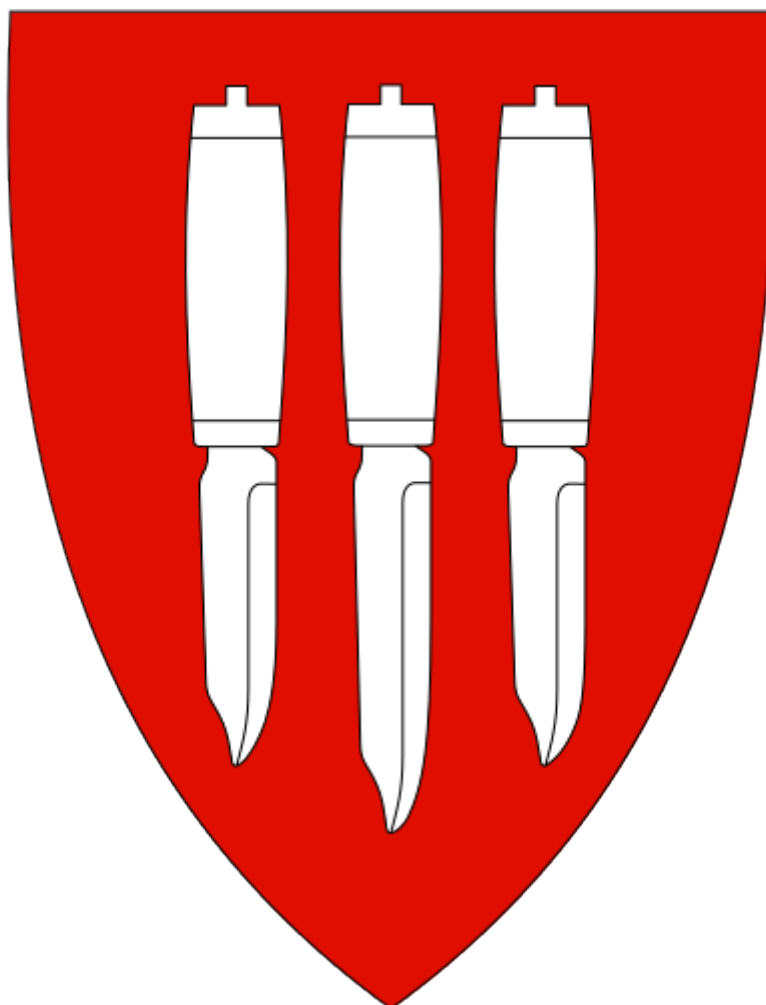


**RETNINGSLINJER
FOR HÅNDHEVING
AV BOPLIKT
ETTER KONSESJONSLOVEN
FOR
GJERSTAD KOMMUNE**



VEDTATT AV GJERSTAD KOMMUNESTYRE - SAK 2025/74 i møte 20. NOVEMBER 2025

1. LOVGRUNNLAGET

- LOV-2003-11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- Forskrift om konsesjonsfrihet
- Forskrift om saksbehandling
- Vedtak om delegering av myndighet

I tillegg er det utarbeidet flere rundskriv:

- Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.
- Rundskriv M-6/2003 Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter jordloven, odelsloven og skogbruksloven.
- Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt
- Rundskriv 2024-35 Veileder om oppfølging av brudd på jordlova og konsesjonsloven

Det er konsesjonsloven med forskrifter som er grunnlaget for kommunen sin saksbehandling.

Den enkelte kommune kan utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av rettspraksis, forarbeider, lov og rundskriv.

Alle saker behandles enkeltvis. Hensikten med retningslinjene vil være at politkerne kan gi administrasjonen føringer for saksbehandling i konsesjonssaker der boplikt er tema.

2. REGLER FOR KONSESJON OG BOPLIKT

Boplikt oppstår i to tilfeller:

1. Lovbestemt boplikt oppstår når bebygd eiendom erverves av odelsberettiget, eller nær slekt av tidligere eier (konsesjonsfritt erverv), når eiendommen består av minst 35 dekar jordbruksareal (fulldyrket/overflatedyrket) eller mer, og/eller 500 dekar produktiv skog. Det er lovbestemt tilflyttingsfrist på 1 år og boplikten er personlig.
2. Vilkår om boplikt kan settes i konsesjonssaker (når eiendommen er ervervet utenfor nær slektsskap av tidligere eier) for å imøtekomme de formål loven er satt til å ivareta.

Det er ikke boplikt på ubebygde eiendommer eller eiendommer som kan vurderes som ubebygd. Hvorvidt eiendommen er å anse som «ubebygd» på grunn av dårlige hus, skal vurderes i hver enkelt sak.

2.1 Erverv av landbrukseiendom – konsesjonsfritt - ved odel/slektsskap

Dersom erverver er odelsberettiget, eller nær slekt av tidligere eier, kan de erverve en landbrukseiendom konsesjonsfritt. NB: lovbestemt boplikt først ved oppnådd arealgrense og at eiendommen er bebygd, jf. punkt om lovbestemt boplikt over.

2.2 Erverv av landbrukseiendom - konsesjonssøknad - uten odel/slektskap

Er erverver ikke odelsberettiget, eller i nær slekt med tidligere eier, må det søkes konsesjon. Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon for bebygde eiendommer over 100 daa totalt areal.

Odelsberettigende eller nær slekt må søke konsesjon når:

- de ikke kan, eller ønsker, å bosette seg på gården – fullstendig fritak
- de har behov for å søke utsettelse for boplikt – utsettelse med 1-års fristen
- fristen for bosetting er misligholdt (ofte etter påminning/pålegg fra kommunen)

2.3 Personlig og upersonlig boplikt

For erverv av eiendom der den lovbestemte boplikten trer inn er dette også en personlig plikt.

For erverv av eiendom som krever samtykke (vedtak) kan vilkår om boplikt settes som

- personlig boplikt. Det normale vil da være et vilkår om tilflytting innen 1 år og minimum 5 år sammenhengende bosetting etter reglene i folkeregisterloven. Dette vilkåret er det samme for de som overtar eiendommen konsesjonsfritt
- upersonlig boplikt. Da kan erverver få andre til å bosette seg på eiendommen i sitt sted. I rundskriv M-1/2021 anbefales upersonlig boplikt til å gjelde for hele eierperioden.

2.4 Bebyggelse – er eiendommen bebygd eller ikke

I bopliktaker kan det bli spørsmål om eiendommen er bebygd eller ikke, jf. konsesjonslovens § 5 annet ledd.

Forutsetning for boplikt på bebygd eiendom er at bygningen har vært i bruk som helårsbolig. Selv om huset aldri har vært brukt som helårsbolig, vil det likevel oppstå boplikt hvis huset er tillatt oppført som bolighus/helårsbolig eller eiendommen har bolighus/helårsbolig under oppføring.

Ved dårlige husforhold, skal eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, veiadkomst og vann og kloakk, legges til grunn. Det skal også tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål. Hvis eiendommen ikke er å anse som bebygd, påhviler det ikke lovbestemt boplikt.

Dommen fra Senja tingrett peker på sentrale rettslige vurderingstema om husets tilstand. I korte trekk var dommen en overprøving av Fylkesmannen i Troms sitt vedtak av 11.7.2011 om avslag på konsesjon på grunn av at søker ikke ville bosette seg på eiendommen. Ut ifra tilstandsrapporter om husforhold med noe motstridende og ulike konklusjoner, la tingretten selv til grunn ved befaring en antagelse om at huset hadde skader i bærende konstruksjoner. I tillegg til eiendommens husforhold har Senjedommen i seg momenter som feil ved saksbehandlingsrekkefølge og rettsanvendelse når dom om overprøving av Fylkesmannens vedtak falt.

3. SØKNADER SOM KAN INNVILGES EVENTUELT MED VILKÅR

3.1 Søknad i samsvar med formål og bestemmelser i konsesjonsloven

Søker som i konsesjonssøknaden oppfyller lovens bestemmelser og formål og har krysset av for at han vil bosette seg på eiendommen innen ett år, og drive eiendommen i minst fem år sammenhengende, innvilges konsesjon på vilkår om bosetting. Boplikten er 5 år. Driveplikten følger av jordloven.

3.2 Søknad om kjøp av tilleggseiendom og tilleggsareal (del av eiendom)

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av brukene er viktige faktorer for å få dette til. Dersom ervervet fører til en drifts- og arronderingsmessig god løsning innvilges normalt konsesjon på vilkår av at enhetene slås sammen og drives som en driftsenhet.

3.3 Søknad om utsettelse av boplikt på grunn av bolighuset standard

Dersom det i konsesjonssøknaden søkes om utsettelse med boplikt på grunn av nødvendig restaurering av våningshuset, evt. bygging av nytt våningshus, kan tilflyttingsfristen utsettes i inntil 3 år etter at konsesjon er gitt.

3.4 Søknad om fritak for boplikt på grunn av at bolighuset er ubeboelig

Ved spørsmål om at bolighuset ikke er beboelig, skal avgjørelsen vurderes med utgangspunkt i skriftlig dokumentasjon fra byggfaglig kompetanse tilsvarende mesterbrev eller tilsvarende. Det er søkers ansvar å legge frem slik dokumentasjon. Dersom det fremgår av den byggfaglige dokumentasjonen at restaurering av bolighuset tilsvarer kostnader tilsvarende for oppføring av nytt bygg, kan fritak for boplikt vurderes innvilget.

3.5 Søknad om fritak for boplikt med andre rimelige og relevante grunner

Søknad om utsettelse for boplikt som er begrunnet med andre rimelig og relevante grunner må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Andre rimelige og relevante grunner kan for eksempel være akutt sykdom, utdanning mv. Det kan gis konsesjon uten boplikt normalt inntil 5 år når det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen vil skje når perioden er utløpt.

3.6 Søknad om utsettelse med boplikt på grunn av at tidligere eier bor på eiendommen og har boret

Dersom andre med boret bor på eiendommen og eiendommen ikke har kårbolig, kan utsettelse for boplikt gis så lenge boretten benyttes. Av kontrollhensyn gis utsettelse til en bestemt dato slik at kontroll av vilkåret kan gjennomføres, normalt inntil 5 år.

3.7 Søknad om fritak for boplikt fordi en bor på fradelt tomt på eiendommen

Dersom ny eier bor på fradelt tomt, og søker om fritak fra boplikten, kan dette godkjennes på vilkår av at vedkommende fortsatt bor på tomten i minst 5 år sammenhengende. I rundskriv til konsesjonsloven heter det «i umiddelbar nærhet».

3.8 Søknad om upersonlig boplikt

Upersonlig boplikt er boplikt som oppfylles av andre enn søkeren selv. I utgangspunktet skal det kreves personlig boplikt. Etter en konkret og individuell vurdering kan det i spesielle tilfeller gis konsesjon på vilkår om upersonlig boplikt, dersom det blir godtgjort at bosettingshensynet på eiendommen vil bli ivarettatt på en like bra måte som om eieren bor der selv. Dvs. ved bortleie av våningshuset, der dette er kontraktfesta. Upersonlig boplikt vil som hovedregel gjelde i 5 år, men må vurderes i hver enkelt sak. En leieavtale må framlegges for kommunen innen den lovfesta 1-årsfristen for tilflytting.

3.9 Søknad om endring av konsesjonsvilkår fra upersonlig til personlig boplikt

I saker hvor det i konsesjonsvilkåret er godkjent upersonlig boplikt og bolighuset derfor er utleid, anses det som kurant endring av konsesjonsvilkår når leieforholdet opphører fordi eier selv bestemmer seg for å bo på eiendommen. Boplikten begrenses da til 5 år regnet fra registreringen i folkeregisteret om bosted på eiendommen.

4. SØKNADER SOM NORMALT IKKE INNVILGES

4.1 Søknad om fritak fra boplikt

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det viktig å opprettholde bosetting i grendene (jf. kap. 5.1 Utfordringer og muligheter):

«Det er fremdeles slik at ca. ¼ av kommunens innbyggere er bosatt på landbrukseiendommer – eiendommer med jord og/eller skogbruksareal (jf. SSB). Våre flotte kulturlandskap er bygget opp i og rundt grendene. Det er viktig for kommunen at også denne bosettingen opprettholdes, og skjøttes og driftes videre.»

I tillegg ligger det punkt som underbygger målsetning om bosetting langs hovedferdselårer i kap. 10 Kommunens arealstrategi:

«Det skal legges opp til et variert boligtilbud, primært i tilknytning til sentrumsområdene og Abel skole, med fokus også på nærhet til hovedferdselsårene... Konsentrert boligutbygging skal fortrinnsvis skje i eller nær eksisterende tettsteder, langs hovedferdselsårene, slik at eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur styrkes.»

Kommunen legger derfor stor vekt på bosettingshensynet i konsesjonssaker. Dersom bolighuset er beboelig og ikke bebos av andre med boret, skal boplikten håndheves strengt.

Konsesjon skal normalt derfor ikke gis dersom søker ikke bosetter seg på eiendommen.

4.2 Søknad om ytterligere lemping av konsesjonsvilkår

I saker hvor det tidligere er gitt lemping av konsesjonsvilkår med utsettelse for boplikt, skal ny søknad om utsettelse behandles strengt. Det skal foreligge dokumentasjon på hvorfor opprinnelig frist for bosetting ikke er oppfylt.

4.3 Kjøp av tilleggseiendom

Konsesjon anbefales normalt ikke i saker hvor søker eier eiendom fra før som ikke drives etter jord- og skoglovens bestemmelser om drift.

4.4 Søknad om utsettelse av boplikt utover 5 år

Utsettelse for boplikt ut over 5 år til sammen innvilges normalt ikke, med mindre særskilte momenter/argumenter foreligger.

4.5 Søknad om konsesjon etter pålegg grunnet vesentlig mislighold av vilkår om bosetting

Ved pålegg om å søke konsesjon grunnet vesentlig mislighold av boplikten, anbefales det at konsesjon ikke blir gitt hvis det fremgår av konsesjonssøknaden at boplikten ikke skal oppfylles.

4.6 Søknad om konsesjon der sameie oppstår eller utvides

Søknad om opprettelse av nye og utvidelse av eksisterende sameier på konsesjonspliktige erverv skal fortrinnsvis unngås. For erverv som omfattes av § 9 (*landbrukseiendommer*) skal det vurderes særlig strengt, og normalt avslås. Unntak gjelder for ektefeller og lignende som erverver eiendom sammen.

4.7 Søknad om konsesjon med eierformen AS

AS som eierform er ikke en ønsket eierform for landbrukseiendommer. Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bor på og driver sine eiendommer.

Slike søknader skal oversendes statsforvalter med anbefaling fra kommunen som normalt vil være avslag.

5. OPPFØGING AV BRUDD PÅ KONSESJONSLOVEN

Landbruksdirektoratet har utarbeidet veileder om oppfølging av brudd på jordlova og konsesjonsloven, Rundskriv 2024-35.

Det er svært viktig at prosessen gjøres riktig for å unngå å «gå tilbake til start». Første ledd i en slik prosess er alltid varsel, enten

- varsel om pålegg om å søke konsesjon (lovbestemt boplikt)
- varsles om at kommunen vurderer å trekke tilbake konsesjon (vilkår om boplikt mm.)

Den pålegget retter seg mot kan ikke påklage et varsel, men alle vedtak etterpå kan påklages.

Før det er aktuelt med tvangssalg skal vedkommende selv ha anledning til å overdra eiendommen til noen som kan oppfylle konsesjonsvilkårene.

Dersom den vedtaket retter seg imot, ikke selv gjennomfører eierskiftet, kan eiendommen anbefales tvangssolgt. Det er statsforvalter som gjennomfører denne prosessen i tingretten.