



UtviklingsABC – Del 8 – Særlig om konsesjon og eiendomsutvikling



Bjørn Slaatta
Partner



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen tar for seg relevante problemstillinger knyttet til konsesjonsreglene.

Dersom man ikke får konsesjon til å erverve en eiendom hvor dette er påkrevet, vil man kunne bli tvunget til å selge eiendommen videre, i ytterste konsekvens med tap. Eiendomsutviklere bør derfor være bevisste på konsesjonsregelverket ved erverv av utviklingseiendommer, selv om de fleste eiendommer er unntatt fra konsesjonsplikt.

Overordnet om konsesjon

I utgangspunktet er alle former for eiendomserverv, herunder kjøp, arv, gave og tvangssalg, underlagt konsesjonsplikt. Konsesjonsplikt innebærer at det må innhentes tillatelse fra kommunen ved erverv av eiendommen. Regelverket inneholder imidlertid mange unntak. De fleste eiendoms kjøp er derfor unntatt fra konsesjonsplikt.

Formålet med konsesjonsreglene er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Reglene skal videre sikre eier- og bruksforhold som er mest hensiktsmessige for samfunnet.

Før en eiendomsoverdragelse kan tinglyses må det enten søkes om konsesjon, sendes inn en egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekreftes av kommunen hvor eiendommen ligger, eller dokumenteres at eiendommen er omfattet av forskrift om konsesjonsfrihet § 3. Søknadskjemaer er tilgjengelige på Landbruksdirektoratets nettsider.

Konsesjonsplikten gjelder uavhengig av om ervervet skal tinglyses eller ikke. En erverver unngår dermed ikke konsesjonsreglene selv om tinglysing utsettes eller det benyttes blankoskjøte eller andre løsninger.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv hva gjelder konsesjonsreglene. Eksempelvis vil feste eller bortleie være omfattet dersom varigheten er mer enn 10 år. Det samme gjelder feste-/leieretter med kortere varighet, dersom rettighetshaber har rett til å forlenge feste-/leieretten slik at samlet varighet blir mer enn 10 år. Merk også at negative servitutter og utbyggingskontrakter kan rammes av konsesjonsreglene. En avtale mellom entreprenør og grunneier om å bygge ut og selge ferdig utviklede enheter, eller fortrinnsrett til å foreta utbygging av den aktuelle eiendommen, omfattes av konsesjonsreglene dersom overdragelse av eiendommen som sådan ville ha vært omfattet.

Konsesjonsreglene gjelder likt for norske og utenlandske rettssubjekter ved erverv av eiendom i Norge.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet som praktisk hovedregel

Som praktisk hovedregel kan blant annet følgende eiendommer, herunder landbrukseiendommer, erverves uten å søke konsesjon, men da slik at egenerklæring om konsesjonsfrihet vil være påkrevet:

- Bebygd eiendom mindre enn 100 dekar og med mindre enn 35 dekar fulldyrket jord
- Ubebygd areal som er regulert til annet enn landbruksformål, eller lagt ut til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel

Konsesjonsfrihet i disse tilfellene er betinget av at eiendommen ikke benyttes i strid med vedtatt plan for eiendommen.

I enkelte tilfeller er heller ikke egenerklæring om konsesjonsfrihet nødvendig. For eksempel ved erverv av en bebygd eiendom som ikke er regulert til landbruksformål med et areal på under 2 dekar.

Noen kommuner har nedsatt konsesjonsgrense, som innebærer at ovennevnte praktiske hovedregel fravikes slik at konsesjonsreglene likevel får anvendelse på mindre tomter. Dette er primært aktuelt for spesifikke områder der det er ønskelig med boplikt eller hvor kommunen ønsker mer kontroll med omsetningen. Nedsatt konsesjonsgrense er derfor sjeldent en problemstilling i utviklingsprosjekter.

Behov for konsesjon

I utviklingsprosjekter må erverver normalt måtte søke om konsesjon dersom den praktiske hovedregelen over ikke får anvendelse. Dette gjelder typisk for landbruksarealer (LNFR-områder).

For konsesjonspliktige eiendommer skal søknad om konsesjon sendes til kommunen hvor eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen ble inngått, eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Overholdes ikke fristen, skal kommunen sette en frist for å søke konsesjon.

Konsesjonsmyndighetenes virkemidler og konsekvenser av regelbrudd

For å ivareta formålet bak konsesjonsregelverket kan myndighetene gi, avslå, eller fastsette vilkår for konsesjon. Ved erverv av landbruks eiendom omfatter konsesjonsvurderingen også priskontroll. Brudd på konsesjonsvilkår kan lede til tvangs mulkt.

Dersom erververen ikke får konsesjon – enten som følge av fristoversittelse, avslag eller at konsesjonen trekkes tilbake på grunn av ufullstendige eller uriktige opplysninger – gis det frist til å overdra eiendommen til noen som kan få eller ikke trenger konsesjon. Overholdes ikke denne fristen, kan eiendommen tvangs selges gjennom namsmyndighetene.

Ovennevnte sanksjonsmuligheter kan resultere i at en erverver må videregjelge eiendommen med tap, uten at dette får konsekvenser vis-à-vis opprinnelig selger. Det vil derfor være hensiktsmessig å innta bestemmelser i kjøpsavtalen som regulerer dette, for eksempel ved å regulere hvem som bærer risikoen for konsesjonsnekt og frister for å søke konsesjon.

Momenter ved valg av kontraktsstruktur

En kjøpekontrakt vil alltid omfattes av konsesjonsreglene. En opsjonsavtale vil derimot kunne falle utenfor konsesjonsreglene frem til opsjonen benyttes. Det er derfor viktig å hensynta konsesjonsreglene ved utforming av opsjonsavtalen. DLA Piper erfarer at ikke alle eiendomsutviklere er like bevisste på hvilke konsekvenser valg av løsning kan få.

Før det er avklart hva et område kan utnyttes til i fremtiden, gjennom for eksempel en kommuneplan eller reguleringsplan, er det ofte lite interessant å erverve en eiendom mot full betaling, da dette medfører stor usikkerhet og risiko for utvikleren. Opsjonsavtaler er derfor ofte aktuelt i slike tilfeller, også uavhengig av konsesjonsreglene.

I relasjon til konsesjonsregelverket er det viktig at opsjonsavtalen ikke innebærer en «skjult» overføring av eiendomsrett eller for sterke bindinger på eiendommen. De typiske faresituasjonene er avtaler som innebærer en vesentlig innskrenkning i eierens rådighet over eiendommen, eller rett til å få økonomisk avkastning fra eiendommen. Opsjonsavtalene kan imidlertid gi utvikler rett til å foreta grep for å få eiendommen regulert, fradelt, søke om byggetillatelse og lignende, uten at dette kommer i strid med konsesjonsregelverket.

I en dom fra 2014 åpnet Borgarting lagmannsrett for å anse en opsjonsavtale som en konsesjonspliktig «utbyggingskontrakt». Lagmannsretten avgjorde ikke spørsmålet, men viste til hensynene som tilsa en samfunnsmessig kontroll med slike kontrakter.

I samme dom anså lagmannsretten det som «klar rettstilstand» at en avtale ikke bortfaller selv om det ikke søkes om konsesjon, eller konsesjon nektes. Videre er konsesjonslovens hovedregel at erververen har konsesjonsrisikoen. Det bør derfor uttrykkelig reguleres i avtalen dersom resultatet av konsesjonsbehandlingen skal få konsekvenser for avtaleforholdet mellom partene.

Merk også at odelsrett ofte kan være et tema som bør vurderes dersom det dreier seg om kjøp av landbrukseiendom.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Fagområder Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Bransjer Real Estate
