



**DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT**

Advokathuset Harstad AS  
Postboks 249  
9483 HARSTAD

Deres ref

Vår ref

Dato

21/1070-15

3. oktober 2022

## **Opphevelse av vedtak om konsesjon - gnr. 92 bnr. 4 og 7 i Ål kommune**

Landbruks- og matdepartementet opphever Statsforvalteren i Oslo og Vikens vedtak av 18. juni 2021, jf. forvaltningsloven § 35 andre ledd jf. første ledd bokstav c. Saken sendes tilbake til Statsforvalteren i Oslo og Viken for ny behandling av klagen over Ål kommunes vedtak av 22. september 2020.

Advokat Kristiansen sendte, på vegne av Madeleine Skarsgård, den 12. juli 2021 prosessvarsel og omgjøringsbegjæring til Landbruksdirektoratet og Landbruks- og matdepartementet. Direktoratet konkluderte i brev av 25. januar 2022 med ikke å omgjøre Statsforvalterens vedtak. Advokat Kristiansen har i brev av 15. februar 2022, opplyst at prosessvarselet av 12. juli 2021 opprettholdes og bedt Landbruks- og matdepartementet om å omgjøre Statsforvalteren i Oslo og Vikens vedtak av 18. juni 2021.

### **1. Sakens bakgrunn**

Skarsgård ervervet eiendommen Nordre Skarsgård gnr. 92 bnr. 4 og 7 i Ål kommune ved odelsløsning. Ervervet ble tinglyst 2. mai 2019.

Eiendommen har et totalareal på 2 113,6 daa, der 8 daa er fulldyrka jord, 20,6 daa er overflatedyrka jord, 51 daa er innmarksbeite, 539,2 daa er produktiv skog, 1 417,9 daa er annet markslag og 76,9 daa er bebygd areal. I tillegg har eiendommen en andel i et uregistrert jordsameie i Tvist/Dyrebotn. Bebyggelsen består blant annet av våningshus, kårbolig, driftsbygning, stabbur, hytte på stølen ved Tvist og hytte på stølen (Rødhytta).

Postadresse  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo  
postmottak@lmd.dep.no

Kontoradresse  
Teatergata 9  
www.lmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 874

Avdeling  
Avdeling for skog- og  
ressurspolitikk

Saksbehandler  
Kristine Hovind  
Bøhnsdalen

Skarsgård søkte 27. april 2020 konsesjon og utsatt boplikt. Årsaken var at hun ikke ønsket å bosette seg på eiendommen innen ett år etter overtakelse, slik det kreves etter konsesjonsloven § 5 andre ledd ved konsesjonsfritt erverv av eiendommen i kraft av odelsrett. Hun søkte om utsatt boplikt prinsipalt i 5 år, subsidiært i 3 år. I konsesjonssøknaden ble det vist til at bygningsmassen trenger omfattende vedlikehold. Det ble opplyst at vedlikeholdet ikke har blitt igangsatt på grunn av problemer knyttet til overlevering av eiendommen. Det opplyses i konsesjonssøknaden at eiendommen ikke har vært bebodd siden 1976.

Ål kommune behandlet saken den 25. august 2020. Det ble fattet vedtak om å utsette saken til september samme år for å få dokumentert bygningenes tilstand av godkjent takstmann. Skarsgård ønsket å innhente en ny tilstandsrapport for våningshuset, men kommunen mente det var tilstrekkelig å benytte verditaksten av 7. juli 2017 som ble utarbeidet i forbindelse med odelsløsningssaken. Den ble oversendt Ål kommune av Skarsgård 7. september 2020. Saken ble behandlet på nytt hos kommunen i møte 22. september 2020. Kommunen fattet vedtak om å innvilge Skarsgård konsesjon med vilkår om at hun selv måtte bosette seg på eiendommen innen 1. januar 2021, og bo der i minst 5 år sammenhengende. I tillegg ble det satt vilkår om å kontakte Øvre Buskerud jordskifterett innen 1. januar 2021 for å avklare forholdene rundt det uregistrerte jordsameiet på eiendommen.

## **2. Klage over Ål kommunes vedtak, tilleggsmerknader og vurdering**

Skarsgård klaget 19. oktober 2020 på kommunens vedtak av 22. september 2020. Skarsgård anførte nå at erverv av eiendommen ikke krevde konsesjon fordi den ikke kan anses som «bebygd» etter konsesjonsloven § 5 andre ledd. Videre anførte hun at kommunen ikke hadde oppfylt forvaltningslovens krav til begrunnelse, krav til utredning eller foretatt den vurderingen som skal gjøres etter konsesjonsloven § 9. Hun viste til at kommunen verken hadde vurdert eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold eller hennes tilknytning til eiendommen og livssituasjon. Skarsgård mener det er lagt til grunn uriktig faktum, at vedtaket er urimelig, vilkårlig og i strid med myndighetsmisbrukslæren.

Som vedlegg til klagen oversendte Skarsgård en tilstandsrapport for våningshuset datert 18. oktober 2020.

Ved behandling av klagen gikk kommunen gjennom klagers anførsler. Kommunen var av den oppfatning at eiendommen måtte regnes som bebygd fordi våningshuset etter deres vurdering ikke er ubrukelig på grunn av alder og forfall. Kommunen la vekt på tilstandsrapporten fra 2020 og verditaksten fra 2017. Det ble fra kommunens side stilt spørsmål ved hvorfor våningshuset har gått fra å ha grei bruksstandard i 2017 til at huset kun kan brukes sporadisk i 2020, jf. verditaksten og tilstandsrapporten. Etter kommunens vurdering forelå det ikke brudd på saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven §§ 17, 24 eller 25. Kommunen mente heller ikke at det forelå rettsanvendelsesfeil eller at det var lagt feil faktum til grunn.

Kommunen fant ikke grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak, og saken ble oversendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Advokat Kristiansen sendte tilleggsmerknader til klagen og

en ny tilstandsrapport for våningshuset datert 26. februar 2021 til Statsforvalteren i brev av 8. mars 2021.

### **3. Statsforvalterens vedtak av 18. juni 2021**

Statsforvalteren stadfestet 18. juni 2021 kommunens vedtak om personlig boplikt, men endret fristen for tilflytting til 1. januar 2023.

Statsforvalteren viste til det rettslige utgangspunktet for lovbestemt boplikt under «Statsforvalterens merknader» i vedtaket. Det ble også vist til rundskriv M-1/2021 som redegjør nærmere for når en eiendom kan anses som bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 andre ledd, og til Senja-dommen fra 2012<sup>1</sup> hvor spørsmålet om bebyggelsens tilstand var sentralt.

Vurderingen av våningshuset som er gitt i verditaksten fra 2017 gjengis i statsforvalterens vedtak. Også kommunens vurdering av tilstandsrapporten fra 2020 i forbindelse med klagesaken gjengis.

Statsforvalterens vurdering av om eiendommen anses som bebygd i henhold til konsesjonsloven § 5 andre ledd lyder som følger:

«Statsforvalteren finner i likhet med kommunen at eiendommen er å anse som bebygd etter § 5 annet ledd. Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at våningshuset er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Det er i denne sammenheng ikke avgjørende hva som er dagens forventninger til boligstandard. Bygget har behov for utbedringer og oppgraderinger, men vi kan ikke se at byggets tilstand er så dårlig at det ikke er å anse som bebygd i denne sammenheng.»

Statsforvalteren redegjorde videre for vurderingstemaene som følger av konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Det vises blant annet til uttalelser i rundskriv M-1/2021. Statsforvalteren redegjorde også for det rettslige utgangspunktet for å sette konsesjonsvilkår med hjemmel i konsesjonsloven § 11, slik kommunen hadde gjort da de satt vilkår om personlig boplikt. Statsforvalteren mente kommunens vurdering hvor det er lagt avgjørende vekt på hensynet til bosetting i området lå innenfor de rammer og hensyn som skal vektlegges etter konsesjonsloven, og hadde ikke merknader til det utviste skjønn.

Når det gjaldt tilflyttingsfristen ga Statsforvalteren utsettelse i samsvar med kommunens praksis i andre saker, altså tre år.

### **4. Begjæring om omgjøring av Statsforvalterens vedtak og prosessvarsel**

I brev av 12. juli 2021 varslet advokat Kristiansen at det vil bli reist sak med påstand om at Statsforvalterens avgjørelse kjennes ugyldig. Det ble også anmodet om omgjøring av Statsforvalterens vedtak. I omgjøringsbegjæringen er det i hovedsak anført:

---

<sup>1</sup> Senja tingrett dom av 11. juli 2012, TSENJ-2012-32969

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig fordi den ikke er «bebygd» etter konsesjonsloven § 5 andre ledd. I alle tilfeller skulle Skarsgård ha fått fritak fra boplikten etter konsesjonsloven § 9, jf. § 5 andre ledd. Det hefter vesentlig saksbehandlingsfeil som har virket inn på vedtakets innhold og som er av betydning for den faktiske og rettslige vurderingen, jf. forvaltningsloven § 41.

Hverken Ål kommune eller Statsforvalteren har foretatt en faktisk og rettslig vurdering av anførselene i klagen. Avgjørelsen bygger på uriktig lovforståelse og feil faktum. Det lovbundne skjønn «bebygd eiendom» etter konsesjonsloven § 5 andre ledd anses ikke utøvd på grunnlag av skjønnsstema som er angitt i loven, opp mot rettslige momenter som fremgår av konsesjonsrundskrivet og Senja-dommen.

Statsforvalteren har heller ikke vurdert eller tillagt eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold vekt i samsvar med lovens krav i konsesjonsloven § 9 siste ledd, hvor det fremgår at disse kriteriene skal tillegges vekt.

### **5. Rettslig utgangspunkt**

Etter forvaltningsloven § 35 andre ledd kan et «annet overordnet organ» omgjøre vedtak dersom vilkårene i § 35 første ledd foreligger. Etter første ledd kan et vedtak omgjøres uten klage dersom vedtaket blant annet må anses ugyldig.

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 kan erverver som har odelsrett eller er i nær slekt med eieren overta landbrukseiendom uten å søke om konsesjon. 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. Denne boplikten gjelder imidlertid bare hvis eiendommen har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller eiendommen har bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål.

Konsesjonsloven § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som skal vurderes dersom en odelsberettiget eller nær slekt søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter konsesjonsloven § 5 andre ledd. Det skal legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det skal i tillegg legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

### **6. Departementets vurdering**

I denne saken er Landbruks- og matdepartementet «annet overordnet organ», jf. forvaltningsloven § 35 andre ledd. Det sentrale vurderingstemaet for omgjøringsbegjæringen er om Statsforvalterens vedtak er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

### 6.1. Om det foreligger saksbehandlingsfeil

Skarsgård har i utgangspunktet søkt om konsesjon og utsatt boplikt fordi hun ikke ønsket å bosette seg på eiendommen innen ett år slik loven krever. I klageomgangen hevdet likevel Skarsgård at erverv av eiendommen ikke var underlagt konsesjon fordi den ikke kan anses som «bebygd» etter konsesjonsloven § 5 andre ledd.

#### 6.1.1. Vurdering av klagers anførsler

Skarsgård anfører i klagen at kommunens vedtak ikke oppfyller kravene til begrunnelse, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Det gjøres i denne forbindelse gjeldende at kommunens vedtak etter konsesjonsloven § 9 er mangelfullt begrunnet med hensyn til at det kun er foretatt en vurdering av bosettingshensynet og hensynet til ressursforvaltning og kulturlandskap. Skarsgård mener de andre momentene som skal hensyntas etter konsesjonsloven § 9 ikke er vurdert. Departementet kan ikke se at Statsforvalteren har vurdert disse anførselene. Dette anses å være en saksbehandlingsfeil da klageinstansen har plikt til å vurdere de synspunkter klageren kommer med, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd andre punktum.

#### 6.1.2. Forvaltningsloven § 17

Statsforvalteren skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før klagevedtaket treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Det er ikke uten videre en saksbehandlingsfeil at det ikke gjennomføres befarings i tilknytning til saker om boplikt. Dette går blant annet fram av rundskriv M-1/2021 hvor det står at «Det kan være nødvendig å foreta befarings for å fremskaffe eller kontrollere opplysninger. Eieren og brukeren av eiendommen kan ikke kreve at det holdes befarings».

I klagen anføres det at eiendommen er ubebygd på grunn av våningshusets tilstand. Dette underbygges av tilstandsrapportene. Rapporten fra 2021 sier at deler av huset vurderes å være kondemnabelt. Statsforvalteren har imøtegått anførselen uten selv å ha innhentet mer håndfaste holdepunkter. I denne saken ville det vært fordelaktig om Statsforvalteren gjennomførte en befarings i forbindelse med klagebehandlingen for å påse at saken er så godt opplyst som mulig, særlig fordi de konkluderer med at eiendommen må anses å være bebygd. Departementet har imidlertid, under tvil, kommet til at den manglende befarings ikke utgjør en saksbehandlingsfeil etter forvaltningsloven § 17 i denne saken.

#### 6.1.3. Forvaltningsloven § 25

Det stilles også krav til innholdet i Statsforvalterens begrunnelse av vedtaket, blant annet at de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn bør nevnes, jf. forvaltningsloven § 25 tredje ledd.

Kravet til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 er bl.a. belyst i Høyesteretts dom Rt. 2000 s. 1056 (Gausi-dommen). Høyesterett gir der uttrykk for at hvor detaljerte krav som skal stilles til begrunnelsen, må bero på vedtakets karakter. Det uttales videre i dommen at «kravet må avpasses etter hvor inngripende vedtaket er».

I denne saken er Skarsgård innvilget konsesjon, men på vilkår om personlig boplikt. Grunnen til at hun søkte konsesjon er at hun ønsket utsettelse av den lovbestemte boplikten. Vedtaket kan på bakgrunn av dette ikke sies å være til gunst for henne.

Statsforvalteren redegjør som nevnt for det rettslige utgangspunktet for vurderingen etter konsesjonsloven § 5 andre ledd i sitt vedtak. Deretter konkluderer Statsforvalteren med at byggets tilstand ikke er så dårlig at det anses som ubebygd.

Statsforvalteren viser ikke til hvilke holdepunkter det er i denne saken som gjør at huset, etter deres vurdering, er i en slik stand at eiendommen anses bebygd. Siden klageren påstår at eiendommen er ubebygd i konsesjonslovens forstand, og verken kommunen eller Statsforvalteren har gjennomført en befaring, legger vi til grunn at vurderingen bygger på tilstandsrapporten fra 2020 og/eller tilstandsrapporten fra 2021 (faktiske forhold på vedtakstidspunktet). Departementet kan likevel ikke ut fra begrunnelsen i vedtaket se at det er foretatt en konkret vurdering av hvilke forhold som kommer frem av tilstandsrapportene og som det er lagt vekt på. Statsforvalterens avgjørelse etterlater på dette punktet tvil om hvilket faktagrunnlag avgjørelsen hviler på.

Etter departementets vurdering, har ikke Statsforvalteren begrunnet sitt standpunkt om at eiendommen må anses bebygd med faktiske forhold fra den konkrete saken. Det fremkommer ikke av vedtaket hva Statsforvalteren har lagt vekt på i sin vurdering. Landbruks- og matdepartementet mener vedtakets begrunnelse er mangelfull og anser dette som en saksbehandlingsfeil, jf. forvaltningsloven § 25.

#### 6.1.4. Vurdering etter konsesjonsloven § 9

Det er som nevnt anført i omgjøringsbegjæringen at Statsforvalteren ikke har vurdert de relevante momentene i konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Statsforvalteren redegjør for vurderingstemaene som følger av konsesjonsloven § 9 fjerde ledd i sitt vedtak, men departementet kan ikke se at Statsforvalteren har foretatt en konkret vurdering av disse momentene i saken. Det er etter vår vurdering en saksbehandlingsfeil.

#### 6.2. Om vedtaket av 18. juni 2021 er ugyldig

Punkt 6.1 viser at det er gjort saksbehandlingsfeil av Statsforvalteren.

Det følger av forvaltningsloven § 41 at dersom reglene om behandlingsmåten i forvaltningsloven ikke er overholdt, er vedtaket likevel er gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. For å kjenne et vedtak ugyldig er det ikke nødvendig med overvekt av sannsynlighet for at feilen kan ha virket inn på resultatet. Det er nok at det er en ikke fjerntliggende mulighet for det.

I denne saken foreligger det etter departementets syn tre saksbehandlingsfeil som det er redegjort for i pkt. 6.1.1, 6.1.3 og 6.1.4. Dette er manglende vurdering av klagers anførsler, mangelfull begrunnelse av vedtaket og manglende vurdering av de relevante momentene i

konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Disse saksbehandlingsfeilene må etter departementets vurdering ses samlet, og det er grunn til å regne med at de samlet kan ha virket inn på vedtakets innhold.

Etter departementets vurdering medfører dette at Statsforvalterens vedtak av 18. juni 2021 må anses for å være ugyldig.

## **7. Vedtak**

**Landbruks- og matdepartementet opphever Statsforvalteren i Oslo og Vikens vedtak av 18. juni 2020, jf. forvaltningsloven § 35 andre ledd, jf. første ledd bokstav c. Saken sendes tilbake til Statsforvalteren i Oslo og Viken for ny behandling av klagen.**

Som følge av at vedtaket oppheves, faller grunnlaget for Statsforvalteren i Oslo og Vikens frist for tilflytting til eiendommen 1. januar 2023 bort. **Ny frist for tilflytting settes til 3 måneder regnet fra den dato det foreligger nytt vedtak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.**

Departementets vedtak om å oppheve Statsforvalterens klagevedtak er til gunst for Madeleine Skarsgård. Departementet gjør i den forbindelse oppmerksom på at det kan tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket når et vedtak endres til gunst, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Hanne Klægstad (e.f.)  
avdelingsdirektør

Kristine Hovind Bønnsdalen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi

Landbruksdirektoratet  
Statsforvalteren i Oslo og Viken  
Ål kommune