

Hol kommune  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

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

Lillestrøm, 26. mars 2026

Deres referanse:  
2026/1002-3

Vår referanse:  
26222 / 1792527 / LBS

Oppdragsansvarlig advokat:  
Ole Sperre

## TILLEGGSOPPLYSNINGER – SØKNAD OM KONSESJON GNR. 3 BNR 2. I HOL KOMMUNE

Det vises til kommunens brev av 27.02.2026 vedrørende søknad om konsesjon knyttet til boplikt, hvor det bes om eventuelle supplerende opplysninger i lys av konsesjonsloven § 10.

På vegne av erverver oversendes med dette tilleggsopplysninger knyttet til eiendommens standard og faktiske bruk, samt en presisering av vurderingstemaet etter § 10.

### 1 RETTSLIG UTGANGSPUINKT – KONSEJONSLOVEN § 10

Etter § 10 skal konsesjon gis når hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen brukes til fritidsformål. Vurderingen knytter seg særlig til:

- Eiendommens beliggenhet og områdets karakter
- Bebyggelsens art og standard
- Tid siden eiendommen sist ble brukt som helårsbolig
- Om det er påregnelig at eiendommen vil bli etterspurt som helårsbolig

Det avgjørende spørsmålet er således om det foreligger et reelt og konkret bosettingshensyn som tilsier at eiendommen bør opprettholdes som helårsbolig.

### 2 EIENDOMMENS BRUK OG HISTORIKK

Eiendommen har ikke hatt fast bosetting siden 1989 og har i over 35 år vært benyttet som fritidseiendom. Det foreligger ingen indikasjoner på at dette har hatt negative konsekvenser for bosettingen i området.

Den langvarige faktiske bruken som fritidseiendom tilsier at eiendommen i realiteten har endret karakter, og at bosettingshensynet i praksis er svakt.

### 3 BEBYGGELSENS ART OG STANDARD

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.

Det er etter 2013 gjennomført enkelte arbeider på eiendommen. Disse arbeidene har hatt som formål å ivareta byggets tekniske tilstand og forhindre forfall, og må karakteriseres som nødvendige vedlikeholds- og bevaringstiltak.

Det er blant annet utført arbeider på bad og kjøkken, samt enkelte innvendige utbedringer. Badet er av begrenset størrelse (ca. 3,5 kvm) og har en enkel løsning uten plass til vaskemaskin eller oppbevaring. Kjøkkenet er etablert i tidligere inngangsparti og har en lite hensiktsmessig planløsning med flere gjennomgangsdører, noe som ikke er tilpasset helårsbruk.

Videre er det gjort enkelte tiltak i stue og oppholdsrom, herunder overflatearbeider, installasjon av vedovn og senere varmepumpe. Det elektriske anlegget er imidlertid ikke oppgradert i sin helhet.

Det vises til vedlagte bilder av innvendig standard (bad, kjøkken og påbygde soverom), samt oversikt over gjennomførte arbeider etter 2013.

**Bilag 1** Bilde av bad, datert 31.10.2014

**Bilag 2** Bilde av kjøkken etablert i tidligere inngangsparti, datert 15.12.2014

**Bilag 3** Bilde av påbygd soverom, datert 24.12.2014

I nyere tid er det også lagt nytt tak på hovedhuset, hvilket er et rent vedlikeholdstiltak for å hindre videre forfall.

Det er i tillegg etablert en mindre tilbyggsdel med enkle soveromsløsninger med begrenset størrelse og oppbevaringsmuligheter. Ett av soverommene er særlig utsatt for støy fra riksvei 7, noe som ytterligere understreker eiendommens begrensede egnethet for varig bosetting.

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 kostnadskrevenende 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.

### 4 OMRÅDETS KARAKTER OG ETTERSØRSEL

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.

## 5 SAMLET VURDERING ETTER § 10

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.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Økland & Co AS



Line Berger Sørli

advokat

line.berger.sorli@oklandco.no

**BILAG 1**





**Nytt kjøkken etablert i tidligere inngangsparti. Kjøkkenet er ca. 9 kvm. Det er lagt inn vann med servant/kjøkkenvask.**

**Ny kjøkkeninnredning med komfyr og kjøleskap. Tre tilstøtende dører til omkringliggende rom begrenser muligheten for utvidelse eller videre oppgradering. Løsningen fremstår som enkel og er ikke å anse som et fullverdig kjøkken for helårsbolig.**



Renovert soverom



Renovert soverom. Vender ut mot rv7, utsatt for mye støy.  
Ikke egnet som soverom over lengre tid på grunn av støybelastningen.