



Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Romssa ja Finnmárkku stáhtahálddašeaddji
Tromssan ja Finmarkun staatinhallittija

Vår dato:

18.05.2026

Vår referanse

2026/1462

Deres dato:

Deres referanse

10930/TS

AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA AS
Postboks 6808 St. Olavs plass
0130 OSLO
Tuva Sørby

Telefonnummer til saksbehandler

Linn Marstrander, 77642131

Endelig vedtak - Klage boplikt - Bardu 44/4

Statsforvalteren i Troms og Finnmark viser til Bardu kommunes brev av 30.01.26, hvor klagesak oversendes oss til behandling. Hilde Anita Nyland klaget, i brev av 12.11.25, på Bardu kommunes vedtak av 22.10.25, om at eiendommen gnr./bnr. 44/4 anses bebygd og at lovbestemt boplikt skal oppfylles.

Sammendrag

Statsforvalteren i Troms og Finnmark tar klagen til Hilde Anita Nyland til følge, og omgjør Bardu kommunes vedtak av 22.10.25.

Ervervet av gårds- og bruksnummer 44/4 i Bardu kommune er konsesjonsfritt, og uten lovbestemt boplikt ettersom eiendommen anses som ubebygd, jf. konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Om eiendommen

Landbrukseiendommen Nyland ligger nederst i Salangsdalen, om lag 17 km fra Setermoen. Eiendommens jordbruksareal ligger innenfor hensynssone landbruk i LNFR-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift), i kommuneplanens arealdel.

Landbrukseiendommen gårdsnummer 44 bruksnummer 4 i Bardu kommune har ifølge NIBIOs gårdskart et totalareal på 2 863,9 dekar, herunder 50,5 daa fulldyrka jord, 5,9 daa innmarksbeite, 1 617 daa produktiv skog, 1 131,8 daa annet markslag og 58,7 daa bebygd, vann, bre¹.

Bebyggelsen på eiendommen omfatter 6 bygninger². Ifølge sakens opplysninger er våningshuset oppført på slutten av 1800-tallet, og ble sist brukt som helårsbolig på 80-tallet.

Eiendommen eies av Hilde Anita Nyland og Tor-Ivar Nyland med ½ del hver.

¹ [Gårdskart - NIBIO](#)

² [Eiendomsregisteret - 44/4 Bardu](#)



Sakens bakgrunn

Du søkte om konsesjon for erverv av ½ av landbrukseiendommen Nyland gnr./bnr. 44/4 i Bardu, i 2018. Formannskapet i Bardu kommune innvilget den 05.09.2018 konsesjon med fritak for lovbestemt boplikt med vilkår om at du og din mann drev eiendommen som tillegg til deres melkeproduksjonsbruk i Øvre-Salangen.

I forbindelse med oppfølging av boplikten, i brev av 31.03.2025, registrerte kommunen at eiendommen ikke var bebodd og at driften av melkeproduksjon var avsluttet. Vilkårene for konsesjonsfritt erverv var ikke lenger oppfylt. Frist for uttalelse ble satt til 22.04.25.

Du uttalte deg i brev av 22.04.25, og anførte at eiendommen ikke kan anses som bebygd grunnet tilstanden på våningshuset. Huset er ikke egnet som helårsbolig, og derfor kan heller ikke boplikten oppfylles.

Bardu kommune sendte foreløpig svar i saken den 21.05.25.

Kommunen gjennomførte befarings på eiendommen den 19.08.25.

Saken skulle opprinnelig behandles i Formannskapet den 10.09.25, men saken ble utsatt.

I e-post av 14.10.25 kom du med tilleggsopplysninger i saken. Vedlagt var et kostnadsoverslag som viste hva det vil koste å få boligen oppgradert til helårsbolig.

Det var møte i Bardu Formannskap den 15.10.25. Dissens (5 mot 2) konkluderte med at eiendommen anses bebygd og at lovbestemt boplikt skal oppfylles. Vedtaket ble sendt den 22.10.25.

Du klaget på vedtaket den 12.11.25.

Det var møte i Formannskapet den 28.01.26. Kommunen tok ikke klagen til følge, og saken ble den 30.01.25 oversendt Statsforvalteren for behandling.

Statsforvalteren sendte ut foreløpig svar i saken den 17.02.26.

Klage på kommunens vedtak

I din klage av 12.11.25 er det anført at vedtaket er ugyldig som følge av vedtakets innhold og saksbehandlingsfeil, jf. forvaltningslovens (fvl.) § 41. Det anføres at vedtaket må omgjøres, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav a.

Når det gjelder vedtakets innhold anføres det at eiendommen ikke er bebygd, jf. konsesjonslovens § 5 (2). Bygningen lider av alvorlige mangler og oppfyller ikke grunnleggende krav til helårsbolig. Det vises til tilbud om oppgradering av boligen til helårsbolig fra Thomassen Bygg AS, i tillegg også et tilbud fra Jenssen Maskin AS som omhandler arbeider på vann og avløp. Det anføres videre at å oppgradere boligen til helårsbolig i henhold til dagens krav, vil koste mer enn å føre opp et nybygg.

Det anføres videre at vedtaket fra Bardu kommune lider av saksbehandlingsfeil, ettersom det ikke er gitt en begrunnelse for kommunens vedtak, og at vedtaket er ugyldig. En annen saksbehandlingsfeil som anføres er inhabilitet hos varamedlem som behandlet saken. Det er også anmodet om oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42.

Statsforvalterens vurdering



Statsforvalteren er klageinstans i saken, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Etter § 34 kan Statsforvalteren som klageinstans prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Videre skal Statsforvalteren vurdere de synspunkter som klager kommer med, og påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. § 33 femte ledd. Som klageinstans kan Statsforvalteren selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling, jf. § 34 siste ledd.

Bardu kommune fattet vedtak i saken den 15.10.25, men sendte ikke vedtaket før den 22.10.25. Du klaget på vedtaket den 12.11.25, og klagen er følgelig rettidig. Saken tas til behandling.

Vedrørende manglende begrunnelse

I klagen er det anført at Bardu kommunes vedtak ikke er begrunnet. Vi er enig i at kommunens vedtak mangler begrunnelse, og kun viser til saksfremlegg som redegjør for sakens opplysninger og de rettslige vurderinger som må tas. Saken ble lagt frem uten innstilling. Av selve vedtaket fremgår kun voteringsresultatet. Dette utgjør en saksbehandlingsfeil etter forvaltningslovens §§ 24 og 25.

Kommunen så på saken på nytt den 28.01.26, og kommunedirektøren innstilte på at eiendommen ikke kan anses som bebygd, jf. konsesjonsloven § 5 (2), og at det dermed ikke foreligger lovbestemt boplikt på eiendommen. I formannskapetets behandling ble det imidlertid votert for at klagen ikke skulle tas til følge.

På grunnlag av vedtaket er det ikke mulig å se hvordan kommunen har vurdert forskriftens vilkår om at eiendommen må være bebygd. Kommunen bør nevne hvilke hovedhensyn som har vært avgjørende for konklusjonen kommunen er kommet til.

Om konsesjonseiendommen er å anse som bebygd eiendom

Vi har ikke fått oversendt opprinnelig sak fra 2018 fra Bardu kommune, men legger til grunn at du oppfylte vilkåret om slektskap.

Eiendommen oppfyller arealvilkårene for boplikt. Eiendommen har både fulldyrka jord på mer enn 35 dekar, og består av mer enn 500 dekar produktiv skog.

Dersom det skal foreligge lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd, må eiendommen være bebygd og den må ha vært i bruk som helårsbolig. Spørsmålet i saken er om eiendommen er bebygd.

Ifølge kommunens opplysninger var våningshuset på konsesjonseiendommen i bruk som helårsbolig på 80-tallet.

Det følger av Landbruks- og matdepartementets rundskriv³ at utgangspunktet er at eiendommen anses ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Det stilles ikke krav til hvor lenge siden det er eiendommen var i bruk som helårsbolig, eller hvor lenge den var i bruk som dette. Hva den enkelte søker oppfatter som beboelig etter dagens forventninger om boligstandard vil variere, og det er ikke avgjørende. Det er heller ikke avgjørende om huset har innlagt strøm, vann, eller om det er bilvei frem til huset.

Spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke, etter konsesjonsloven § 5 andre ledd, er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012. Retten kom til at eiendommen,

³ [Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt](#), kapittel 4.2 og 3.1.2



på grunn av boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, og at det derfor ikke heftet boplikt på eiendommen. Retten la blant annet vekt på at boligen hadde store fukt- og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

I denne saken har Bardu kommune gjort nærmere undersøkelser og befarte boligen den 19.08.25. Det ble konkludert med at hele boligen må renoveres og etterisoleres. Det må også borres etter vann til boligen, da gammelt anlegg har kollapset, og det må lages nytt infiltrasjonsanlegg.

Du har innhentet kostnadsoverslag fra Thomassen Bygg AS av 08.10.25, hvor det fremgår kostnader på 3 630 000 kroner for å sette i stand boligen til permanent helårsbolig i henhold til dagens krav til bolighus. I tillegg kommer kostnader til etablering av vann- og avløpssystem på 333 516 kroner, ifølge innhentet tilbud av 02.11.25, fra Jenssen Maskin AS. Det er lagt frem dokumentasjon på at kostnaden for renovering av våningshuset, overstiger kostnadene med å oppføre helt ny bolig.

Slik Statsforvalteren ser det er bygningens byggtekniske tilstand dårlig. Våningshuset bærer preg av alder, forfall og manglende vedlikehold. Både befaringer og fremlagte kostnadsoverslag dokumenterer våningshusets tilstand. Det fremstår tydelig at boligen ikke kan gjøres i stand ved enkle grep og mindre kostnader, men det kreves omfattende tiltak og store kostnader for å få huset beboelig.

Statsforvalterens konklusjon

Statsforvalteren i Troms og Finnmark har på denne bakgrunn kommet til at gårds- og bruksnummer 44/4 må anses som ubebygd, jf. konsesjonsloven § 5 andre ledd, ettersom våningshuset er ubrukelig som helårsbolig på grunn av alder og forfall.

Etter dette er ervervet av eiendommen konsesjonsfritt, og uten lovbestemt boplikt.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark tar klagen til Hilde Anita Nyland til følge, og omgjør Bardu kommunes vedtak av 22.10.25.

Informasjon

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Du har rett til å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til din gunst, jf. fvl. § 36. Slikt krav må fremsettes senest tre uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til deg, jf. fvl. § 36 tredje ledd, tredje punktum.

Med hilsen

Katrine Storeheier (e.f.)
assisterende statsforvalter

Linn Marstrander
fungerende landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



BARDU KOMMUNE

Postboks 401

9365

BARDU

Mottakerliste:

AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA AS

Hilde Anita Nyland

Tor-Ivar Nyland

Postboks 6808 St. Olavs plass

Hellekrokveien 23

Kongsveien

0130 OSLO

9350 Sjøvegan

9350 Sjøvegan