

# Boplikt

v/E. Hammer, Landbruksavdelingen



Fylkesmannen i Vestfold og Telemark



25.11.2019

# Når oppstår boplikt etter konsesjonsloven?



- Etter konsesjonsloven § 5 om konsesjonsfritak som følge av erververs stilling
  - Bestemmelsens andre ledd fastslår at det foreligger lovbestemt boplikt ved erverv av «bebygde eiendom» som
    - enten har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord,
    - eller mer enn 500 dekar produktiv skog
- Etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for bebygde eiendom
- Etter konsesjonsloven § 11 som vilkår for konsesjon



# Begrepet «bebygd eiendom» og boplikt i konsesjonsloven

Konsesjonsloven bruker begrepet «bebygd» i flere bestemmelser, og det har litt forskjellig innhold avhengig av bestemmelsens formål.

Vi skal se på begrepet i tilknytning til lovens § 5 og § 7 som omhandler boplikt. Da begge disse bestemmelsene tar utgangspunkt i lovens § 4, er det nødvendig å først se på hva denne bestemmelsen legger i begrepet bebygd/ubebygd.

Etter § 4 er det:

- Ikke nødvendig med bolighus på eiendommen, det holder med bebyggelse
- Uvesentlig hva bygningen brukes til, men kan ikke være ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Ubebygd dersom det bare er gjort forberedelser til bygging som graving og sprengning.



# Begrepet «bebyggd eiendom» og boplikt – lovbestemt boplikt

Konsesjonsloven § 5 andre ledd:

«Som bebyggd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål».

- «regnes her», dvs. avviker fra den generelle definisjonen i § 4
- «er eller har vært brukt som helårsbolig»
  - I forarbeidene presiseres det at boligen må kunne brukes til bosted.
  - Senja-dommen
- «bebyggelse under oppføring», men kommet lenger enn graving/sprengning

# Begrepet «bebygd eiendom» og boplikt – forts.



Dom av 11. juli 2012 fra Senja tingrett (Senja-dommen) – konsesjonsloven § 5 andre ledd

Retten kom til at eiendommen var ubrukelig på grunn av forfall og elde, og derfor måtte anses som ubebygd

- Vedtaket var ugyldig på grunn av feil fakta om husets tilstand
- Det må foretas en objektiv vurdering av husets tilstand. Ikke nok at boligen var brukt til boligformål i senere år eller at det var planer om å sette boligen i stand
- Det forelå opplysninger om fukt- og råteskader i takstrappport, noe som ga forvaltningen en klar oppfordring til å undersøke saken nærmere – forvaltningsloven § 17 (utredningsplikt)

# Begrepet «bebygd eiendom» og boplikt – forts.



Konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom

- «Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig»
  - Samme vurdering av «er eller har vært brukt som helårsbolig» som etter § 5
  - Noen må ha vært registrert som bosatt på eiendommen
- «Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål»

# Bopliktens innhold



Som grunnlag for konsesjonsfrihet:

- Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd, skal erververen bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo den i minst 5 år.
- Etter konsesjonsloven § 7 tredje ledd, kan erverver forplikte seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig, enten av seg selv eller andre i den tiden han eier eiendommen. Etter femte ledd er fristen for bosetting ett år regnet fra ervervet.

Som vilkår:

- Etter konsesjonsloven § 11 kan boplikt settes som vilkår. Varighet og oppfyllelse kan variere etter hva som anses nødvendig for å ivareta hensynene i loven.

# Bopliktens innhold – når oppstår boplikt?



Hovedregel er at boplikten oppstår ved erverv av eiendommen.

- Ved frivillig avtale – fristen regnes fra det tidspunkt som ble avtalt for overtakelse
- Ved odelsløsning – fristen regnes fra tidspunkt bestemt i fravikelseskjennelse eller dom, med mindre partene har avtalt et annet overtakelsestidspunkt
- Ved arveovergang – fristen regnes fra det tidspunkt det er klart hvem av arvingene som skal overta eiendommen. Normalt er dette tidspunktet for avslutning av skiftet.
  - Når avslutningen av skifte drøyer, benyttes tidspunktet når det er gått 3 år etter arvelaters død og fristen for å kreve offentlig skifte er gått ut (da oppstår sameie mellom arvingene).
  - Har arvelater skrevet i testament hvem som skal overta eiendommen, regnes fristen fra arvelaterens død





# Bopliktens innhold – varighet og oppfyllelse

Konsesjonsloven § 6 lyder:

«Erverver som etter [§ 5](#) annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av [lov 9. desember 2016 nr. 88](#) om folkeregistrering»

Konsesjonsloven § 7 fjerde ledd lyder:

«En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6»

Konsesjon på vilkår etter § 11 – her bør det tas inn at konsesjonsloven § 6 gjelder tilsvarende.

- Brev fra landbruks- og matdep. 3. oktober 2019 – Kun skatteetaten som skal ta stilling til bosted etter lov om folkeregistrering, ikke konsesjonsmyndighetene.

# Bopliktens innhold



Personlig eller upersonlig boplikt?

- a) Ved lovbestemt boplikt etter § 5 er boplikten personlig.
- b) Ved lovbestemt boplikt etter § 7 kan erverver forplikte seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig og velge om boplikten skal oppfylles enten av ham selv eller andre.
- c) Ved boplikt som vilkår etter § 11 plikter kommunen å ta stilling til om boplikt er påkrevd av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap. Kommunen plikter også å ta stilling til om boplikten skal være personlig.
  - vilkår om boplikt må ikke være urimelig tyngende, dvs. at det kan ha betydning om eiendommen har bolighus og i hvilken stand det er
  - Bosettingshensynet alene kan være tilstrekkelig til å stille vilkår om boplikt

# Bosetting – hva når vilkåret ikke oppfylles?



Det skilles mellom boplikt etter konsesjonsloven §§ 5 og 7 (fritak for konsesjon), og konsesjon gitt på vilkår etter § 11.

Boplikt etter lovens § 5 første ledd punkt 1 og 2 og annet ledd, samt lovens § 7 tredje ledd jf. § 6

- Oppfylles ikke boplikten medfører dette normalt at det må søkes om konsesjon
  - lovens § 13 tredje ledd – kommunen «kan» sette frist for å søke konsesjon. Om kommunen ikke er i tvil om at konsesjon vil bli gitt uten vilkår, kan kommunen unnlate å sette frist

Boplikt etter lovens § 11 som vilkår for konsesjon

- Oppfylles ikke boplikten medfører dette normalt at konsesjonen trekkes tilbake

# Bosetting – overtredelse av vilkår etter § 11



Konsesjonsloven § 16 andre ledd – tilfeller der konsesjon kan trekkes tilbake:

- Uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning,
- erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning

«Vesentlig betydning»:

- boplikt skal være vurdert som nødvendig etter § 11, og da vil brudd som oftest være av vesentlig betydning
- Bruddets varighet må vurderes – ikke av vesentlig betydning før det har gått 4 – 6 måneder.



# Bosetting – konsekvenser av trukket konsesjon, ikke oppfylt frist for å søke konsesjon eller avslag etter behandling

Hvis konsesjon med vilkår om boplikt etter § 11 trekkes tilbake, gjelder konsesjonsloven § 16 tredje ledd.

- Det skal fastsettes frist for overdragelse til noen som lovlig kan erverve den.
  - Hvis frist oversittes, kan eiendommen tvangsselges etter konsesjonsloven § 19

Hvis konsesjon avslås, eller erverver ikke overholder frist for å søke konsesjon etter brudd på boplikten etter §§ 5 eller 7, gjelder konsesjonsloven § 18

- Det skal settes frist for at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon.
  - Hvis frist oversittes, kan eiendommen tvangsselges etter konsesjonsloven § 19