

I Lindesnes kommune er det valgt å sette ned konsesjonsgrensen til null, for å forhindre at vanlige boliger selges som hytter, og dermed for å sørge for at det bor folk i husene hele året.

Men hva betyr dette i praksis for deg som skal forholde deg til dette? Vi vil her gi deg en liten forklaring til hva du har å forholde deg til ang boplikten i Lindesnes.

Hva er nedsatt konsesjonsgrense/nullgrense?

Konsesjonsloven skiller mellom konsesjonsfrie og konsesjonspliktige eiendommer. Konsesjonsplikten er knyttet til arealet på eiendommen. For bebygde eiendommer er det konsesjonsplikt hvis eiendommen har over 25 dekar dyrket jord eller over 100 dekar totalareal. Nedsatt konsesjonsgrense betyr at all bebygd eiendom over 0 dekar er konsesjonspliktig med mindre eiendommen skal brukes som helårsbolig. Dette er en ordning som skal sikre bosetting på de små eiendommene, der det er behov for det. Ullgrense er altså en særordning som skal fange opp de små eiendommene.

Hvorfor innfører noen kommuner nullgrense?

Nullgrense skal hjelpe kommuner til å opprettholde bosettingen. Det kan bety kroken på døra for mange bygdesamfunn dersom stadig flere boliger endres til fritidseiendommer. Nullgrense gjør at kommunen kan følge opp at eiendommer som er brukt til bolig eller er planlagt for boligbruk ikke blir til hytter. Kommunene som har innført slikt regelverk mener dette er viktig for å ivareta et levende bomiljø i kommunen. I tillegg er det viktig for kommunen at områder som er planlagt brukt til bolig faktisk blir det av hensyn til arealbruk og infrastruktur (i kommunen). Ta for eksempel ei bygd med fjell på alle sider. Dersom boligfeltene endres til hyttefelt, må kommunen kanskje ta av dyrket mark eller andre verdifulle arealer for å kunne bygge ut til nye sentrumsnære boliger som det ellers ikke ville vært behov for.

Er min eiendom omfattet av nedsatt konsesjonsgrense?

I dag har 65 kommuner regler om nedsatt konsesjonsgrense. Statens landbruksforvaltning har en alltid oppdatert oversikt over disse kommunene.

Jeg har arvet et hus som jeg ønsker å bruke som hytte i et område der det er nullgrense. Hvilke muligheter har jeg? I Lindesnes kommune kan du bruke huset som fritidsbolig når du har arvet. Dette kalles slektskapsunntaket.

Hvordan oppfyller jeg boplikten der det er nullgrense?

Det gjør du ved å sørge for at du selv eller noen andre står folkeregistrert som bosatt på eiendommen. Du kan godt leie ut hvis du vil det. Det er viktig å huske på at boplikten varer så lenge du eier eiendommen.

Hvis jeg arver en større gård der folk har bodd, kan jeg bruke den som fritidsbolig?

Det kommer an på størrelsen på eiendommen. Hvis det er 25 dekar dyrket mark eller 500 dekar produktiv skog og et bolighus, er det lovbestemt boplikt på eiendommen. Er gården mindre enn dette, eller mangler hus, kan du overta uten boplikt.

På min eiendom har jorda vært ute av drift lenge. Er jorda fortsatt "dyrka jord"?

Ja, som oftest er den det. Det er definert hva slags kvalitet jorda skal ha for å regnes som dyrka jord. Det tar lang tid før jorda ikke lenger regnes som dyrket.

Dersom eieren lar jorda forfalle, tror mange at man kommer under grensen for dyrket jord. Sånn er det ikke. Det er nemlig en regel som sier at hvis jorda har vært drevet så dårlig at

kommunen kan følge det opp som brudd på driveplikten, skal jorda likevel regnes med når man ser hvor mye dyrket jord som er på eiendommen.

Hvordan oppfyller jeg lovbestemt boplikt på gården jeg har arvet?

Den lovbestemte boplikten er personlig. Det betyr at eieren selv må folkeregistrere seg bosatt på eiendommen og bo der i fem år sammenhengende. Du kan ikke leie ut. Du har ett år på deg fra du overtar eiendommen til å flytte dit.

Jeg kjenner til noen som bryter boplikten. Hvilke muligheter har kommunen til å følge opp?

Den som bryter boplikten i nullgrenseområder eller den lovbestemte boplikten etter å ha arvet, kan bli pålagt å søke konsesjon. Kommunen skal da vurdere om du kan få konsesjon og forbli eier av eiendommen.

Hvis du har fått boplikt som konsesjonsvilkår og ikke oppfyller vilkåret, kan kommunen bestemme seg for å trekke konsesjonen din tilbake.

Hvis det ikke blir gitt konsesjon eller konsesjonen blir trukket tilbake, skal kommunens sette frist for salg av eiendommen. Eieren må da overdra eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Dersom dette ikke blir gjort innen fristen, kan eiendommen tvangsselges.

Tre typer boplikt

- Lovbestemt boplikt får den som overtar en landbrukseiendom over en viss størrelse og med bolighus fra nær familie, eller som har odelsrett til eiendommen. Da må du være folkeregistrert som bosatt på eiendommen i fem år. Hvis du vil slippe å bo, må du søke konsesjon.
- Boplikt som et vilkår for å få konsesjon får den som kjøper en konsesjonspliktig eiendom på det åpne markedet. Personen må søke konsesjon, og kommunen bestemmer om det skal være personlig boplikt eller upersonlig. Hvis boplikten er upersonlig, kan du leie ut eiendommen.
- Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) er den tredje varianten. Det er boplikt på små eiendommer som normalt er under arealgrensene for både konsesjon og boplikt. Når du overtar en eiendom her, kan du slippe å søke konsesjon ved å bekrefte at eiendommen skal brukes som helårsbolig. Du kan velge om du vil bo der selv eller om du vil leie ut eiendommen. Boplikten er oppfylt så lenge noen er folkeregistrert bosatt på eiendommen. Dette er den boplikten man oftest møter når man skal kjøpe fritidsbolig.

Teksten over er hentet fra Statens Landbruksforvaltning.