

Konsesjon – boplikt

Bebygd eiendom

Kommunesamling Gardermoen 10.02.2025
seniorrådgiver Lene Karlstad



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus



Boplikt som vilkår for konsesjon – konsesjonsloven § 11



Konsesjon etter loven **kan** gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes **påkrevd av hensyn til de formål** loven skal fremme. Det kan **lempes** på vilkårene etter søknad.

Kongen **skal** ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap **ta stilling til om det er påkrevd** å stille vilkår om **boplikt**, og om boplikten skal være en **personlig** plikt for eier.

Lovbestemt boplikt – konsesjonsloven § 5



- Konsesjonsfrihet
- Erververs stilling
- **Boplikt** som betingelse for konsesjonsfrihet
- Må bosette seg på eiendommen innen ett år og **selv bebo** den i minst 5 år.
- Boplikten gjelder bare eiendommer som er **bebygde**
- Boplikten gjelder bare eiendommer over arealgrensen
- Fulldyrka og overflatedyrka jord må være mer enn 35 dekar, eller mer enn 500 dekar produktiv skog

Bebygd - konsesjonsloven § 5



Som bebygd 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**.

Bebyggd - Ot.prp. nr. 44 (2008-2009)



På side 59-60 står det:

*«hva som ligger i begrepet bebyggd må avgjøres
konkret»*

*«dersom bebyggelsen er **ubrukelig på grunn av
alder eller forfall anses eiendommen som
ubebyggd**».*

Bebyggd - Rundskriv M-1/2021



Eiendommen anses som ubebyggd hvis bebyggelsen er **ubrukelig på grunn av alder eller forfall**, eller hvis det bare er gjort **forberedelser til bygging, slik som graving og utsprengning**.



Bebygd - Senja dommen

- Rettskraftig dom fra 11. juni 2012.
- Retten kom til at eiendommen, pga. boligens **dårlige standard** ikke kunne anses å være bebygd.
Eiendommen er konsesjonsfri og det foreligger ikke boplikt, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og annet ledd.
- Fylkesmannen har foretatt uriktig rettsanvendelse og lagt feil faktum til grunn. Vedtaket er ugyldig.



Bebyggd - Senja dommen

- Retten la bl.a. vekt på at boligen hadde **store fukt- og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner**, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand **ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.**



Gjennomgang av sak



- Odelsløsningssak
- Lovbestemt boplikt
- Sak om løsning etter odelsloven § 28
- Rettsak om gyldigheten av to forvaltningsvedtak

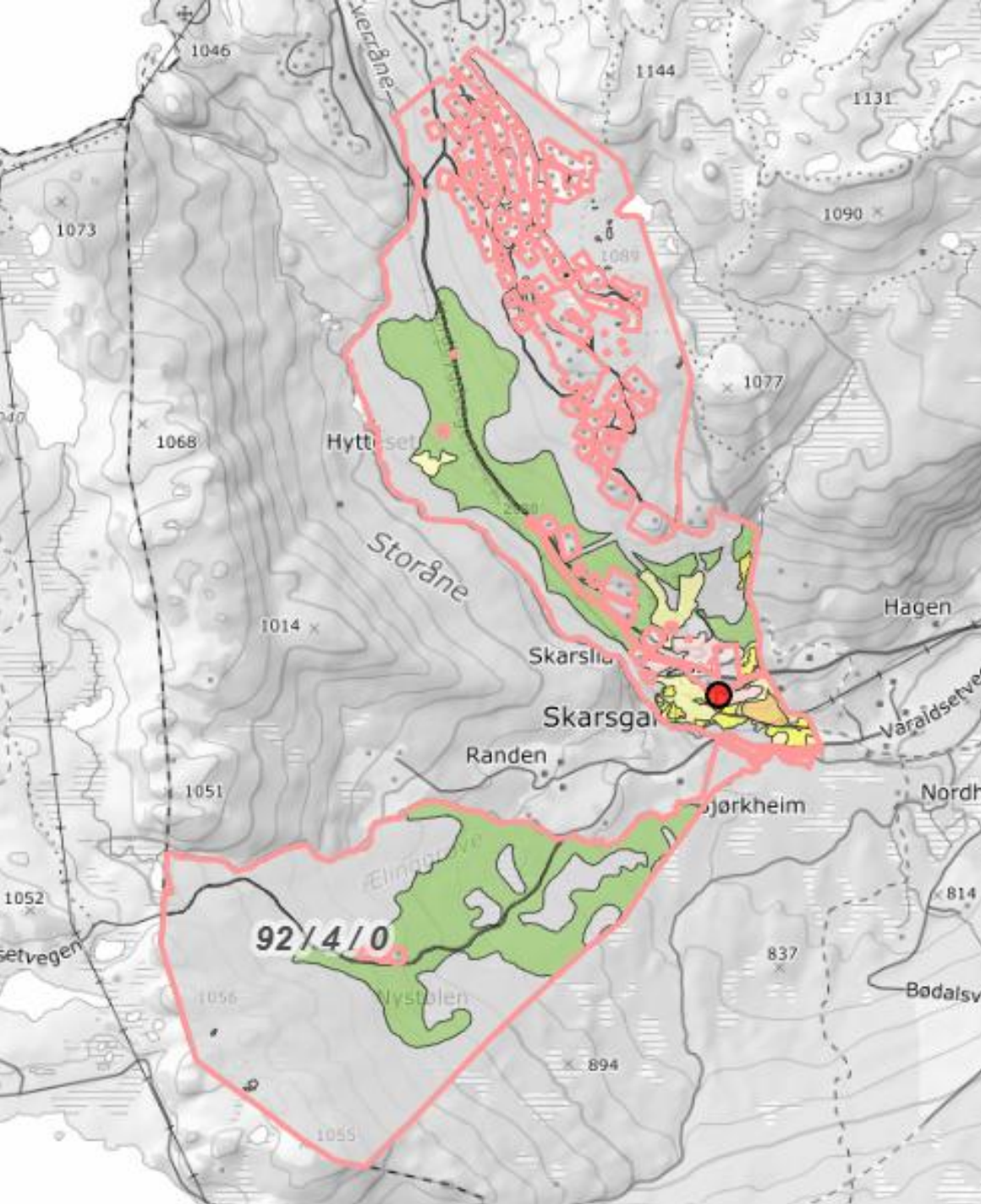


Foto: Bildet er hentet fra befaringsrapport 21.03.2025



Konsesjonseiendom

- Totalt 2106 dekar
- 8 dekar fulldyrka jord
- 21 dekar overflatedyrka jord
- 51 dekar innmarksbeite
- 534 dekar skog
- 1417 dekar annet markslag
- 75 dekar bebygd, samf, vann og bre
- LNF





Er eiendommen bebygd?

Dersom eiendommen ikke ansees å være bebygd, vil følgen være at ervervet er **konsesjonsfritt uten lovbestemt personlig boplikt** etter konsesjonsloven § 5

Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2

- *Konsesjonsfrihet for erverver med odelsrett eller nær slekt*

Konsesjonsloven § 5 andre ledd

- *Lovbestemt personlig boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet*
- *Lovbestemt boplikt gjelder bare hvis eiendommen er bebygd*



Utredningsplikt

- Verditakst fra 2017
- Tilstandsrapport fra 2020
- Tilstandsrapport fra 2021
- Befaring i 2022

Forvaltningsloven § 17 første ledd

- *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.*



Utredningsplikt

- Teknisk tilstandsanalyse av våningshuset 2024
- Befaring 10.03.2025
- Vurdering av beboelighet 21.03.2025
- Vurdering av beboelighet 08.04.2025

Forvaltningsloven § 17 første ledd

- *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.*

Verditakst fra 2017



«Standard: Våningshuset er bygd 1930, da i laftet temmer. Tilbygd ca 1950 og 1980 med tradisjonelt bindingsverk samt senere noe renoverert og dels oppgradert. Tidligere er huset benyttet som beboelse i forbindelse med driften av gården, senere år som utleiebolig i forbindelse med hotelldrift. Huset fremstår i **grei bruksstand** med bla nyere kjøkken, elektrisk anlegg samt endel andre innredningsarbeider for noen år tilbake. Forøvrig er det utover dette påvist endel **aldersslitasjer samt skader ol i form av telesprengtgrunnmur** på gitte steder, **kondensskadd og telesprengt pipe** over tak. Videre ses det og er konstatert **noe fukt- og råteskader i nedre del av utv. tømmervegger** på gitte steder.»

Tilstandsrapport fra 2020



«Bygget kan anbefales satt istand ved å tette taket og tilføre endel mindre tiltak, og kan da benyttes for sporadisk opphold - event. utleie i sommerhalvåret. Dette med bakgrunn i at huset er å definere som uisolert jfr. **uisolerte takkonstruksjoner og gulvkonstruksjoner.**

Det vil medføre store økonomiske kostnader ved en full istandsetting av bygget opp til en bokvalitet som er å forvente i 2020 - dette i en slik størrelsesorden at **å bygge nytt hus annet sted på tomten vil være ett mer økonomisk og fremtidsrettet tiltak.»**



Tilstandsrapport 2020



**Bildet viser
frontvegg ved
inngangsparti**



**Bildet viser
råteskader i
bunnstokk og
råteskade i
lafteknute**



**Bildet viser
utvendig råte**

Tilstandsrapport fra 2021



«Teknisk gjennomgang har kartlagt at bygningen, og da særlig tilbygget del, er kraftig redusert som følge av **manglende isolasjon og utett taktekke. Kondensfukt og lekkasje** over lengre tid har ført til **råteskader**, noe som antas å ha ytterligere omfang ved mer destruktive inngrep i vegger, tak og gulv. Den opprinnelig **takkonstruksjon mangler også isolasjon, og samtlige takflater har betydelig ising langs takfot**. Risiko for personskade på grunn av is- og snøras fra taket, gjør at det i perioder vil være uforsvarlig å bruke eller oppholde seg i nærhet av boligen slik det er i dag. På grunnlag av registrert varmetap, må det forventes at oppvarmingsbehovet ved helårsbruk vil være energikrevende og kostbart. Pipeløpet har i dag fyringsforbud, og oppvaringen er i sin helhet basert på el-panelovner. Bygningen er i dag kun egnet til sporadisk opphold som en enkel fritidsbolig, og da fortrinnsvis i sommerhalvåret.»

Tilstandsrapport fra 2021



«En ombygging vil være omfattende og tiltakene er søknadspliktig etter Plan og Bygningsloven. Isolert sett er det i hovedsak kun laftekasse og grunnmurer som gjenstår av restverdi fra dagens bygning. En stipulert kostnadsramme for nevnte tiltak vil med stor sannsynlighet overstige **kr. 3.000.000,-** Bygningen vil, på grunn av gjenbrukt laftekasse og tross ombygging, få en energiøkonomisk standard som ligger under dagens krav til bolig. En **tilsvarende ny bolig oppført i bindingsverk og samme størrelse er kalkulert til kr. 3.600.000,-** En ombygging er derfor **vurdert å ikke være økonomisk forsvarlig sett i forhold til sluttproduktet og kostnader.** Denne typen ombygging vil i tillegg ha en stor grad av usikkerhet når det gjelder totalkostnader.»



Tilstandsrapport 2021



**Bildet viser
utglidning av
stein i
grunnmur**



**Bildet viser område
med symptomer på
råteskade under
trapp**



**Svertesopp i
himling**

Teknisk tilstandsanalyse fra 2024



«Eiendommen anses som ikke bebygd ihht at **våningshuset defineres som ikke beboelig**, dette ut fra de påviste avvik med skader, **feil og mangler samt vurdert opp mot dagens kostnadsbilde ved en event. renovering**, hvor dette ikke på noen måte er samsvarende med de **påkostninger som må til for at huset skal bli beboelig for fast beboelse.**»



Teknisk tilstandsanalyse 2024



Bildet viser istapper og oppbygging av is på grunn av varmegjennomgang i uisolert konstruksjon



Bildet viser utglidning av grunnmur på grunn av telesprengninger og setninger i grunnen



Bildet viser parti av dør og vindu inn mot gang



Vurdering av beboelighet mars 2025

«Boligen er delvis oppgradert innvendig fra rundt 2000-tallet. Enkelte overflater er fornyet, bad og kjøkken er modernisert, og teknisk anlegg er oppdatert. Utvendig har boligen et generelt vedlikeholdetterslep. Den har en **alvorlig tak- og vegglekkasje med følgeskader i entréen, som krever umiddelbar utbedring for å forhindre ytterligere skade**. Den har **betydelig mangel på isolasjon**, noe som fører til økte strømutfgifter sammenlignet med nyere boliger. Energitiltak som etterisolering, skifte av vinduer, montering av varmesystem vil her være lønnsomt. Deler av slike tiltak er det mulig å få tilskudd til fra Enova og kommunen. Boligen har avvik fra branntilsyn som må utbedres for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.»



Vurdering av beboelighet mars 2025

«Til tross for disse manglene, **anses boligen som beboelig som en helårsbolig**, med fungerende fasiliteter som bad, kjøkken og andre oppholdsrom. Sammenlignet med nåtidens boligstandard, befinner denne seg i den nedre delen av spekteret, men tilfredsstiller likevel minimumskravene for beboelighet.»



Befaringsrapport mars 2025



Utvendig har boligen et generelt vedlikeholdetterslep .



Integrert komfyr, koketopp og kjøleskap. Opplegg for tilkoblet oppvaskmaskin.



Gulv har vinylbelegg. Vegger har våtromsplater. Oppvarming med stråleovn.



Befaringsrapport mars 2025



**Bildet viser røte
i kledning
tilbygg**



**Bildet viser
fuktmåling i himling
i entré med
forhøyet verdier**



**Bildet viser
fuktmåling i
spisestue med
normale verdier**

Vurdering av beboelighet april 2025



«Per i dag anser vi **ikke huset som beboelig**, dette fordi det **har for mange råte/fukt skader og begynnende råte/fukt skader**, samt at det er mangelfull isolasjon i tak og gulv. Ettersom det er godt synlig at det har vært litt **mangelfullt når det kommer til vedlikehold av bygget**, anser vi det som **kostnadsbesparende å rive bygget for så å bygge nytt** – med gjenbruk av laftetømmeret som kan brukes, i forhold til å gjennomføre en total rehabilitering av huset der det står. Et grovt overslag med «alt» er at **riving og nybygg vil koste 7,5 – 7,9 mill kroner, mens rehabilitering vil ligge 6-700 000 kr over dette**. Bygget er da oppgradert til vanlig standard etter dagens forskrifter for laftebygg. Vårt forslag er da at tilbygget i bindingsverk rives, og den eldre laftede delen rulles ned slik at tømmeret kan inspiseres nøye. Grunnmuren må også fjernes.»



**Spørsmålet er om
våningshuset er ubrukelig
på grunn av alder eller
forfall?**



Senja-dommen

Ved vurderingen av eiendommen har både fylkesmannen og kommunen i hovedsak basert seg på vurderingen gjort av en tømrer.

*«Basert på de observasjonene som ble gjort under befaringen, konkluderte Nybrott med at huset var av en slik art at det er **fullt mulig å restaurere det til boligformål**».*

*Retten kan vanskelig se at den vurderingen som er gjort i befaringsrapporten sammenholdt med andre opplysninger i saken som retten vil komme tilbake til, gir dekning for å konkludere med at **bebyggelsen ikke er ubrukelig på grunn av alder eller forfall**».*



Senja-dommen

«Selv om saksøker ikke har påkostet huset i sin eiertid er det **ikke grunn til å tro at eiendommens tilstand i dag skyldes manglende vedlikehold fra hennes side**. Det vises videre til at både takstmann Pedersen og Martinsen uttalte at det ut fra husets tilstand **ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.**»

«I den supplerende rapporten konkluderes det med at huset er et **rivingsobjekt med en negativ verdi** og det er fremlagt en rekke bilder med takstmannens vurderinger av de ulike delene av huset.»

«Ut fra en konkret vurdering med hovedvekt på de fremlagte takstrapportene takstmennenes forklaring under hovedforhandlingen samt rettens befaring, legges det til grunn at eiendommen **både på ervervstidspunktet og i dag** må anses for å være ubrukelig på grunn av forfall og elde.»



Ot.prp.nr. 44 (2008-2009)

På side 59 står det:

«Departementet ser at det er en risiko for at noen eiere lar bebyggelsen forfalle fordi de ønsker å unngå boplikten, men legger ikke avgjørende vekt på det.»

Vurderingstema	Behov for vedlikehold (Bebygd)	Svært dårlig forfatning (Ikke bebygd)
Fysisk tilstand	Dårlig tak, uisolert, trekkfulle vinduer, råte i enkelte deler	Tak må rives (fukt og råteskader). Råte i utvendig kledning og bakenforliggende konstruksjoner
Beboelighet	Kan beboes med lav komfort, eller utbedres til moderne standard	Farlig å oppholde seg i boligen?
Økonomi	Dyrt å sette i stand.	Huset har ingen økonomisk verdi. Sitter igjen med rivingskostnad for å utnytte tomten.
Juridisk status	Boplikten gjelder. Eiendommen er bebygd	Boplikten faller bort. Eiendommen regnes som ubebygd
Senjdommen sier	Det skal svært mye til før eiendommen regnes som ubebygd	Rivingsobjekt?



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Takk for oppmerksomheten!

Foto: Hardangervidda



Facebook sfos.no

Nettside statsforvalteren.no/os

