



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING
FOR
HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 23.08.2017 kl. 10.00

STED: MØTEROMMET 4.ETG. RÅDHUSET

Gruppemøte: kl. 08.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 47

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

TILLEGGSSAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

51/17

**SØKNAD OM UTSETTELSE OG/ELLER FRAFALL AV BOPLIKT PÅ
GÅRDSBRUKET VESTÅSVEGEN 760, 2870 DOKKA**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 17. august 2017

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 10434/17
Arkivsaksnr.: 17/1552
Arkivnøkkel.: GNR. 00

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:
Anne Aamodt og Ola Kjendseth, Lyngvegen 41, 2016 Frogner

SØKNAD OM UTSETTELSE OG/ELLER FRAFALL AV BOPLIKT PÅ GNR. 9 BNR. 8 OG GNR. 10 BNR. 1 I NORDRE LAND

Sammendrag:

Ola Kjendseth og Anne Aamodt har søkt om fritak fra boplikt på Kjendseth evt utsettelse av denne i i 5 år. Rådmannens konklusjon er at det kan lempes på vilkåret om boplikt i dette tilfellet. Dette begrunnes ut fra at de formål konsesjonsloven skal fremme er ivaretatt siden søkerne ervervet Kjendseth og at en frist for rehabilitering av bebyggelsen på Kjendseth kan synes urimelig tyngende ut fra kostnadsomfanget.

Vedlegg:

Sak 25/14 i HU LMT.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Saksopplysninger:

Ola Kjendseth og Anne Aamodt har i søknad journalført 16/6-17 søkt om fritak fra boplikt evt utsettelse av denne i i 5 år. Nedenfor er søknaden gjengitt:

Søknad om utsettelse og/eller frafall av boplikt på gårdsbruket i Veståsvegen 760, 2870 Dokka

Vi kjøpte gårdsbruket for få år siden fra Kreftforeningen/Frelsesarmeen etter at onkel Hans Kristian Kjendseth døde og hadde testamentert bort gården. Det var i den forbindelse ikke klart at det egentlig var odell knytta til eiendommen, hvorav undertegnede – Ola Kjendseth - hadde 1/3 etter sin far, Oddvar Kjendseth, som døde tilbake i 2003.

Gården har ikke vært bebodd de siste minst 15 årene da onkel Hans Kristian de siste årene han levde bodde nede på Dokka og bare tok turer opp til gården.

Huset og låven er i svært dårlig stand og vi har begynt rehabiliteringen ved at vi har revet ut alt innvendig og er i kontakt med håndverkere som kan hjelpe oss med å sette huset og låven i stand igjen.

Dette arbeidet er kostbart, foreløpig tilbud ligger på 3 millioner, og man må regne med mye i tillegg. Vi trenger tid på å gjøre avtaler og sikre økonomisk framdrift av prosjektet.

Vi har leid bort innmarka slik det har vært gjort tidligere og Stig Nerødegård jobber med oppsett og reparasjon av gjerder i forhold til beitende dyr.

Drift av skogen kommer vi til å ta oss av selv via Viken Skog.

Vi håper på et raskt svar på søknaden og at det om mulig kunne vurderes riktig med bortfall av boplikten i og med slektskapet/odelen og driftsformen som er nå. Hvis ikke dette er mulig, ber vi om utsettelse av boplikten i 5 år da prosjektet som nevnt er både omfattende og svært kostbart.

Bakgrunnen for søknaden er vedtak fattet i HU sak 25/14 :

1. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår for konsesjon at Ola Kjendseth og Anne Aamodt må bosette seg på eiendommen innen 01.05.2017 og deretter selv bebo eiendommen i minst fem år sammenhengende.

Begrunnelse for vedtaket:

Konsesjon gis siden ervervet vil ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Ut fra bosettingshensyn er det blitt satt vilkår om personlig boplikt, men med forlenget frist for tilflytting av hensyn til behov for rehabilitering av eiendommens bygninger og av hensyn til at søkerne begge er i jobb ennå. Det kan lempes på vilkåret om boplikt eller frist for tilflytting etter søknad.

Sak 25/14 er vedlagt denne saken.

Vurdering:

I sak 25/14 ble det vurdert at vilkårene var tilstede for at det skulle settes vilkår om boplikt på eiendommen. Fristen for tilflytting var den 1/5-2017 og de har søkt om lemping på vilkåret om boplikt ut fra at restaureringsprosjektet er kostbart og omfattende.

Iht konsesjonsloven skal kommunen ut fra hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Kjendseth viser i sin søknad om lemping til at gården ikke har vært bebodd på 15 år. Rehabiliteringen av bolighus og låve er foreløpig prosjektert til 3 millioner og det vil komme mye i tillegg. De trenger tid til å gjøre avtaler og for å sikre økonomien i dette prosjektet.

Dersom det skal settes vilkår om boplikt, har det ha betydning om eiendommen har bolighus og i hvilken stand det er. Dette fordi man må konkret vurdere om vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 er rimelig, og ikke bare om det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Et vilkår om boplikt må ikke være urimelig tyngende.

Eiendommen anses som ikke bebygd dersom bebyggelsen anses ubrukelig på grunn av alder eller forfall. I tillegg til å være i god nok stand må huset ha vært brukt som helårsbolig.

Søker har i perioden som har gått siden de overtok eiendommen ivaretatt driveplikten på eiendommen og rehabilitering av bebyggelsen er påstartet.

Rådmannen vurderer at det ut fra tiden som er gått siden huset ble brukt som helårsbolig og kostnadsoverslaget for rehabilitering, at vi er i et grensetilfelle for om eiendommen kan defineres som bebygget og at en rehabilitering kan synes som urimelig tyngende.

Rådmannens konklusjon er at det kan lempes på vilkåret om boplikt i dette tilfellet. Dette begrunnes ut fra at de formål konsesjonsloven skal fremme er ivaretatt siden søkerne ervervet Kjendseth og at en frist for rehabilitering av bebyggelsen på Kjendseth kan synes urimelig tyngende ut fra kostnadsomfanget.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven med gitte forskrifter lemper Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk på vilkåret om boplikt satt i sak 25/14 vedrørende konsesjon på eiendommen gnr. 9 bnr. 8 og gnr. 10 bnr. 1 i Nordre Land kommune.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 17. august 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig



NORDRE LAND KOMMUNE
SÆRUTSKRIFT

Saksbeh.:	Merete Glorvigen	Arkivkode:	GNR. 9/8 m.fl
Saksnr.:	Utvalg		Møtedato
	25/14 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk		11.03.2014

Lnr.: 3297/14
Arkivsaksnr.: 14/372
Arkivnøkkel: GNR. 9/8 m.fl

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Ola Kjendseth, Lyngv. 41, 2016 Frogner
Anne Aamodt, Lyngv. 41, 2016 Frogner
Kreftforeningen, Tullinsg. 2, 0166 Oslo
Frelsesarmeen, postboks 6866, St. Olavs plass 0130 Oslo
Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard as, Postboks 44, 2882 Dokka

**GNR. 9 BNR. 8 OG GNR. 10 BNR. 1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON
PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM**

Sammendrag:

Ola Kjendseth og Anne Aamodt har søkt om konsesjon på erverv av hver sin ideelle ½-part av eiendommene Torsæteren gnr. 9 bnr. 8 og Kjennset gnr. 10 bnr. 1 i Nordre Land fra Kreftforeningen og Frelsesarmeen. Med konsesjonssøknadene følger både kopi av takst og kjøpekontrakt. Søkerne er gift.

Søkerne har stor tilknytning til eiendommen siden faren til Ola Kjendseth vokste opp på eiendommen, og forrige eier var Ola Kjendseth sin onkel. Søkerne ønsker å beholde eiendommen i familien og har derfor kjøpt den av Kreftforeningen og Frelsesarmeen som fikk den testamentert.

Rådmannen vil tilrå at søkerne får konsesjon, da ervervet vil ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Ut fra bosettingshensyn kan det være aktuelt å sette vilkår om personlig boplikt jf. konsesjonsloven § 11, men med forlenget frist for tilflytting av hensyn til behov for rehabilitering av eiendommens bygninger og det at søkerne begge er i jobb ennå.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknader om konsesjon datert 02.02.2014 med vedlegg

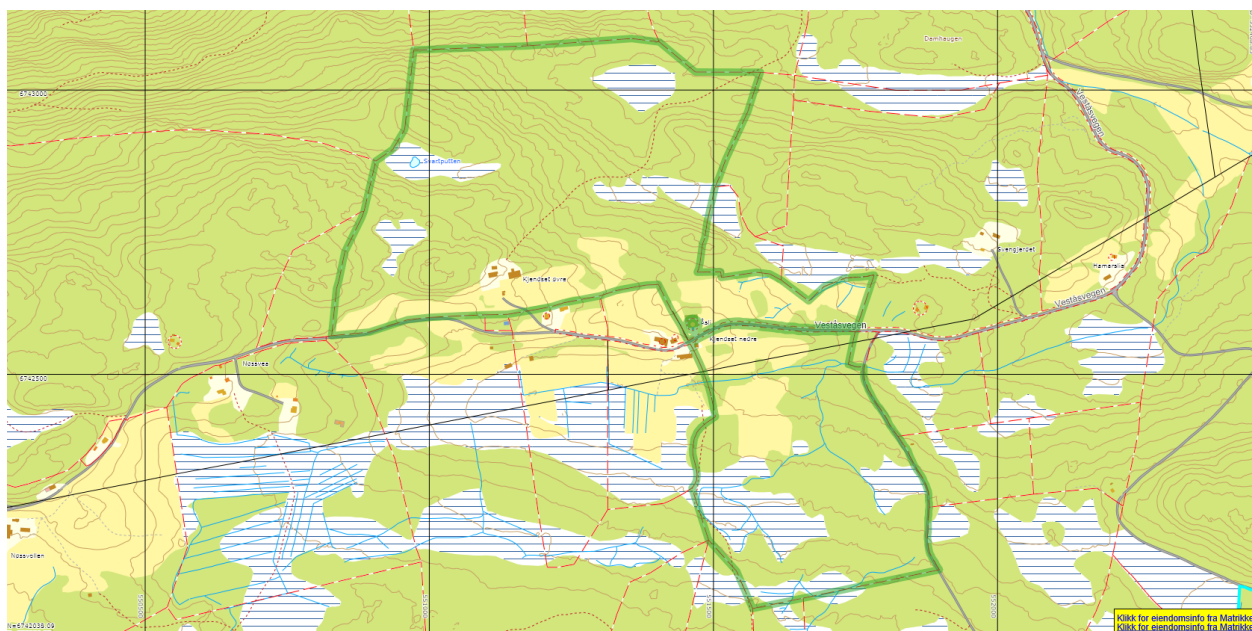
Saksopplysninger:

Ola Kjendseth og Anne Aamodt har søkt om konsesjon på erverv av hver sin ideelle ½-part av eiendommene Torsæteren gnr. 9 bnr. 8 og Kjennset gnr. 10 bnr. 1 i Nordre Land fra Kreftforeningen og Frelsesarmeen. Med konsesjonssøknadene følger både kopi av takst og kjøpekontrakt. Søkerne er gift.

Eiendommene ligger på Veståsen, i Åslibygda, og består ifølge konsesjonssøknadene av totalt 456,5 dekar hvorav jord og beite utgjør 66 dekar, skog 318 dekar og utmark/uproduktiv skog 72,5 dekar. Oppgitte arealer avviker ikke mye fra de som går fram av arealressurskartet (AR 5); av AR 5 går det fram at eiendommen består av 462,5 dekar hvorav 61,8 dekar er fulldyrket jord, 4,5 dekar er overflatedyrket jord og 318,8 dekar er produktiv skog.

Bebyggelsen består ifølge konsesjonssøknadene av våningshus fra før 1900 og rehabilitert 1960, låve med fjøs fra ca. 1918, stabbur/skåle hvis byggeår er ukjent, garasje av metall fra 1988 og tømret småhus hvis byggeår er ukjent. Teknisk tilstand på alle bygningene er oppgitt å være dårlig. Ifølge taksten framstår boligen i moderat god stand med middels, noe eldre standard, og med vedlikeholds – og oppgraderingsbehov. Den dyrkede jorda er bortleid til Kari Nøssvold som har avtale fra 2010.

Konsesjonseiendommen:



Ifølge søkerne har eiendommen stått ubebodd de siste 8 – 10 år. Tidligere eier bodde i leilighet på Dokka på sine eldre dager og besøkte garden fra tid til annen, svært lite de siste årene pga. sviktende helse og alderdom før hans bortgang for to år siden.

Eiendommen var opprinnelig testamentert bort fra Ola Kjendseth sin onkel, Hans Kristian Kjendseth, som var den siste gjenlevende av de tre søsknene med hjemmel til eiendommen; Einar Olai, Ovidia og Hans Kristian. Konsesjonssøkerne ønsker at eiendommen skal beholdes i familien og kjøpte derfor eiendommen av Kreftforeningen og Frelsesarmeen. Konsesjonssøkerne ønsker fortsatt å leie bort jorda som fortsettelse av tidligere avtaler. De ønsker over tid å pusse opp og rehabilitere eiendommen.

Søkerne eier fra før eiendommer i Sør Odal, Sørums og Skien kommuner. Ola Kjendseth er født i 1954, er utdannet aktuar og jobber som direktør i pensjonsforetak, og Anne Aamodt er født i 1962 og utdannet og jobber som fastlege. De har adresse Frogner. Deres to barn er under utdanning. De har oppgitt å ha lite praktisk erfaring fra jord – og skogbruk.

Søkerne ønsker primært ikke å bosette seg på eiendommen fast. De ønsker å forsøke å rehabilitere dagens bygningsmasse, som har et svært omfattende vedlikeholds – og rehabiliteringsbehov. De vil bruke garden som familiested gjennom hele året. Familien er nært knyttet til garden, og Ola Kjendseth sin far vokste opp der. Begge søkerne har vært mye på eiendommen fra 80-tallet, og Ola også under oppveksten. De besøkte Hans Kristian Kjendseth jevnlig de siste årene etter at han flyttet til Dokka. Søkerens barn, som er studenter på 22 og 25 år, er opptatt av garden og historien og har et ønske om å ta den i bruk. Søkerne kjøpte garden for å sikre at den forblir i familien, blir tatt vare på og ført videre. Ola Kjendseth fyller 60 år i år og planlegger å bruke mer tid på garden etter hvert i pensjonstida, fra 62 år.

Kjøpesummen for eiendommen er kr. 1 100 000,-.

Siden ervervet gjelder landbrukseiendom, blir konsesjonssøknaden å behandle etter konsesjonsloven § 1 (*lovens formål*) og § 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*).

§ 1 (*lovens formål*) lyder:

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.

§ 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*) lyder:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

I medhold av konsesjonsloven § 11 kan det ev. settes vilkår for konsesjon. Konsesjonsloven § 11 (*vilkår for konsesjon*) lyder:

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen 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.

Vurdering:

Det er brakt på det rene at begge kjøperne måtte søke om konsesjon selv om den ene kjøperen er nevø av tidligere eiere, og det forelå også konsesjonssøknad fra begge kjøperne opprinnelig. Egenerklæring om konsesjonsfrihet vil ikke være tilstrekkelig siden hjemmelsoverføring må via Frelsesarmeen og Kreftforeningen. Ola Kjendseth har oppgitt å ha odel til 1/3-part av eiendommen, men en har ikke gått nærmere inn på en vurdering av odelsspørsmål.

Siden det er snakk om erverv av en bebyggd, middels stor landbrukseiendom i en av kommunens grender med svært få fastboende i dag, og kommunen er i gang med å revidere kommuneplanens arealdel, har en valgt å legge søknaden fram for Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk for politisk diskusjon med tanke på framtidig bosetting i Åslibygda og ev. vilkår om boplikt. Vanligvis fattes det administrative vedtak i konsesjonssaker.

Ved erverv av landbrukseiendommer er det særlig momentene i § 9 som skal vurderes.

Når det gjelder prisen, er ikke den gjenstand for landbruksmyndighetenes vurdering, jf. Rundskriv M – 2/2012. *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebyggd eiendom.*

Eiendommen er en middels stor landbrukseiendom. Søkerne har ervervet eiendommen som selvstendig bruk. Den har bebyggelse, men det vil ta litt tid før den kan fungere som et driftssenter igjen med utgangspunkt i egen drift, men dette er det muligheter til, på sikt. Søkerne ønsker da også å sette i stand bebyggelsen slik at de kan bruke eiendommen jevnlig gjennom året. En mener at det er viktig å beholde en variert bruksstruktur i kommunen, der også de mindre og middels store eiendommene kan opprettholdes som egne enheter. Den dyrkede jorda er som nevnt leid bort til aktive gardbrukere som også er bosatt i grenda. Ervervet må således sies å innebære en god driftsmessig løsning.

Om erververnes skikkethet sier loven at en skal være varsom med å vurdere denne. Søkerne har ikke formell utdanning innen jord – eller skogbruk i dag, men nødvendig teoretisk og praktisk kunnskap ut over kunnskap de kan ha tilegnet seg utenom skolegang kan tilegnes på sikt. De viderefører som nevnt en eksisterende jordleieavtale.

Søkerne ønsker primært ikke å bosette seg på eiendommen, men de vil sørge for at den blir drevet på en forsvarlig måte, og de har konkrete planer om å rehabilitere dagens bygningsmasse. Ervervet vil dermed ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, men det ivaretar ikke hensynet til bosettingen i området siden søkerne ikke har konkrete planer om å bosette seg der.

Med ervervet oppstår sameie i eiendommen. Konesesjonsloven § 9 er imidlertid ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til ektefeller.

Ut fra bosettingshensyn kan det være aktuelt å sette vilkår om personlig boplikt jf. konsesjonsloven § 11. Ola Kjendseth besøkte saksbehandlers kontor den 21.02.2014, og ble da gjort oppmerksom på at det ville kunne bli satt vilkår om boplikt, men at det ville bli gitt forlenget frist for tilflytting ut fra at det fortsatt var noen år til han ble pensjonist, og siden det vil ta noen år før bygningsmassen er tilstrekkelig rehabilitert for fast bosetting igjen. Ola Kjendseth ble også informert om det pågående arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel, og at Åslibygda er en av grendene i kommunen hvor det kan være aktuelt å ta en diskusjon om bosetting. Det ble også orientert om muligheten for å søke om lemping på vilkåret, og om klagemuligheter. Ut fra at denne informasjonen er gitt og det ble luftet en del spørsmål rundt bosetting mm, mener rådmannen at det ikke vil innebære noen konflikt å sette et slikt vilkår selv om søkerne primært ikke ønsker å bosette seg fast på eiendommen.

Rådmannen mener at det kan innvilges konsesjon på ervervet av gnr. 9 bnr. 8 og gnr. 10 bnr. 1 som omsøkt og på vilkår om personlig boplikt.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven med gitte forskrifter gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Ola Kjendseth og Anne Aamodt konsesjon på erverv av hver sin ideelle ½-part av eiendommen gnr. 9 bnr. 8 og gnr. 10 bnr. 1 i Nordre Land kommune til en pris kr. 1 100 000,-.
2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår for konsesjon at Ola Kjendseth og Anne Aamodt må bosette seg på eiendommen innen 01.05.2017 og deretter selv bebo eiendommen i minst fem år sammenhengende.

Begrunnelse for vedtaket:

Konsesjon gis siden ervervet vil ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Ut fra bosettingshensyn er det blitt satt vilkår om personlig boplikt, men med forlenget frist for tilflytting av hensyn til behov for rehabilitering av eiendommens bygninger og av hensyn til at søkerne begge er i jobb ennå. Det kan lempes på vilkåret om boplikt eller frist for tilflytting etter søknad.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 24.02.2014

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 11.03.2014
sak 25/14**

Behandling:

Per Ole Lunde (SP) fremmet følgende forslag:

Innstillingens avsnitt 2 om boplikt utgår.

Begrunnelse for at det ikke settes vilkår om boplikt:

Gammel bebyggelse, liten landbrukseiendom. Eiendommen ligger i ei grend langt fra kommunesenteret. Ressursgrunnlaget og kulturlandskapet blir ivaretatt gjennom bortleie av den dyrkede marka.

Avstemning:

Innstillingen vedtatt med 6 mot 2 stemmer avgitt for Lundes forslag.

Vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven med gitte forskrifter gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Ola Kjendseth og Anne Aamodt konsesjon på erverv av hver sin ideelle ½-part av eiendommen gnr. 9 bnr. 8 og gnr. 10 bnr. 1 i Nordre Land kommune til en pris kr. 1 100 000,-.
2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår for konsesjon at Ola Kjendseth og Anne Aamodt må bosette seg på eiendommen innen 01.05.2017 og deretter selv bebo eiendommen i minst fem år sammenhengende.

Begrunnelse for vedtaket:

Konsesjon gis siden ervervet vil ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Ut fra bosettingshensyn er det blitt satt vilkår om personlig boplikt, men med forlenget frist for tilflytting av hensyn til behov for rehabilitering av eiendommens bygninger og av hensyn til at søkerne begge er i jobb ennå. Det kan lempes på vilkåret om boplikt eller frist for tilflytting etter søknad.

Vedtak kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Rett utskrift:

17. august 2017

.....