

Advokat Geir Hegle AS

M.N.A.

Statsforvalteren i Trøndelag

Midtre Gauldal kommune
Rørosveien 11
7209 STØREN

Pr. mail: postmottak@mgk.no

30.07.2026

Sak : 14626: Ansvarlig advokat : Geir Hegle

KLAGE OVER VEDTAK OM BOPLIKT TIL LANDBRUKSEIENDOM – GNR. 220 BNR. 2 I MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Utvalg for miljø samfunn og landbruk i Midtre Gauldal kommune (arkivref: 2025/3514-7)
fattet i møte 03.06.2026 slikt vedtak:

«Utvalget har vært på befaring på eiendommen, med eier/arving tilstede. Utvalget finner ikke at det er tilstrekkelig dokumentert at bolighuset på eiendommen er ubeboelig, selv om det er klart at huset er i dårlig tilstand og ikke har dagens standard. Eiendommen anses å kunne bli beboelig, og viser her til vedtak fra 2003 der boplikt ble vedtatt. Utvalget vurderer at det har vært tilstrekkelig tid til å utbedre/vedlikeholde eiendommen.

Utvalgets konklusjon er at boplikten etter konsesjonsloven § 5 og § 6 og tidligere vedtak, opprettholdes.»

Vedtaket ble mottatt på Altinn 04.06.2026. Etter søknad innvilget kommunen den 22.06.2026 at klagefristen ble forlenget til 02.08.2026. Klagen inngis følgelig innen fristen og er rettidig.

Vedtaket av 03.06.2026 påklages i medhold av forvaltningslovens § 28 til Statsforvalteren i Trøndelag. Det gjøres gjeldende at vedtaket er ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse, herunder at det er lagt feil faktum til grunn og at skjønnet ikke er utøvd i tråd med det skjønnstema som er angitt i konsesjonsloven § 5.

Harald Vinsnesbakk – som ønsker å overta eiendommen – er sønn til avdød hjemmelshaver – Are Vinsnesbakk. Som nær slektning trenger ikke Harald Vinsnesbakk å søke konsesjon for ervervet, kun inngi egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kommunen har imidlertid ved sitt vedtak ikke villet innvilge fritak for boplikt – noe Harald Vinsnesbakk mener er feil.

Advokat Geir Hegle AS M.N.A.

Avdøde hjemmelshaver – Are Vinsnesbakk fikk tinglyst hjemmel til eiendommen 12.12.2001. Konsesjonsvilkårene ble oppfylt ved at driveplikt ble ivaretatt – og boplikten ivaretatt ved at han hadde døgnhvile over 60% på sin eiendom gnr. 220 bnr. 34 i kommunen – beliggende nær gnr. 220 bnr. 2. Våningshuset på gnr. 220 bnr. 2 – var den gang – og har vært frem til i dag – ubeboelig – et rivningsobjekt med negativ verdi og eiendommen har ikke generert slike inntekter av landbruk og skogbruk – som har muliggjort bygging av nytt våningshus. Det er derfor grunn til å fastslå at så vel kommunen som eier i alle år har vært av den oppfatning at eiendommen ikke kunne anses som «bebygd eiendom».

Kommunen har i sitt saksfremlegg anført

«Kommunedirektøren har også mottatt innspill om at eiendommen over tid i liten grad har vært vedlikeholdt av tidligere eier. Dette til tross for at det skal ha vært stilt krav og forventninger om løpende vedlikehold. Videre er det opplyst at driveplikten etter jordlova ikke har vært oppfylt gjennom skriftlig bortleie- eller driftsavtale i perioden eiendommen har stått uten aktiv drift. Opplysningene er ikke selvstendig verifisert av administrasjonen, og det er dermed en viss usikkerhet knyttet til dette, men vi har likevel valgt at opplysningene er troverdig og dermed at det inngår i det samlede faktagrunnlaget i saken.»

Hvorvidt kommunen i Are Vinsnesbakks eiertid har stil krav som nevnes i saksfremlegget hva gjelder våningshuset er ukjent for Harald Vinsnesbakk, dog vet Harald Vinsnesbakk at hans far hadde slått på landbruksjorden – dels selv og ved bortforpaking og det har vært skogsdrift. Så sent som i 2022 er det etter det Harald Vinsnesbakk kjenner til – inngått ny jordleieavtale med nabo Roar Vinsnesbakk for 10 år.

Uansett er kommunens anførsler i saksfremlegg om disse forhold – utenforliggende hensyn ift. det forhold klagen gjelder – **nemlig om fremtidig boplikt ifm. eierskifte til Harald Vinsnesbakk**. Det er åpenbart tatt utenforliggende hensyn når kommunen lar disse forhold inngå i **«det samlede faktagrunnlag i saken»**. En kan heller ikke unngå å nevne – at dersom kommunen har ment at eiendommen ikke har blitt skjøttet i tråd med konsesjonslovens bestemmelser av Are Vinsnesbakk – har passivitet fra kommunen i alle tilfeller medført at slike anførsler ikke har relevans og følgelig kan dette ikke heller hensyntas. Det synes heller ikke å foreligge dokumentasjon om disse forhold knyttet til mulig brudd på konsesjonslov – for perioden 2001 og frem til i dag – og **«ryktene»** anses som en form for bygdesladder eller som forsøk på å finne vikarierende synspunkter for å rettferdiggjøre en villet konklusjon.

Advokat Geir Hegle AS M.N.A.

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 trenger ikke erverver som har odelsrett eller er i nær slekt med eieren å søke om konsesjon. Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr.1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Boplikten gjelder imidlertid bare hvis ervervet gjelder en «bebygd eiendom» som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

I rundskriv M-1/2021 uttaler Landbruks- og matdepartementet at eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forberedelser til bygging, slik som graving og utsprenning. Videre uttaler departementet følgende:

"Spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 andre ledd er nærmere drøftet i rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juni 2012. Retten kom til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Retten la bl.a. vekt på at boligen hadde store fukt- og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

Departementet påpeker at i den enkelte sak kan det være behov for å innhente bygningsteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

Det er ikke tvilsomt at det på eiendommen står bebyggelse som har vært brukt som helårsbolig. En er ukjent når vedlikehold av bebyggelse stoppet – men det er på det rene at dette hadde stoppet i en svært lang periode før Are Vinsnesbakk overtok i 2001.

Harald Vinsnesbakk fastholder anførsel om at våningshusets tilstand på grunn av dårlig standard er slik – at eiendommen må anses som **ikke bebygd** – med konsekvens av boplikt ikke kan besluttes. Takst fra Takst-Forum Trøndelag av 07.11.2025 konkluderer med at eiendommen ikke er beboelig.

Kommunen har imidlertid overlatt til politikerne å «overskjønne» takstrapporten – altså til «ikke fagfolk» - dog har Kommunedirektøren i sitt saksfremlegg anført:

Kommunedirektøren vurderer som nevnt over at den fremlagte tilstandsrapporten dokumenterer flere bygningsmessige mangler og behov for rehabilitering. Samtidig fremstår det uklart om forholdene samlet sett er av en slik karakter at boligen må anses ubeboelig. Kommunedirektøren mener det derfor først er aktuelt med en befaring, og at det politiske utvalget deretter tar stilling til beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig eller ikke. Kommunedirektøren heller her mot å anbefale at spørsmålet om beboelighet bør avgjøres etter at det er innhentet en tilleggsvurdering. Denne kan knyttes til plan- og bygningsmyndighet, og/eller myndighet som har ansvar for forskrift om miljørettet helsevern, og eller en supplerende vurdering fra takstmann.

Advokat Geir Hagle AS M.N.A.

På bakgrunn av Kommunedirektørens anbefaling om å innhente en tilleggsvurdering – har Harald Vinsnesbakk engasjert Midt Norsk Takst AS v. takstingeniør Tor G. Uv – som den 29.07.2026 har avgitt en meget detaljert Tilstandsrapport – og som konkluderer med at våningshuset er ubeboelig – mao. **eiendommen må rettslig betraktes som ubebygd.** Tilstandsrapporten vedlegges klagen.

Begge takstrapporter konkluderer med at våningshuset på eiendommen er et saneringsobjekt – og har negativ verdi.

En finner det også hensiktsmessig å **vedlegge** klagen - Senja tingretts dom i sak TSJEN -2012 - 32969 – rettskraftig avgjørelse – hvor retten trekker opp rammene for forståelsen av konsesjonslovens § 5 – og retten konkluderer med at tilstanden på boligen på eiendommen var såpass ubrukelig på grunn av alder og forfallet at vilkårene etter konsesjonsloven § 5 måtte være oppfylt. Eiendommen var da uten boplikt.

En viser igjen også til henvisningen foran i denne klagen – til Rundskriv M-1/2021 – hvor Landbruksdepartementet uttaler at eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall – og hvor departementet også henviser til dommen fra Senja tingrett av 2012.

Kommune har foretatt feil rettsanvendelse av konsesjonslovens § 5, det er lagt feil faktum til grunn og det utøvde skjønn er ikke utøvd i tråd med de skjønnstema som er angitt i loven. Det er åpenbart også vektlagt utenforliggende hensyn.

På vegne av Harald Vinsnesbakk bes klagen tatt snarlig til snarlig behandling.

En forutsetter som selv sagt at frist for overdragelse – som kommunen har satt til 26.10.2026 utsettes – for det tilfelle at en avgjørelse i klagesaken ikke foreligger innen da – eller om nødvendig – inntil en rettslig rettskraftig avgjørelse foreligger.

Med hilsen

Geir Hagle
Advokat(H)