



Retningslinjer for praktisering av boplikt i Namsskogan kommune.

1. Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom ved fritt salg:

1.1 Når søker oppgir at han selv skal bebo og drive eiendommen

Det skal tilstrebes en differensiert praksis der landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningens tilstand skal vektlegges når det skal vurderes om konsesjon skal gis. Det bør i den vurderingen legges størst vekt på bygningens tilstand, med vurdering av både bolighuset og driftsbygningen sitt potensiale for framtidig bosetting og landbruksdrift. Det skal i vurderingen legges vekt på at et mangfold av driftsformer og bruksstørrelser vil gi den beste samlede utnyttelsen av landbruksressursene.

Eiendommer med dyrka mark og store utmarksressurser og enten manglende bygninger eller dårlig teknisk standard på bygningene, vil i utgangspunktet være mest egnet som tilleggsressurs til andre landbrukseiendommer framfor å opprettholdes som selvstendige eiendommer.

Dersom landbrukseiendommens ressursgrunnlag eller konsesjonssøkers interesse eller kompetanse tilsier at deler av dyrka jorda neppe vil bli benyttet for landbruksproduksjon av søkerne selv, bør det vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av noen av arealene vil gi den beste driftsmessige løsningen.

Når konsesjon innvilges i denne type saker bør det gis normalt 5 års personlig boplikt som konsesjonsvilkår.

1.2 Når søker oppgir at han selv skal bebo eiendommen, men ikke drive jordbruksarealet

Det skal tilstrebes en differensiert praksis der landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningens tilstand skal vektlegges. Eiendommer med godt bolighus og små produktive arealer bør kunne få konsesjon på dette grunnlaget, mens en bør være mer restriktiv i forhold til eiendommer med større produktive arealer.

Dersom landbrukseiendommens ressursgrunnlag, konsesjonssøkers interesse eller kompetanse eller opplysninger i søknaden tilsier at hele eller deler av dyrka marka neppe vil bli benyttet for landbruksproduksjon av søkerne selv, skal det vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av areal vil gi den beste driftsmessige løsningen.

Når konsesjon innvilges i denne typer saker gis det normalt 5 års personlig boplikt som konsesjonsvilkår.

1.3 Når søker oppgir at boplikten skal oppfylles av andre enn søkeren selv (upersonlig boplikt)

For landbrukseiendommer med små produktive arealer og /eller lite funksjonell driftsbygning i forhold til dagens krav, kan en vurdere vilkår om upersonlig boplikt som konsesjonsvilkår framfor personlig boplikt. Utformingen av vilkår om upersonlig boplikt skal som hovedregel knyttes til at det skal være minimum en person bosatt på eiendommen som skal være registrert

i folkeregistret på eiendommen. Upersonlig boplikt gis normalt som en varig plikt uten tidsavgrensning.

For eiendommer med vesentlig arealressurser eller driftsbygning godt egnet for moderne husdyrdrift bør praksis være at det settes vilkår om personlig boplikt. Konsesjon bør da ikke gis på vilkår om at boplikta er upersonlig.

1.4 Når søker oppgir at han ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen

For landbrukseiendommer med over 35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller mere enn 500 dekar produktiv skog og som har hus som er eller har vært benytta som helårsbolig, innvilges ikke konsesjon som selvstendig landbrukseiendom uten at det settes et konsesjonsvilkår om personlig eller upersonlig boplikt.

For eiendommer som hverken har over 35 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog eller ikke har hus som er eller har vært benytta som helårsbolig, bør det vurderes eventuelt vilkår om boplikt i hvert enkelt tilfelle. Det skal tas hensyn til eiendommens beskaffenhet med arealer og bygninger.

Det skal vurderes om konsesjonsvilkår om avståelse av produktive arealer vil kunne gi en god driftsmessig løsning.

2. Søknad om konsesjon fordi lovbestemt boplikt ikke kan oppfylles, jf. konsesjonslovens § 5 annet ledd:

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her 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.

2.1 Søker har tatt over landbrukseiendom med boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd, og har ikke tidligere fått innvilget konsesjon uten boplikt på eiendommen

Nye eiere av landbrukseiendommen innvilges konsesjon uten boplikt inntil 5 år for å avklare videre benyttelse av eiendommen.

2.2 Søker ønsker utsettelse med boplikt på grunn av at tidligere eier bor på eiendommen eller har boret

Det gis konsesjon uten vilkår om personlig boplikt for en tidsperiode det er påregnelig at tidligere eier vil bo på eiendommen.

2.3 Søker ønsker utsettelse med boplikt på grunn av at bolighuset er i dårlig stand eller lite tidsmessig

Se punkt 2.1. Ytterligere konsesjon uten boplikt utover første 5 års perioden kan unntaksvis innvilges for en kortere periode dersom det er sannsynlig at tilflytting til eiendommen er nært forestående i løpet av ca. et til tre år. Konsesjon uten boplikt gis da for maksimalt tre år.

2.4 Søkere som har andre rimelige og relevante grunner, for eksempel akutt sjukdom, utdanning mv.

Vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det kan gis konsesjon uten boplikt for en kortere periode på 1 – 5 år når det er sannsynliggjort at tilflytting til eiendommen vil skje når perioden er utløpt.

2.5 Søkeren oppgir at han ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen

Søknader vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle etter gjeldende lovverk. Namsskogan kommune skal ha en restriktiv praksis på å gi konsesjon uten boplikt, der hensynet til bosettinga vektlegges i stor grad. Det gis ikke konsesjon uten boplikt grunnet at søker på generelt grunnlag ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen, utover den første 5 års perioden som kan innvilges etter punkt 2.1.

2.6 Landbrukseiendommer som eies av dødsbo

I rundskriv M-3/2017 pkt. 7.5 kan det når en landbrukseiendom eies av et dødsbo, som hovedregel legges til grunn at det har oppstått et ting rettslig sameie i en eiendom mellom arvingene når det har gått 3 år etter arvelaters død. Det har da oppstått et erverv som utløser boplikt.

Når dødsbo står som eier av landbrukseiendom skal det legges til grunn at det har oppstått et erverv som utløser boplikt dersom boet fortsatt står som eier av landbrukseiendommen 3 år etter arvelaters død. Oppfyllelse av boplikt og eventuelt pålegg om å søke konsesjon skal da følges opp av kommunen overfor boet.

3. Søknad om konsesjon for erverv av tilleggsareal

3.1 Vurdering av om eiendommen bør opprettholdes som eget bruk

Det skal tilstrebes en differensiert praksis der landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningenes tilstand skal vektlegges når det skal vurderes om en landbrukseiendom bør opprettholdes som selvstendig bruk. God bygningsmasse med bolighus og driftsbygning trekker i retning at eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk.

Dårlig bygningsmasse med dårlig bolighus og driftsbygning trekker i retning at eiendommen ikke bør opprettholdes som selvstendig eiendom. Mye produktive arealer med dyrka mark, skog eller utmark kombinert med bygningsmasse som lite funksjonell eller med dårlig teknisk standard trekker i retning at eiendommen ikke bør opprettholdes som selvstendig bruk.

3.2 Eiendommen ligger inntil kjøpers eiendom

Det skal legges særlig vekt på to forhold:

Arrondering: dersom arealer med dyrka mark, produktiv skog eller utmark for øvrig grenser til kjøpers eiendom vil dette i de fleste tilfeller gi god arrondering.

Kjøpers planer for benyttelse av eiendommen: konsesjon for erverv av dyrka mark som tilleggsressurs gis normalt kun til eiendommer med egen landbruksdrift eller konkrete planer om snarlig oppstart av egen landbruksdrift.

3.3 Eiendommen ligger i nærområdet til kjøpers eiendom

Det skal legges vekt på hva som gir god arrondering og søkers planer for benyttelse av eiendommen.

Vedtatt av Namsskogan kommunestyre i møte den 08.09.20 – sak 52/20.

Kjøreavstander bør vurderes som et sentralt element, men det settes ikke noe absolutt grense i forhold til antallet kilometer. Avstanden mellom landbrukseiendommene i det området av Namsskogan der konsesjonssøkers eiendom ligger, bør vektlegges. Det bør aksepteres lengre kjøreavstander i områder av Namsskogan med lang avstand mellom landbrukseiendommene. Hvor stort areal saken gjelder bør også påvirke saken.

Søkers planer for benyttelse av eiendommen skal vektlegges. Konsesjon for erverv av tilleggsressurs med dyrka mark gis normalt kun til eiendommer med egen landbruksdrift eller konkrete planer om snarlig oppstart av egen landbruksdrift.