



Ål kommune
Tingstugu, Torget
3570 ÅL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ingebjørg Haug, 32266664

Ål - 92/4 - 92/7 - Vats - Klage på vedtak om konsesjon – vilkår om boplikt

VEDTAK

Klagen tas delvis til følge. Statsforvalteren i Oslo og Viken stadfester Ål kommunes vedtak av 22.09.2020 om å gi konsesjon for erverv av eiendommen 92/4 og 92/7 med vilkår om personlig boplikt for erverver. Frist for tilflytting til eiendommen settes til 01.01.2023.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 og § 29.

Det vises til oversendelse av klagesak mottatt her 06.01.2021. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Sakens bakgrunn

Madeleine Skarsgård overtok landbrukseiendommen Nordre Skarsgård, gnr. 92 bnr. 4, gnr. 92 bnr.7 i Ål kommune ved odelsløsning. Ervervet er tinglyst 02.05.2019.

Advokatfirmaet Buttingsrud DA v/advokat Trine Buttingsrud Mathiesen sendte 27.04.2020 på vegne av Madeleine Skarsgård søknad om konsesjon og utsatt boplikt da hun ikke ønsket å bosette seg på eiendommen innen et år. Det søkes primært om utsatt boplikt i 5 år subsidiært med 3 år. I søknaden vises til at våningshuset må pusses opp til store kostnader og at kårboligen er for dårlig til å bo i.

I søknaden heter det blant annet følgende:

«Nåværende eier har inngått leieavtale med et hestesenter som leier eiendommen i 10 år. Dette medfører at driveplikten er oppfylt. Hovedhuset brukes i forbindelse med hestesenteret. Eieren av hestesenteret jobber også med å ha 120 sauer for beite i fjellsameiet Tvist fra 2020. Hovedhuset trenger store påkostninger dersom det skal brukes som helårsbolig. Dette vil i så fall også medføre at hestesenteret må legges ned.

Kårboligen er ikke beboelig og må rives, slik at det eventuelt settes opp en ny bolig på eiendommen. Meningen var videre at det skulle drives utleie av hyttene ved Tvist. Etter overtakelsen har kommunen opplyst at vann og septik ikke var i orden noe tidligere eier ikke opplyste om. Det er derfor uvisst nå disse kan leies ut. Det er også en del uavklarte forhold rundt eiendommen, som gjør at eneste mulige drift pr. i dag er drift av hestesenteret



slik det nå er. Gårdstunet er også etablert for turisme, da Ståle Eggestøl, som først eide eiendommen, ikke bebodde den og heller ikke Tom Loe, som ervervet eiendommen i 2013. Eiendommen har ikke vært bebodd siden 1976.»

Ifølge Gårdskart fra Nibio har eiendommen et samlet areal på 21 13,5 daa. Eiendommen består av 29,5 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, 44,7 daa innmarksbeite, 545,4 daa produktiv skog, 1455,2 daa anna markslag og 40,6 daa bebygd areal.

I tillegg har eiendommen del i et uregistrert jordsameie i Tvist/Dyrebotn på 5,9 daa overflatedyrka jord, 2,1 daa innmarksbeite, 5243,6 daa anna markslag og 69,3 daa bebygd areal med tilhørende rettigheter.

Bebyggelsen på eiendommen består av våningshus, kårbolig, driftsbygning, hytte på stølen ved Tvist og hytte på stølen, Rødhytta. Jorda blir leid ut til et hestesenter med 10-årig leieavtale. Våningshuset blir ifølge søker benyttet i driften av hestesenteret.

Ål kommune v/sectorutval for næring og ressurs behandlet saken i møte 25.08.2020, sak 78/20 hvor det ble fattet følgende vedtak:

«Saka vert utsett til september for å få dokumentert bygningenes tilstand av godkjent takstmann»

Søker oversendte 07.09.20 Verditakst for landbrukseiendommen fra Takstkontoret i Valdres AS v/ takstingeniør Gudbrand Sælid av 07.07.2017 til Ål kommune.

I brev av 08.09.2020 opplyser kommunen at det ikke er behov for ytterligere dokumentasjon.

Ål kommune v/sectorutval for næring og ressurs behandlet saken på nytt i møte 22.09.2020, sak 94/20, hvor det ble fattet slik vedtak:

«Med heimel i § 9 i konsesjonsloven gjev Ål kommune Madeleine Skarsgård konsesjon for erverv av landbrukseigedomen Nørdre Skarsgård, gards- og bruksnummer 92/4 og 92/7, med alle tilhøyrande rettar. Eigaren må sjølv bosette seg på eigedomen innan 01.02.2021 og sjølv bo der i minst 5 år samanhengande.

Ål kommune set som vilkår at ho skal kontakte Øvre Buskerud Jordskifterett seinast innan 01.01.2021 for å avklare forholda rundt det uregistrerte jordsameiget på eigedomen.

Vedtaket er påklaget av Madeleine Skarsgård i brev av 19.10.2020.

Det anføres at Ål kommunes vedtak er ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse, herunder at det er lagt feil faktum til grunn og at skjønnet ikke er utøvd i tråd med de skjønnsstema som er angitt i loven. Eiendommen må anses som ubebygd, og er derfor ikke konsesjonspliktig. Det fremmes videre påstand om at vedtaket lider av saksbehandlingsfeil på grunn av mangelfull begrunnelse og mangelfull utredning. Videre fremmes det påstand om at vedtaket er vilkårlig og urimelig og derfor i strid med myndighetsmisbrukslæren. Klager anfører med bakgrunn i dette at hun må fritas fra boplikten.

Kommunen har utelukkende foretatt en vurdering etter konsesjonsloven § 9, og konkludert med at det ikke er grunnlag for å gi konsesjon. Kommunen må først foreta en vurdering av om det foreligger konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 5. Kommunen har ikke foretatt noen vurdering av boligens



tilstand opp mot vilkåret «*bebygd eiendom*» i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det vises til dom av Senja tingrett 11.07.2012.

Dersom kommunen likevel skulle komme til at eiendommen er bebygd og derfor konsesjonspliktig, anføres det kommunen har foretatt uriktig skjønn ved vurdering av konsesjonsloven § 9. I vedtaket har kommunen kun vurdert bosettingshensynet og hensynet til ressursforvaltning og kulturlandskap. Eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold er ikke vurdert individuelt – det er kun foretatt en sammenligning med andre gårder i bygda Vats, samt at tilknytning til eiendommen og livssituasjonen ikke er vurdert.

Vedtaket lider av saksbehandlingsfeil på grunn av mangelfull begrunnelse og mangelfull utredning. Det vises til forvaltningsloven § 17, § 24, § 25 og anføres at saksbehandlingsfeilene kan ha hatt avgjørende betydning for vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Videre fremmes det påstand om at vedtaket er vilkårlig og urimelig og derfor i strid med myndighetsmisbrukslæren.

Søker har som vedlegg til klagen fremlagt – Tilstandsrapport, datert 18.10.2020, for våningshuset på eiendommen utført av Takskontoret Valdres AS av 18.10.2020 v/takstingeniør Gudbrand Sælid.

Det vises til klagen i sin helhet.

Klagen ble behandlet av Ål kommune v/sectorutval for næring og ressurs i møte 22.12.2020, sak 145/20, men kommunen fant ikke grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak:

«Med heimel i forvaltningslova § 33 avslår Ål kommune klaga frå Madeleine Skarsgård med krav om å gje henne permanent fritak for personleg buplikt på eigedomen nordre Skarsgård, gards- og bruksnummer 92/4 og 92/7.

Ål kommune held fast ved vedtaket i sak 94/20 om å gje Madeleine Skarsgård konsesjon for erverv av landbrukseigedomen nordre Skarsgård, gards- og bruksnummer 92/4 og 92/7, med alle tilhøyrande rettar, på vilkår av at ho må: 1) sjølv busette seg på eigedomen innan 01.01.2021, og 2) kontakte Øvre Buskerud Jordskifterett innan 01.01. 2021 for å avklare tilhøva rundt det uregistrerte jordsameiget på eigedomen.

Grunngjevinga for å halde fast ved vedtaket og vilkåra er at: 1) eigedommen er bebygd 2) ho har hatt god nok tid til å innrette seg etter vilkåret om personleg buplikt, 3) ho må vere godt kjent med tilhøva på eigedomen på grunn av odelsløysingssaka, og 4) permanent fritak for den personlege buplikta på landbrukseigedomen nordre Skarsgård, gards- og bruksnummer 92/4 og 92/7, ivaretek ikkje omsynet til busettinga i Vats.»

Stasforvalteren har mottatt brev av 31.12.2020 fra Advokathuset Harstad AS v/advokat Tine Kristiansen på vegne Madeleine Skarsgård, hvor det blant annet ble fremmet anmodning om utsatt iverksetting av kommunens vedtak av 22.12.2021

Statsforvalteren besluttet 18.01.2021 at kommunens vedtak av 22.09.2020 gis utsatt iverksetting til klagen er endelig behandlet, forvaltningsloven § 42.

Statsforvalteren har mottatt brev av 08.03.2021 fra Advokathuset Harstad AS v/advokat Tine Kristiansen på vegne Madeleine Skarsgård. Det er vedlagt ny tilstandsrapport for våningshuset, fra GOfakst AS / takstingeniør Gjermund Tandberg Semmen, datert 26.02.2020.



Statsforvalterens merknader

Klagesaken gjelder i utgangspunktet klage på kommunens vedtak hvor søknad om konsesjon ble imøtekommet, men med vilkår om tilflytting til eiendommen. Søknaden om konsesjon er altså ikke avslått, men konsesjon er gitt på vilkår om personlig boplikt for eier. Søknad om utsettelse av boplikt med 5 år, eventuelt 3 år ble ikke imøtekommet.

Klager hevder imidlertid at kommunen ved behandling av søknaden ikke har tatt stilling om eiendommen kan anses som bebygd etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Klager gjør gjeldende at ervervet ikke er konsesjonspliktig da eiendommen ikke er å anse som bebygd etter § 5 annet ledd. Subsidiært anføres det at det må gis konsesjon uten vilkår om boplikt, jf. konsesjonsloven § 9.

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 trenger ikke erverver som har odelsrett eller er i nær slekt med eieren 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. Boplikten gjelder imidlertid bare hvis ervervet gjelder en «bebygd eiendom» som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

I rundskriv M-1/2021 uttaler Landbruks- og matdepartementet at eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forberedelser til bygging, slik som graving og utspregning. Videre uttaler departementet følgende:

“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. juni 2012. Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Retten la bl.a. 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.

Departementet påpeker at i den enkelte sak kan det være behov for å innhente bygningsteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Det er ikke tvilsomt at det på eiendommen står bebyggelse som har vært brukt som helårsbolig. Etter det opplyste har det ikke vært fast bosetting på eiendommen siden 1976.

Ved kommunens behandling av saken 22.09.20 var det fremlagt verditakst for eiendommen fra 2017, og kommunen fant ikke grunnlag for å innhente ytterligere dokumentasjon. I verditaksten er det gitt følgende vurdering av våningshuset:

«Standard: Våningshuset er bygd 1930, da i laftet temmer. Tilbygd ca 1950 og 1980 med tradisjonelt bindingsverk samt senere noe renovert og dels oppgradert. Tidligere er huset benyttet som beboelse i forbindelse med driften av gården, senere år som utleiebolig i forbindelse med hotelldrift. Huset fremstår i grei bruksstand med bla nyere kjøkken, elektrisk anlegg samt endel andre innredningsarbeider for noen år tilbake. Forøvrig er det utover dette påvist endel aldersslitasjer samt skader ol i form av telesprengt grunnmur på gitte steder, kondensskadd og telesprengt pipe over tak. Videre ses det og er konstatert noe fukt- og råteskader i nedre del av utv. tømmervegger på gitte steder.»



I forbindelse med klagesaken mottok kommunen tilstandsrapport for våningshuset, datert 18.10.2020, utført Takskontoret Valdres AS v/takstingeniør Gudbrand Sælid.

Kommunen har i forbindelse med behandling av klagen uttalt følgende om våningshusets tilstand:

«Rådmannen ser på eigedommen nødre Skargard som bebygd. Etter rådmannen sitt syn er ikkje våningshuset ubrukeleg på grunn av alder og forfall. I tillegg til tilstandsvurderinga frå 2020 legg også rådmannen vekt på verditaksten frå 2017. Rådmannen stiller spørsmål om kvifor våningshuset har gått fra å ha grei bruksstandard frå 2017 til at huset kun kan brukast sporadisk i 2020. Rådmann aksepterer at våningshuset treng renovering, men ikkje at det er ubrukeleg på grunn av alder og forfall. Det blir vist til rundskriv M-3/2017 om konsesjon, priskontroll og boplikt som definerer eigen eigedom som ubebygd: dersom bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder og forfall eller dersom det bare er gjort forberedelser til bygging som graving og utsprenging»

Kommunen har i klageomgangen opprettholdt sin tidligere vurdering av at eiendommen må anses som bebygd etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Tilstandsrapport for våningshuset fra 2020 endret ikke kommunens samlede vurdering av våningshusets tilstand. Selv om det kunne vært grunnlag for å innhente ytterligere dokumentasjon knyttet til våningshusets tilstand endret ikke den senere tilstandsrapport kommunens vurdering. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at det foreligger saksbehandlingsfeil som kan ha hatt avgjørende betydning for kommunens vedtak, jf. forvaltningsloven § 41.

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. Det er grunn til å bemerke at det i konsesjonssøknaden ikke er fremmet anførsler om at eiendommen ikke var å anse som bebygd etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Konsesjon - vilkår om boplikt

Konsesjonsloven § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som tillegges vekt dersom en odelsberettiget eller nær slekt søker konsesjon fordi den personlige boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles.

Det følger av § 9 fjerde ledd første punktum, jf. § 9 første ledd nr. 2, 3 og 5 at det skal legges *særlig vekt* på hensynet til bosettingen, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det skal ved konsesjonsvurderingen i slike saker ikke legges vekt på de hensyn som er nevnt i første ledd nr. 1 og 4 (prisvurdering og hvorvidt erververeven anses skikket til å drive eiendommen.)

I § 9 fjerde ledd annet punktum er det fastsatt at det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Disse momentene skal imidlertid ikke tillegges særlig vekt.

Det følger videre av § 9 fjerde ledd at det *kan* legges vekt på eierens "tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon". I rundskriv M – 1/2021 uttaler Landbruks- og matdepartementet følgende om vektlegging av dette momentet: «Disse momentene kan bare tillegges vekt som korrigerende moment. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen. Bare hvis den



samlede vurderingen av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende”.

Kommunen har etter en vurdering etter konsesjonsloven § 9 gitt konsesjon for ervervet, men det er fastsatt vilkår om personlig boplikt for erverver. Klager anfører det ikke er grunnlag for stille vilkår om personlig boplikt i denne saken.

Det følger av konsesjonsloven § 11 at det kan settes vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Etter § 11 annet ledd har konsesjonsmyndigheten plikt til å vurdere spørsmålet om boplikt. Konsesjonsmyndigheten *“skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning, og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.”*

Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, som også er avgjørende hensyn etter konsesjonsloven § 9.

I rundskriv M-1/2021 uttaler departementet: *Vurderingstemaene blir om et eller flere av de de aktuelle hensynene begrunner boplikten gjør seg gjeldene med tilstrekkelig tyngde, og i tilfelle om det er påkrevd å stille vilkår om (personlig) boplikt. Det er altså ikke nødvendig at samtlige hensyn gjør seg gjeldende. Bosettingshensynet alene kan for eksempel være tilstrekkelig for å stille vilkår om boplikt,»*

Kommunen har gitt slik begrunnelse for å fastsette vilkår om personlig boplikt: *«I fylgje kommuneplanen for Ål 2015- 2017 er det eit overordna mål for kommunen å leggje til rette for busetjing både i sentrum og ute i grendene. Det er med andre ord eit mål å legge til rette for busetjing i grenda Vats. Kommunen har ein praksis på å gje konsesjon med tilflytting innan tre år i samband med eigarskifte. Det er ei løysing som også i praksis vil sikre busetjinga i bygda i løpet av nokre år. I dette tilfellet er garden teke på odel og det er rimeleg å vera strengare.*

Fleirtalet av bustadhusa i grendane i Ål ligg på landbrukseigedomar og fast busetjing på alle gardar er difor viktig for ~ ha lde oppe busetjinga i grendene. Dette gjeld og Vats. Statistisk sentralbyrå (SSB) si framskriving av folketal i perioden 2016 - 2040 har rekna seg til at Ål får ein folketalsa uke på 2,7% i denne perioden. Landsgjennomsnittet er 21,4%. Prognosane for Ål ligg dermed langt under landsgjennomsnittet. Rådmannen meiner ut frå dette at det er viktig å nytte regelverket til å styrke busetjinga i kommunen generelt, og i grendene spesielt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) antek at ein eigar som sjølv bur på eigedomen har større motiv og interesse for å ta vare på eigedomen sine ressursar enn ein som ikkje bur der (Rundskriv M-2/2009, s. 27). På bakgrunn av dette er det rett å stille som vilkår for konsesjon at eigaren personleg buset seg på eigdommen»

Statsforvalteren viser til kommunens vurdering hvor det er lagt avgjørende vekt på hensynet til bosetting i området. I kommuneplan for årene 2015 – 2027 er det et overordnet mål at det skal legges til rette for bosetting både i sentrum og ute i grendene. Det er ikke tvilsomt at bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området. Kommunen har et klart ønske om å opprettholde og styrke bosettingen i Vats. Det er i kommunens vedtak også vektlagt hensynet til helhetlig ressursforvaltning. Det vises i denne sammenheng til at en eier som selv bor eiendommen sin har i utgangspunktet større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der selv.



Statsforvalteren finner at kommunens vurdering av om det er påkrevd å fastsette vilkår om personlig boplikt i denne konkrete saken ligger innenfor de rammer og hensyn som skal vektlegges etter konsesjonsloven og vi har ikke merknader til det utviste skjønn.

Når det gjelder spørsmålet om utsettelse av boplikt uttaler kommunen at det er vanlig praksis i kommunen å gi utsettelse med å tilflytte eiendommen med tre år. I denne konkrete saken har kommunen likevel gitt en kortere tilflyttingsfrist. Det er vist til at erverver med bakgrunn i odelssøksmålet er godt kjent med bygningens tilstand og at det ikke er nødvendig med tre eller fem år for å renovere våningshus og kårbolig.

Statsforvalteren er enig med kommunen i at det kan være forhold i sakens forhistorie som gjør at erverver var godt kjent med bygningens tilstand, men det er også opplyst fra klager at det har vært problemer med å få tilgang til eiendommen/bygninger. Etter en samlet vurdering finner derfor Statsforvalteren det rimelig at det gis utsettelse med tilflytting til eiendommen i samsvar med kommunens praksis i andre saker.

Konklusjon

Klagen tas delvis til følge. Statsforvalteren i Oslo og Viken stadfester Ål kommunes vedtak av 22.09.2020 om å gi konsesjon for erverv av eiendommen 92/4 og 92/7 med vilkår om personlig boplikt for erverver. Frist for tilflytting til eiendommen settes til 01.01.2023.

Frist fastsatt i vedtakets andre avsnitt forlenges tilsvarende.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Ingebjørg Haug
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Advokathuset Harstad AS
Madeleine Skarsgård