



Osterøy kommune  
Rådhusplassen

5282 LONEVÅG

Vår referanse:  
103656/1564288

Ansvarlig advokat:  
Robert Neverdal

Dato:  
7. desember 2018

**MERKNADER TIL KAGE FRÅ FYLKESMANNEN I HORDALAND - GBNR 58/1  
ASKELAND SØNDRE - OSTERØY KOMMUNES REF; 16/671-18/21468**

Eg viser til brev av 12.11.2018 frå Osterøy kommune i ovannemnde sak, og henvender meg på vegne av Trygve Tønnessen.

Fylkesmannen har påklaga vedta frå plan- og kommunalteknisk utval frå 22.8.2018 som gjeld eigedomen gnr 58 bnr 1. Tønnessen har fått frist til å uttale seg om Fylkesmannens klage til den 7.12.2018.

Innleiingsvis finn Trygve Tønnessen grunn til å bemerke at Fylkesmannen aldri har oppmoda Osterøy kommune om å påklage sitt eige vedtak frå planutvalet. Informasjonen som Hege Eeg gav til planutvalet i førre møte om at kommunen var oppmod om å klage på vedtaket er difor feil. Vi viser til e-post av 6. desember frå Fylkesmannen som ligg vedlagt som vedlegg 1.

**I. Kva klagen frå Fylkesmannen ikkje gjeld**

Fylkesmannen har ikkje påklaga den del av vedtaket frå 22.8.18 som gjeld jordlovshandsaminga etter jordlova §§ 9 og 12. Denne del av vedtaket frå 22.8.18 skal difor ikkje handsamast av kommunen. Fylkesmannen har i brev av 10.9.2018 gitt skriftleg melding til kommunen om at dei ikkje vil gå inn i jordlovshandsaminga. Denne del av vedtaket skal difor bli ståande.

**II. Kva klagen gjeld**

Klagen frå Fylkesmannen datert 8.11.2018 gjeld klage på dispensasjon frå kommuneplanen etter plan og bygningslova. Bakgrunnen for klagen er at medlemene i planutvalet har opplyst at vedtaket også omfattar dispensasjonsspørsmålet etter plan og bygningslova.

Tønnessen søkte om dispensasjon frå kommuneplanen i søknad datert 9.8.2014 frå arkoconsult.

Tønnessen vil påpeike at Fylkesmannens klage er framsatt lenge etter at klagefristen er gått ut. Fylkesmannen fekk planutvalet sitt vedtak oversendt den 31.8.2018. Klagefristen gjekk dermed ut den 21. september 2018. Klagen er først framsett den 8.11.2018 og fristen på 3 veker er difor ikkje overholdt med god margin. Klagefristen gjeld for Fylkesmannen som alle andre.

---

Harris Advokatfirma AS  
Dreggsallmenningen 10/12  
5003 Bergen  
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken  
5835 Bergen  
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening  
Globaladvocaten  
Advocatia

103656/1564288

harris.no

Side 1 av 3

Fylkesmannen vart for øvrig også i brev av 10. september 2018 orientert om at vedtaket for planutvalet gjaldt etter plan og bygningslova. Brevet ligg som vedlegg 2 til dette brevet. I dette brevet skriv kommunen til Fylkesmannen nedst at:

*«Vi gjer merksam på at Fylkesmannen har fått kopi av vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval, som ikkje er i tråd med jordlova eller plan- og bygningslova.» (mi understreking)»*

Dette innebærer at Fylkesmannen heile tida har fått opplyst at det er fatta vedtak etter plan og bygningslova. Og klagefristen er heller ikkje overholdt dersom ein legg 10. september 2018 til grunn.

**Klagen frå Fylkesmannen skal difor avvist fordi klagefristen ikkje over overhalden.**

Når det gjeld sjølve innhaldet i klagen bør kommunen merke seg at Fylkesmannen ikkje gir uttrykk for at vilkåra for dispensasjon etter plan og bygningslova ikkje er oppfylt.

Fylkesmannen påpeiker for eksempel i klagen at «Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket på denne eigedomen er avgrensa.» Og det er også bakgrunnen for at jordlovsvedtaket ikkje er påklaga. Fylkesmannen har også tidlegare slått fast at omsynet til jordvernet gjer seg lite gjeldande i denne saka som følgje av kvaliteten og storleiken på jordbruksareala. I brev av 23.4.2013 skriv Fylkesmannen at:

*«Når det gjeld arealkvalitetane til bruket tviler Fylkesmannen på om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal: det er lite areal, bratt og over tid tilvaks med skog.»*

Fylkesmannens brev av 23.4.2013 ligg vedlagt som vedlegg 3.

Fylkesmannens klage er av formell karakter. Fylkesmannen meiner for eksempel at spørsmålet om å avsette arealet til bustadføre mål bør avgjerast i kommuneplanhandsaminga, og ikkje som et dispensasjonsvedtak. Men det er ingenting i vegen for at slik saker blir avgjort ved dispensasjon; i alle fall ikkje når jordvernet ikkje gjer seg gjeldande.

Tønnessen er ikkje kjent med at det er skredfare e.l for det aktuelle arealet. Her har det stått bebyggelse i årtider. Dersom kommunen meiner at det her må gjerast ei vurdering knytt til dette kan dette skje før planutvalet handsamar saka på nytt.

Det er kommunen som har ansvaret for at søknader vert handsama på ein skikkeleg måte. Når Trygve Tønnessen søker om løyve etter jordlova og dispensasjon etter plan og bygningslova, så er det kommunen som har ansvaret for at søknaden vert handsama på forsvarleg vis.

Denne saka burde ikkje vere spesielt vanskeleg å vurdere basert på dei klare føringane frå Fylkesmannen om at det ikkje er snakk om landbruksareal av verdi for det aktuelle arealet. Jordlovshandsaminga - som det er laga mykje «styr» rundt - burde vore enkel å imøtekomme. Det same gjeld dispensasjonsvurderinga etter plan og bygningslova. Det er ikkje problematisk å gje dispensasjon etter plan og bygningslova. Vi viser her til søknaden frå arkoconsult frå 2014 som viser kvifor vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Og dersom kommunen no meiner at det må gjerast vurderingar knytt til jord og flomskred, så kan dette gjerast før planutvalet handsamar klagen. Trygve Tønnessen ber i så fall om tilbagemelding om dette.



På vegne av Tønnessen krever ein av klagen frå Fylkesmannen blir avvist som følge av at klagen er framsett for seint, alternativt at klagen ikkje vert teken til følge. Dersom administrasjonen meiner at arealet må vurderast opp mot jord og flomskred, bør dette gjerast før klagen vert teken til handsaming.

Med helsing

Harris Advokatfirma AS



Arild Nundal  
advokat

an@harris.no

959 90 032

Vedlegg 1

**Arild Nundal**

---

**Emne:**

VS: Korrespondanse - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Søndre Askeland -  
Oppretting av ny grunneigedom - Dispensasjon

**From:** [fmhopostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmhopostmottak@fylkesmannen.no) <[fmhopostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmhopostmottak@fylkesmannen.no)>

**Sent:** Wednesday, December 5, 2018 11:54:09 AM

**To:** Trygve Tønnessen

**Subject:** Korrespondanse - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Søndre Askeland - Oppretting av ny grunneigedom - Dispensasjon

Hei!

Eg viser til din epost av 26.11.18. Eg kan stadfeste at underteikna, som kommunekontakt for Osterøy kommune hjå Fylkesmannen, har snakka med Osterøy kommune v/ Hege Eeg på telefon og orientert om korrekt saksgang i denne saka. Dette som lekk i det heilt ordinære og lovpålagte rådgjevingansvaret Fylkesmannen har ovanfor kommunane i saker etter plan og bygningslova, jf. m.a. pbl. § 1-3. I denne samtalen opplyste eg om kommunen si plikt til å sende dispensasjonsvedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering, slik kommunen alltid skal gjere med alle dispensasjonsvedtak i LNF-område. Fylkesmannen har ikkje oppmoda Osterøy kommune til å klage på sitt eige vedtak.

Med venleg helsing  
Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar  
Fylkesmannen i Hordaland  
kommunal- og samfunnsplanavdelinga  
tlf: 55 57 23 52  
[www.fylkesmannen.no/Hordaland](http://www.fylkesmannen.no/Hordaland)  
[Abonner på nyhende frå Fylkesmannen](#)  
[Send melding til Fylkesmannen](#)



Fylkesmannen i Hordaland  
Postboks 7310  
5020 BERGEN

Referanser:  
Dykkar: 2017/3693 422.5  
Vår: 16/1518 - 18/17718

Saksbehandlar:  
Hege Eeg  
hege.eeg@osteroy.kommune.no

Dato:  
10.09.2018

## 58/1 - Osterøy kommune - Ny vurdering av gildskap

Saka gjeld frådeling av parsell frå landbrukseigedom 58/1 og vurdering av gildskap i plan- og kommunalteknisk utval.

Fylkesmannen oppheva vedtaket om avslag på søknad om frådeling i brev av 26.6.18. Det har vore ei ny handsaming i plan- og kommunalteknisk utval 22.8.18 kor klagen til søkjar blei teken til følge.

Vi ber om at Fylkesmannen gjer ei ny vurdering av gildskapen til medlemene i utvalet. Klagar krevde i brev av 6.3.17 at Torunn Åsheim (Ap), Øyvind Litland (Ap) og Ragnar Tyssebotn (Frp) samt daværande rådmann var ugild til å førebu og gjere vedtak i saka. I brev av 20.10.17 skriv klagar at han ikkje lenger meiner Tyssebotn er ugild utan nærare grunngjeving. I samband med handsaming av jordlovsaka, blei motsegna vurderte av utvalet 25.4.18. Utvalet vurderte det slik at alle var gilde grunna at konfliktane liggjer tilbake i tid. Før saka kom opp for politisk handsaming, skrev klagar til Osterøy kommune at han trakk kravet om at Ragnar Tyssebotn var ugild.

For ordens skuld gir vi ein oppsummering av vurderingsgrunnlaget:

### Torunn Åsheim

Klagar viser til hending i restauranten til kona hans, kor Åsheim skjella ut klagar utan grunn i samband med at ho var gjest. Ho hevda at dei skulle miste skjenkeløyve. Klagar har seinare fulgt opp med andre skuldingar mot ho utan at det er dokumentert.

Kommunen sin vurdering er at konflikten ligg nesten 3 år tilbake i tid. Den har inga ting å gjere med den konkrete saka. Henvisninga til at ho er engasjert i eigedomer i Haus, er ikkje ein automatisk grunn for ugildskap. Det er tillete å engasjere seg i lokalmiljøet og det er akseptabelt å vere usamd i sakar som rører seg i miljøet. I tillegg kan ein nemne at Åsheim avviser alle skuldingar.

### Øyvind Litland

Klagar viser til ei konflikt kor Litland framsette ulike skuldingar og truslar overfor han. Klagar tok ut forliksklage og Litland måtte betale ein symbolsk oppreisning og beklage det han hadde sagt.

Kommunen sin vurdering er at denne ligg langt tilbake i tid. I og med det er tatt ei avgjerd i forliksrådet, kan det leggest til grunn at konflikten er avslutta. Det er tillete å engasjere seg i lokalmiljøet og det er akseptabelt å vere usamd i saker som rører seg i miljøet.

#### Ragnar Tyssebotn

Klagar viser i brev dagsett 6.3.17 at det er ein alvorleg konflikt i samband med at begge var aktiv i Osterøy Frp. Tyssebotn framsette truslar, som vart meld til politiet. Klagar har skildra at det er eit uavklart tilhøve mellom dei. Nå er det ikkje lenger ein konflikt mellom dei to.

Kommunen sin vurdering var at denne lå tilbake i tid og at Tyssebotn ikkje var ugild på lik line som dei andre.

I opphevinga av vedtaket av 25.4.18, valgte Fylkesmannen å ikkje vurdere gildskapen til Ragnar Tyssebotn. Grunngevinga var at det ikkje var reist motsegn om gildskap. Dette er grunnlaget for vårt krav om ny vurdering av gildskapen. Når ein ser på grunnlaget for motsegna om gildskap, er det ganske likt for alle tre – Åsheim, Litland og Tyssebotn. Etter vår oppfatning, bør dei vurderast likt dvs. at viss ein av dei er ugild, så er alle og omvendt. Sjå og framlegg til sak om lovlegkontroll 13.6.18. Vedlagt følgjer dokumentasjon på kor alvorleg konflikten mellom klagar og Tyssebotn var.

Vurderinger om gildskap bør ikkje kunne nyttast i eit politisk spel om utfallet av ein sak.

Vi gjer merksam på at Fylkesmannen har fått kopi av vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval, som ikkje er i tråd med jordlova eller plan- og bygningslova.

Med helsing

Ingvild Hjeltveit  
rådmann

Hege Eeg  
leiar teknisk forvaltning

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

#### **Vedlegg:**

58/1 - vedr. klage på vedtak - Frådeling av parasell - Habilitetsinnsigelsar

Vedr klage på vedtak - frådeling av parsell - habilitetsinnsigelsar

58/1 - Ny handsaming av klagesak etter jordlova §§ 12 og 9.

Vedkomande habilitet - fråsegn

20180910113235

vedr gnr 58 bnr 1 - frådeling

2721\_001





## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Per Albert Lund, 55 57 21 74

Vår dato  
23.04.2013  
Dykkur dato

Vår referanse  
2012/6482 422.3  
Dykkur referanse

Vedlegg 3

Trygve Tønnesen  
Kaikanten  
5286 HAUS

**Søknad om konsesjon til overtaking av gnr. 58 bnr. 1 Askeland i Osterøy kommune. Klagesak.**

**Kva saka gjeld:**

Trygve Tønnessen har kjøpt eigedomen gnr. 58 bnr. 1 i Osterøy for kr. 700.000.- Seljar er Arman Valen Orneung Andersen.

Arman Valen Orneung Andersen fekk konsesjon til overtaking av eigedomen i 2003 med vilkår om bu- og driveplikt. Andersen flytta ikkje til eigedomen og kommunen gjorde 15.08.2011 vedtak om å trekkje konsesjonen attende og ga Andersen frist til 20.11.2011 med å selje eigedomen til nokon som lovleg kan erverve den.

Trygve Tønnessen har 12.12.2011 søkt om konsesjon til overtaking av eigedomen. Som vedlegg til søknaden er brev av same dato. Om føremålet med kjøpet opplyser han i brevet m.a.:

*"Eiendommen som nå søkes konsesjon for skal inngå i eksisterende næring som supplement for blant annet turistdriften vår. Det vil bli planlagt å bygge en profesjonell natur – hinderløype for bruk i kurs hvor teambuilding er tema. Andre personer kan privat få benytte anlegget som en samfunnsutviklende faktor i nærmiljøet. Vi skal utvikle eiendommen med tanke på hest og hestebuk opp mot vår lokale reiselivssatsning, men også på det private nivå da familien allerede driver med hest på et relativt høyt plan. Vi vil vurdere satsning på villsau til bruk i nær og lokalmatsatsningen til Kaikanten Kurs & Konferansesenter. Det vil bli vurdert å etablere en hjortefarm for produksjon av viltkjøtt for salg. Det vil bli tilrettelagt for "selvhugg" dvs. salg av ved på rot fra merkede felt i et "prosjekt definert som tilbakeføring av kulturlandskap" for deretter å etablere beiteområder for hest."*

Brevet har vidare utgreiing om eigedomen sine areal, tidlegare drift, bygningar og tilstanden til desse. Dessutan er det gjeve merknader som knyter seg til lovverk i konsesjonslov og odelslov. Avslutningsvis vert det vist til at søknaden gjeld konsesjon for eigedomen med fritak for bo- og driveplikt.

Eigedomen ligg på garden Askeland eit stykke nord for Haus i Osterøy. Iflg. "Skog og landskap" sine opplysningar er eigedomen på i alt 247.8 daa og delt i ein utmarksteig og to teigar på innmarka. Bruket er registrert med 1.8 daa overflatedyrka jord, 0.9 daa

innmarksbeite, 77.5 daa skogareal av Super og Høg bonitet, 16.5 daa myr og 151.7 daa anna areal. Eigedomen har våningshus (bygd 1900) og driftsbygning som begge er i dårleg stand.

Det ligg ved søknaden desse dokumenta:

Overtagelsesprotokoll (Eiendomsmegler Vest) 18.11.2011

Tilstandsprotokoll bolighus frå Odd Langhelle, 5.11.2011

Verdi- og lånetakst over eigedomen frå taksting. Rune Hestnes 4.06.2009.

Div. foto frå våningshuset.

Søknaden vart handsama av kommunen v/plan- og kommunalteknisk utval i møte 11.04.2012

Det vart gjort slikt vedtak:

*"Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jfr. § 2 konsesjon til Trygve Tønnessen for kjøp av eigedomen "Askeland" gnr. 58 bnr. 1 i Osterøy kommune som sjølvstendig bruk.*

*Det vert sett vilkår om upersonleg buplikt, jfr. § 11 i konsesjonslova. Fristen for å oppfylle buplikta blir godkjent utsett med inntil 2 år. Driveplikta går fram av jordlova § 8."*

Vedtaket er påklaga av søker ved brev 11.05.2012. I klagen syner han til at gardsbruket har vore ute av drift dei siste 30 år og at nytt våningshus vart tillatt bygd på bruket då det gamle huset ikkje lenger var bebueleg. Det nye huset er sidan frådelt bruket og frådelinga er godkjent etter jordlova. I klagen vert det også synt til reglane i odelslova § 27a, første ledd og konsesjonslova § 5, siste ledd om høve til å gje fritak frå buplikta. Det vert hevda at kommunen sitt vedtak der det er sett krav om rehabilitering av eigedomen for utleige innan 2 år med etterfølgjande upersonleg buplikt er i strid med regelverket. Det vert vidare vist til planane for eigedomen til hestehald og at garden vart kjøpt m.a. for å vidareutvikle dette. Det vert vist til at eigedomen er utan driftsbygning og utan veg og dermed må reknast som ubebygd.

Osterøy kommune v/plan- og kommunalteknisk utval har i møte 17.10.12 handsama klagen. Kommunen tok ikkje klagen til følgje.

Advokat Edmund A. Bolstad har i brev 13.12.2012 på vegne av søkerane kome med merknader i saka. Det vert presisert at klagen gjeld vilkåret om upersonleg buplikt på eigedomen. Det vert her presisert at den sentrale klagegrunnen er at det ikkje kan påleggjast buplikt fordi eigedomen ikkje har våningshus som kan brukast som heilårsbustad. Eigedomen må difor reknast som ubebygd. Det kan ikkje påleggjast buplikt for slike eigedomar i medhald av § 5, andre ledd. Vidare heiter det: *"I kommunen si saksutgreiing er det ikkje teke stilling til om bustadhuset er ubrukeleg p.g.a. alder eller forfall. Vedtaket er difor gjort på eit mangelfullt faktisk grunnlag, noko som er ein sakshandsamingsfeil, jfr. forvaltningslova § 17".*

Det vert vidare vist til vedlagt takst 30.nov. 2012 av takstmann Roar Kristoffersen som konkluderar med at *"det vil være sannsynlig at alt av trekonstruksjoner over grunnmur må gjenbygges i sin helhet da det er lite lønnsomt å foreta lokale utbedringer p.g.a. vesentlige skader."*

Det vert vidare hevda at det ikkje er vanlig praksis i konsesjonssaker å stille vilkår om at kjøpar av ubebygd landbrukseigedom må etablere ny busetnad.

Det vert kravd at fylkesmannen gjer nytt vedtak om konsesjon og at vilkåret om upersonleg buplikt vert oppheva.

Fylkesmannen v/landbruksdirektør Ole Bakkebø og seniorrådgjevar Per Albert Lund hadde synfaring på staden 18.04.2013.

### **Fylkesmannen sine merknader til klagen:**

#### **Rettsleg grunnlag:**

Etter forvaltningslova § 34 kan klageorganet prøve alle sider ved saka. Der klagen gjelder vedtak fatta av kommunalt organ, skal likevel statleg klageorgan legge vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønnet.

Konsesjonslova har til føremål å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, m.a. for å tilgodesjå framtidige generasjonar sitt behov, landbruksnæringa, trongen for utbyggingsgrunn, omsynet til miljøet, almenne naturverninteresser og friluftsiinteressar og omsynet til busettinga, jfr. lova § 1.

Etter konsesjonslova § 11 kan konsesjon gjevast på slike vilkår som i kvart enkelt tilfelle må reknast som påkravd av omsyn til dei føremåla lova skal fremje. Sjølv om eigedomen har lite jordbruksareal, legg fylkesmannen p.g.a. ressursar i skog og utmark til grunn at eigedomen er å rekne som ein landbrukseigedom, jfr. lova § 11. Fylkesmannen er såleis usamd med konsesjonssøklar som ikkje finn eigedomen rekningsvarande til landbruksdrift. Konsesjonsstyresmakten skal ut frå omsynet til busetting, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet ta stilling til om det er påkravd å stille vilkår om buplikt, og om buplikten skal vere upersonleg eller ein personleg plikt for eigaren, jfr. lovas § 11.

Konsesjonssøklar er ikkje i nær slekt med overdragar og eigedomen er over grensa for 0-konsesjon og dermed omfatta av hovudregelen om konsesjonsplikt i lova § 2. Dette er ein ordinær konsesjonssak etter konsesjonslova § 2 og reglane om lovbestemt buplikt i konsesjonslova §§ 5 og 7, som i praksis krev at våningshuset må vere bebueleg, får dermed ikkje direkte verknad i denne saka, slik klagar og advokaten hans synest å meine.

#### **Nærare om klagen:**

Klagen gjeld vilkåret som er sett om upersonleg buplikt på eigedomen. Busettingsomsyn er eit relevant omsyn, jfr. lovas § 1. I saker om lovbestemt buplikt etter konsesjonslova § 5 ved overtaking frå odelsberettiga eller nær slekt og i 0-konsesjonssaker etter konsesjonslova § 7 er det eit vilkår for buplikt at eigedomen har eit bustadhus som er bebueleg. Dersom huset p.g.a. alder og/eller manglande vedlikehald må reknast som ubebueleg, fell buplikt/konsesjonsplikt bort i desse sakene. Saka her gjeld imidlertid ein ordinær konsesjonssøknad der buplikt i prinsippet kan påleggast som vilkår anten personleg eller upersonleg sjølv om huset ikkje er bebueleg slik det framstår på søknadstidpunktet. Om det er bustadhus på eigedomen og om huset er bebueleg er likevel eit relevant moment som må vektleggjast i totalvurderinga. Om busettingsomsyn er det i landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt s.25 bl.a. uttalt:

*"Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen."*

Busettingsomsyn er eit av mange viktig samfunnsomsyn som konsesjonslova skal ivareta og som det er heilt legitimt å vektleggje i konsesjonssaker. Samtidig er eit vilkår om buplikt eit relativt inngripande vilkår overfor søker, sjølv om det i denne saka er tale om upersonlig buplikt. Det er eit krav i konsesjonslova at vilkåret er nødvendig, jfr. § 11: "vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme." Nekting av konsesjon eller konsesjon på vilkår må ikkje indirekte verke som eit salsforbod for seljar. Det må vurdast om det er sannsynleg at andre vil kjøpe eigedomen og oppfylle vilkåret om å busetje seg der. Er dette ikkje sannsynleg, må det gjevast konsesjon utan vilkår om busetting.

Kommunen har til støtte for å setje vilkåret om buplikt vist til at det er negativ folketalsutvikling i området og at det er eit uttalt ønskje om at eigedomar som denne vert nytta til bustad for å sikre busetnaden i området. Det vert også vist til at kommunen for denne eigedomen trakk attende konsesjonen og påla eigar å selje eigedomen p.g.a. manglande oppfylling av buplikta. Kommunen har også innført 0-konsesjonsforskrift for å ivareta busettingsomsynet.

Fylkesmannen legg til grunn opplysningane som er gjeve i takst 30.nov. 2012 av takstmann Roar Kristoffersen. Huset er pr. dato ikkje tilkopla el.straum og det elektriske anlegget i huset er saman med div. annan innreiing tatt ut. Det er vidare opplyst at huset er uisolert og ikkje har innlagt vatn. Det er ikkje køyrbar veg fram til huset. Det er konstatert at huset bygningsmessig er i dårleg stand og krev omfattande og kostbar opprusting, herunder grunnarbeid, for å verte bebueleg og at kostnadene kan nærme seg kostnad ved nybygg eller endog overstige desse.

Klagar ga i konsesjonssøknaden uttrykk for at han ikkje ville busetje seg på eigedomen. Det er vist til at han bur i kommunen, ca. 4 km frå eigedomen. Kommunen si vurdering var då at det var aktuelt å setje vilkår om upersonleg buplikt. Det kan kritiseraast at kommunen ikkje framla for søkjar framlegget om vilkår om upersonleg buplikt, og eventuelt vurderte å nekte konsesjon dersom han ikkje ville godta eit slikt vilkår.

Kommunen opplyser at det i Osterøy er stor pågang for å få kjøpe landbrukseigedomar for å bu på og drive. Sjølv om gnr. 58 bnr. 1 har små jord- og skogbruksressursar er det ein bra buplass, men tilstanden til våningshuset på eigedomen er slik at fylkesmannen er i tvil om det er pårekneleg at nokon vil kjøpe eigedomen og ruste det opp med sikte på busetting. Dersom huset skulle vore vurdert etter 0-konsesjonsregelen, er det openbert at det ikkje ville kunne påleggjast buplikt. Når det gjeld arealkvalitetane til bruket tviler fylkesmannen på om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal; det er lite areal, bratt og over tid tilvaks med skog.

Fylkesmannen har forståing for at kommunen ønskjer å praktisere bupliktreglane strengt til støtte for å oppretthalde og eventuelt auke busettinga i kommunen. Fylkesmannen meiner likevel at vilkåret som krev at eigaren gjer ei slik kostbar opprusting av huset som her synest nødvendig, er eit sovidt tyngjande og urimeleg vilkår for konsesjon at det ikkje kan oppretthaldast.

**Vedtak:**

Fylkesmannen syner til sine merknader til klagen og gjev klagar medhald.  
Vilkår om upersonleg buplikt som vart sett i Osterøy kommune sitt vedtak av 11.04.2012 i denne saka, fell bort.

Med helsing

Ole Bakkebø e.f.  
landbruksdirektør

Per Albert Lund  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:  
Osterøy kommune v/landbruksansvarleg

5282 LONEVÅG