



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

22.06.2026

Vår ref:

2026/18936

Deres dato:

Deres ref:

2025/1912

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ellen Nitter-Hauge, 22003552

Klagesak - Konsesjon for landbrukseiendom - Nesbyen 36/5

Sammendrag: Statsforvalteren endrer vilkårene for å få konsesjon for erverv av gbnr. 36/5 i Nesbyen kommune. Konsesjonssøknaden innvilges på vilkår om personlig boplikt i 5 år og overdragelse innen 18 måneder av erververs øvrige landbrukseiendommer i kommunen.

Vi viser til oversendt klage på konsesjonsvilkår og foreløpig svar herfra 22.04.26.

Saksfremstilling:

Leif Lie har søkt om konsesjon for erverv av gbnr 36/5 (Støvegen 47 og 48 samt Fjølasetvegen 200) i Nesbyen kommune. Eiendommen er bebygd og består av 5 teiger på totalt 1 769,8 daa, hvorav 381 da er produktiv skog, 1376 da er utmark og 11 da er fulldyrka jord. Kjøpesum kr. 6 400 000.

Formålet med ervervet er å bosette seg på eiendommen for å drive landbruk i en mindre skala enn det han gjort tidligere, for så å overføre de øvrige landbrukseiendommene til datter eller sønn.

I innstillingen til hovedutvalget for plan- og utvikling ble det satt følgende vilkår for å innvilge konsesjonssøknaden:

«Erverver Leif Lie skal flytte til gnr 36 bnr 5 innen 1 år etter dato hjemmelen er overført og skal deretter ta eiendommen som sin reelle bolig og selv bo der i minst fem (5) år sammenhengende regnet fra den dato han er registrert bosatt der i folkeregisteret.

Samtlige øvrige landbrukseiendommer som Leif Lie eier /har hjemmel på innenfor Nesbyen kommune skal overdras til ny eier som kan få eller ikke trenger konsesjon innen 6 måneder fra han overtar /får hjemmel på gnr 36 bnr 5.»

I tillegg vedtok hovedutvalget ytterligere ett vilkår:

«Konsesjon gis ikke før det dokumenteres at samtlige øvrige landbrukseiendommer som Leif Lie eier/har hjemmel til innenfor Nesbyen kommune skal overdras til ny eier.»

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Konsekvensen av det siste vilkåret ble vurdert slik av administrasjonen:

«En har vurdert dette slik at konsesjonsvedtaket ikke kan registreres og gnr 36 bnr 5 ikke kan overtas før det er inngått kontrakt om overdragelse av øvrige landbrukseiendommer erverver eier innenfor Nesbyen kommune. Formålet med vilkåret ligger i at konsesjon bare gis dersom erverver faktisk gjennomfører planlagt generasjonsskifte, og ikke bare erverver enda en landbrukseiendom som eies sammen med øvrige landbruk.»

Leif Lie klaget på vilkårene, men hovedutvalget fant ikke grunn til å endre på disse, og oversendte klagen til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalterens vurdering:

Utgangspunktet for en konsesjonsvurdering er søkeren og formålet med ervervet, som avveies mot de samfunnsmessige forholdene som gjør seg gjeldende. Myndighetene skal foreta en konkret helhetlig avveining av hensynene for og imot, og kan avslå søknaden dersom det er saklig grunnlag for det.

Konsesjonsloven § 11 gir hjemmel for å sette konsesjonsvilkår når det er «*påkrevd*» for å fremme lovens formål. Konsesjonslovens formål er «*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*», jf. § 1

Hjemmelen til å sette konsesjonsvilkår etter § 11 skal praktiseres i lys av kravene som følger av vilkårlæren. Vilkaerslæren er nå nedfelt i ny forvaltningslov § 41, og setter som krav til vilkår at de er saklige og forholdsmessige. LMD uttaler «Om adgangen til å sette vilkår» i rundskriv M-1/2021 punkt 6.2:

«Vilkåret må ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevante i saken. Vilkåret må også være forholdsmessig sett hen til det som oppnås gjennom tillatelsen. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. De grunnleggende kravene til vedtak som er omtalt i punkt 6.1, må være oppfylt. Ut over dette må vilkåret utformes slik at konsesjonssøkeren kan gjennomføre det, og også slik at landbruksmyndighetene har mulighet til å kontrollere vilkåret.

Dersom det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren få anledning til å uttale seg før vilkår settes. Søkerens uttalelse er av betydning for vilkårets innhold, og for spørsmålet om konsesjon skal gis eller ikke. Videre må en ta hensyn til mulighetene for forvaltningen til å følge opp vilkåret.»

Vilkåret om boplikt faller inn under lovens formål, og erverver har i konsesjonssøknaden opplyst at han planlegger å flytte til eiendommen. Vi legger derfor til grunn at konsesjonsvilkåret om boplikt er akseptert.

Videre opplyser erverver i konsesjonssøknaden at når han kjøper gbnr. 36/5, så er planen å overføre de øvrige landbrukseiendommene han eier i kommunen til ett av barna.

Kommunen har stilt som vilkår at overføringen av eiendommene til ny eier må skje innen 6 måneder etter at han har overtatt hjemmelen til gbnr. 36/5.



Vi tar ikke stilling til om vilkåret om overføring av samtlige landbrukseiendommer i kommunen er «påkrevd» for å ivareta formålet med konsesjonsloven, men ser at det kan reises spørsmål om kommunen her har strukket hjemmelsgrunnlaget for langt. Vi legger imidlertid avgjørende vekt på at vilkåret kan sies å være akseptert av konsesjonssøker da det oppfyller hans planer med å erverve gbnr 36/5. Spørsmålet er om fristen på 6 måneder for å gjennomføre eiendomsoverføringene er forholdsmessig. Forholdsmessighetskravet innebærer at det må foretas en avveining mellom de fordeler som oppnås for samfunnet gjennom å sette vilkåret, og de ulemper de påfører parten.

For å ta stilling til forholdsmessigheten har vi innhentet en oversikt over de landbrukseiendommene Leif Lie i dag eier i Nesbyen kommune. Ut fra antall og omfang kontaktet vi Lie og spurte om det er realistisk å kunne oppfylle vilkåret innen 6 måneder. Svaret på det er antagelig nei. Overføringen skal skje til ett av barna ut fra odelsrett, og det er flere praktiske forhold inklusive verdivurderinger som skal være ordnet, før eiendommene er endelig overdratt.

Et konsesjonsvilkår er en forutsetning for å få innvilget en konsesjonssøknad. Kommunen kan derfor ikke vedta at konsesjon ikke kan gis før et konsesjonsvilkår er oppfylt. Konsesjonsvilkåret er en del av konsesjonsvedtaket, og hvis vilkåret brytes så kan konsesjonen trekkes tilbake. Omgjøringsadgangen følger nå også direkte av ny forvaltningslov § 71 (1) c.

Konklusjon:

Fristen på 6 måneder for å få overført samtlige landbrukseiendommer i kommunen til ny eier er uforholdsmessig tyngende, og må endres for å oppfylle kravet om forholdsmessighet.

Vedtaket om at konsesjon ikke kan innvilges før konsesjonsvilkåret er oppfylt mangler hjemmel, og er ugyldig.

Når kommunens vedtak er delvis ugyldig, må Statsforvalteren, jf. forvaltningsloven § 34 siste ledd, ta stilling til om saken skal sendes tilbake til kommunen for ny behandling eller om Statsforvalteren skal treffe et nytt endelig vedtak i saken. Ut fra de forpliktelser erverver har overfor selger, og den tidsbruk som har medgått etter at hovedutvalget 04.11.25 returnerte saken tilbake administrasjonen for å få vurdert krav om overdragelse av øvrige landbrukseiendommer, så tilsier tidshensynet at det nå treffes et endelig vedtak i saken. I en slik situasjon følger det av § 34 andre ledd at Statsforvalteren må begrunne hvilken vekt det er lagt på det kommunale selvstyre. Den materielle endringen av vedtaket innebærer å forlenge fristen på 6 måneder for å få overført samtlige landbrukseiendommer til ny eier. Fristforlengelsen ivaretar kravet om forholdsmessighet, og Statsforvalteren legger til grunn at forholdsmessighetskravet ikke er underlagt fritt skjønn.

Vedtak:

Søknad fra Leif Lie om konsesjon for erverv av gnr. 36 bnr. 5 (Støvegen 47 og 48 samt Fjølasetvegen 200) i Nesbyen kommune er innvilget på følgende vilkår, jf. konsesjonsloven §§ 1, 9 og 11:

«Erverver Leif Lie skal flytte til gnr 36 bnr 5 innen 1 år etter dato hjemmelen er overført og skal deretter ta eiendommen som sin reelle bolig og selv bo der i minst fem (5) år sammenhengende regnet fra den dato han er registrert bosatt der i folkeregisteret.

Samtlige øvrige landbrukseiendommer som Leif Lie eier /har hjemmel på innenfor Nesbyen kommune skal overdras til ny eier som kan få eller ikke trenger konsesjon innen 18 måneder fra han overtar /får hjemmel på gnr 36 bnr 5.»

Vedtaket er endelig.



Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Ellen Nitter-Hauge
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Leif Lie

Blingsmovegen 320

3540

Nesbyen