

KONSESJONSLOVEN

Hvilke vurderinger skal kommunen gjøre i konsesjonssaker?

Presentasjon for Plan- og utviklingsutvalget 14.10.2026

Ellen Vie, fagleder landbruk, Levanger kommune



Levanger kommune
Levangken tjielte

Oversikt regelverk konsesjon

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)
[Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. \(konsesjonsloven\) - Lovdata](#)

Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll [Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll - Lovdata](#)



Levanger kommune
Levangken tjielte

Oversikt regelverk konsesjon

Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker

[Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker - Lovdata](#)

For behandling av konsesjonssøknader kan det kreves et gebyr på inntil kr 5 000,-

Rundskriv M-1/2021: Konsesjon, priskontroll og boplikt

[Endringer i rundskriv M-1 2021, Konsesjon, priskontroll og boplikt](#)

Rundskriv M-3/2002: Priser på landbrukseiendom ved konsesjon

[Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon](#)



Levanger kommune
Levangken tjielte

Generelt om konsesjon

- Konsesjon = Tillatelse til erverv av fast eiendom
- Erverv = alle måter en kan overta en eiendom på. For eks.: Kjøp, arv eller gave
- Fast eiendom = Hus, hytte, gård, ubebygde tomt eller andre arealer
- Alt erverv av eiendom er i utgangspunktet konsesjonspliktig
- Så er det gjort en rekke unntak
 - Etter hva slags eiendom det er snakk om (§ 4 i konsesjonsloven)
 - Etter hvem som erverver (bl.a. slektskap) (§ 5 i konsesjonsloven)
- Særlige regler for erverv av landbrukseiendom (§ 9 og § 9a i konsesjonsloven)
- Loven gir hjemmel til å gripe inn i en avtale inngått mellom private parter



Levanger kommune
Levangken tjielte

Når må det søkes konsesjon?

INGEN SØKNAD	EGENERKLÆRINGSSKJEMA	SØKNAD OM KONSESJON
Boliger / Fritidsboliger med tomt under 2 daa	Bebygd eiendom over 2 daa og mindre enn 100 da der dyrka jord utgjør mindre enn 35 daa	Bebygd eiendom over 35 daa dyrka jord, og/eller over 100 daa totalt areal
Seksjonerte boliger / fritidsboliger	Kjøp av ubebygd tomt under 2 daa og godkjent fradelt	Ubebygd areal, for eksempel skogteiger / dyrka jord eller LNF-områder uansett størrelse
Seksjonert del av næringsbygg	Arv, overføring mellom ektefeller og odel	Leierett / bruksrett over fast eiendom for 10 år eller mer



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 1 - Lovens formål (konsesjonsloven)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetning 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 friluftsinnteresser***
- 5. Hensynet til bosetting***



Levanger kommune
Levangken tjeilte

§ 3 – Særlige rettigheter som omfattes av konsesjonsloven

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 til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom.

Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eiers 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.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 - Særlige forhold for landbrukseiendommer (konsesjonsloven)

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

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



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 - Særlige forhold for landbrukseiendommer

- *Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.*
 - *Skal ikke være til hinder for ektefeller og samboere i ekteskapslignende forhold jf. Arveloven § 28 a*

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar eller stiftelser.

Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, og på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

Søknad om konsesjon frå selskaper med begrenset ansvar eller stiftelser, behandles av Statsforvalteren, etter saksforberedelse av kommunen

- *I praksis vil det si at kommunen skriver "ferdig" saken, men ikke gjør vedtaket*



Levanger kommune
Levangken tjielte

Hensynet til bosetting

- Det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen.
- Konsesjonsmyndighetene kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.
- Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning for vurderingen.
- Bosettingshensynet kan tilsi at søknaden avslås. Bosettingsvilkåret kan i andre tilfeller føre til at det stilles vilkår om boplikt i konsesjonsvedtaket.
- Landbruksmyndigheten har plikt til å vurdere om det skal settes vilkår om personlig boplikt.
- I Levanger kommune gjør bosettingshensynet seg generelt ikke gjeldende



Levanger kommune
Levangken tjielte

Hensynet til driftsmessig god løsning

- Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer blant annet at det må tilstrebes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk.
- Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til.
- Uttrykket *driftsmessig god løsning* er også brukt i jordlovens §1 og §12, og tolkningen av uttrykket er det samme etter de tre bestemmelsene. Det dreier seg om en sammensatt landbruksfaglig vurdering av de faktiske forholdene som gjør seg gjeldende i saken.



Levanger kommune
Levangken tjielte

Hensynet til driftsmessig god løsning

- Konkret vurdering i hver enkelt sak. Det er blant annet av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Det må legges vekt på arronderingsmessige forhold, herunder blant annet hvordan grensene er trukket og om eiendommen består av flere teiger. Hvis eiendommen består av flere teiger har det også betydning hvor lang avstand det er mellom teigene.
- Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Hva som er rasjonelle driftsenheter vil endre seg i takt med utviklingen i landbruket. Ved kjøp av tilleggsarealer er det viktig at ikke avstanden mellom eiendommene blir for stor. Avstand er ikke et like et like sentralt moment ved drift av skogeiendommer fordi slik eiendom ikke trenger det samme tilsynet som jordbruksareal.
- Se også brev fra Statsforvalteren i Trøndelag til LMD av 20.08.2026 (RS 412/26)



Levanger kommune
Levangken tjielte

Om erverver anses skikket

- Det må foretas en konkret helhetsvurdering av om søkeren er skikket, og det må vises varsomhet ved vurdering av spørsmålet.
- Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning.
- Vilkåret om at erververen må være skikket til å drive eiendommen gjelder enten den skal brukes som selvstendig bruk, eller som tilleggsareal til en eiendom vedkommende eier fra før.



Levanger kommune
Levangken tjielte

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

- Med *helhetlig ressursforvaltning* menes at det må vurderes hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- eller skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen.
- I begrepet ligger også at framtidige generasjoners behov i størst mulig grad ivaretas. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsessevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.
- En eier som selv bor på eiendommen sin har i utgangspunktet større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slik langsiktig perspektiv enn den som ikke gjør det.



Levanger kommune
Levangken tjielte

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

- Med *kulturlandskapet* menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.
- Til kulturlandskapet knyttes for eksempel produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmenheten. Det samme gjelder muligheten for jakt, fiske, rekreasjon og turisme.
- Kulturlandskapet er et samfunnsgode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, men det må tas hensyn til at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom

- *Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av all ubebyggd eiendom som skal nyttes til landbruksformål.*
- *Departementet kan gi forskrift om at prisvurdering etter første ledd unnlates ved erverv av bebyggd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense - p.t. 3 500 000 kroner, jf. Forskrift om konsesjonsfrihet.....§6a.*



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - Priskontroll på landbrukseiendom - når?

Det gjøres priskontroll på

- bebygd eiendom med over 35 dekar fulldyrket jord og overflatedyrket jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog
- ubebygd eiendom med fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite
- ubebygd eiendom med produktive skogarealer

Det gjøres ikke priskontroll på

- bebygd eiendom med et brukbart bolighus når kjøpesummen er under 3 500 000 kroner
- bebygd eiendom med innmarksbeite og uproduktive arealer og mindre enn 500 dekar produktiv skog
- ubebygd eiendom med uproduktive arealer

Beløpsgrensen på 3 500 000 kroner gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard, slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. I denne forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - priskontrollen - må forstås og anvendes i tråd med formålet med denne regelen

Samfunnsmessig forsvarlig pris må forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken:

- sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen
 - legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning
 - legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.
- Priskontrollen på landbrukseiendommer har til formål å sikre at landbrukseiendommer ved salg blir omsatt til priser som kan forsvares ut fra avkastningsevnen (bruksverdi). Kan også bruke andre verdsettingsprinsipper som f.eks. kostnadsverdi.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom

Verdsettingen av en landbrukseiendom deles opp i ulike deler (rundskriv M-3/2002)

- Jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite)
- Skogbruksareal, inkl. utmark, jakt- og fiskerettigheter
- Våningshus (evt. inkl. boverdi = tomteverdi til boligformål)
- Driftsbygning(er)
- Kårbolig
- Andre bygninger eller ressurser (grustak, allmenningsrett osv.)

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

For bygninger tar en ofte utgangspunkt i kostnadsverdi. Kan da ta hensyn til bygningstilstanden (ved å korrigere verdien for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet).

Rettigheter og andre ressurser som ligger til landbrukseiendommer nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetenes eller ressursenes art.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom

Vurdering ved priskontroll

- Kjøpesum
 - Kjøpekontrakt
 - Landbrukstakst
-
- Må vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler, men der det ikke er tvil mht. kjøpesummen kan vurderingen gjøres noe enklere (M-3/2002 s. 20).
 - Det er ikke ulovlig å innvilge konsesjon selv om avtalt kjøpesum er for høy ift. § 9 a dersom kommunen mener andre forhold bør tillegges større vekt
 - Kommunen har et handlingsrom til å velge hva som skal tillegges avgjørende vekt.
 - Statsforvalteren har ansvar for at de nasjonale hensynene, bl.a. priskontrollen, ivaretas.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom

Vurdering ved priskontroll

Kjøp av tilleggseiendom (rundskriv M-3/2002)

Tilleggsjord:

I konsesjonssammenheng anses det generelt riktig med mest mulig like verdier på samme slags mark. For å stimulere til rasjonaliseringstiltak, bl.a. salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, kan det for jordbruksareal legges marginal verdibetraktning til grunn når konsesjonspris vurderes. For at marginal verdibetraktning skal nyttes, må det gjelde rasjonalisering som er i samsvar med jordlovens formål.

Ramme for eventuelt tillegg i forhold til vanlig avkastningsverdi fastsettes til inntil 50 %. Innen rammen på 50 % må tillegg vurderes konkret i den enkelte sak. For helt små arealer, f.eks. som følge av grensejusteringer og rene arronderingstillegg, kan det skjønnsmessig aksepteres noe høyere tillegg enn 50 % av vanlig avkastningsverdi.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 a - Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom

Vurdering ved priskontroll

Kjøp av tilleggsskog (rundskriv M-3/2002)

Tilleggsskog:

"Ved kjøp av tilleggsskog vil det kunne oppstå rasjonaliseringseffekter når eiendommene skal drives sammen. Spesielt vil dette gjelde dersom skogen kjøperen eier fra før har en skjev aldersfordeling med høy andel hogstmoden skog og lav andel yngre produksjonsskog. Dersom eieren kjøper tilleggsskog med høy andel ungskog, kan ei eren øke hogsten av sin gammelskog, og den kapitaliserte verdien av de to skogene samlet vil bli høyere enn summen av verdien for teigene vurdert isolert. Departementet mener at det ved konsesjonsvurderingen må kunne tas hensyn til slik merverdi ved verdsettingen av skog."



Levanger kommune
Levangken tjielte

Vektlegging av ulike momenter i § 9

- Jf. § 9 i konsesjonsloven skal det legges **særlig vekt** på hensynet til bosetting i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erverver anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.
- I tillegg skal det legges **særlig vekt** på hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, jf. § 9 a i konsesjonsloven.
- Andre hensyn enn dem som er direkte nevnt kan det legges **alminnelig vekt** på. Dette kan for eksempel være hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitiske retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammene for de hensyn som er relevante.
- **Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, dvs. om de er relevante i saken, og hvilke tyngde hensynene skal ha. Avveining av de relevante hensynene i saken skal fremgå av konsesjonsvedtaket.**



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 9 - Særlige forhold for landbrukseiendommer -

Slektskapskonsesjon

Hvis søknaden gjelder nær slekt eller odelsberettiget som ikke skal oppfylle den lovbestemte boplikten (pga. konsesjonsfrihet *etter § 5 andre ledd*), gjøres det ikke vurdering av pris eller om erverver anses som skikket til å drive eiendommen.

- Søker nær slektning eller odelsberettiget konsesjon fordi de ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt, er det i konsesjonsloven §9 fjerde ledd annet punktum angitt **tilleggs momenter som det skal legges vekt på** (eiendommens størrelse, avkastning og husforhold).
- *Søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon kan tillegges vekt som et **korrigerende moment**.*

I henhold til forarbeidende innebærer dette at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Bare hvis den samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater betydelig tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjon eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 11 - Vilkår for konsesjon

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

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

- Når det tas stilling til om det skal settes vilkår må det foretas en helhetsvurdering av om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke som skal settes. Vilkår må ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevante i saken.
- Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene skal ta stilling til spørsmålene knyttet til boplikt. Myndighetene skal vurdere om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og om plikten skal være personlig eller ikke.



Levanger kommune
Levangken tjielte

§ 11 - Vilkår for konsesjon - boplikt

- Boplikt betyr at noen må bo på eiendommen. Boplikten kan være personlig eller upersonlig. Personlig boplikt betyr at eier må bo der selv. Ved upersonlig boplikt kan andre enn eieren bo der.
- Kommunen kan stille vilkår om boplikt for å innvilge konsesjon.
- Levanger kommune praktiserer i utgangspunktet personlig boplikt på 5 år. Likebehandling ved kjøp av selvstendig landbrukseiendom og tilleggsjord.
- Den personlige boplikta blir oppfylt ved at den boplikta gjelder, er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret jf. Folkeregistreringsloven.



Levanger kommune
Levangken tjielte

Krav til konsesjonsvedtaket

Kommunen kan i konsesjonssaker

- **Gi konsesjon**
- **Gi konsesjon på vilkår**
- **Avslå konsesjon**

på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål

- **Avgjørelsen må tas etter en individuell og konkret vurdering**
- **Vedtaket er et enkeltvedtak med klagerett**
- **Vedtaket må begrunnes**



Levanger kommune
Levangken tjielte

Avslag og risiko

- Dersom konsesjon ikke blir gitt, skal kommunen sette en frist for videresalg. Erververen må da selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan erverve konsesjonsfritt. Dersom erververen ikke overdrar eiendommen innen fristen, kan eiendommen bli tvangssolgt.
- Er en søknad om konsesjon avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.
- Med mindre noe annet er avtalt har erververen risikoen for at konsesjon blir gitt. Dersom erververen ikke får konsesjon og derfor må videreselge eiendommen, kan vedkommende tape penger hvis vedkommende må selge eiendommen til en lavere pris.



Levanger kommune
Levangken tjielte