i lovutkastet § 1, og det må være en reell mulighet for å få konsesjon uten å opp-

fylle boplikten. Premissene i Ospelt-dommen må etter min mening tolkes slik at hvis reglene gir tilstrekkelig åpning for en konkret vurdering av om personlig bo- og driveplikt er nødvendig, er kravet til forholdsmessighet oppfylt. Jeg mener at utgangspunktet for en slik konkret vurdering må tas i den enkelte konsesjonssøknaden og i de momenter som gjør seg gjeldende i saken. I noen grad bør konsesjonsmyndighetene kunne foreta mer generelle vurderinger, herunder konsekvenshensyn som er en samlet virkning av flere enkeltsaker.

Fra årsskiftet vil alle konsesjonssaker og søknader om dispensasjon fra den lovbestemte bo- og driveplikten avgjøres på kommunenivå. Det bør nedfelles i retningslinjer hvilke rammer kommunene må forholde seg til ved vurderingen av i hvilke tilfeller bosettingshensynet eller andre allmenne hensyn gjør det nødvendig å pålegge personlig bo- og driveplikt eller om det er tilstrekkelig med upersonlig boplikt. Jeg gjør oppmerksom på at den konkrete vurderingen som må foretas, kan bli kompleks. Bl.a. vil bosettingshensynet trolig slå ulikt ut i ulike deler av landet, avhengig av befolkningsstruktur, fraflyttingsproblemer og lignende.

4.6 KRAV OM OBJEKTIVE KRITERIER FOR SKJØNNsutøVELSEN

Det følger av nyere praksis fra EF-domstolen at EF-retten også stiller krav til måten konsesjonssystemet er utformet på. Dette er også berørt i Ospelt-dommen, men kommer klarere frem i andre dommer. Konsesjon bør gis på bakgrunn av objektive og kjente kriterier slik at søkerne kan forutberegne sin rettstilling. Disse forutsetningene må også gjelde etter EØS-retten. I de sakene der ordningene ikke aksepteres, synes det imidlertid som om den private part har hatt små muligheter for å forutberegne sin rettstilling.

I Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) er det gitt nærmere regler for skjønnsutøvelsen i §§ 9-11. Disse reglene, sammen med klageadgangen som følger av forvaltningsloven og muligheten for å bringe vedtakene inn for rettslig prøving i en domstol, bidrar til at erververne kan forutberegne sin rettstilling. Det er en politisk avveining om det i tillegg til dette bør utarbeides nærmere retningslinjer for kommunene slik det er gjort etter gjeldende lov. Jeg bemerker i den forbindelse at det mest aktuelle synes å være å gi retningslinjer som presiserer de krav til forholdsmessighet som følger allerede av EØS-retten, og som kommunene således uansett er bundet av.

5. *Stortingets behandling av lovforslaget, Ot.prp. nr. 79 (2002-2003)*

Med bakgrunn i det som er sagt ovenfor ber jeg Stortinget om å behandle lovforslaget slik det er utformet, og etter planen.

Jeg ber imidlertid om at næringskomiteen på hensiktsmessig måte, for eksempel ved at dette brevet vedlegges innstillingen, sørger for at innholdet i dette brevet går fram av lovforarbeidene.

Ulike hensyn som dels griper over i hverandre tilsier at det bør kunne stilles vilkår om personlig boplikt. Hensynene er i varierende grad reflektert i lovforarbeidene, og de fremheves her:

- Det er grunn til å anta at stabil bosetting på landbrukseiendom sett i et langsiktig perspektiv ivaretas bedre ved at eieren selv bor på eiendommen i 5 år enn ved at noen andre bor der. Bosettingshensynet kan mao. tilsi at det bør kunne stilles vilkår om personlig boplikt etter en konkret vurdering.
- Det er grunn til å anta at gården og bygningene blir bedre ivaretatt dersom eieren selv bor på eiendommen, og at personlig boplikt øker aktiviteten i lokalsamfunnet.

Avgjørelsen i konsesjonssaken av om det skal kreves personlig boplikt må bygge på et konkret skjønn. Det ligger i dette at:

- Det er en reell mulighet for å få konsesjon uten å bo på eiendommen selv. Dette gjelder også for juridiske personer (selskaper) selv om hensynet til bosettingen m.m. kan tilsi at juridiske personer lettere kan nektes konsesjon enn fysiske personer.
- Det må foretas en konkret vurdering av om vilkåret er nødvendig. Ordet "påkrevd" i lovutkastet § 11 innebærer at personlig boplikt bare kan pålegges dersom andre vilkår (for eksempel upersonlig boplikt) ikke er tilstrekkelig for å nå lovens formål.

Dette innebærer at begrunnelsen for at gjeldende lov § 7 ikke videreføres i lovutkastet, må nyanseres noe, jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) kapittel 11.4.1.

6. Erfaringer etter endringene i arealgrensen i 2001

Departementets vurderinger knyttet til endring av arealgrensen for bebygd eiendom er drøftet i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) på s. 36-39. Departementet har ikke konkrete erfaringer med hvilke følger endringen av arealgrensen i 2001 har hatt for prisnivået på landbrukseiendom eller på bosetningsmønsteret.

Fylkesmannen i Hedmark er referert i Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) på s. 26. Fylkesmannen uttalte følgende i tilknytning til høringen av forslaget til ny konsesjonslov:

"Hvorvidt en heving av arealgrensen for bebygd eiendom vil føre til større omsetning av eiendommer under konsesjonsgrensen er usikkert. Vårt inntrykk er at endringen i arealgrensen i 2001 har ført til et visst oppsving i markedet - spesielt i tettstedsnære områder. Men en vil trenge noe mer tid før en kan trekke klare konklusjoner."

En del andre høringsinstanser viser til at arealgrensen ikke bør endres på nytt fordi det er ønskelig å vinne kunnskap om konsekvensene av endringen i 2001 før en eventuell ny endring.

Jeg mener det er for tidlig å trekke konklusjoner om hvilken langsiktig betydning endringene har fått eller vil få for eierstruktur og bosettingsmønster. Virkningene for prisnivået på eiendommer under arealgrensen er imidlertid en umiddelbar følge som må antas å slå betydelig sterkere ut i tettstedsnære områder enn i områder der avstanden til tettsteder er stor.

Vedlegg 2

Brev fra Landbruksdepartementet v/statsråden til Stortinget, datert 5. november 2003.

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

Jeg viser til Næringskomiteens henvendelse dater 4. november 2003.

1. EF-domstolens vurdering av konsesjonsordningen i VGVG

Komiteen ber opplyst om EF-domstolens dom i sak C-452/01 skal oppfattes slik at det var EØS-avtalens artikkel 40 som fikk anvendelse på saksforholdet. Jeg oppfatter det slik at dette er en korrekt forståelse av dommen.

2. Forholdet til frie kapitalbevegelser

Komiteen ber opplyst om formuleringene i lovforslaget §§ 1 og 11 uttrykker tilstrekkelige objektive kriterier til at konsesjonssøkere som erverver landbrukseiendom blir i stand til å forutberegne sin rettsstilling. Komiteen viser i den forbindelse til at formålet i lovforslaget (som i gjeldende lov) er å verne om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, og at konsesjon kan gis på slike vilkår som anses påkrevet for å realisere lovens formål.

Jeg vil for ordens skyld peke på at ordlyden som er referert i komiteens oversendelse ikke omfatter hele formålsbestemmelsen. I lovutkastet er det bl.a. lagt vekt på å tilgodese framtidige generasjoners behov, og en rekke konkrete hensyn og interesser. Utkastet til formålsbestemmelse lyder i sin helhet slik:

"Denne lov 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, herunder framtidige generasjoners behov, bl.a. for å tilgodese:

1. landbruksnæringen.
2. behovet for utbyggingsgrunn.
3. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
4. hensynet til bosettingen."

Verken i lovutkastet, eller i gjeldende lov, er formåls- eller vilkårsbestemmelsene det eneste grunnlaget for avgjørelse av konsesjonsspørsmålet. I lovutkastet er de momentene som skal legges til grunn for avgjørelse av en søknad som gjelder landbrukseiendom inntatt i § 9 som lyder slik: etter EØS-avtalens artikkel 40 slik denne bestemmel-

"§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer).

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

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

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."

Gjeldende konsesjonslov § 8 inneholder en liknende bestemmelse. § 9 i lovutkastet er bygd ut i forhold til dette bl.a. med sikte på å styrke forutberegneligheten. Dette er omtalt slik i proposisjonen på side 64:

"Departementet foreslår å endre bestemmelsen slik at den får en mer positiv vinkling i forhold til erververen. En vil få fram at det skal tale til erververs fordel dersom den pris som er avtalt er forenlig med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende landbrukseiendommer, dersom erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, og dersom ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Dette vil gi et signal om at en ønsker en positiv tilnærming til søknaden. En slik endring vil også gjøre utfallet av skjønnet mer forutberegnelig for erververen, idet bestemmelsen sier noe om utfallet av søknaden når visse forutsetninger er oppfylt."

Konsesjonsreglene har primært betydning for lokal arealutnyttelse, for næringsutvikling og vern. Avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker vil bli lagt til kommunene fra 1. januar 2004, i tråd med St.meld. nr. 19 (2001-2002) Nye oppgaver for lokaldemokratiet - regionalt og lokalt nivå. Begrunnelsen for endringen er knyttet til et ønske om å gi kommunene større handlingsrom og å legge til rette for forsterket lokaldemokrati på landbruksområdet. Etter min mening er det en krevende balansegang å sikre en akseptabel grad av forutberegnelighet for partene og samtidig gi kommunene et handlingsrom i tråd med forutsetningene for overføringen av oppgaver. Jeg mener imidlertid at endringene gir et godt grunnlag for en slik balansegang, og at bestemmelsene ikke er utenfor de rammer som følger av våre forpliktelser som er tolket i dag.

3. Muligheten for domstolsprøving

Komiteen reiser spørsmål om norske kjøpere bør gis samme adgang til domstolsprøving som utenlandske.

Den som har rettslig interesse i konsesjonsavgjørelsen kan reise søksmål for en norsk domstol enten han er norsk eller utenlandsk statsborger.

Når det gjelder spørsmålet om forholdsmessigheten, må det skilles mellom forvaltningens plikter, og domstolens kompetanse ved overprøving av forvaltningens skjønn. Forvaltningen plikter etter EØS-retten å påse at vedtaket forfølger allmenne hensyn og at avgjørelsen er nødvendig for å nå disse hensynene. Etter min mening vil de samme vurderingene måtte gjøres for norske borgere etter forslaget til ny konsesjonslov. Et vilkår om personlig boplikt er eksempelvis bare lovlig dersom dette er nødvendig for å nå lovens formål, jf. forslag til ny § 11. Det ligger imidlertid til domstolene selv å ta stilling til om forholdsmessigheten skal prøves i en eventuell sak for domstolene. Etter min mening vil det være uheldig dersom det gjennom konsesjonslovgivningen fastsettes særlige rammer for hvor langt en slik domstolsprøving bør gå. Jeg viser til at spørsmålet ligger i et vanskelig grenseland mellom EØS-rett og tradisjonell nasjonal rett og i skjæringen mellom forvaltningen og domstolens kompetanse.

4. Adgang til å oppnå forhåndsuttalelse

Komiteen ber om mine synspunkter på om det bør åpnes for at konsesjonsmyndighetene, når det er saklig behov for det, plikter å avgi en bindende forhåndsuttalelse i konsesjonssaken.

Verken gjeldende konsesjonslov eller lovutkastet gjør noen endring i kjøper og selgers avtalefrihet. Det er også opp til avtalepartene å hvordan de skal forholde seg til eventuelle vilkår eller avslag. Det er da også vanlig ved avtaler om overdragelse av konsesjons-

pliktig eiendom. Partene har dermed selv full kontroll med hva som skal skje dem imellom dersom konsesjon avslås, eller dersom det stilles vilkår for konsesjon. Dette forholdet reduserer partenes behov for en forhåndsavklaring av konsesjonsspørsmålet, og departementet har ikke registrert ønsker og behov for en ordning med forhåndsuttalelse.

Etter min mening bør det ikke åpnes for at konsesjonsmyndighetene plikter å gi en bindende forhåndsuttalelse om konsesjonsspørsmålet før det er inngått noen bindende avtale mellom partene. En slik endring vil etter min vurdering

- svekke mulighetene etter konsesjonsloven for å ivareta samfunnshensyn. En forhåndsuttalelse innebærer at myndighetene der avtale ikke er inngått enten ikke har mulighet til å få oversikt over konsekvensene av avtalen, eller må basere vurderingen på hypotetiske eller ulike alternative avtaler.
- åpner for betydelig merarbeid for kommunene enn dagens ordning. Jeg antar at det først og fremst er selger som har interesse av en forhåndsuttalelse. Åpnes det for slike uttalelser er det grunn til å tro at selger vil bruke anledningen til å presentere flere ulike kjøpere for kommunene for å vurdere hvem han skal selge til. Merarbeidet med en slik ordning bør ikke undervurderes.
- innebære en risiko for at myndighetene får en fremtredende rolle som premisslegger i forbindelse med selve avtaleinngåelsen enn de har i dag. Etter min mening bør det ikke legges opp til ordninger som gjør at myndighetene blir premisslegger for avtaler mellom private parter. Avtaleforholdet er ryddigst dersom partene selv har kontroll med premissene for avtalen.