

Boplikt

- Konesesjonsloven
- Matrikkellova
- Plan- og bygningsloven

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 14.1.2026



Innledning

- Boplikt innført på Nøtterøy, Føyenland, Veierland, Tjøme, Brøtsø og Hvasser fra 12. desember 2025
- Kongsesjonsloven, plan- og bygningsloven og matrikkellova regulerer ulike sider ved bl.a. erverv, bruk og registrering av fast eiendom
- Selvstendige lovverk
- Hvordan er sammenhengen eller mangelen på sammenheng mellom de tre lovene?



Konsesjonsloven

- Formål

 **LOVDATA**



Søk etter lover, forskrifter, dommer, stortingsvedtak, tariffavtaler

Søk

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsl

 Innholdsfortegnelse ▾

 Lo

§ 1. (lovens formål)

Loven 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, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Hovedregel og unntak

- Utgangspunktet er at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon (tillatelse)
- En lang rekke unntaksbestemmelser

§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter [plan- og bygningsloven](#) og [jordlova](#).
2. 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.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Unntak fortsetter

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller 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 er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.

- I praksis skjer de fleste erverv konsesjonsfritt
- Kun en svært liten andel av ervervene hvor det må søkes konsesjon

Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt)

- Med hjemmel i konsesjonsloven § 7 kan noen av unntakene i konsesjonsloven settes ut av kraft (helt eller delvis), slik det er ved lokal forskrift for Færder kommune
- Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense fastsatt ved Landbruksdirektoratets vedtak av 12. desember 2025, og gjelder fra samme dag
- Formål med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er:
 - Opprettholde eller styrke bosettingen
 - Hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål

Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Færder kommune, Vestfold

Dato	FOR-2025-12-12-2577
Ikrafttredelse	12.12.2025
Endrer	FOR-2021-11-16-3205
Gjelder for	Færder kommune, Vestfold
Hjemmel	LOV-2003-11-28-98-§7, FOR-2003-11-28-1401, FOR-2003-12-08-1479-§6
Kunngjort	15.12.2025 kl. 14.55

Hjemmel: Fastsett av Landbruksdirektoratet 12. desember 2025 med hjemmel i lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom m.m. (konsesjonsloven) § 7 første ledd, jf. delegeringsvedtak 28. november 2003 nr. 1401-5, jf. lovdel 8. desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunene, statforvalteren, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for miljøforvaltning etter konsesjonsloven, jordskifte og skattevesen § 6.

Kapitteloversikt:

Hoveddel

Vedlegg

§ 1.

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 settes ut av kraft i områder i Færder kommune som nevnt i § 3 for ubebyggt land som er regulert til boligformål.

§ 2.

Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 settes ut av kraft i områder i Færder kommune som nevnt i § 3 for:

- Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
- 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.

Forskriften omfatter følgende områder i Færder kommune, jf. vedlagte kart: Nøtterøy, Feøyland, Veierland, Tjønne, Brøtse og Hvasser.

§ 4.

Denne forskriften trer i kraft straks. Samtidig oppheves forskrift 16. november 2021 nr. 3205 om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Færder kommune, Vestfold og Telemark.

Vedlegg:

Oversiktskart for nedsatt konsesjonsgrense i Færder kommune: pdf-fil.

Konsekvens

- Nødvendig med konsesjon (konsesjonsplikt) ved erverv av mange eiendommer hvor erverv etter konsesjonslovens alminnelige regler ville vært konsesjonsfritt
- Det har ingen betydning for konsesjonsplikten hvor lenge det er siden en eiendom eventuelt var i bruk som helårsbolig
 - Ikke noe fastsatt i loven, men det kan likevel gjelde en tidsmessig grense
 - Ingen rettsavgjørelse som viser eksakt hvor lang tid som i så fall må være gått for at ervervet må anses konsesjonsfritt
 - Et tidsrom på noen tiår er ikke i seg selv ansett tilstrekkelig til at ervervet er konsesjonsfritt (rettspraksis gammel lov)
- Ikke konsesjonsplikt når erververen forplikter seg (ved egenerklæring) til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden hun eller han eier eiendommen – herav begrepet boplikt



Konsekvens fortsetter

- For ubebygde tomter og eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, er det avgjørende at den i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål
- Eiendommens status etter plan- og bygningsloven (pbl) har ellers ingen betydning for konsesjonsplikten
 - Lovlig bruk etter pbl er moment ved vurderingen av eventuell søknad om konsesjon
- Heller ikke eiendommens- eller bygningens registrering i matrikkelen har noen betydning for konsesjonsplikten



Konsekvens fortsetter

- Bestemmelser i annet lovverk enn konsesjonsloven (pbl og matrikkellova) gjelder på samme måte enten kommunen har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense eller ikke
- Utfordrende at enkelte eiendommer er konsesjonspliktige (boplikt) etter konsesjonsloven, mens lovlig bruk etter plan- og bygningsloven er fritidsbolig. Dette er imidlertid unntakstilfeller



Ved eiendomsoverdragelse

Ny eier må fylle ut egenerklærings-skjema og erklære konsesjonsfrihet, fordi:

- Hun eller han forplikter seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig, eller at
- Eller konsesjon ikke er nødvendig av andre grunner, f.eks. eiendom som alltid har vært fritidseiendom, eller det er en ubebygget tomt i uregulert område



Egenerklæring om konsesjonsfrihet
i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense
Fastsett i medhold av forskrift 8. desember 2003 gitt i medhold
av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 8

Tem skjema						
1. Erklæringen leveres til kommunen der eiendommen ligger. 2. Kommunen kontrollerer at skjemaet er riktig utfyllt. 3. Ett skjema for hver ny eier.						
1. Erververs (ny eiers) navn						
Etternavn, for- og mellomnavn						
Fødselsnr. (11 siffer)				Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer		
Adresse			Postnr.	Poststed		
E-postadresse				Telefonnummer		
2. Eiendommen ervervet gjelder						
Gnr.	Bnr.	Fødselsnr.	Snr.	Andelsnr.	Eierandel	Kommune

ERKLÆRING FRA NY EIER OM KONSESJONSFRIHET

Du skal bare bruke **ett** av punktene 3 til 7. Punkt 3 til 6 gjelder eiendoms typer etter konsesjonsloven § 4 jf. § 7. Punkt 7 gjelder alle typer eiendom som overtas fra nær slekt etter konsesjonsloven § 5. Dersom du overtar en konsesjonsfri eiendom fra nær slekt, anbefaler vi at du benytter ett av punktene 3 til 6 istedenfor punkt 7. Se veiledningen.

Konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter § 4 (og ev. § 7)	Kommunen bekrefter
3. Bebygd areal, jf § 4 første ledd nr. 4: ☐ Eiendommen er bebygd, er ikke større enn 100 dekar totalt, og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Kryss av ett punkt A, B eller C for å bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt også etter regelen om nedsatt konsesjonsgrense i § 7. NB! Dersom eiendommen ligger i områder regulert til boligformål og har bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, må du krysses av pkt B eller C. ☐ A. Eiendommen er bebygd og verken er eller har vært i bruk som helårsbolig. ☐ B. Eiendommen skal brukes til helårsbolig. ☐ C. Eiendommen har bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, men kommunen har ikke forskrift som omfatter denne type eiendom, jf § 7 første ledd nr 2.	☐
4. Ubebygget tomt til bolig, fritidshus eller naust, jf § 4 første ledd nr. 1: ☐ Tomta er ikke større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova. ☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten forutsetter at tomten blir bebygget innen fem år.	☐

Skjema nr. 1.1.2008

- forts. eiendomsoverdragelse

5. Ubebyggt tomt til bolig eller fritidshus i område lagt ut til bebyggelse og anlegg, jf § 4 første ledd nr. 2:	
☐ Tomta ligger i et område som er lagt ut til bebyggelse og anlegg der tomteinndelingen er foretatt eller godkjent av bygningssmyndighetene.	☐
☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten forutsetter at tomten blir bebygd innen fem år.	
Kryss av pkt. A eller B for å bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt også etter regelen om nedsatt konsesjonsgrense i § 7:	
☐ A. Kommunen har ikke forskrift som omfatter ubebyggt tomt som er regulert til boligformål, jf § 7 første ledd nr. 3, eller tomta ligger ikke i området regulert til boligformål.	☐
☐ B. Eiendommen skal brukes som helårsbolig.	

6. Andre ubebygde arealer jf § 4 første ledd nr. 3: (ubebygde arealer som ikke faller inn under pkt. 4 og 5)	
☐ Arealer ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn LNFR, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.	☐
☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.	

Konsesjonsfrihet på grunn av slektskap/ekteskap/samboerskap/vogerskap/uskifte § 5

Hvis konsesjonsfriheten for nær slekt er satt ut av kraft etter § 7 (se veiledningen) må du fylle ut ett av punktene 3-6. Da gjelder ikke pkt. 7.

7. Jeg er i slekt med overdrager på følgende måte:	
☐ Jeg har overtatt eiendommen fra ektefelle, samboer eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle/samboer slik som angitt i § 5 første ledd nr. 1. Eventuelt som arv eller i uskifte (se nærmere i veiledningens punkt 7). Jeg er berettiget eller bevoegret med overdrager på følgende måte: 	☐
☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden.	
☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager har hatt tilstrekkelig hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen.	☐

SIGNATUR

8. Ny eiers signatur og kjennskap til straffeansvar (må signeres personlig av den nye eieren)	
☐ Jeg er kjent med at det etter straffeloven § 365 er straffbart å avgi uliktig egenerklæring.	
Dato	Ny eiers underskrift
Dato	Vergens underskrift (for myndige må vergen undertegne)

9. Kommunen bekrefter for alle erverv: (må alltid fylles ut)		
☐ Overdragelsen fører ikke til deling av en drittseighet, jf. jordlova § 12 sjette ledd.		
☐ Relevante punkter ovenfor er bekreftet.		
Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

Dersom egenerklæringsskjemaet ikke har punkter som passer det aktuelle ervervet, eller erverver ikke kan eller vil forplikte seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig, så må det søkes om konsesjon (tillatelse)

Konsesjonssøknad

- Ved avgjørelse av søknad om konsesjon (tillatelse) på erverv av eiendom som omfattes av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjelder de særlige forholdene som framgår av konsesjonsloven § 10, i tillegg til andre relevante hensyn, jf. lovens formål § 1
- Ved avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på
 - eiendommens beliggenhet
 - bebyggelsens art og standard
 - hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig
 - hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig
 - og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.



Konsesjonssøknad fortsetter

- Når det søkes om konsesjon må det gjøres en konkret vurdering knyttet til den konkrete eiendommen
- Kommunen skal gi konsesjon viss hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål
- Det er bosettingshensyn som begrunner forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, og en søknad om konsesjon kan ikke avslås begrunnet med andre hensyn enn bosettingshensynet



Avsluttende om konsesjonsloven og bopliktforskrift

- Det er tidvis en utfordring at bestemmelsene i konsesjonsloven i begrenset grad er samordnet med bestemmelser bl.a. i plan- og bygningsloven og matrikkellova
- Likevel slik at de klart fleste saker er enkle ut fra et «bopliktperspektiv»
- De vanskelige sakene utgjør et lite fåtall
- De er unntakene og undergraver ikke formålet med bopliktforskriften

Matrikkeloven

Historikk

- Første digitale, nasjonale register i kommune-Norge var GAB - etablert 1980. Delingsloven.
- MABYGG, nasjonalt prosjekt for registrering av bygg ble gjennomført i en to-årsperiode fra 1992. La grunnlag for dagens matrikkelverk.
- Målet med MABYGG var registrering av all bygningsmasse over 15m² i Norge for fremtidig skattlegging.



- I 2010 ble matrikkellova og matrikkelen innført. Matrikkelen fungerer som et nasjonalt "folkeregister" for tomter, bygninger og adresser.
- 18 millioner daglige oppslag i matrikkelen.
- Merk at matrikkelen ikke er rettslig førende for lovlig bruk. Massivregistreringen kan være feilført ved MABYGG-registreringen.
- Geodata retter matrikkelen når hjemmelshaver krever det, og når det er grunnlag for å rette opplysningene. Kommunen kan også rette på eget initiativ.



Retting av bygninger i matrikkelen

- Det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen i matrikkeloven at «Kravet til dokumentasjon for å rette matrikkelen vil vere ulikt avhengig av kva slag opplysningar som er registrerte og korleis opplysningane som står i matrikkelen opphavleg er henta inn. Opplysningane i matrikkelen kjem frå ulike kjelder og har varierende kvalitet.», jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) side 188 og 189.



- For at kommunen skal endre bygningsopplysninger må det altså være dokumentert at det er grunnlag for å rette opplysningene. Dokumentasjonen som fremlegges må etter kommunens oppfatning vise at det er mer sannsynlig at opplysningene i matrikkelen er feil, enn at de ikke er det.
- I utgangspunktet må det enten dokumenteres at bruken til fritidsbolig oppstod før dette måtte omsøkes etter plan- og bygningsloven og at bruken derfor er lovlig etablert, eller det må dokumenteres at det foreligger en gyldig tillatelse til bruksendring.



- Retting av matrikkelen er hjemlet i matrikkellova § 26 fjerde ledd. (sitat)

*Andre opplysningar kan rettast av organet som fører opplysningane, dersom dei er feil, ufullstendige, grunnlaget for registreringa har falle bort, eller det ikkje er høve til å behandle dei i matrikkelen. **Organet skal rette opplysningane når ein part set fram krav om det og kan dokumentere at det er grunnlag for å rette opplysningane. Kommunen eller sentral matrikkelstyresmakt kan av eige tiltak rette opplysningane når dette har noko vesentleg å seie for matrikkelen som eit einsarta og påliteleg register.***

- Krav om matrikkelføring skal behandles uten unødig opphold.
- Det er klagerett på eventuelle avslag på retting, jf. matrikkellova § 46 h.

Eksempel:

- Eier anmodet kommunen om å rette matrikelopplysningene om eiendommens hovedbygning til fritidsbolig. Begrunnelsen var at familiens bruk hele tiden siden kjøpet i 1955 hadde vært fritidsformål, noe som ble dokumentert og sannsynliggjort.
- Dette var bolig benyttet som fritidsbolig i matrikkelen.



- Søknadsplikt om bruksendring (f.eks. fra bolig til fritidsbolig) ble innført ved plan- og bygningsloven av 1965. Det er klargjort at når faktisk utnyttelse av en eiendom ved innføringen av plan- og bygningsloven i 1965 var fritidsbolig og dette har vært bruken siden, så er fritidsbolig lovlig bruk, og det vil ikke være nødvendig med en søknad om bruksendring, herunder søknad om dispensasjon.
- Matrikelopplysningene om bygningen er uten betydning for spørsmålet om konsesjonsplikt.



Plan- og bygningsloven

- Stilles det krav om boplikt etter konsesjonsloven må fritidsboligen registrert i matrikkelen søkes bruksendret til helårsbolig etter plan- og bygningsloven hvis bygningen skal brukes til bolig.
- Arealformål og tekniske krav gjelder. Kan søke unntak fra TEK17, jf. § 31-4 for tekniske krav som konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, tilgjengelighet og universal utforming, inneklima og energi.

