



**3/2/0/0 Konesjon ift boplikt etter lokal forskrift om nedsatt  
konesjongsgrense, Mogrendvegen 165, Hol**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	

**Rådmannens innstilling**

Hol kommune gir Eivind Sveinhaug Iversen konesjon ved erverv av gnr 3 bnr 2 i Hol jf. konesjonslova §§ 1 og 10.

Det lempes på konesjonsvilkår om upersonlig boplikt som følger av lokal forskrift om nedsatt konesjongsgrense, det vil si at erverver ikke har noen form for boplikt i sin eiertid.

Vedtaket er gjort etter vurdering av bestemmelsene i § 10, pga eiendommens beliggenhet svært nær riksvei 7 med store ulemper knyttet til støy, at det er restriksjoner på å bygge noe så nær riksvei, at få trolig vil kjøpe eiendommen som helårsbolig av samme grunn, samt at eiendommen ikke har vært brukt som helårsbolig siden 1989.

**Saken avgjøres av**

Formannskapet

**Vedlegg**

Vedlegg

- 1 Søknad om konesjon med fritak for boplikt gnr 3 bnr 2 i Hol kommune 300126
- 2 Brev m. bilag - Tilleggsopplysninger 260326
- 3 søknadsskjema
- 4 kartutsnitt

Offl. § 26 5. ledd

5 kartutsnitt 3 2 bygg rv 7

6 Bilder

7 bilder nr 1

8 foto 3 2 rv 7 nr 2

9 foto 3 2 rv 7

10 takst

Offl. § 13, jf. Fvl. § 13

1. ledd

## Saksopplysninger

### Bakgrunn:

Grunneier Solveig Sveinhaus, bosatt på Vinterbro i Akershus, har hatt hjemmel på landbrukseiendommen gnr 3 bnr 2 Sveinhausen, nordre siden hun overtok fra sin mor høsten 2013. Hun har ikke vært fast bosatt på eiendommen etter den tid, fordi hun ved tidspunkt for erverv hadde unntak fra konsesjonsplikt ved overdragelse innen familie /nær slekt. Hol kommune opphevet i september 2022 dette unntaket i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Eiendommen har vært i samme families eie siden 1905.

Det er bakgrunnen for at hennes sønn Eivind Sveinhaus Iversen, bosatt i Oslo, via advokatfirmaet Økland & Co AS 30.01.26 søkte konsesjon for å lempe vilkåret om boplikt på eiendommen. Det er lagt ved utfyllende opplysninger, bilder og takst (fra 2013), i tillegg er det ettersendt flere opplysninger og presisert søknaden i brev av 26.03.26. Eivind Sveinhaus Iversen (erververen) har arvet eiendommen fra sin mor som forskudd på arv jf. avtale /gavebrev av 14.11.25, avtalen er betinget av at konsesjon gis som omsøkt (ellers bortfaller avtalen). Erververen søker om konsesjon i forkant fordi han ikke skal bo fast på eiendommen, og ønsker avklarte forhold til konsesjonslova før han overtar hjemmelen.

### Om eiendommen:

Landbrukseiendommen gnr 3 bnr 2 Sveinhausen, nordre ligger like vest for Kleivi og har et totalareal på 99 da, hvor av 10 da er fulldyrka (8 da ligger mellom rv 7 og Hallingdalselva i en smal og dels bratt teig vest for tunet, 2 da ligger nord for rv 7 bak eldre bygg), 4 da innmarksbeite (nedenfor tun mot elva) og 31 da produktiv skog (sørvest for elva). Det har ikke vært egen landbruksdrift der siden ca. 1940. Dyrka jord mellom riksvei og elva er utleid til gårdbruker og slås til grovfôr, innmarksbeite og dyrka teig nord for riksveien ligger brakk (lite og inneklemt areal).

### Nord for riksveien:

- Hallingstue på 26 m<sup>2</sup> (ikke Sefrak registrert, Mogrendvegen 164) med liten og gammel smie, begge i dårlig teknisk stand. Registrert i matrikkelen som våningshus brukt til fritidsformål. Begge trolig bygget i 1920 jf. takst.

### Sør for riksveien:

- Våningshus (2 etg) på 97 m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup> i 1. etg + 37 m<sup>2</sup> i 2. etg) oppgitt i Sefrak til å være Hallingstue fra ca. år 1880 som er bygget på i 1920 og noe etter det (Mogrendvegen 165). Registrert i matrikkelen som bolig /våningshus. Ikke brukt som helårsbolig etter 1989, takst fra 2013 er lagt ved sammen med bilder inn- og utvendig. Taksten oppgir BRA på bare 70 m<sup>2</sup> og markedsverdi på kr 550 000. Oppgitt at våningshuset var i dårlig teknisk stand på det tidspunkt og at det er restaurert, delvis revet og påbygd (mindre tilbygg med soverom) ca. 2015, men at det ikke holder krav /standard for å brukes som helårsbolig. Nytt tak. Lite uthus fra 1975. Erverver viser til lav verdi i takst og at huset ligger svært nær rv 7, som er sterkt trafikkert vei med mye støy fordi det også er sving og bakke i utkanten av 60 km /t sone.
- Driftsbygning med en gammel del og en noe «nyere» del fra 1920. Ikke innredet /egnet for husdyrhold i dag. Enkel gjødselkjeller under driftsbygning med fjøs og låve.
- Stolphus (stabbur /loft), gammelt i følge Sefrak, men lite opplysninger. Ligger i tunet like øst for driftsbygningen.

Stikkord fra utfyllende opplysninger til søknaden (også vedlagt i sin helhet):

Brev av 30.01.26 er utformet som om erverv av eiendommen var omfattet av konsesjonslova § 5 (over 100 da totalt) og gjengis derfor ikke, siden det ikke er relevant.

Brev av 26.03.26 er her kort oppsummert og gjengitt:

- *Eiendommen har ikke hatt fast bosetting siden 1989 og har i over 35 år vært benyttet som fritidseiendom.*
- *Det er foretatt nødvendige arbeider for å sikre byggets bevaring og videre bruk som fritidseiendom. Eiendommen fremstår imidlertid ikke som en moderne eller funksjonell helårsbolig.*
- *Samlet sett fremstår tiltakene som nødvendige for å opprettholde byggets funksjon og forhindre forringelse. Tiltakene har ikke medført noen standardheving til nivå for helårsbolig.*
- *Boligen har begrenset isolasjonsstandard og oppvarmingsløsninger tilpasset fritidsbruk. Det vil kreve omfattende og kostnadskrevende tiltak for å bringe eiendommen opp til en fullverdig helårsstandard. Sammenholdt med beliggenheten tett inntil riksvei 7, med tilhørende trafikkbelastning, støy og sikkerhetsmessige forhold, fremstår eiendommen objektivt sett lite egnet for varig bosetting*
- *Eiendommen ligger i et område preget av spredt bebyggelse og gjennomfartstrafikk. Den faktiske situasjonen tilsier at eiendommen ikke fremstår som et attraktivt objekt for helårsbosetting. Det anses ikke påregnelig at eiendommen vil bli etterspurt som helårsbolig i dagens marked, særlig sett i lys av beliggenhet og standard.*
- *Etter en samlet vurdering kan det ikke ses at hensynet til bosettingen på eiendommen eller i området gjør det nødvendig å hindre bruk til fritidsformål. Eiendommen har i flere tiår vært brukt som fritidsbolig. Driftsmessige hensyn er ivaretatt gjennom jordleieavtale og forsvarlig forvaltning av skog. Et vilkår om boplikt vil ikke styrke bosettingen i området, men vil påføre eier en uforholdsmessig byrde uten reell samfunnsmessig gevinst. Det fastholdes derfor at konsesjon bør gis uten vilkår om personlig boplikt, jf. konsesjonsloven § 10.*

### Rettslig grunnlag:

Eiendommen har som utgangspunkt upersonlig boplikt så lenge en eier den, jf. lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense jf. konsesjonslova § 7. Denne forskrifta gjelder fast eiendom under 100 da totalt der det er helårsbolig og samtidig under 35 da dyrka jord. For overdragelser etter september 2022 gjelder det også innen familie /nær slekt. Eiendommen er på 99 da og dermed så vidt omfattet av forskrifta.

Dersom erverver ikke skal bruke eiendommen som helårsbolig må vedkommende søke konsesjon for å lempe på vilkår om boplikt jf. forskrifta. Kommunen skal som konsesjonsmyndighet da behandle søknaden etter konsesjonslova § 10:

*§ 10.(særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)  
Departementet skal gi konsesjon når hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål.*

*Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.*

*Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.*

Landbruks- og matdepartementet har gitt kommunen veiledning om saksbehandlingen i rundskriv M-1/2021.

### **Forhold til overordnet plan**

Hele eiendommen er vist som ordinært landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

### **Miljøkonsekvenser**

Det er ikke registrert særlige natur- eller miljøverdier i Naturbase. Ervervet berører ikke hensyn som naturmangfoldlova §§ 8-12 skal ivareta.

### **Økonomiske konsekvenser**

Erverver er skattepliktig til den kommunen vedkommende er bosatt i jf. folkeregistrert adresse.

### **Vurdering**

Rådmannen har vurdert de faktiske forhold i søknaden etter bestemmelsene i konsesjonslova § 10:

*eiendommens beliggenhet*

Eiendommen ligger langs med rv 7 litt vest for Kleivi næringspark. Våningshuset ligger få meter fra riksveien, som er sterkt trafikkert og en hovedgjennomfartsåre mellom Oslo og Bergen. Erverver viser til store problemer med med støy fra veien, at våningshuset ligger ved bakke og sving der mange bremses ned og akselererer, og at de har fått klart avslag fra

Vegvesenet på å bygge støyvoll pga krav til sikt. Rådmannen ser at støy er et stort problem, huset ligger også så nær veien at en ikke får lov til å bygge på huset, støyrestriksjoner vil også legge begrensninger på hva som kan tillates gjort.

Erverver mener området er et gjennomfartsområde, der det er mest fritidsboliger og ikke helårsboliger. Rådmannen tilbakeviser det på det sterkeste. Det er fastboende i helårsbolig på tilgrensende eiendom som ligger få meter unna mot øst, men litt lenger unna riksveien. I området er det flere fastboende både på samme side av veien og på motsatt side.

I Kleivi er det flere fastboende, det er bussholdeplass med avganger mellom Geilo og Oslo samt mellom Ål og Geilo. Hallingplast AS og Hallingdal Renovasjon IKS m. fl. holder til i Kleivi næringspark like ved, dette er blant de største arbeidsgiverne i Hol og Ål kommuner. At dette skulle være et fritidsområde er derfor veldig feil.

#### *bebyggelsens art og standard*

Våningshuset er forholdsvis lite og består av gammel Hallingstue som er påbygd /innebygd, noe som er vanlig i Øvre Hallingdal. Deler er likevel revet og bygget på nytt i 2015 (noen soverom). Det er lagt nytt tak. Privat vann og avløpsanlegg. Adkomst direkte fra rv 7. Viser til utfyllende opplysninger, bilder og takst.

Rådmannen finner at rivning og påbygg som ble gjort i 2015 ble gjort uten at det var søkt om tillatelse etter plan- og bygningslova, slik at det finnes lite opplysninger om hva som ble gjort utover det som står i søknaden. Kommunen begynte på ulovlighetsoppfølging samme år, men den stoppet opp og ser tydeligvis ut til å ha blitt henlagt.

Ut fra det som er opplyst og kjent vurderer rådmannen at bebyggelsen i seg selv er av en slik art og standard at den kan brukes som helårsbolig. Det er lagt særlig vekt på tilbygg i 2015 og standardheving som er gjort da og siden, det er absolutt ikke noe krav til at huset må oppfylle alle dagens krav til standard siden dette er et eldre hus.

Rådmannen skulle gjerne sett en nyere takst enn fra 2013, men viser til vedlagt takst for detaljerte opplysninger om tilstanden på det tidspunktet.

#### *hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig*

Erverver opplyser i søknaden at eiendommen ikke er brukt som helårsbolig siden 1989. Rådmannen har ikke sett dokumentasjon på det, men vurderer at det ikke er vesentlig grunn til å tvile på opplysningen. Foreldrene til dagens hjemmelshaver eide eiendommen fra 1974, men har antakelig flyttet fra eiendommen etter det. Lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense ble første gang vedtatt i 1979, og har ikke tilbakevirkende kraft.

#### *hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig*

Rådmannen har ikke sikre opplysninger om dette, men eiendommen er på et tidspunkt delt fra gårdsbruket gnr 3 bnr 1 Sveinhaugen som ligger nord for riksveien. Etter opplysninger i matrikkelen har det skjedd før 1879, kanskje har det skjedd ca. år 1880 da Hallingstua på Sveinhaugen, nordre ble bygd. Med senere utvidelser /tilbygg mener rådmannen at eiendommen er brukt som helårsbolig sammenhengende mellom siste halvdel av 1800-tallet og 1989 (dvs. ca. 110 år).

*om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig*

Rådmannen viser til det som er vurdert under beliggenhet og standard. Erververs opplysninger og takst viser at det er et eldre våningshus som har enkel standard, samtidig som det er få muligheter til å utvide huset pga det ligger så nær rv 7. Manglende støydemping og at en ikke får tillatelse til å bygge støyvoll, samt hensyn til trafikk sikkerhet (har vært noen utforkjøringer i /etter sving) gjør at mange ikke vil kjøpe eiendommen som helårsbolig, det gjelder særlig barnefamilier.

*om eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området*

Rådmannen viser til vedlagt takst fra 2013. Denne taksten viser ikke noe om verdien i dag, 13 år etter og med bygging /tiltak som er gjort. Rådmannen vurderer at markedsverdien derfor er vesentlig høyere nå enn i 2013, da den ble satt til kr 550 000. Taksten er også brukt ved overdragelse innen familie /nær slekt og ikke ved salg på åpent marked, det er et vesentlig moment i denne sammenhengen.

Basert på erfaring med lignende eiendommer i områder mener rådmannen at reell markedsverdi er ca. det dobbelte av oppgitt verdi i 2013. Med en markedsverdi på ca. 1,1 millioner kroner kan ikke rådmannen slå fast at prisen vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området. Vurderingen er noe usikker, men det er andre momenter i saken som rådmannen mener at betyr mer for utfallet i saka.

#### Samla konklusjon:

Rådmannen viser til vurderingen av de ulike momentene i konsesjonslovas § 10, der det særlig er eiendommens beliggenhet og at den ikke har vært brukt som helårsbolig siden 1989 som har vesentlig betydning for samla konklusjon.

Rådmannen ser at våningshuset ligger så nært rv 7 som er en sterkt trafikkert gjennomfartsvei med mye tungtransport gjennom hele døgnet, at trafikkstøy og trafikk sikkerhet gjør det vanskelig å bruke eiendommen som helårsbolig. Vegvesenet gir ikke tillatelse til å bygge støyvoll og det vil være vanskelig å få tillatelse til å utvide bolighuset fordi det ligger så nært riksveien. Dette er antakelig grunnen til at våningshuset ikke er brukt som helårsbolig på 37 år, og at det vil være vanskelig å selge det som helårsbolig.

Rådmannen finner derfor at det kan gis konsesjon for erverv av gnr 3 bnr 2, der en lempes på konsesjonsvilkår jf. konsesjonslova § 10 slik at det ikke er upersonlig boplikt på eiendommen. Det understrekes at dette vedtaket følger erverver personlig og ikke eiendommen, fordi det er dette en har hjemmel til etter konsesjonslova. Ved videre overdragelse har derfor ikke konsesjonsvedtaket noe å bety (registrert vedtak ligger uansett inne i maksimalt 1 år etter at det er lagt inn).