

SOSIALISERINGSTENDENSER VED EIENDOMSOVERDRAGELSER I NORGE

Av direktör MORTEN H. MAGNUS

DET HEVDES av fremstående norske jurister, som også har internasjonal orientering, at den norske konsesjonslovgivning er temmelig enestående internasjonalt sett. Med konsesjonslover tenkes her på de lovregler og forskrifter som fastsetter offentlig godkjennelse som betingelse for erverv av eller rådighet over fast eiendom. Den politiske vilje som i begynnelsen av århundredet førte til Stortingets vedtagelse av konsesjonslovene var ønsket om å sikre våre naturressurser på norske hender og å gi bestemte grupper av norske borgere en fortrinnsrett til erverv av f. eks. skog og dyrket mark.

Så lenge det dreier seg om utelukkende administrativ kontroll ut fra ovennevnte hensyn, er det ikke tale om fremstøt for å sikre det offentlige eiendomsretten til fast eiendom av forskjellig karakter. Men ofte er konsesjonsbestemmelsene supplert med regler om forkjøpsrett for vedkommende kommune eller for staten. Da kommer lovverket unektelig inn i en annen stilling. Konsesjonsplikten omfatter idag nesten alt erverv av fast eiendom, enten det gjelder

skog, jord, vannfall, bergverk eller annen fast eiendom.

Jeg vil nedenfor nevne de viktigste konsesjonslover:

1. Lov angående bergverksdriften av 14. juli 1842.
2. Lov om ervervelse av skog av 18. september 1909.
3. Lov om ervervelse av større myrstreknings av 25. juli 1913.
4. Lov om ervervelse av kalkstensforekomster av 3. juli 1914.
5. Lov om ervervelse av fjellstrekninger av 27. august 1915.
6. Lov om ervervelse av vannfall, bergverk og annen fast eiendom av 14. december 1917 — den såkalte almindelige konsesjonslov.
7. Lov om ervervelse av dyrket mark av 10. december 1920, som må sammenholdes med den nye jordlov av 18. mars 1955.
8. Lov om ervervelse av kvartsforkomster av 17. juni 1947.

Av denne oppregning vil det fremgå at den offentlige kontroll med eiendomsoverdragelser prinsipielt er nærmest altomfattende, og at virkningen av lovverket på muligheten av å opprettholde privat eiendomsrett er helt avhengig av de

bestemmelser i lovene som uttaler hvorledes konsesjonsreglene skal praktiseres. Når det gjelder dyrket mark skal konsesjon gis »når ikke almene hensyn taler imot det». Hvis de bestemmende myndigheter har den oppfatning at et oppkjöp skjer for å plasere kapital i jord eller i spekulasjonshensikt, som det heter, skal således konsesjon ikke gis.

For tillatelse til å erverve eiendomsrett til skoggrunn er hovedbestemmelsen at konsesjonen meddeles følgende grupper av erververe under forutsetning av at almene hensyn ikke taler imot det: norske kommuner, norske borgere, korporasjoner og stiftelser som har helt norsk styre med sete i Norge og som har almennyttige formål, samt aksjeselskaper og andre selskaper med begrenset ansvar, når det har helt norsk styre med sete i Norge og minst $\frac{8}{10}$ av grunnkapitalen er norsk. I skogloven er også gitt regler om konsesjonsplikt ved erverv av aksjer i et selskap som eier skoggrunn, når erververen ved kjøpet blir eier av mer enn 35 % av aksjekapitalen.

I denne forbindelse interesserer vi oss særlig for den forkjopsrett for skog og jord som gjelder så å si alt konsesjonspliktig erverv av skog og dyrket mark. Forkjopsretten er først og fremst tillagt den kommune der eiendommen ligger. Ved overdragelse av skogeiendom har staten dessuten subsidiær forkjopsrett, hvis kommunen ikke vil benytte sin rett. Ifølge jordloven av

1955 har staten dessuten forkjopsrett til jord, skog og fjell og alle slags tilhørende rettigheter når formålet er å nyttegjøre grunnen på den måte som er mest gagnlig for samfunnet og for dem som har yrket sitt i jordbruket. Etter tilføyelse til loven om ervervelse av skog den 13. august 1915 har staten forkjopsrett, hvis kommunen ikke benytter seg av sin forkjopsrett og såfremst det dreier seg om skog av større flateinnhold enn 1 000 hektar. I juni 1962 vedtok Stortinget et forslag fra Regjeringen som går ut på att staten har forkjopsrett til all skog, myr og fjellområder såfremt kommunen ikke bruker sin forkjopsrett. For skogens vedkommende betyr dette at statens forkjopsrett er total og uten hensyn til skoggrunnens størrelse. For myrstrekninger er det helt nytt med offentlig forkjopsrett overhodet. Der var tidligere omsetningen av myrstrekninger på mindre enn 35 hektar konsesjonsfritt og for myrer over 35 hektar kunne erverv skje konsesjonsfritt av staten, norske kommuner og norske statsborgere. Andre personer og korporasjoner enn de nevnte, samt stiftelser og selskaper med begrenset ansvar kunne meddeles konsesjon når ikke almene hensyn talte imot det.

Når det gjelder fjellstrekninger under 100 hektar, kunne de erverves av enhver uten konsesjon. Fjellstrekninger over 100 hektar kunne ikke med full rettsvirkning erver-

ves av andre enn staten og vedkommende herredskommune samt innenbygdsboende norske statsborgere etter nærmere bestemmelser. Alle andre måtte ha konsesjon på kjøp av fjellstrekninger, herunder fjellvann, elver og bekker.

Loven av juni 1962 betyr her en radikal forandring og er i prinsippet for fjellstrekningers vedkommende en fullstendig underleggelse av statens forgodtbefinnende når det gjelder sosialisering av denne art eiendom.

Disse bestemmelser i skog- og jordlovene omfatter i praksis all grunn på landet av noen verdi. Skulle likevel noe falle utenfor lovenes rekkevidde, blir det ikke dermed konsesjonsfritt. I så fall gjelder nemlig de almindelige regler om ervervelse av fast eiendom i kapitel 3 i den almindelige konsesjonslov av 1917.

Reglene for erverv av vannfall er alt for kompliserte til at man kan behandle dem i en kort artikkel. Hovedsaken er dog at kjøp og salg av alle vannfall av noen betydning er underlagt konsesjonsplikt, og at kommunen og derefter staten har forkjøpsrett. Dertil kommer den særegne bestemmelse om hjemfallsrett til staten etter 60 år, som omfatter både eiendomsretten til selve vannfallet og de kraftverk og andre installasjoner som utnytter vannfallet, slik at staten eller kommunene etterhvert blir eiere av alle vannfall og kraftverk her i landet.

Som om dette ikke var nok, har

Regjeringen i trontalen høsten 1962 bebudet et nytt lovforslag, ifølge hvilket eiendomsretten til alle nye kraftverk bør forbeholdes det offentlige. Hvis dette lovforslag blir vedtatt, vil alle innviklede konsesjonsregler som gjelder privates eiendomsrett eller overtagelse av eiendomsrett til vannfall bli overflødige, idet staten eller kommunene får monopol på å bygge ut og eie kraftverk herefter.

Begrunnelsen for dette forslag er tatt inn i Stortingsmelding nr 6 for 1962/63 under titelen »Om utbygging av vannkraft og kraftkrevende industri». Det heter her på side 66:

»Det er tidligere nevnt att de norske myndigheter så langt det er praktisk mulig vil søke å få utenlandsk kapital til å delta i finansieringen av vår kraftutbygging. På den annen side mener departementet at vannkraftsutnyttelse er av så fundamental betydning for utviklingen av norsk industri at eiendomsretten til de nye kraftverk bør forbeholdes det offentlige. Etter de henvendelser en har mottatt fra de utenlandske interessenter om prosjekter for industriell utnyttelse av norsk vannkraft, antas ikke dette standpunkt å støte an mot de utenlandske interesser. Ved praktisk talt alle henvendelser som Industridepartementet har mottatt i den senere tid, synes tvert om stillingen å være den at de utenlandske interessenter fortrinnsvis ønsker å konsentrere seg om den

industrielle utnyttelse av vannkraften. Det samme ønsket har for såvidt også norske industribedrifter i det alt vesentlige gitt uttrykk for. Industriens interesse synes med andre ord å være å inngå kontrakt om kraftleie istedenfor å engasjere seg for sterkt økonomisk ved å bygge ut vannkraft i egen regi.

Hvis det derfor skal være mulig å realisere den målsetting for utbygging av de kraftkrevende industrier som er stilt, synes det nødvendig at det offentlige påtar seg den oppgave å skaffe tilveie de tilstrekkelige kraftmengder til den videre ekspansjon. I de fleste tilfelle kan det være hensiktsmessig at staten forestår utbyggingen. Hensynet til en utenlandsk lånefinansiering av kraftutbyggingen kan tilsi at det offentlige står som eier av de nye kraftverk og ansvarlig for nye utenlandske lån, og at industrien herefter står som kraftkjøper.»

I sin videre utvikling av tanken kommer Regjeringen inn på spørsmålet om konsesjonsplikt for *kraftutleie*. Det ser derfor ut til at heller ikke den statsinnflytelse over kraftutbyggingen som nu hersker eller som foreslås etablert i fremtiden er tilstrekkelig. Regjeringen vil også gripe in overfor de eksisterende private kraftverk i den tid de måtte ha igjen av konsesjonsperioden og regulere deres utleiepolitikk.

Bergverk

For erverv av lettere metaller er

der for tiden ingen generelle konsesjonsbestemmelser. Grunneieren eier slike forekomster, og kan overdra dem fritt til andre norske borgere og selskaper. Er erververen utlending eller utenlandsk selskap, er det konsesjonsplikt etter sekkebestemmelsen i den almindelige konsesjonslov.

Ved de tyngre metaller og malmer er hovedreglen at norske borgere i betydelig grad er stillet gunstigere enn utlendinger når det gjelder erverv av bergrettigheter. Bortsett fra staten og norske kommuner må imidlertid alle ha tillatelse til å sette igang regelmessig bergverksdrift på mutbare metaller og malmer. Konsesjonslovkomitéen av 7 desember 1956 har nylig i sin innstilling foreslått at konsesjonsplikten for å erverve eiendomsrett eller bruksrett til anvisninger eller gruber som er anmeldt eller mutet av andre i henhold til bergverkslovgivningen skal underkastes full konsesjonsplikt, slik at for fremtiden kun staten, norske kommuner eller fylkeskommuner er berettiget til konsesjonsfri overtagelse av denslags eiendommer. Hvis dette blir vedtatt, vil altså for fremtiden også denne eiendomssfære bli helt inndratt under offentlige myndigheter. Noen forkjøpsrett for det offentlige er dog ikke foreslått insituert på dette område. Komitéen mener at den gamle rett for norske borgere til å okkupere naturherligheter av denne karakter bør opprettholdes.