

”BOPLIKT – KONSESJONGRENSE 0” PÅ KVITSØY

En veileder utgitt av Kvitsøy kommune



Veilederen viser historisk bakgrunn og begrunnelsen for innføringen av boplikten på Kvitsøy.

Den gir oversikt over relevante lover og forskrifter knyttet til konsesjongrense 0, samt illustrerer med eksempler hvordan regelverket tolkes.

Kommunen håper at veilederen vil gi befolkningen og andre interesserte oppklarende informasjon som medfører økt forståelse og kunnskap omkring et ofte omtalt og vanskelig emne.

Veilederen er utarbeidet av kommuneadministrasjonen med god hjelp og juridisk fagkompetanse av kommunens jurister i advokatfirmaet HAVER i Stavanger. Veilederen er også gjennomgått av jurist hos Fylkesmannen i Rogaland. Kvitsøy kommunestyre har vedtatt veilederen i juli 2007, sak K 21/07. Veilederen er siden oppdatert, senest i mars 2020.

Nedsatt konsesjonsgrense i Kvitsøy kommune – boplikt

Veileder for Kvitsøy kommune

INNHold

A Formålet for kommunen – kommunale vedtak

1. Innføring av konsesjonslovens "nullgrense" i 1981 – formål
2. Kommunestyresak 22/04 – utvidelse av "nullgrense" etter konsesjonsloven § 7
3. Kommunestyresak 22/06 – nytt regelverk for praktisering av "nullkonsesjon" i Kvitsøy kommune
4. Kommunestyresak 19/19 – saksprotokoll – boplikt og fritidsboliger

B Lovregulering

1. Konsesjonsplikt for erverv av bebygd eiendom i Kvitsøy
2. Kommunens behandling av konsesjonssaker for bebygd og ubebygd eiendom
3. Unntak fra konsesjonsplikten (konsesjonsfrihet), pga erververens stilling
4. Bopliktens innhold
5. Konsesjon pga særlige forhold
6. Kontroll med at regelverket følges – sanksjonsmuligheter

C Svar på hyppig stilte spørsmål

A FORMÅLET FOR KOMMUNEN – KOMMUNALE VEDTAK

Kvitsøy kommune ønsker høyest mulig bosetting. Det er et mål at alle bolighus skal være bebodd av fastboende og ikke brukes som fritidsboliger. Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er innført for å hindre at eiendommer og ubebygde eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsbolig. Kvitsøy kommune skal være et levende samfunn.

Målet med denne brosjyre er å klargjøre reglene om nedsatt konsesjonsgrense og boplikt, samt vise hensikten med reglene.

1. Innføring av konsesjonslovens "nullgrense" i 1981 – formål

I februar 1981 innførte Kvitsøy kommune nedsatt konsesjonsgrense, eller "nullgrense". Formålet var å hindre en utstrakt omgjøring av boligeiendommer til fritidseiendommer med en medfølgende avfolkning av Kvitsøy. Det skulle være tilgang på attraktive helårsboliger til en akseptabel pris, og et bomiljø som ikke var preget av fritidsboliger.

2. Kommunestyresak 22/04 – utvidelse av "nullgrensen" i konsesjonslovens § 7

I 2004, etter endring av konsesjonsloven, søkte Kvitsøy kommune departementet om at "nullgrensen" også skal gjelde "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". Slik utvidelse ble vedtatt.

3. Kommunestyresak 27/06 – nytt regelverk for praktisering av "nullgrense" i Kvitsøy kommune

I kommunestyresak 27/06 fra november 2006 vedtok kommunestyret at det skulle utarbeides en oversikt over de viktigste bestemmelser i sammenheng med "nullgrensen", og at det lages et regelverk hvordan boplikten i Kvitsøy kommune skal håndteres.

4. Kommunestyresak 19/19 – Saksprotokoll – boplikt og fritidsboliger

I kommunestyresak 19/19 den 16. mars 2019 vedtok kommunestyret at det skulle inntas i kommuneplanen at forskrift om nedsatt konsesjonsgrense skulle videreføres, og i tillegg at konsesjonsfriheten skulle settes ut av kraft ubebygde tomter.

B LOVREGULERING

1. Konsesjonsplikt for erverv av bebygd eiendom i Kvitsøy

Utgangspunktet etter konsesjonsloven er at alt erverv av fast eiendom i Norge er konsesjonspliktig. Det gjelder imidlertid viktige unntak i lovens § 4 og § 5.

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 er konsesjon ikke nødvendig ved erverv av:
«ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt

til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene»

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 er konsesjon ikke nødvendig ved erverv av:

«bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.»

Etter forespørsel fra kommunen kan likevel departementet v/landbruksdirektoratet i forskrift sette denne konsesjonsfriheten ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. 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,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål

En slik forskrift – såkalt forskrift om nedsatt konsesjon eller nullkonsesjon - kan bare kan fastsettes der det er nødvendig for å forhindre at eiendom som bør brukes som helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er innført for hele Kvitsøy kommune (FOR-2019-11-12-1489). Det innebærer at det er innført konsesjonsplikt for ethvert erverv av:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, og
2. 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
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål

2. Unntak fra konsesjonsplikten (konsesjonsfrihet), pga erververens stilling

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 behøver *ikke* eierens ektefelle, eller den som er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller den som er besvogret med eieren i rett oppstigende linje, søke konsesjon. Denne slektsskapskrets fremgår av skissen vedlagt som **bilag 1**. Unntaket gjelder også ved skifte av ekteskapelig felleseie etter separasjon og skilsmisse, og ved arv. I tillegg gjelder unntaket tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold.

Konsesjonsfriheten er betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden og at han har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste fem år før overdragelsen, jf § 5 annet ledd. Dersom han ikke har det, må erverver søke konsesjon på vanlig vis.

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett søke konsesjon.

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 annet ledd. Boplikten er personlig, og av den grunn må erververen oppfylle den selv. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen, må søke konsesjon på vanlig måte.

Frist for å ta i bruk eiendommen som helårsbolig er ett år fra ervervet. Den som ikke kan overholde fristen, uavhengig av årsak, må søke konsesjon.

Hele konsesjonsloven kan leses på <http://www.lovddata.no/all/hl-20031128-098.html>

3. Kommunens behandling av konsesjonssaker for bebygd og ubebygd eiendom

a) Konsesjonsfrie erverv

Selv om Kvitsøy kommune har innført nedsatt konsesjonsgrense, kan ervervet skje konsesjonsfritt dersom erververen påtar seg boplikt.

Erververen må i så fall sende inn utfylt skjema for egenerklæring for konsesjonsfrihet til kommunen, hvor erverver forplikter seg til at eiendommen skal være bebodd. Slikt skjema kan fås ved henvendelse til Kvitsøy kommune.

Administrasjonen i kommunen fører kontroll med at opplysningene er riktige før attest for konsesjonsfrihet legges inn i matrikkelen. Bl a kontrolleres hjemmelsforhold, tidligere eiers hjemmelsperiode (konsesjonsfrihet for nærstående) og grunnlaget for konsesjonsfriheten.

For at et konsesjonsfritt erverv skal kunne tinglyses, er det et vilkår at kommunen har lagt konsesjonsfriheten inn i matrikkelen.

Nærmere informasjon om utfylling av skjemaet kan fås ved henvendelse til Kvitsøy kommune.

b) konsesjonspliktige erverv

Er ervervet konsesjonspliktig (dvs at ingen av unntakene kommer til anvendelse) må erververen sende inn konsesjonssøknad på standardisert skjema til ordføreren innen 4 uker etter at avtalen for overdragelsen ble gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen.

Slike skjema kan fås ved henvendelse til Kvitsøy kommune.

Konsesjonssøknader blir behandlet av formannskapet i kommunen. Klageinstans er Fylkesmannen i Rogaland, men eventuell klage skal fremmes for vedtaksorganet. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Jf. Forvaltningsloven Kapittel VI og § 29. Før klagen oversendes klageinstansen, vil kommunestyret ta stilling til hvorvidt vedtaket skal omgjøres.

Forvaltningsloven kapittel VI kan leses her:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10/KAPITTEL_6#KAPITTEL_6

Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon. Konsesjonsvedtaket skal vedlegges skjøtet for overdragelsen.

4. Bopliktens innhold

Ved erverv av eiendom hvor kommunen har innført nedsatt konsesjonsgrense påhviler det konsesjonsplikt. Dersom en ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må en søke om konsesjon etter prosedyre nevnt i pkt 3 b. Det skal gis konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål, jf § 11, men Kvitsøy kommune praktiserer disse reglene strengt, jf pkt 5. I praksis til det bli satt vilkår om boplikt ved de fleste konsesjonssøknader i Kvitsøy kommune.

I boplikten ligger det et krav om at erververen må ta eiendommen i bruk som sin reelle bolig. En eiendom er i *reell bruk* dersom eieren eller den som leier eiendommen rent faktisk bor på den, og er registrert etter regler fastsatt i eller i medhold av lov om folkeregistrering. I motsetning til hva som gjelder etter § 5 annet ledd, kan boplikten oppfylles ved å leie ut boligen dersom en ikke kan eller vil bo der selv. Kravet om bosetting i henhold til lov om folkeregistrering må da oppfylles av leietakeren.

Det er ikke lenger anledning til å oppfylle kravet til å bo uten å være registrert i folkeregisteret. Hele folkeregisterloven kan leses her:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2016-12-09-88>

Folkeregisterforskriften har noen unntak fra dette utgangspunkt, bl a for pendlere. Hvis eieren er pendler, er det for eksempel nok å kontrollere at vedkommende er registrert som pendler. Det har ingen betydning om en er familiependler eller enslig pendler. Se forskriftens § 5-3-1 mfl. Les hele forskriften: <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2017-07-14-1201>

5. Konesjonsvurderingen

Boplikten gjelder i hele eiertiden, og det kan ikke lenger gis midlertidig eller varig fritak. Den som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke om konsesjon.

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret helhetsvurdering foretatt etter kommunens skjønn. Det skal tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, konsesjonsloven § 1.

Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon uten vilkår om boplikt skal imidlertid gis dersom det ikke er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt til fritidsformål, jf § 10. Hvilke momenter og hensyn en bl a kan vektlegge i vurderingen, fremgår av bestemmelsen. Listen er ikke uttømmende. Det vil si at kommunen står fritt innenfor vurderingstemaet i § 10, og den kan vektlegge momentene slik den mener det er riktig sett på bakgrunn av lovens formål.

Kvitsøy kommune praktiserer konsesjonsreglene strengt, og i normaltilfellene vil det ikke bli gitt konsesjon uten vilkår om boplikt. Dersom det viser seg at en av andre årsaker ikke kan bo på eiendommen, må den i utgangspunktet leies ut.

6. Kontroll med at regelverket følges – sanksjonsmuligheter

Det er formannskapet som i første rekke fører tilsyn med at vilkår og betingelser etter konsesjonsloven følges. Også Fylkesmannen i Rogaland kan bistå med dette.

Dersom det ikke er innlevert konsesjonssøknad for et konsesjonspliktig erverv innen fristen på 4 uker, fastsetter kommunen en frist for å søke konsesjon. Det skal på samme måte settes frist for å søke konsesjon for den som ikke overholder boplikten.

Overholdes ikke den fastsatte frist for å søke konsesjon, eller skjer det andre brudd på konsesjonsloven, kan Fylkesmannen etter anmodning fra Kvitsøy kommune bl a ilegge erververen tvangsmulkt, eller uten ytterligere varsel begjære eiendommen tvangssolgt gjennom namsmyndighetene. Før slik anmodning rettes Fylkesmannen, vil imidlertid Kvitsøy kommune forsøke å komme til enighet med erververen.

C SVAR PÅ HYPPIGE SPØRSMÅL OM BOPLIKT

I det følgende vil vi bruke eksempler på hyppig stilte spørsmål om boplikt. Kvitsøy kommune håper at disse eksempler kan gi konkret informasjon rundt grunnleggende spørsmål om boplikten. Er det behov for ytterligere informasjon kan kommunen kontaktes. For øvrig vises til ovennevnte regelverk.

1. Har jeg boplikt hvis jeg kjøper en bolig på Kvitsøy ?

Ja, med de unntak som fremgår ovenfor.

2. Har jeg boplikt hvis jeg arver en bolig på Kvitsøy?

Nei, under forutsetning av at du er eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i første linje i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens

første sidelinje til og med barn av søsken, eller i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden.

(Hvem du kan erverve konsesjonsfritt av fremgår også av skissen vedlagt som **bilag 1**)

3. Kan jeg eie bolig på Kvitsøy med boplikt og samtidig eie eiendom i annen kommune?

Ja, forutsatt at du reelt bor på Kvitsøy og i tillegg har folkeregistrert adresse på eiendommen.

4. Jeg eier en bolig med boplikt og ønsker å leie den ut

Det er lovlig hvis leietakeren reelt bor i boligen på Kvitsøy, og i tillegg har folkeregistrert adresse på eiendommen i Kvitsøy.

5. Jeg eier en bolig med boplikt og ønsker å leie den ut til turister, montører eller lignende

Nei, det er ikke lov. Leietakeren må ta i bruk eiendommen som sin reelle bolig.

6. Jeg arver et bolighus fra en slektning som nevnt i spørsmål 2 og har ikke boplikt. Kan jeg leie ut boligen som fritidsbolig

Ja, det er lovlig å leie ut huset som fritidsbolig så lenge du ikke har boplikt selv.

7. Jeg arver et bolighus fra en slektning som nevnt i spørsmål 2 og har ikke boplikt. Kan jeg selge huset konsesjonsfritt som fritidsbolig uten at kjøperen får boplikt?

Nei, bare dersom kjøperen selv står i lignende slektskapsforhold til deg.

8. Jeg har kjøpt en tomt fra kommunen i et område som er regulert til boligformål. Jeg bygger hus, men ønsker å bruke det som fritidsbolig. Kan jeg det?

Nei, det foreligger boplikt med mindre erververens stilling tilsier unntak (jf. pkt B nr. 2) eller konsesjonssøknad er godkjent (jf. pkt. B nr. 3 b)

9. Jeg har kjøpt en tomt fra en privatperson i et område som er regulert til boligformål. Jeg bygger hus, men ønsker å bruke det som fritidsbolig. Kan jeg det?

Nei, det foreligger boplikt med mindre erververens stilling tilsier unntak (jf. pkt. B nr. 2) eller konsesjonssøknad er godkjent (pkt. B nr. 3 b)

10. Jeg har kjøpt en tomt fra kommunen i et uregulert område. Jeg søker om og bygger bolighus, men ønsker å bruke det som fritidsbolig. Kan jeg det?

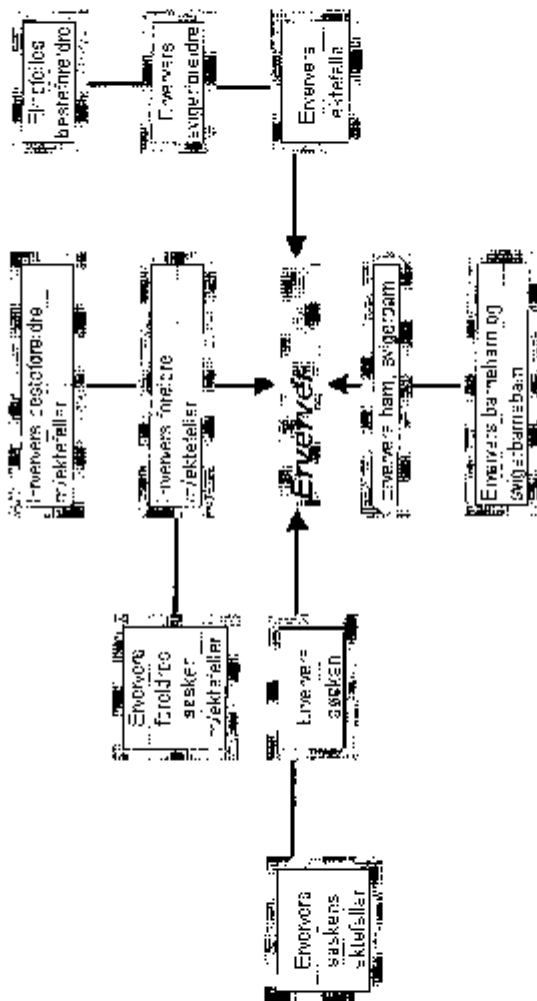
Nei, det vil være i strid med tillatelsen og vil kreve samtykke til bruksendring.

11. Jeg kjøper et hus med boplikt og bor i huset, men ønsker etter en tid å flytte og beholde huset som fritidsbolig. Er det lov?

Nei, ikke uten at du får innvilget konsesjon uten vilkår om boplikt.

Bilag 1: Skisse over hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra

Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra



Konsesjonsfritaken gjelder alle former for arv eller enten det er aksje eller del i aksje, gaver, arv eller tvangsarv.