

Hol kommune v/Ordfører  
Ålmannvegen 8  
3576 Hol

Sendt per post og e-post til:  
[postmottak@hol.kommune.no](mailto:postmottak@hol.kommune.no)

Lillestrøm, 30. januar 2026

Deres referanse:

Vår referanse:  
26222 / 1734388 / LBS

Ansvarlig advokat:  
Ole Sperre

## SØKNAD OM KONSESJON MED FRITAK FOR BOPLIKT GBNR 3/2 I HOL KOMMUNE

### 1 INNLEDNING

Undertegnede, Advokat Line Berger Sørli i Advokatfirmaet Økland & Co AS, opptre som fullmektig for Eivind Sveinhaus Iversen (f. 23.01.1990) i forbindelse med hans erverv av landbrukseiendommen gnr. 3 bnr. 2 i Hol kommune, beliggende på Sveinhaus Nordre, Mogrendvegen 165.

Eiendommen har et samlet areal på om lag 100 dekar, hvorav ca. 10 dekar er overflatedyrket jord, mens resten består av skog i bratt terreng. Bebyggelsen omfatter et våningshus (opprinnelig fra tidlig 1900-tallet, delvis revet og påbygget i 2015), låve, samt stabbur/hallingstue og smie som i dag er falleferdige og ikke i bruk.

**Bilag 1** Gårdskart – NIBIO, datert 27.10.2025

**Bilag 2** Takst, datert 19.08.2013

Søknaden fremmes på skjema LDIR-359B – Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

**Bilag 3** Søknadsskjema LIDR-359B

Eiendommen ble ervervet av Solveig Sveinhaus fra familie i 2014, og omfattes etter konsesjonsloven av konsesjonsfrihet etter § 5 første ledd nr. 1, men med personlig boplikt etter § 5 annet ledd.

**Bilag 4** Skjøte datert 10.09.2013

**Bilag 5** Grunnboks rapport datert 15.09.2025

**Bilag 6** Erverv av eiendom til Eivind Sveinhaus Iversen - Gavebrev, datert 14.11.2025

På vegne av Eivind Sveinhaus Iversen søkes det herved om konsesjon for erverv av ovennevnte eiendom uten vilkår om personlig boplikt, jf. konsesjonsloven § 11 første og annet ledd, jf. § 5 annet ledd og § 9.

## **2 BAKGRUNNEN FOR SØKNADEN OM FRITAK FOR BOPLIKT**

Søknaden begrunnes i eiendommens historikk og beliggenhet, som danner grunnlaget for vurderingen av bosettingshensynet etter konsesjonsloven § 9 nr. 1. Eiendommens faktiske bruk og utviklingshistorikk viser at bosettingshensynet ikke gjør seg gjeldende med særlig styrke. Beliggenheten og de stedlige forholdene taler for at eiendommen ikke fremstår som egnet for varig bosetting, og at boplikt derfor ikke vil tjene lovens formål.

Videre underbygges dette av eiendommens bygningsmessige tilstand, som tilsier at helårsbosetting ikke er reelt gjennomførbart uten uforholdsmessige investeringer. Søkerens arbeids- og familieforhold fremstår som et korrigerende moment, da bosetting på eiendommen ikke lar seg gjennomføre uten urimelige konsekvenser. Driftsmessig ivaretas eiendommens ressurser på en forsvarlig og bærekraftig måte, uavhengig av fast bosetting.

### **2.1 Eiendommens historikk**

Eiendommen Nordre Sveinhaug har vært i familiens eie siden 1905 og ble overtatt av nåværende eier, Solveig Sveinhaug, i 2014. Den lange familietilknytningen understreker kontinuitet i eierskapet, men ikke i bosetting eller drift.

Siste kjente aktive gårdsdrift fant sted omkring 1940, og det har ikke vært fast bosetting på eiendommen siden 1989. Etter dette tidspunktet har eiendommen vært benyttet som fritidsbolig og vedlikeholdt deretter. Dens faktiske bruk og utvikling gjennom flere tiår viser at den i realiteten har hatt en fritidsmessig funksjon, uten tilknytning til aktiv landbruksdrift eller varig bosetting.

Den historiske bruken dokumenterer dermed at eiendommen i praksis har fungert som fritidseiendom gjennom en lengre periode, uten at dette har hatt negative konsekvenser for bosettingsmønsteret i området.

### **2.2 Eiendommens beliggenhet**

Eiendommen Nordre Sveinhaug, ligger i et område som i hovedsak består av spredt bosetting og landbruksarealer uten etablert boligstruktur. Området har i praksis utviklet seg som et gjennomfartsområde, snarere enn et bosettingsområde, og mangler den infrastrukturen og skjermingen som normalt kjennetegner helårsboligområder.

Tomten ligger i et markert hellende terreng med begrensede muligheter for avskjerming eller etablering av trygge utearealer. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til riksvei 7 (60-sone) – kun om lag to meter fra kjørebanelen – og påvirkes direkte av trafikkstøy, vibrasjoner og luftforurensning. Trafikkmengden på denne strekningen har de siste årene økt betydelig, og området er preget av høy trafikkbelastning, støy og manglende etterlevelse av fartsgrensen.

#### **Bilag 7 Bilder av eiendommens beliggenhet og trafikksituasjon**

Den korte avstanden mellom våningshuset og riksveien medfører også en konkret sikkerhetsrisiko for både bygninger og personer på eiendommen. Trafikken går tett forbi tunet, og kjøretøy passerer ofte i høy hastighet.

Dette har blant annet resultert i to dokumenterte tilfeller av påkjørsel på eiendommen – i 2016 ble rundt ti meter av eiendommens gjerde kjørt ned og ødelagt, og i 2017 ble portstolpen ved innkjøringen påkjørt, med skade på både port og veiskulder.

Området utsettes med andre ord for betydelig støy, og trafikkforholdene er forbundet med vesentlig ulempe og risiko. Det forekommer også perioder med tungtransport, særlig nattetid, som skaper søvnforstyrrelser og gjør utendørs opphold krevende.

Forsøk på å avbøte støybelastningen gjennom etablering av støyskjerm ble avslått av Statens vegvesen i 2015, da tiltaket ikke lot seg realisere som følge av den minimale avstanden mellom huset og riksveien.

Videre er det ingen gang- eller sykkelvei langs veien, og kollektivtilbudet er svært begrenset. Avstanden til nærmeste dagligvarebutikk er om lag 3 kilometer, og til skole ca. 5 kilometer. Eiendommen er helt avhengig av biltransport.

Samlet sett fremstår stedet som lite egnet for helårsbosetting, særlig for barnefamilier. De faktiske forholdene – støy, trafikkfare, fravær av infrastruktur og uegnet bomiljø – gjør eiendommen ikke miljø-, barne- eller familievennlig.

Etter rettspraksis, jf. TSENJ-2012-32969 (Senja tingrett), kan manglende egnethet som helårsbolig utgjøre et saklig og tilstrekkelig grunnlag for fritak fra boplikt.

### **2.3 Bygningsmessige forhold**

Ved overtakelsen i 2014 var våningshuset i svært dårlig teknisk stand og ikke egnet til helårsbruk. En del av bygningen måtte rives og ble erstattet med nybygg i 2015, mens øvrige deler ble renoveret slik at eiendommen i dag kan benyttes som fritidsbolig, men fortsatt ikke tilfredsstillende kravene til helårsstandard. Det mangler blant annet tilstrekkelig isolasjon, ventilasjon og energieffektivitet, og oppvarmingsløsningene er ikke dimensjonert for helårsdrift.

De øvrige bygningene – stabbur, hallingstue og smie – er i sterkt forfall og ikke egnet til bruk. En mindre del av låven benyttes til lagring. Den samlede bygningsmassen har således et preg av kulturhistorisk bebyggelse snarere enn et moderne, funksjonelt tun for varig bosetting.

Det gjenstår betydelige investeringer før eiendommen kan benyttes som helårsbolig. En slik oppgradering ville kreve både teknisk og økonomisk innsats av et omfang som ikke står i rimelig forhold til eiendommens beliggenhet, bruk eller verdigrunnlag.

Et krav om boplikt vil i realiteten motvirke en gradvis og økonomisk forsvarlig forvaltning av eiendommen. Eier har allerede iverksatt nødvendige tiltak for å bevare bygningsmassen i tråd med dens faktiske og historiske bruk som fritidseiendom. En pålagt bosetting vil i denne sammenheng fremstå som lite formålstjenlig og uforholdsmessig sett i lys av konsesjonslovens formål om bærekraftig ressursutnyttning og forsvarlig eiendomsforvaltning.

## **2.4 Arbeids- og familieforhold**

Søker er fast bosatt og yrkesaktiv utenfor Hol kommune. Arbeidsforholdet er av varig karakter og knyttet til et geografisk område som gjør daglig pendling fra Nordre Sveinhaug urealistisk. I tillegg har søker etablerte familieforpliktelser som gjør flytting til eiendommen praktisk og sosialt lite gjennomførbart.

Det foreligger dermed ingen reell mulighet for å oppfylle boplikten innen lovens frister eller for å gjennomføre fem års sammenhengende bosetting. Dette er et moment som etter fast forvaltningspraksis og rettsoppfatning tillegges vekt, særlig når bosettingshensynet ikke står i et reelt motsetningsforhold til konsesjonslovens formål, jf. blant annet rundskriv M-2/2010 fra Landbruks- og matdepartementet.

I slike tilfeller er det ansett som uforholdsmessig å opprettholde boplikt, ettersom et slikt vilkår ikke vil føre til faktisk bosetting, men snarere skape en rettslig og økonomisk belastning uten formålstjenlig effekt. Søkerens livssituasjon, kombinert med eiendommens beliggenhet og karakter, tilsier at boplikt i dette tilfellet verken vil fremme bosetting eller bidra til bedre ressursforvaltning, og dermed faller utenfor lovens intensjon.

**Bilag 8** Dokumentasjon – Arbeidsbekreftelse, datert 13.05.2025

## **2.5 Driftsforhold**

Driveplikten oppfylles gjennom en løpende jordleieavtale med en lokal sauebonde, som drifter jordbruksarealene i samsvar med gjeldende miljø- og gjødslingsplan.

**Bilag 9** Avtale om jordleie, datert 17.12.2025

Driftsopplegget sikrer en aktiv og forsvarlig utnyttelse av arealene. Leietakeren har lokal tilknytning og nødvendig kompetanse, og samarbeidet bidrar til å opprettholde kulturlandskapet og verdiskapingen i området. Løsningen må derfor anses som både driftsmessig god og bærekraftig, og ivaretar lovens formål om effektiv ressursutnyttelse.

Den tilhørende skogen ligger i svært bratt terreng ovenfor Bergensbanen mot Sangefjell, og forvaltes i samarbeid med det lokale skogeierlaget. Terrenget begrenser muligheten for økonomisk utnyttelse, men skogen holdes i hevd og skjøttes forsvarlig etter gjeldende faglige anbefalinger.

Driftsforholdene viser at eiendommen forvaltes aktivt og ansvarlig, uavhengig av fast bosetting. Et vilkår om boplikt vil derfor ikke styrke de driftsmessige hensynene som konsesjonsloven skal ivareta, men snarere påføre unødvendige begrensninger uten realøkonomisk eller landbruksmessig gevinst.

Etter en samlet vurdering anføres det at vilkår om boplikt verken er nødvendig eller formålstjenlig for å oppnå konsesjonslovens målsettinger.

# **3 RETTSLIG GRUNNLAG OG VURDERING**

## **3.1 Lovgrunnlaget**

Etter konsesjonsloven § 5 annet ledd oppstår personlig boplikt når en landbrukseiendom med mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord overtas i nær slekt.

I henhold til § 11 første ledd kan kommunen ved behandlingen av konsesjonssøknad sette de vilkår som anses påkrevd for å fremme lovens formål, herunder boplikt. Tilsvarende kan boplikt unnlates dersom et slikt vilkår ikke er nødvendig for å oppnå formålet.

Lovens formål, jf. § 1, er å «regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, eier- og bruksforhold som er tjenlige for samfunnet, og bosetting i distriktene».

Av forarbeidene (Ot.prp. nr. 44 (2008–2009), særlig s. 59–61) fremgår det uttrykkelig at boplikt ikke skal pålegges som et standardvilkår, men bare der det reelt sett antas å kunne bidra til bosetting, ressursforvaltning eller drift i samsvar med lovens intensjon.

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på momentene i § 9 første ledd nr. 1–4, som gjelder:

1. Hensynet til bosetting
2. Driftsmessig god løsning
3. Skikkethet
4. Ressursforvaltning og kulturlandskap

Disse momentene vurderes samlet, med sikte på om boplikt i det konkrete tilfellet vil være «påkrevd» for å fremme lovens formål, jf. § 11 annet ledd.

### **3.2 Vurdering etter § 9 første ledd**

#### **3.2.1 Hensynet til bosetting**

Eiendommen har ikke hatt fast bosetting på over 35 år, og har i flere tiår vært benyttet som fritidseiendom uten negative konsekvenser for lokalt bosettingsmønster. Beliggenheten tett inntil riksvei 7, kombinert med støy, trafikkfare og manglende infrastruktur, gjør eiendommen objektivt lite egnet for helårsbolig.

Det foreligger ikke konkrete holdepunkter for at boplikt i dette tilfellet vil bidra til faktisk bosetting, og vilkåret fremstår derfor som lite egnet til å fremme lovens formål.

#### **3.2.2 Driftsmessig god løsning**

Driveplikten er oppfylt gjennom en dokumentert jordleieavtale med lokal sauebonde som drifter arealet i samsvar med gjeldende miljø- og gjødslingsplan. Løsningen gir en rasjonell, bærekraftig og forsvarlig drift, fullt ut i tråd med jordlovens § 8 og konsesjonslovens § 9 nr. 2 og 4.

Driften ivaretar både ressursutnyttelse og kulturlandskap, og det er ikke påvist noe behov for fast bosetting for å oppnå en bedre eller mer forsvarlig forvaltning.

#### **3.2.3 Sikkerhet**

Etter § 9 tredje ledd første punktum skal momentet om skikkethet ikke tillegges vekt når konsesjonsplikten utelukkende utløses av boplikt. Dette momentet faller derfor bort.

### 3.2.4 Ressursforvaltning og kulturlandskap

Eiendommen holdes i hevd og forvaltes aktivt gjennom eksisterende jordleieavtale og samarbeid med lokalt skogeierlag. Tiltakene som er iverksatt sikrer fortsatt bruk og vedlikehold, og bidrar til å bevare kulturlandskapet.

Et fritak for boplikt vil tvert imot styrke eiendommens langsiktige forvaltning, ved å legge til rette for videre investeringer i vedlikehold og gradvis oppgradering. Et vilkår om boplikt vil derimot fremstå som lite formålstjenlig og kunne motvirke en økonomisk forsvarlig utvikling.

### 3.3 Subsidiært – alternative vilkår

Dersom kommunen likevel skulle vurdere boplikt som aktuelt, anmodes det subsidiært om at vilkåret gis som upersonlig boplikt (utleie til helårsbolig), eller eventuelt utsatt boplikt i fem år for å muliggjøre videre oppgradering av bygningsmassen.

Begge alternativer er i tråd med Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) s. 59, hvor det fremgår at kommunen bør utvise fleksibilitet i tilfeller hvor boplikt ikke lar seg oppfylle uten uforholdsmessige byrder.

## 4 OPPSUMMERING OG ANMNODING

På bakgrunn av de faktiske forholdene og de rettslige vurderingene som er redegjort for ovenfor, anføres det at vilkår om boplikt ikke er påkrevd for å fremme konsesjonslovens formål, jf. § 11 annet ledd.

Eiendommen Nordre Sveinhaug (gnr. 3 bnr. 2 i Hol kommune) har gjennom flere tiår vært benyttet som fritidseiendom uten fast bosetting, og uten at dette har hatt negative konsekvenser for bosettingsmønsteret i området. Beliggenheten, trafikkforholdene og den bygningsmessige tilstanden gjør eiendommen lite egnet for varig bosetting, mens driftsmessige og ressursmessige hensyn allerede er fullt ut ivaretatt gjennom eksisterende jordleieavtale og forsvarlig forvaltning av skog og bygninger.

Søker fremstår som en ansvarlig eier som ivaretar lovens målsettinger om forsvarlig drift og ressursutnyttelse, selv uten fast bosetting. Et vilkår om boplikt vil derfor fremstå som uforholdsmessig og uten reell funksjon i lys av de faktiske forholdene på eiendommen.

Det anmodes på denne bakgrunn om at Hol kommune innvilger konsesjon for erverv av gnr. 3 bnr. 2 (Nordre Sveinhaug) uten vilkår om personlig boplikt.

Til støtte for søknaden vises det særlig til:

- at boplikt i dette tilfellet ikke vil bidra til økt bosetting,
- at eiendommen allerede drives og forvaltes forsvarlig og bærekraftig,
- og at vilkår om boplikt ikke kan anses «påkrevd» etter konsesjonsloven § 11 annet ledd, jf. forarbeidene Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) s. 59–61.

Subsidiært bes kommunen, dersom boplikt likevel vurderes som aktuelt, om å vurdere upersonlig boplikt (utleie) eller utsatt boplikt i fem år, jf. § 11 første ledd og forvaltningspraksis, for å legge til rette for fortsatt vedlikehold og gradvis oppgradering av eiendommen.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Økland & Co AS

*Line Berger Sørli*

Line Berger Sørli  
advokat

line.berger.sorli@oklandco.no

