SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 25/4113
Dok.nr: Ugyldig flettefelt
Arkiv:
Saksbehandler: Gerhard Osvoll
Dato: 02.10.2025

Ugyldig flettefelt

Gnr. 39, bnr. 13 - Vesterålsveien 1589 - Vedtak i konsesjonssak - politisk behandling

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 119/25	Formannskapet	27.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Søknad innvilges med vilkår etter § 11:

- Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden søker eier den, og at den bosettes innen ett år. Dersom søker selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonsloven § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret.

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-119/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra H, FRP, foreslått av Kristian Barstad Ellingsen, Høyre

Søknad innvilges med vilkår etter paragraf 11:
Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden søker eier den, og at den bosettes innen tre år. Dersom søker selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonsloven § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret.

Votering:
Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, FRP, ble forslaget fra H, FRP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 119/25 VEDTAK:

Søknad innvilges med vilkår etter § 11:
Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden søker eier den, og at den bosettes innen tre år. Dersom søker selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonsloven § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret.

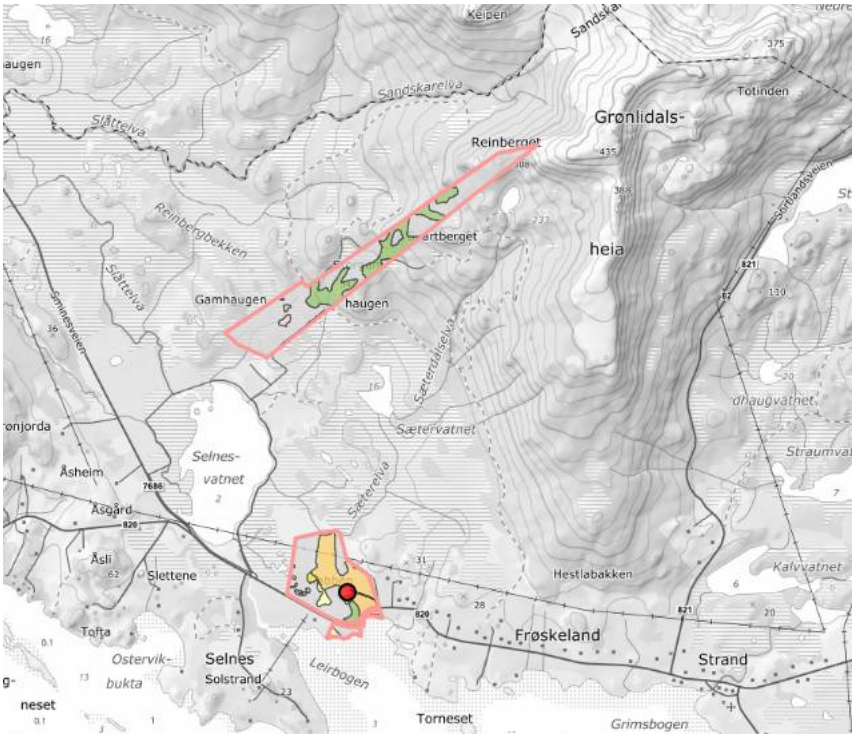
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søker har arvet en eiendom gnr. 39, bnr. 13 som ligger på Frøskeland, og ønsker å erverve denne til fritidsbolig.

Erverv via egenerklæring om konsesjonsfrihet på bakgrunn av overtakelse fra nær familie kan ikke innvilges, da det medfører ett vilkår om boplikt.

For å overta slektsgården søkes det dermed om konsesjon og fritak fra boplikten.

FAKTA I SAKEN

Eiendommen er en middels stor landbrukseiendom, som ligger på Frøskeland. Driveplikten oppfylles i dag ved bortleie av dyrka jord. I kommuneplanens arealdel er området LNFR, som er forkortelse for landbruk, natur- og friluftsliv, reindrift.



Arealressurser:

	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	61.4	
≡	Overflatedyrka jord	3.5	
≡	Innmarksbeite	7.9	72.8
⅄	Produktiv skog *	70.7	70.7
	Annet markslag	288.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	10.0	298.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	442.3	442.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Totalt har eiendommen 70 daa dyrka mark.

Eiendommens bygningsmasse:

Eiendommen er bebygd med ett våningshus som er Sefrak registrert og antatt bygd i perioden 1875-1899.

Driftsbygning har ikke byggeår i matrikkelen, men man kan anta ut fra konstruksjon og materialbruk at den er fra perioden 1950-1980.

Bygningene er bare befart fra utsiden. Både våningshus og driftsbygning har stort behov for utvendig vedlikehold.

Lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1.

Etter § 11 kan konsesjon gis på vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

VURDERING

Konsesjonsloven må brukes slik at en oppnår et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Søkerens formål med ervervet er utgangspunkt for vurderingen, og avgjørelsen av konsesjonsspørsmålet må derfor knyttes til dette. Søkers forutsetninger må stå sentralt i vurderingen, enten eiendommen erverves til landbruksformål eller til andre formål. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende i den aktuelle saken. Det må gjøres en konkret vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Driveplikten på eiendommen er oppfylt ved gyldig jordleieavtale. Da gjenstår vurdering av eier og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

Saken gjelder erverv av bebygd eiendom som er over arealgrensen i konsesjonsloven § 5 annet ledd (lovbestemt boplikt), og det er søkt konsesjon fordi erververen ikke kan overta konsesjonsfritt. I slike tilfeller vil det ofte være aktuelt å stille vilkår om personlig boplikt i fem år.

Med hjemmel i § 11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår om boplikt. I § 11 annet ledd går det fram at konsesjonsmyndighetene ”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.”

Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene skal ta stilling til spørsmålene knyttet til boplikt. Myndighetene skal da vurdere om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og om plikten skal være personlig eller ikke

Momenter som taler for vilkår om boplikt:

- **Styrking av lokal bosetting** – Boplikt kan bidra til at folk faktisk bor og lever i bygda.
- **Aktiv drift av eiendommen** – Eieren som bor på gården har større insentiv til å drive jorda aktivt.
- **Vedlikehold av kulturlandskap** – Boplikt fremmer kontinuerlig bruk og skjøtsel av jord og bygninger.
- **Bedre ressursforvaltning** – Personlig tilstedeværelse gir bedre oversikt og bruk av ressursene.
- **Styrking av lokalsamfunnet** – Fastboende bidrar til skole, næring og frivillighet.
- **Reduksjon av fraflytting** – Boplikt kan motvirke sentralisering og avfolking.
- **Langsiktig eierskap** – Personlig boplikt kan føre til mer langsiktig og ansvarlig eierskap.

Momenter som taler mot vilkår om boplikt:

- **Begrenset inntektsgrunnlag** – 60 daa fulldyrka jord er relativt lite og gir begrenset inntektsgrunnlag.
- **Redusert fleksibilitet for eier** – Boplikt kan være til hinder for pendling eller annen jobb.
- **Kan føre til tvangssalg** – Hvis eier ikke kan oppfylle boplikten, kan det føre til salg.
- **Redusert eiendomsverdi** – Boplikt kan gjøre eiendommen mindre attraktiv på markedet.
- **Ikke alltid nødvendig for drift** – Jorda kan drives godt uten at eier bor der.
- **Kan være vanskelig å kontrollere** – Oppfølging av boplikt krever ressurser fra kommunen.
- **Kan oppleves som inngripende** – Personlig boplikt kan oppleves som et inngrep i privatliv og eiendomsrett.

Det foreligger ingen landbruksfaglige innvendinger mot å innvilge søknaden, men spørsmålet om boplikt reiser prinsipielle og politiske vurderinger som må avklares.

Formålet med boplikten på landbrukseiendommer er å sikre bosetning i distriktene, og bidra til å opprettholde livskraftige lokalsamfunn. Administrasjonen innstilling følger formålet med boplikt. Spørsmålet om bopliktens samfunnsmessige nytte sett opp mot individets eiendomsrett anses som en politisk vurdering, og overlates til den politiske beslutningsmyndigheten.

Personalmessige forhold
Ikke relevant

Økonomiske forhold
Ikke relevant

Folkehelse
Ikke relevant

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke relevant

KONKLUSJON
Det er to mulige utfall, da avslag vil være det samme som å innvilge med boplik:

1. Søknad innvilges uten boplikt
2. Søknad innvilges med vilkår om boplikt
   "Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden søker eier den, og at den bosettes innen ett år. Dersom søker selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonsloven § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret.

Vedlegg:
20250923_125325
20250923_125222
20250923_125241
20250923_125346
Avtale om leie av jord
Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98_Redacted