

Møteinnkalling

Utvalg: **Teknisk utvalg**
Møtested: Kommunehuset
Dato: 16.02.2018
Tidspunkt: 09:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 77 88 00. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 11/18	Klage på vedtak om oppfølging av konsesjonsvilkår på gnr/bnr 22/1 Gert Krodemanch		2015/243



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
1/18	Teknisk utvalg	08.02.2018
11/18	Teknisk utvalg	16.02.2018

Klage på vedtak om oppfølging av konsesjonsvilkår på gnr/bnr 22/1 Gert Krodemanch

Henvising til lovverk:

Konsesjonsloven §§ 1, 6, 11, 16 og 17

FOR-2003-12-08-1479 *Overføring av myndighet til kommunene m.fl.* § 8

Forvaltningsloven Kap. 6

Vedlegg

- 1 Melding om vedtak -Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch
- 2 00078H
- 3 Forespørsel om oppfylning av boplikt som vilkår for konsesjon til erverv av gnr/bnr 22/1
- 4 00092H
- 5 Konsesjonssøknad
- 6 Oprinnelig konsesjonsvedtak
- 7 00088H
- 8 Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch
- 9 Opplysninger i sak om konsesjonsvilkår på gnr/bnr 22/1
- 10 Varsel om manglende oppfylning av boplikt
- 11 00081H

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 08.02.2018

Behandling:

Etatsleder NUT, Jan Inge Karlsen fratradte ved behandlingen av saken.

Trine Kaasen, Børre Solheim og Bjørnar Eriksen stilte spørsmål om egen inhabilitet. Utvalget erklærte de tre inhabile. Utvalget ble derfor ikke vedtaksdyktige.

Det kalles inn til et ekstra møte i teknisk utvalg for behandling av sak 1/18

Vedtak:

Det kalles inn til et ekstra møte i teknisk utvalg for behandling av sak 1/18

Administrasjonssjefens innstilling

Klage fra Iren Bendvold Krodemansch og Gert Norbert Krodemansch datert 04. desember 2017 på vedtak i teknisk utvalg sak 56/17 tas ikke til følge. Det foreligger ikke avgjørende nye moment i klagen.

Kvæningen kommune opprettholder vedtak fra 30.11.2017 i Teknisk utvalg saknr. 56/17. Saken sendes Fylkesmannen for klagesaksbehandling.

Vedtaket er hjemmel i Forvaltningsloven § 33 og FOR-2003-12-08-1479 *Overføring av myndighet til kommunene m.fl.* § 8.

Saksopplysninger

Kvæningen kommune gjorde slikt vedtak i sak 57/2017 i teknisk utvalg 30.11.2017:

Det vises til vedtak fra teknisk utvalg 06.09.2011 om konsesjon til erverv av gården Hjellens gnr/bnr 22/1. Vilkåret om boplikt er ikke oppfylt.

Kvæningen kommune setter ny frist til 1. mars 2018 for Gert Norbert Krodemansch for å tilflytte eiendommen, Hjellnes gnr/bnr 22/1, og bo der i minimum 5 år i henhold til krav i Lov om folkeregistrering.

Vedtaket ble påklaget av Iren Bendvold Krodemansch og Gert Norbert Krodemansch.

Forvaltningslova sier at enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen). For vedtak etter konsesjonsloven er Fylkesmannen klageinstans. Kommunen skal behandle klagen som underinstans. Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Kommunen kan velge å gjøre om vedtaket eller stadfeste vedtaket. Dersom kommunen ikke omgjør vedtaket går saken til Fylkesmannen for endelig behandling. Kommunen kan også avvise klagen dersom vi mener at klagen ikke tilfredsstiller forvaltningslovens vilkår for klage.

Forvaltningsloven § 33 annet ledd sier at «Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31.»

Videre heter det «Blir det ikke truffet avgjørelse som nevnt i annet ledd, skal sakens dokumenter sendes klageinstansen så snart saken er tilrettelagt.»

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter konsesjonsloven jfr FOR-2003-12-08-1479 *Overføring av myndighet til kommunene m.fl.* § 8. Dersom vedtaket endres vil nytt vedtak sendes søker med ny klagerett. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen for klagesaksbehandling.

Oppsummering av klagen:

I klagen fremgår det at eier er uenig med kommunen i at det hviler vilkår om boplikt på ervervet av eiendommen basert på konsesjonsvedtaket fra 2011. Her heter det blant annet at «kommunen ser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen ett år.» Dette er ikke å regne som et vilkår om boplikt, og ihht. Juridiske tolkningsprinsipper er det grenser for hvor utvidende en slik tolkning kan gjøres.

Det vises til lovendringen sommeren 2017 der arealkravet for lovbestemt boplikt ble utvidet fra 25-35 dekar dyrka mark. Kommunen oppgir at det er 32 dekar dyrka mark på eiendommen, men i praksis er det bare om lag 15 dekar som har vært mulig å få leid ut. Det hevdes derfor at 15 dekar bør legges til grunn for vurderingene. Uansett så er ikke vilkårene for boplikt til stede når det er mindre enn 35 da dyrka mark eller 500 da produktiv skog.

Dersom kravet om boplikt kjennes gyldig så søkes det også varig fritak. Dette er grunnlagt med husets tilstand, ektefelle med jobb i Kristiansand, lav avkastningsevne på eiendommen og eiers tilhørighet til stedet.

Det vises til at kommunen er involvert i saken på flere hold og det stilles spørsmål om kommunen blander andre hensyn inn i saken. Krodemanch er i konflikt med det kommunal eide selskapet Kvæningen produkter som har gjennomført omfattende renovering av huset på eiendommen. Saken kom i utgangspunktet opp etter en forespørsel fra daværende daglig leder for Kvæningen produkter angående boplikt. Det foreligger også mye inhabilitet i teknisk utvalg og i kommunens tekniske etat. Oppfølgingen av saken innebærer ugunstig særbehandling og det stilles spørsmål om myndighetsmisbruk.

Vurdering

Klagen kom innenfor klagefristen og det foreligger ikke moment som tilsier at den ikke skal realitetsbehandles.

Klagen er saklig og grundig, men den omhandler ikke nye moment. Vilkåret om boplikt er gjerne uheldig formulert i vedtaket, men det er likevel gjennomgående i saken. Av søknaden fremgår det at søker forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den i minimum fem år. Videre er dette vektlagt i saksutredningen og nevnt i selve vedtaket. Bosetting i minimum fem år må derfor regnes som et vilkår for konsesjonen som er gitt. Når eiendommen ikke er tilflyttet så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret. Vedtaket i sak 57/17 er derfor en presisering av vilkåret om boplikt i vedtaket fra 2011, samt en lemping på fristen for tilflytting. Dette er en rimelig måte å rydde opp i uklarhetene med tanke på måten vilkåret var formulert, samt at det har gått svært lang tid før kommunen reagerte.

Sammenblanding med lovbestemt boplikt etter § 5 andre ledd, er irrelevant da den bestemmelsen ikke omfatter erverv som krever konsesjon. Grensa på 35 dekar dyrka mark eller 500 dekar skog gjelder bare konsesjonsfrie erverv innenfor nærmeste familie.

Habilitetsspørsmålet er spesielt i denne saken, men det er vurdert og omtalt i tidligere behandling.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger moment i klagen som tilsier at kommunen bør endre vedtaket. Det bør derfor opprettholdes og saken sendes til Fylkesmannen for klagesaksbehandling.



Kvanangen kommune

Næring, utvikling og teknisk

Iren og Gert Krodemansch
Dueknipen 9
4616 KRISTIANSAND S

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	2015/243-40	2906/2017	600	07.12.2017

Melding om vedtak -Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemansch

Teknisk utvalg behandlet sak om oppfølging av konsesjonsvilkår i møtet 30.11.2017. Utskrift av møteboka følger.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Åsmund Austarheim
Konsulent
77778845

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato

Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch

Henvisning til lovverk:
Konsesjonsloven §§ 1, 6, 11, 16 og 17

Vedlegg

- 1 Forespørsel om oppfylning av boplikt som vilkår for konsesjon til erverv av gnr/bnr 22/1
- 2 Kommentar fra eier, brev datert 14.07.2017
- 3 Konsesjonssøknad
- 4 Opprinnelig konsesjonsvedtak teknisk utvalg 06.09.2011

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 30.11.2017

Behandling:

Trine Kaasen, Børre Solheim og Sigrunn Johansen stilte spørsmål om egen habilitet. Teknisk utvalg vedtok at Trine Kaasen, Børre Solheim og Sigrunn Johansen er inhabil ihht. forvaltningsloven § 6 andre ledd. De deltok ikke i videre behandling av saken. Utvalget fortsatte behandlingen med tre stemmeberettigede.

Jan Åge Jensen og Kathrine Pedersen kom inn som vara for Børre Solheim og Sigrunn Johansen.

Endringsforslag fra teknisk utvalg: Frist for tilflytting utsettes til 1. mars siden vedtaket ble utsatt fra forrige møte.

Administrasjonssjefens innstilling med endringsforslaget fra teknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det vises til vedtak fra teknisk utvalg 06.09.2011 om konsesjon til erverv av gården Hjellens gnr/bnr 22/1. Vilkåret om boplikt er ikke oppfylt.

Kvæningen kommune setter ny frist til 1. mars 2018 for Gert Norbert Krodemansch for å tilflytte eiendommen, Hjellnes gnr/bnr 22/1, og bo der i minimum 5 år i henhold til krav i Lov om folkeregistrering.

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 14.09.2017**Behandling:**

Etatsleder Jan Inge Karlsen fratrådte ved behandlingen av saken. Henvendelse fra eier av 1943-22/1 ble gjennomgått av utvalget. Trine Kaasen og Sigrid Johansen reiste spørsmål om sin habilitet. Teknisk utvalg ble ikke beslutningsdyktig sett i forhold til å behandle habilitets spørsmålet, da bare 2 medlemmer var stemmeberettiget ved behandling av habiliteten.

Forslag fra teknisk utvalg: Saken utsettes derfor til neste møte i teknisk utvalg.

Forslaget fra teknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte i teknisk utvalg.

Administrasjonssjefens innstilling

Det vises til vedtak fra teknisk utvalg 06.09.2011 om konsesjon til erverv av gården Hjellens gnr/bnr 22/1. Vilkåret om boplikt er ikke oppfylt.

Kvæningen kommune setter ny frist til 1. januar 2018 for Gert Norbert Krodemansch for å tilflytte eiendommen, Hjellnes gnr/bnr 22/1, og bo der i minimum 5 år i henhold til krav i Lov om folkeregistrering.

Saksopplysninger

Gert N. Krodemansch fikk konsesjon til erverv av gården Hjellnes gnr/bnr 22/1 i Teknisk utvalg 06.09.2011. Vedtaket var formulert slik.

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1. Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Eiendommen ligger på Dorras 2,5 km fra E-6. Den har et areal på 219 dekar hvorav 32 dekar er dyrka mark og ca 100 dekar skog (i hovedsak lite produktivt), videre så har eiendommen en teig på vel 600 dekar skog og annen utmark i sameie med gnr/bnr 20/5. Kart og arealopplysninger kan hentes på denne lenka:

<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1943&gnr=22&bnr=1>

Eier har aldri tatt eiendommen i bruk som helårsbolig slik intensjonen var i konsesjonssøknaden og kommunens vedtak. Dette fremgår av folkeregistrert adresse som er i Kristiansand og tidligere i Hammerfest. Eiendommen er ikke utviklet til landbruksformål, men deler av arealene har vært leid ut til nabobruk. De mest tungdrevne arealene er lite etterspurt som tilleggsareal og står unyttet.

I slike saker er det nødvendig å innhente erververens kommentar til de faktiske opplysningene som legges til grunn før det tas stilling til hvordan oppfølgingen blir. Eier ble derfor tilskrevet i brev 7. juli 2017 og bedt om en redgjørelse om situasjonen. I brev datert 14.07.2017 har eier gitt tilbakemelding. Her blir det vist til 7 avsnitt der eier fremmer følgende synspunkt:

1. Vilkåret om boplikt fremgår ikke direkte av vedtaket, men det er rom for tolkning. De mener også at eiendommen er av en slik karakter at den ikke er konsesjonspliktig, samt at det ikke kan kreves boplikt når eiendommen har mindre enn 25 dekar dyrka mark.
2. Huset har vært under rehabilitering og brukstillatelse (ferdigattest) ble først gitt i oktober 2016, og krevet om boplikt kunne derfor ikke tre i kraft før denne dato.
3. Det vises også til at bolighuset har alvorlige feil og mangler etter rehabiliteringen. I forbindelse med dette pågår det rettslige prosesser mellom eier og Kvæningen produkter. Rettskraftig dom i denne saken faller trolig i løpet av 2018. Det vises derfor til at det ikke er trygt å bo i huset før feilene og manglene er rettet opp.
4. Dersom kommunen opprettholder ferdigattesten så kan eier flytte til eiendommen ved årsskiftet 17/18.
5. Det vises til at eier har bodd der mye i løpet av de siste to årene. Faktisk botid fremover vil være avhengig av om huset er trygt å bo i.
6. Det vises til at det bare er ved personlig boplikt at eiendommen ikke kan leies ut i sin helhet, og det vises til at det ikke er avklart fra kommunen om boplikten er personlig eller ikke. Selv med personlig boplikt må huset kunne leies ut over korte perioder.
7. Driveplikten er forsøkt oppfylt ved utleie til Kenneth Isaksen som driver med sau. Det er bare de beste arealene (ca 15 dekar) som har vært mulig å få leie ut. Dersom andre vil drive resten så er eier positiv til det.

Brudd på konsesjonsvilkår kan rettes opp på flere måter jfr. Konsesjonslovens § 16. Det kan settes en frist for erverver til å oppfylle vilkårene, eventuelt kan Fylkesmannen fastsette tvangsmulkt for å sikre at dette skjer. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake og eiendommen kreves videresolgt til noen som lovlig kan erverve den.

Vurdering

I konsesjonssøknaden fra 2011 så fremgår det at søker kjøpte eiendommen for å bosette seg der og utvikle den til landbruksformål. Foreløpig har det ikke skjedd. Dette er uheldig mhp at det er en eiendom som har et potensiale for landbruksdrift, og at den har høy boverdi. Kvæningen kommune er opptatt av å legge til rette for bosetting og næringsutvikling. Det er derfor viktig å sikre at slike eiendommer benyttes til beste for landbruksnæringa og av hensyn til bosetting jf. konsesjonslovens formålsparagraf. Når denne eiendommen ikke er tatt i bruk til boligformål så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret. Vedtaket om å gi konsesjon ble gitt av teknisk utvalg i 2011. Dersom dette vedtaket skal endres så er det riktig at samme organ gjør denne endringen og saken tas derfor opp i utvalget.

Kommunen er i følge § 17 pliktig til å føre kontroll med at konsesjonsvilkår overholdes. Her har vi ikke hatt gode nok rutiner slik at saken har fått løpe i fem år uten at saken er undersøkt og fulgt opp. Kommunen har fått henvendelser med spørsmål om boplikt på denne eiendommen. I henhold til § 17 så er vi forpliktet til å følge opp slike henvendelser. Kommunen har også satt i gang prosesser for å få bedre forvaltning og kontroll med landbrukseiendommer. Til eksempel så er det satt i gang et arbeid med å fastsette lokale retningslinjer for praktisering av konsesjonslovens bestemmelser. Disse var på høring våren 2017.

Krodemansch refererer også til den pågående rettslige prosessen mellom «Kvæningen produkter» og Krodemansch angående rehabiliteringsarbeid på våningshuset på gnr/bnr 22/1 utført av Kvæningen produkter. I korrespondanse med kommunen fremgår det at Krodemansch mener koblingen mellom kommunen og Kvæningen produkter er sterkere enn den faktisk er.

Kvæningen Produkter eies av Kvæningen kommune, men det er et selvstendig aksjeselskap der kommunen ikke har styringsrett.

Vilkåret om boplikt er gjerne uheldig formulert i vedtaket, men det er likevel gjennomgående i saken. Av søknaden fremgår det at søker forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den i minimum fem år. Videre er dette vektlagt i saksutredningen og nevnt i selve vedtaket. Bosetting i minimum fem år er derfor et ufravikelig vilkår for konsesjonen som er gitt. Når eiendommen ikke er tilflyttet så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret.

Oppgradering av hus gir ikke grunnlag for å unnlate oppfylging av vilkåret uten å få dette spesifikt godkjent av kommunen i forkant. Tilstanden på huset og manglene som påpekes i takstrappporten gir derfor ikke grunnlag for fritak fra boplikt. Slike forhold kan imidlertid være et moment i forbindelse med en søknad om fritak fra boplikt eller utsatt frist for tilflytting mm.

Eiendommen er uten tvil av en slik karakter at konsesjon er påkrevd ved salg utenom nærmeste familie. DVS den er ikke satt til andre formål i kommunale arealplaner, den er større enn 100 dekar totalt, og den har mer enn 25 dekar dyrka mark. For overtakelser innenfor nærmeste familie er det fritak for å søke konsesjon, men lovbestemt boplikt for eiendommer som har mer enn 25 dekar dyrka mark (lovendring om økning til 35 dekar trer i kraft 1. september). På Hjøllnes er boplikten gitt som et vilkår og er uavhengig av den lovbestemte boplikten som gjelder innenfor familieoverdragelser. Les gjerne mer om konsesjonsloven på landbruksdirektoratet sin nettside. <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#hvilke-erverv-er-konsesjonsfrie->

Vilkåret om boplikt er uklart formulert i vedtaket fra kommunen, men ut i fra opprinnelig søknad og vedtak så er det er snakk om en personlig boplikt. Upersonlig boplikt er mindre vanlig i slike

saker og burde i så fall vært presisert spesifikt, gjerne med tilleggsvilkår om hvordan denne kunne oppfylles. I henhold til konsesjonslovens § 6 så oppfylles personlig boplikt ved at eieren bor på eiendommen og er registrert bosatt der i tråd med folkeregisterlovens bestemmelser i hele femårsperioden.

Det er ikke startet opp egen landbruksvirksomhet på eiendommen på tross av at det ble oppgitt som formål med ervervet. Driveplikten er problematisk i Kvæningen. Både med tanke på at kommunen i liten grad har fulgt opp denne problemstillingen på jordbruksarealer generelt, og ved at vi har så få brukere igjen, slik at det ikke er etterspørsel etter leiejord. Krodemansch har leid ut de arealene det har vært etterspørsel etter i hele perioden. Det er derfor ikke rimelig å forfølge dette nærmere i denne omgang. Vi kommer likevel til å følge opp denne problemstillingen i egne prosesser som favner om alt drivverdig jordbruksareal i Kvæningen, og det vises til at jordloven § 8 har bestemmelser om at alt jordbruksareal skal drives og driveplikten er evigvarende.

I henhold til søknad og konsesjonsvedtak i 2011 så sier vilkåret at eiendommen skulle tilflyttes innen ett år fra vedtaksdato. DVS formell botid skulle startet 15.09.2012. Brudd på boplikt over en årrekke er et vesentlig brudd på et konsesjonsvilkår. Ut i fra dette så kan kommunen trekke tilbake konsesjonen og kreve at eiendommen blir videresolgt. Det foreligger imidlertid flere moment som tilsier at det vil være rimelig at eier får en mulighet til å rette opp forholdene.

Selv om det i utgangspunktet er søkers ansvar å oppfylle vilkår som er gitt i offentlige vedtak, så burde kommunen fulgt opp saken på et tidligere tidspunkt, og situasjonen har ikke oppstått som følge av uriktige eller ufullstendige opplysninger. Det bør derfor settes en ny frist for å kunne oppfylle boplikten. Det opplyses i brevet fra juli i år at eier kan flytte til eiendommen til årsskiftet 17/18. Dette bør være en løsning som ivaretar hensynet til bosetting og bør godtas.

Fylkesmannen i Troms
Plan- og bygningsavdelingen (boplikt)
P.b. 6105
9291 TROMSØ

*Brevet sendes via den som har fattet vedtaket,
dvs. teknisk utvalg v/konsulent Åsmund Austerheim,
Kvæningen kommune, Rådhuset, 9161 Burfjord*

Gert og Iren Krodemansch
Dueknipen 9, 4616 Kristiansand
Tlf. 98687883
ibk@krodemansch.no

Kristiansand, 04.12.2017
Ref. dok.nr. 4117

Klage /overprøving av vedtak fra Kvæningen kommune

Gjelder: G.nr. 22, br.nr. 1 "Hjellnes" i Kvæningen kommune, kommunenr. 1943.

Det vises til saksnr. 2015/243-34, løpenr. 2394/2017, "Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av g.nr. 22/1-Gert Krodemansch" i Kvæningen kommune.

Det ble i denne saken fattet et vedtak i teknisk utvalg den 30.11.17, som herved påklages. Det er i skrivende stund ennå ikke mottatt kopi av protokollen, resultatet er meddelt oss, og på grunn av en lengre forestående reise, blir saken innsendt som klage allerede nå.

Klagen her er således rettidig. Det vil da bli ettersendt kopi av vedtaket som påklages, samt ytterligere begrunnelser for klagen, ventelig i løpet av januar 2018.

1: KORT OM HVA SAKEN GJELDER:

Saken gjelder boplikt. Kommunen påstår at dette ble gitt som et vilkår, den gangen konsesjon ble gitt ved vårt kjøp av eiendommen i 2011. Denne side mener at det ikke ble gitt noe slikt vilkår den gangen. Ved eventuelt pålegg om boplikt NÅ, må reglene pr. i dag følges. Det er uansett regelendringen i høst som er gyldig i saken. Kommunen har i teknisk utvalg den 30.11 konstatert at boplikt ble pålagt allerede i 2011. Dette påklages herved, og søkes opphevet eller hele saken realitetsbehandlet av fylkesmannen.

2: SAKENS FAKTISKE BAKGRUNN:

Det ble søkt om konsesjon i juni 2011, her fremlegges de aktuelle delene av søknaden.

Bilag 1: Konsesjonssøknad av 02.06.2011

Dette ble innvilget av Kvæningen kommune, se:

Bilag 2: Konsesjon for erverv av 1943/22/1-Dorras, fra Kvæningen kom., 15.09.11.

Ordlyden i vedtaket er i sin helhet:

- Kvæningen kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen g.nr. 22 br.nr. 1 i Kvæningen kommune, jfr. konsesjonslovens §§ 9 og 1.
- Kjøpesum er satt til kroner 460.000.
- Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år iht jordlovens § 8.
- Kommunen aser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år. (min understrekning)

Som man ser av ordlyden, så har kommunen i sitt vedtak kun kommentert at de synes det er positivt med de planer kjøper selv hadde, og ikke satt dette som noe vilkår, eller på annen måte referert til boplikt, hverken i ordlyd eller med paragrafer.

Ut fra alminnelig juridiske tolkningsprinsipper, er det en grense for hvor utvidende en tolkning kan gjøres. Når det ikke finnes noe i ordlyden om vurdering av boplikt i det hele tatt, er det ikke engang noen ord å ta fatt i for en slik tolkning.

Legalitetsprinsippet tilsier at man må ha en god klarhet i både juss og fakta når man skal pålegge en privat part en plikt, som jo boplikten er. Da må minstemålet være at det står noe om boplikt skriftlig i vedtaket, som det er mulig å tolke dette ut ifra med vanlige tolkningsprinsipper.

Fra denne side anføres at man IKKE kan tolke at det foreligger noen boplikt i medhold av vedtaket fra 2011.

3: HVILKEN AREALMASSE SKAL LEGGES TIL GRUNN

Dersom kommunen nå skal pålegge oss boplikt, må det gjøres etter de nye reglene i konsesjonsloven, ref. lovendringen fra 25 til 35 dekar pr. 1.9.17.

Kommunen oppgir at det er 32 dekar dyrka mark. Det er ikke lenger riktig, det er kun ca 15 dekar som har vært mulig å få leid ut i mange år nå (ca 15-20 år). Skal noe mer dyrkes, må hele området pløyes og ryddes. Det ble også opplyst om det herfra i konsesjonssøknaden i 2011. Forarbeidene til konsesjonsloven sier at når tidligere dyrket mark ikke lar seg utnytte, og derfor blir liggende ute av bruk, vil det ikke lenger kunne karakteriseres som fulldyrket. Da kan også vilkårene for konsesjonsplikten endre seg, ref. forarbeidene.

Selv om lovendringen fra 25 til 35 dekar først nå pr. 1.9 er trådt i kraft, skal vurderingen nå gjøres etter de nye reglene, se konsesjonslovens § 22 om overgangsreglene

Bilag 3: Overgangsregler i konsesjonslovens § 22, utprint fra Lovdata.

Lovkravet er altså over 35 dekar, og det er det uansett ikke på vår eiendom – se vedlagte kartskisse.

Bilag 4: Kartskisse over eiendommen 22/1, utprint fra seeiendom.no.

Lovteksten i konsesjonslovens regler om boplikt må tolkes – ref. gyldig rundskriv M-20009-2. Det fremgår der klart at det er en "betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fylldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog".

Bilag 5: Rundskriv M 2009-2 til konsesjonslovens §§ 4, 5, 6

Dette må nå da tolkes etter endringen til 35 dekar – ikke 25. Og faktasituasjonen er altså at kun 15 dekar er fulldyrket/overflatedyrket (ca – det er ikke oppmålt).

Ingen av disse kravene som rundskrivet nevner er oppfylt her, og eiendommen her er da ikke innenfor reglene om boplikt, og er således fritatt fra krav om dette.

4: NY BEHANDLING AV BOPLIKT NÅ

Dersom kommunen fastholder at det faktisk ble pålagt boplikt i 2011, så skal altså uansett vurderingen nå gjøres etter de endrede forholdene rent arealmessig, slik som redegjort for her. Det er også da overgangsregler som tilsier at det er 35-dekar-vurderingen som skal legges til grunn.

Dersom kommunen i stedet behandler dette som et førstegangsvedtak om boplikt, så er det klart at det er de nye reglene, og da faller uansett eiendommen vår utenom hva det er anledning til å pålegge boplikt på. Det er lite som tilsier at kommunens vedtak er et slikt førstegangsvedtak uansett.

5: SØKNAD OM FRITAK FOR BOPLIKT

Dersom også fylkesmannen skulle komme til at konsesjon var gitt med gyldig krav om boplikt, søkes om varig fritak fra denne.

Begrunnelse:

a) Husets tilstand

Huset er ikke pr. i dag beboelig, blant annet har branntilsynet stengt peisen, pga feilmonterte dragere og brennbart materiale inntil peis/pipe. Hele huset er feilbygd, det er flere feildimensjonert dragere, samt manglende bærebjelker fra 2. etasje og ned til kjeller. Hele 2. etasje siger derfor nå ned og gjør hele huset utrygt, og husets tak siger/lækker også. Dette får man ikke gjort noe med så lenge rettssaken mot byggmester verserer i rettssapparatet.

b) Lang reisevei

Den ene ektefellen blir nødt til å utøve sitt arbeid med base i Kristiansand i uoverskuelig tid fremover. På grunn av kostbar reisevei vil da ektefellene være langt mer fra hverandre enn ønskelig.

c) Lav avkastningsevne

Slik situasjonen er nå, er det kun leid/lånt ut noe jord til sauøbeite/slått. Dette er ikke i nærheten av den avkastningsstørrelse som må til for å kunne drive stedet fulltid selv. Dette bekrefter også kommunen selv i sin innstilling til vedtak.

d) Tilhørighet til stedet

Da Gert Krodemansch har vokst opp på stedet, har han en sterk tilhørighet til stedet. Det er nå nytt generasjonsskifte på gang også videre fra oss igjen.

Det vedlegges her en aktuell dom fra Høyesterett – saksnr. HR-2011-00476-A – som nettopp vektlegger slike forhold som her nevnt, og gir medhold i at det ikke skal pålegges boplikt.

Bilag 6: HR-2001-00476-A, se spesielt fra dennes s. 7 og utover.

Ved å bli fritatt fra boplikten, vil hele familien kunne være mer sammen og bruke stedet så mye vi bare kan uansett. Den positive holdningen familien har til stedet, vil bli sterkere uten en slik plikt til å være fra hverandre så mye.

6: KOMMUNENS SAMMENBLANDING – UTENFORLIGGENDE HENSYN

Huset på eiendommen ble totalrenovert av Kvænangen Produkter A/S, som er heleid av Kvænangen kommune. Med grunnlag av de store feilene som er nevnt over, er vi nå i en rettslig prosess i forhold til denne bedriften. Kravet er på nesten 2 mill. kroner, på grunn av totalt ubeboelig hus, med sigende konstruksjoner, utett tak, og nå også med stengt peis pga. brannfare. Kommunen har gjennom saken stukket hodet i sanden, og opprettholder underlig nok ferdigstillelsestillatelsen på huset, til tross for at de har vært løpende orientert om saken.

På samme tidspunkt som kommunen tar opp dette med konsesjon og boplikt for oss, mottas prosesskriv i pågående sak mellom oss og Kvænangen Produkter med setningen om at vi "*sannsynligvis mister konsesjonen*". Det er derfor stilt spørsmål ved hvordan dette henger sammen, og om kommunen tar hensyn til det skillet som må gjøres mellom å være eier av bedriften Kvænangen Produkter og å være et forvaltningsorgan.

I saksanlegget her oppgis at "*Kommunen har fått henvender med spørsmål om boplikt på denne eiendommen*". Når vi utber oss informasjon om hvem henvendelsen er kommet fra, ses at dette er daglig leder i Kvænangen Produkter, som nettopp har sluttet i jobben sin etter vårt feilbygde hus.

Bevis 7: Brev fra daværende daglig leder i Kvænangen Produkter A/S, Matthias Welz, til Kvænangen kommune, den 19.01.2017.

Brevet er stilet til kommunens tekniske leder – Jan Inge Karlsen – som er inhabil på grunn av pågående delingssak mellom våre eiendommer – denne saken står nå for jordskifteretten.

Selv om det er noe forståelse for at kommunen tar opp saken, når det kommer slike henvendelser inn, stilles et spørsmål ved om ikke dette er utenforliggende hensyn, som kommunen burde ha avvist ved eget initiativ. Slik åpenbar skittkasting og ond vilje som dette brevet viser burde kommunen nektet å ta inn til behandling! I stedet kunne kommunen behandlet vår sak samtidig med den varslede kommende gjennomgangen av andre tilsvarende ikke-boplikt-pålagte eiendomsoverganger i kommunen. Da ville også likebehandlingsprinsippet blitt stilt litt mindre spørsmål ved fra denne side enn nå.

I tillegg har vi hatt en situasjon med inhabilitet i kommunens tekniske etat, samt i teknisk utvalg. I sum er det for mye sammenblanding her, av roller som eier og som forvaltningsorgan, av inhabilitet og ugunstig "særbehandling" av oss i denne saken.

Vi har av den grunn bedt om at hele saken ble avgjort hos en settekommune, uten at dette er innvilget. Det stilles derfor spørsmål om dette samlet sett utgjør myndighetsmisbruk.

Av saksdokumentene ellers fremlegges:

- Bilag 8: Innspill/brev herfra til teknisk utvalg, den 07.09.2017
- Bilag 9: Saksfremlegg fra kommunen, av 14.09.17
- Bilag 10: Innspill pr. email herfra, av 16.10.2017
- Bilag 11: Innspill pr. email herfra, av 21.11.2017

7: KOMMUNENS VEDTAK

Dette må altså ettersendes, da det antagelig ankommer hit nå i desember, mens vi er bortreist. Det vil da også bli gjennomgått i forhold til mulige flere/dypere anførsler i saken.

8: FORSLAG TIL VEDTAK

Det foreslås at fylkesmannen enten opphever kommunens vedtak og sender saken tilbake til fornyet behandling, eller selv avgjør realiteten i saken.

I forhold til realitetsavgjørelse foreslås følgende vedtak:

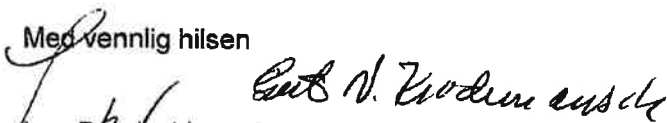
Prinsipalt:

- Det foreligger ikke boplikt for Gert Norbert Krodemansch på eiendommen Hjellnes g.nr. 22/br.nr. 1 i Kvænangen kommune.

Subsidiært:

- Det gis varig fritak for Gert Norbert Krodemansch for boplikten på eiendommen Hjellnes g.nr. 22/br.nr. 1 i Kvænangen kommune.

Med vennlig hilsen


Iren Bøndvold og Gert Norbert Krodemansch

Biilag 1

ADVOKATFIRMA
Krodemansch

Sjølystveien 3 post@krodemansch.no
4610 Kristiansand www.krodemansch.no
Tlf: + 47 38 09 20 20 Org.nr: 981 971 434 MVA
Faks: + 47 38 17 97 11
Kontorfellesskap med Advokatfirmaet Stallemo

Kvænangen kommune
9161 BURFJORD

Att.: Jordbrukssjef Trine Sølberg

Saksansvarlig advokat MNA:
Iren Bandvold Krodemansch

Kristiansand, 02.06.2011
Ref. dok.nr. 2032

Konsesjonssøknad

Vedlagt følger konsesjonssøknad for eiendommen Hjellnes, g.nr. 22, bruksnr. 1, i Kvænangen kommune. Undertegnede representerer kjøper (Gert Krodemansch), og har også fullmakt fra selger (Trond Johnsen) til å ordne med dette. Fullmakten vedlegges her i kopi – vedlegg 1.

Det er også vedlagt kjøpekontrakt/skjøte, hvor eiendommen g.nr 22, bruksnr. 1 i Kvænangen kommune (kommunenr.1943, Troms), overskjøtes mellom partene – se vedlegg 2 nevnt under.

Da den tinglyste hjemmel i dag ikke ligger på selger Trond Johnsen, skal her redegjøres for hjemmelsforholdene:

Eier:	Dokumentasjon:	Vedlegg
1957 <u>John Sigvald Johnsen</u> p.nr. 050608 43 939 død 13.6.1970	- Grunnbokens egne opplysninger pr. i dag. - Skifteattest utstedt til Gunharda Niva 29.10.70, denne ble senere strøket, da Niva døde før skiftet ble ordnet med. Det oppgis fra Statsarkivene i Tromsø at det deretter ikke ble oppsatt noen ny skifteansvarlig. I praksis ble Kåre Johnsen (Alta) (en annen av arvingene) fungerende skiftebestyrer.	3 4
- dødsboet solgte i 1998 til: <u>Trond Erling Johnsen</u> p.nr. 050753 35913	- Kjøpekontrakt fra boet til Trond Johnsen, 31.8.1998 - Brev til arvingene fra adv. Høgseth 15.08.97 sier at "eiendommen eies av Johns arvinger i sameie" - Brev til arvingene fra adv.Høgseth 31.08.98 om at alle fullmakter, kjøpekontrakt og konsesjons-søknader er underskrevet - Saksframlegg og vedtak om konsesjon fra kommunen, 30.10.98 - Brev fra adv. Høgseth av 30.11.98 med regning	5 6 7 8 9

- Brev fra adv.Høgseth av 9.4.99, som sier at skjøte og erklæring om hjemm.overgang send tinglysn. 10
- Purring på tinglysn. fra Trond Johnsen, april 03 11
- Purring på tinglysn. fra Trond Johnsen, 15.10.03 12
- Svar fra adv. Høgseth den 25.6.03 13
- Brev fra DnB til Tilsynsrådet for adv.virksomhet av 29.4.2004, som oppsummerer at adv. Høgseth ikke gjorde jobben sin. 14

som igjen i 2011 har solgt til:

- Gert Norbert Krodemansch
p.nr. 020244 40500
- Erklæring fra Trond Johnsen om å være rette eier før overskjøtingen til Gert Krodemansch 1
 - Kjøpekontrakt/skjøte mellom disse to 2

Av bilagene fremgår altså at det ble gjennomført salg fra boet etter John Sigvald Johnsen til Trond Johnsen, og kjøpekontrakten underskrevet av adv. Høgseth bekrefter dette. Selve skjøtet er ikke funnet. Dette ble sendt til tinglysning, men aldri tinglyst. Av våre undersøkelser fremgår at papirene ble sendt i retur fra skifteretten, da det var mangler i dokumentene som måtte rettes. Dette ble så aldri gjort fra adv. Høgseths side. Adv. Høgseth har etter dette lagt ned virksomheten, og kan på forespørsel herfra ikke finne noen papirer.

Det er imidlertid på det rene at alle arvingene mottok oppgjør etter dødsboet etter John Sigvald Johnsen, og Trond Johnsen ble gitt konsesjon fra kommunen. Trond Johnsen har i alle år siden brukt eiendommen som sin egen, og uten protester fra arvinger eller andre.

Med dette synes dokumentert at Trond Erling Johnsen var rette eier fra 1998 til 2011. Det vises til hans erklæring om dette i fullmakten (bilag 1). Sammen med sin hjemmelsmann, dødsboet etter John Sigvald Johnsen, er det da dokumentert rette-eier-forhold helt fra 1957. Villkårene synes derfor tilstede for at Trond Erling Johnsen kan få hjemmel for dette, og at overføringen til Gert Krodemansch vil kunne tinglyses, etter eventuelt proklama.

Men før dette kan innsendes til tinglysning, avventes altså svar på denne konsesjonssøknaden.

Det takkes for god rådgivning og hjelp i saken hittil, og avventes så svar på søknaden her i løpet av sommeren. Dersom noe mangler eller ønskes drøftet, er det fint om jeg kontaktes, tlf. 38 09 20 20 eller 98 68 78 83.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Krodemansch

Iren Bendvold Krodemansch
advokat

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom I henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleiingen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Kvæningen kommune

(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjote, kjøpskontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrækning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukselendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

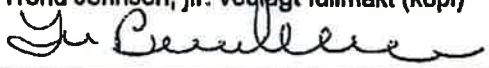
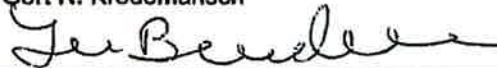
1	Søkerens navn (slektensnavn, for- og mellomnavn) Krodemansch, Gert Norbert (tidl. etternavn: Johnsen)			Landetsregister (4 siffer)	
2	Adresse Smedmyrgt. 1, 4790 Lillesand		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
3	Telefonnr. (8 siffer) 93249353	E-postadresse gern-kro@online.no			
4	Overdragerens navn Trond Erling Johnsen			Landetsregister (4 siffer)	
5	Adresse Soldatvn. 3 c, 9900 Kirkenes		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e) eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Hjellnes, g. nr. 22, Gardsnr. 1 (hele, med alle underinndelinger)				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 460.000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løssere 0		
8	Kommune Kvæningen	Fylke Troms			
9	Areals størrelse Ikke oppmålt utmark og fellesarealer. Innmark ca. 35 mål. Ialt hele g.nr. 22, bruksnr. 1	Arealens fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet jord. Dyrket jord ca 38 da. Oppmålt utmark og fellesarealer av betydelig størrelse			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
11	Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)				
	Bygning (type) Våningshus	Grunnflate i m ² 64	Byggeår 1950	Antall etasjer 1 1/2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels/dårlig
	Bygning (type) Fjøs	Grunnflate i m ² 107	Byggeår 1948	Antall etasjer 1 1/2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Naust	Grunnflate i m ² 35	Byggeår 1950	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels/dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse					

Med sikte på å redusere næringslivet sine oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgavereregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgavereregisteret på telefon 75 00 75 00.

SLF-359 B Elektronisk utgave av 07.09



Statens landbruksforvaltning
Næringslivs- og fiskeridepartementet

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: eler selv: Morenevn. 15 i Hammerfest ektefelle eier: Dueknipen 9 i Kristiansand og Smedmyrgt. 1 i Lillesand
14	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukselendom, beskriv eiendommens drift) Dyrket mark ca 35 da. Ca 15 da brukes som slåtte og er produktiv. Resten står uproduktivt.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Utvikling til landbruksformål	
Spesifikt for jord- og skogbrukselendommer (landbrukselendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Oppvokst på gården og har driftserfaringer derfra.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkene er gifte eller samboere	
22	Dato 2.6.2011 Overdragerens underskrift for Trond Johnsen, jfr. vedlagt fullmakt (kopi) 	Dato 2.6.2011 Søkerens underskrift for Gert N. Krodemansch 
	Underteining om avgjørelsen bes sendt: til advokatfirmaet Krodemansch	
Bilagsfortegnelse: se vedlagte brev ml bilag		

Skjemaet er tilgjengelig på Internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

Bilag 1

Ref. dok.nr. 1980

Fullmakt

Jeg, Trond Erling Johnsen, Soldatvn. 3 C, 9900 Kirkenes, p.nr. 6
gir herved fullmakt til advokat Iren Bendvold Krodemansch, slik at hun kan ordne med
hjemmelsovergang for eiendommen "Hjellnes" g.nr. 22, bruksn. 1, i Kværingen kommune,
Troms fylke, fra formell avdød hjemmelshaver John Sigvald Johnsen og over til meg selv,
som er dagens reelle eier.

Det gis videre fullmakt til at hun kan ordne med overgangen fra meg – som dagens reelle eier
– til Gert Norbert Krodemansch – som overtar eiendommen ved skjøte signert av meg i dag.

Med vennlig hilsen

Trond Erling Johnsen

Trond Erling Johnsen

Bilag 2



Kvænanngen kommune
Teknisk/Næringsavdelingen

Advokatfirma Krodemansch
Sjølystveien 3
4610 KRISTIANSAND S

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	2011/2936-4	34316/2011	V62	15.09.2011

Konsesjon for erverv av 1943/22/1 - Dorrås

Saksprotokoll i Kvænanngen Teknisk utvalg - 06.09.2011

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kvænanngen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvænanngen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at ervervet ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Postadresse:
kommunchuset
9161 Burfjord
E-post: post@kvanangen.kommune.no

Besøksadresse:
kommunchuset
Internett:
www.kvanangen.kommune.no

Telefon: 77778840
Telefaks: 77778807

Organisasjonsnr: 940331102

Side 1 av 5

Med hilsen

Trine Sølberg
jordbrukssjef
Direkte innvalg: 7778842



Kvæningen kommune

Arkivsaknr: 2011/2936 -3

Arkiv: V62

Saksbehandler: Trine Sølberg

Dato: 29.08.2011

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
2011/45	Kvæningen Teknisk utvalg	06.09.2011

Søknad om konsesjon for erverv av 1943/22/1 - Dorras

Henvisning til lovverk:

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98

Saksprotokoll i Kvæningen Teknisk utvalg - 06.09.2011

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år iht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vedlegg

- 1 Brev fra Advokatfirma Krodemansch
- 2 Søknad om konsesjon

Rådmannens innstilling

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år iht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Saksopplysninger

Gert Krodemansch har inngått avtale om kjøp av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune. I søknad datert 02.06.2011 redegjør advokatfirmaet Krodemansch om hjemmelsforholdene til selgeren av eiendommen. Selger Trond Johnsen ervervet eiendommen av et dødsbo i 1998. Skjøtet ble aldri tinglyst av advokaten, men alle dokumenter som legges ved viser at Trond Johnsen gjorde opp for eiendommen og kommunen innvilget også den gang konsesjon til Trond Johnsen i forbindelse med ervervet. Ut fra vedlagte dokumentasjon anser kommunen Johnsen for å være hjemmelshaver av gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune.

Eiendommen ligger på Dorras og består av rundt 35 dekar innmark. Det er også betydelig antall dekar utmark, men dette er i sameie med en annen eiendom. Eiendommen er bebyggt med et våningshus i middels stand, driftsbygning i dårlig stand og et naust i middels stand. Den dyrka jorda på eiendommen høstes i dag av en gårdbruker i nærområdet.

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel betegnet som LNF-område A. Dette er områder hvor spredt bolig- og fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse kan skje.

Søknaden behandles etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98. 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 gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og frituftsinteresser*
5. *Hensynet til bosetting.*"

Det er søker og han/hennes formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen av konsesjon, enten ervervet gjelder landbrukseiendom eller annen type eiendom. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn for å avslå. Dette er gjentatt og forsterket ved landbrukseiendommer. Virkemidlene i konsesjonsloven må brukes slik at en oppnår effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i den aktuelle saken.

Formålet med ervervet er opplyst å være å utvikle eiendommen til landbruksformål. Søkeren opplyser at han forplikter seg å flytte til å bosette seg på eiendommen innen 1 år og drive eiendommen. Søkeren er oppvokst på denne gården og har driftserfaringer herfra. Den dyrka jorda på eiendommen skal etter jordlovens § 8 drives. Ny eier må innen 1 år ta stilling til om han vil drive eiendommen selv eller leie bort jordbruksarealet slik det blir gjort i dag. Driveplikten kan oppfylles ved at arealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Det er en forutsetning for at driveplikten blir oppfylt ved bortleie at leieavtalen er på minst 10 år om gangen uten mulighet for eieren til å si den opp. Avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger og være skriftlig. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger, kan følges opp som brudd på driveplikten.

Vurdering

Eiendommen har begrenset areal og vil etter dagens driftsformer ha for få ressurser til å kunne være en selvstendig driftsenhet. Eiendommens landbruksareal blir høstet av et nabobruk i nærområde. Søkeren har vokst opp på denne eiendommen og har erfaringer med landbruksdrift herfra. Det er positivt at søkeren tar sikte på å flytte til eiendommen innen 1 år og ta vare på bygningsmassen og arealet.

Det vil være fornuftig å knytte vilkår om eiendommens dyrka areal at de skal enten drives av erververen selv eller leies bort på skriftlig kontrakt til nabobruk i drift.

Bilag 3
Vedlegg A

§ 22. (overgangsbestemmelser)

Forskrifter fastsatt med hjemmel i lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd skal gjelde til de blir endret eller opphevet. Forskriftene skal forstås i samsvar med de nye reglene i § 7 i denne loven, jf. § 4 første ledd nr. 4.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal unntakene fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter og erververens stilling i §§ 4 og 5 gjelde selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

§ 4-2. ledd
om
§ 5
delvis

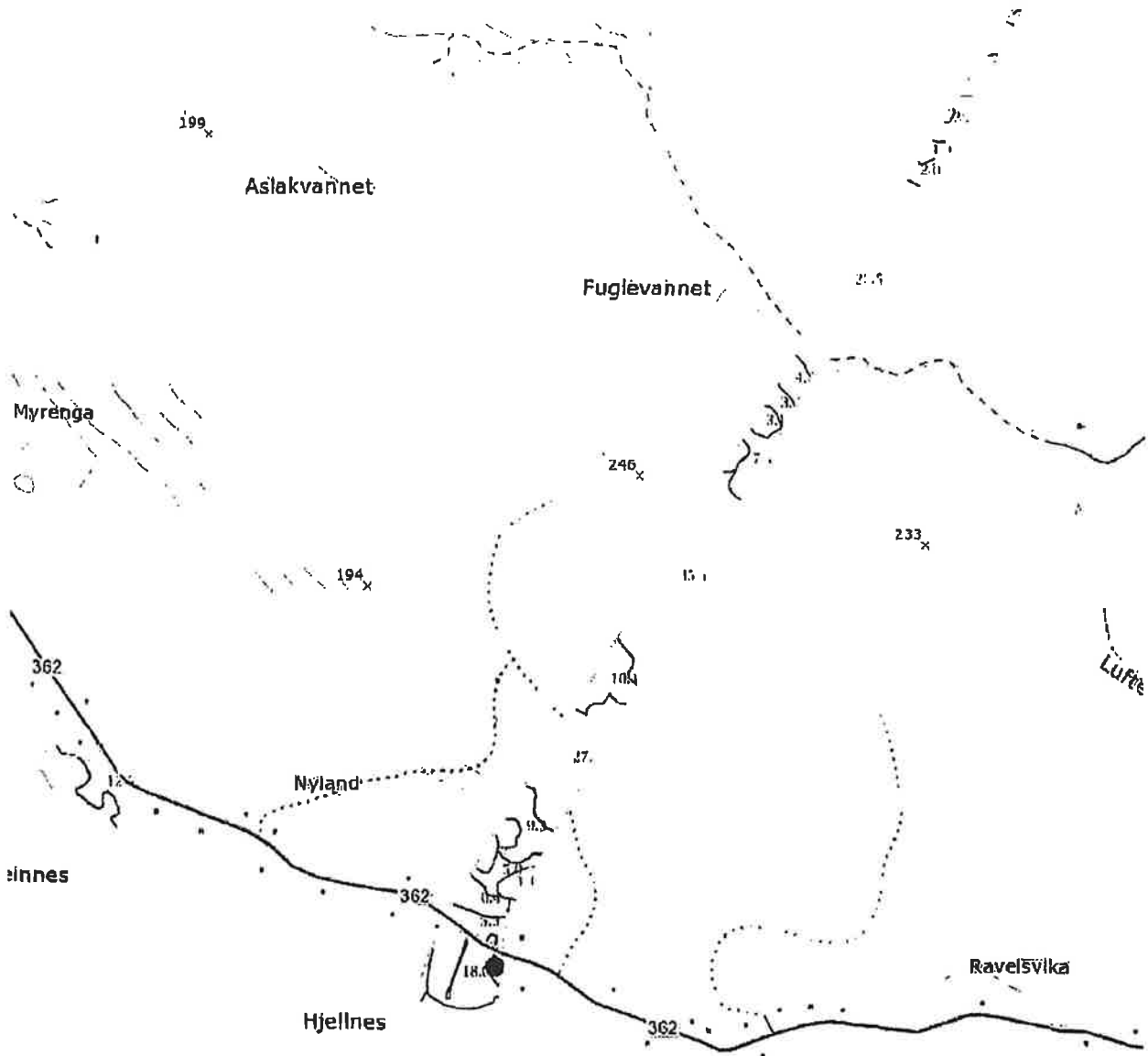
Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal erverv av aksjer eller parter i selskap med begrenset ansvar som omfattes av bestemmelsen om konsesjonsplikt etter tidligere konsesjonslov § 4, følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Konsesjonssaken anses som endelig avgjort i forhold til annet og tredje ledd dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp,¹ eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

Ved lovbestemt bo- og driveplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

Bilag 4
Kort B

Unnå Riideváraš



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1 : 12500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 07.09.2017</p>	<p>Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING</p> <ul style="list-style-type: none"> Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av saars høg bonitet Skog av høg bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert <p>Sum:</p>	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="1"> <tr><td>Fulldyrka jord</td><td>24.1</td><td></td></tr> <tr><td>Overflatedyrka jord</td><td>6.8</td><td></td></tr> <tr><td>Innmarksbeite</td><td>0.6</td><td>31.4</td></tr> <tr><td>Skog av saars høg bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>Skog av høg bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>Skog av middels bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>Uproduktiv skog</td><td>102.3</td><td>102.3</td></tr> <tr><td>Myr</td><td>0.6</td><td></td></tr> <tr><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>24.8</td><td></td></tr> <tr><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>45.1</td><td>70.6</td></tr> <tr><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>14.9</td><td></td></tr> <tr><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td><td>14.9</td></tr> <tr><td>Sum:</td><td>219.1</td><td>219.1</td></tr> </table>	Fulldyrka jord	24.1		Overflatedyrka jord	6.8		Innmarksbeite	0.6	31.4	Skog av saars høg bonitet	0.0		Skog av høg bonitet	0.0		Skog av middels bonitet	0.0		Skog av lav bonitet	0.0		Uproduktiv skog	102.3	102.3	Myr	0.6		Åpen jorddekt fastmark	24.8		Åpen grunnlendt fastmark	45.1	70.6	Bebyggd, samf, vann, bre	14.9		Ikke klassifisert	0.0	14.9	Sum:	219.1	219.1	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser</p>
Fulldyrka jord	24.1																																												
Overflatedyrka jord	6.8																																												
Innmarksbeite	0.6	31.4																																											
Skog av saars høg bonitet	0.0																																												
Skog av høg bonitet	0.0																																												
Skog av middels bonitet	0.0																																												
Skog av lav bonitet	0.0																																												
Uproduktiv skog	102.3	102.3																																											
Myr	0.6																																												
Åpen jorddekt fastmark	24.8																																												
Åpen grunnlendt fastmark	45.1	70.6																																											
Bebyggd, samf, vann, bre	14.9																																												
Ikke klassifisert	0.0	14.9																																											
Sum:	219.1	219.1																																											

Bilag 5
Vedtøgg C

M 2009-2 – rundskriv til konsesjonslovens §§ 4, 5, 6

Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 annet ledd. For eiendommer uten bebyggelse som nevnt, eller eiendommer under arealgrensene, oppstår ikke boplikt med mindre unntaksbestemmelsen i § 5 annet ledd tredje punktum kommer til anvendelse. Det oppstår for eksempel ikke boplikt for en nær slektning ved erverv av en eiendom uten produktive arealer, selv om et slikt erverv ville vært konsesjonspliktig for en erverver som ikke er i slekt med overdrager. Etter § 5 annet ledd tredje punktum kan også eiendom med bebyggelse under oppføring utløse boplikt hvis tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Det er redegjort nærmere for reglene om boplikt i punkt 7.

7.3 Arealkrav

Det er en betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. En definisjon av de arealkvalitetene som kreves går fram av *Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv. § 5*. For fulldyrka og overflatedyrka jord tar forskriften utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i ARS, arealklassifiseringen fra Skog og landskap. Se Side 20 beskrivelsen som er gitt i tilknytning til fulldyrka og overflatedyrka jord i punkt 6.1 ovenfor. Uttrykket produktiv skog bygger imidlertid på kriterier som har vært lagt til grunn etter odelsloven. Det vil si skog med en tilvekst på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Skogen kan ligge samlet eller fordelt på flere steder.

Bilag 6
Vedtaks T



NORGES HØYESTERETT

Den 4. mars 2011 avsa Høyesterett dom i

HR-2011-00476-A, (sak nr. 2010/1716), sivil sak, anke over dom,

Roger Frøholm

(advokat Anders Ryssdal)

mot

Staten v/Landbruks- og matdepartementet

(Regjeringsadvokaten

v/advokat Erik Bratterud – til prøve)

STEMMEGIVNING:

- (1) **Dommer Skoghøy:** Saken gjelder gyldigheten av et vedtak av Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyre om å avslå søknad om konsesjon til erverv av en landbrukseiendom i et tilfelle hvor konsesjonsplikt er blitt pålagt på grunn av mislighold av lovbestemt boplikt. Den bærende begrunnelse for avslaget er at erververen ikke vil bosette seg på eiendommen.
- (2) Roger Frøholm, som er født i 1965, overtok i 2004 gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune i Sogn og Fjordane fra sin far. Eiendommen ligger i Olden og har i lang tid tilhørt Frøholms slekt. Frøholm har selv ikke bodd på eiendommen, men har vært mye der i ferier – både som barn og i senere år.
- (3) Eiendommen har et totalareal på 159 dekar. Av dette utgjør 33 dekar jordbruksareal og 113 dekar produktiv skog. Hvor stor andel av jordbruksarealet som er fulldyrket, og hvor

stor andel som er innmarksbeite, har det vært noen uenighet om. På eiendommen er det våningshus og driftsbygning som er oppført på 1950-tallet. Det dyrkede areal har siden 2003 vært bortleid på en 10-års kontrakt til en nabo.

- (4) Frøholm er gift, har to barn – ett på 16 og ett på 10 år – og bor i Stryn sentrum. Avstanden fra eiendommen i Olden til Stryn sentrum er ca. 20 km. Tidligere har Frøholm vært bilmekaniker, men han har av helsemessige årsaker måttet slutte i dette yrket. Han driver nå en bokhandel som eies av ektefellen. Hun er for tiden arbeidsufør. Frøholm ønsker ikke å flytte til eiendommen i Olden, men vil benytte den som fritidseiendom.
- (5) Eiendomservervet i 2004 var konsesjonsfritt, men under forutsetning av at eiendommen tilfredstilte kravene til odlingsjord, var konsesjonsfrihten betinget av boplikt, se odelsloven §§ 1 og 2, jf. § 27 andre ledd og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2, jf. § 5 andre ledd, slik disse bestemmelsene led før lovendring i 2009. Fristen for å bosette seg på eiendommen var ett år fra eiendomservervet, og da denne fristen løp ut, søkte Frøholm om fem års utsettelse med å oppfylle boplikten, jf. odelsloven § 27 a første ledd, slik bestemmelsen led før den nevnte lovendring. Ved vedtak av Stryn formannskap 23. februar 2005 ble søknaden avslått. Samtidig ble fristen for å bosette seg på eiendommen utsatt til 1. januar 2006.
- (6) Frøholm påklaget ayslaget til Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyre. Under behandlingen i fylkeslandbruksstyret trakk han imidlertid klagen, da han mente at eiendommen ikke hadde slike landbruksressurser at han kunne pålegges boplikt.
- (7) Da Frøholm ikke tilflyttet eiendommen innen 1. januar 2006, tok kommunen opp til behandling spørsmålet om Frøholm hadde boplikt. Stryn formannskap traff 31. januar 2007 vedtak om at eiendommen hadde slike ressurser at den var omfattet av odelslovens dagjeldende regler om bo- og drivplikt, og at boplikten var vesentlig misligholdt. Frøholm ble på dette grunnlag pålagt å søke konsesjon. Frøholm påklaget vedtaket til fylkeslandbruksstyret. Ved fylkeslandbruksstyrets vedtak 16. august 2007 ble klagen ikke tatt til følge.
- (8) Den 20. september 2007 søkte Frøholm konsesjon med fritak fra boplikt. Stryn formannskap traff 5. mars 2008 med fem mot to stemmer vedtak om å avslå konsesjonssøknaden. Ved vedtaket ble Frøholm gitt frist til 1. juni 2008 til å overdra eiendommen til noen som kunne få eller ikke trengte konsesjon. Frøholm påklaget vedtaket til fylkeslandbruksstyret, men ved fylkeslandbruksstyrets vedtak 25. august 2008 ble klagen med fem mot to stemmer ikke tatt til følge. Samtidig fikk Frøholm frist til 1. mars 2009 til å avhende eiendommen til noen som kunne få eller ikke trengte konsesjon.
- (9) Ved stevning 27. februar 2009 til Fjordane tingrett reiste Frøholm søksmål mot staten v/Landbruks- og matdepartementet med påstand om at fylkeslandbruksstyrets vedtak 25. august 2008 var ugyldig. Frøholm gjorde prinsipielt gjeldende at eiendommen ikke tilfredstilte kravene til odlingsjord etter odelsloven §§ 1 og 2, og at han derfor ikke kunne pålegges boplikt. Subsidiært hevdet han at vedtaket var ugyldig fordi ikke alle relevante hensyn var vurdert og avvurd på en skikkelig måte. Han hevdet også at det var begått saksbehandlingsfeil og foretatt usaklig forskjellsbehandling.
- (10) Fjordane tingrett avsa 19. oktober 2009 dom med denne domsslutning:

- ”1. Staten ved Landbruks- og matdepartementet frifinnes.
2. **Innen 2 – to – uker plikter Roger Frøholm å betale kr 47 766 – førtisv tusensyv hundreogsekstiselskroner – til dekning av Staten v/Landbruks- og matdepartementet sine saksomkostninger med tillegg av rente etter lov om forsinket betaling § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.”**
- (11) Frøholm anket til Gulatung lagmannsrett, som 3. september 2010 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. Anken forkastes.
2. **I sakskostnader for lagmannsretten betaler Roger Frøholm 50 775 – femtitusensjuhundreogstyffem – kroner til Staten v/Landbruks- og matdepartementet innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.”**
- (12) Frøholm har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken rettet seg mot lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. I tillegg ble det anført at ett av fylkeslandbruksstyrets medlemmer var inhabil. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 30. november 2010 ble anken over rettsanvendelsen tillatt fremmet. Forøvrig ble anken ikke tillatt fremmet.
- (13) Under behandlingen for Høyesterett er enkelte tidligere anførsler blitt frafalt, mens andre er blitt noe videreutviklet. Som nye rettsgrunnlag har Frøholm gjort gjeldende at kravet om at han skal bosette seg på eiendommen, er i strid med Norges menneskerettslige forpliktelser, og at vedtaket om å nekte konsesjon også er ugyldig etter alminnelig norsk rett fordi det ikke tilfredsstillende retningslinjene i odelsoven tidligere § 27 a andre ledd og alminnelige krav til forholdsmessighet.
- (14) Den ankende part og hans ektefelle har avgitt skriftlige forklaringer til Høyesterett. Under behandlingen for lagmannsretten avgav de muntlige forklaringer. Det er under behandlingen for Høyesterett fremlagt enkelte nye dokumentbevis, men de bidrar ikke med noen vesentlig nye faktiske opplysninger. Saken står således i faktisk henseende i det vesentlige i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (15) Den ankende part, *Roger Frøholm*, har i korte trekk anført:
- (16) Vedtaket om å pålegge Frøholm boplikt er i strid med flere bestemmelser i internasjonale menneskerettskonvensjoner som ved menneskerettsloven § 2 jf. § 3 er gjort til norsk lov med forrang foran annen lovgivning. Hvorvidt det foreligger brudd på menneskerettighetene, kan domstolene prøve fullt ut, herunder om vedtaket er forholdsmessig ut fra hva som er nødvendig i et demokratisk samfunn.
- (17) For det første er bopliktkravet i strid med Den internasjonale konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK) artikkel 6, 7 og 11. Disse bestemmelsene beskytter individets rett til å tjene sitt levebrød på en selvvalgt måte, rett til minimumslønn og rett til en tilfredsstillende levestandard. Kravet om at Frøholm må bosette seg på eiendommen, innebærer at han må oppgi sitt nåværende yrke som bokhandler. Våningshuset på gården oppfyller ikke adekvate krav til bolig. Den mest aktuelle landbruksmessige utnyttelse av eiendommen er sauehold. Eiendommens

landbruksressurser er imidlertid så begrensede at det ikke vil være mulig å oppnå en nettoavkastning på mer enn kr 15 000–20 000 per år. For å oppnå en slik avkastning kreves en årlig arbeidsinnsats på rundt 600 timer. Dette gir en timelønn på kr 33,34. En slik timelønn ligger langt under den minstelønn som er fastsatt i jordbruket, jf. forskrift om allmenngjøring av tariffavtale for jordbruks- og gartnerinæringene 20. september 2010 nr. 1739. Etter den ankende parts oppfatning gir de påberopte ØSK-artikler rettigheter som er tilstrekkelig spesifikke til at de kan håndheves ved søksmål for domstolene.

- (18) For det andre vil et krav om at Frøholm skal bosette seg på eiendommen, være i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) artikkel 8 og Den internasjonale konvensjonen om sivile og politiske rettigheter (SP) artikkel 17 og 23. Regler som bestemmer hvor man skal bosette seg, er et inngrep i retten til respekt for privatliv, familieliv og hjem. Ved slike inngrep stilles det etter praksis fra Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) krav om tilstrekkelige prosessuelle rettssikkerhetsgarantier. De personlige forholdene må vurderes, og inngrepet må være forholdsmessig. Frøholm har dårlig helse som innebærer at han ikke kan arbeide på gården. Barna har særlige behov som tilsier at de ikke bør flytte. Flytting vil også innebære at familien blir fratatt sitt livsgrunnlag, som er bokhandelen i Stryn sentrum. Dette medfører at det er manglende forholdsmessighet mellom formålet med boplikten og den belastningen Frøholm utsettes for ved vedtaket. Den skjønnsmargin som EMD innrømmer nasjonale domstoler og myndigheter, gjelder ikke i forholdet mellom nasjonale domstoler og forvaltningen. Dessuten har hensynet til Frøholm og hans families særlige behov ikke vært vurdert under forvaltningsbehandlingen av saken, og når de individuelle forholdene ikke har vært vurdert, kan staten ikke under noen omstendighet påberope seg en skjønnsmargin.
- (19) For det tredje er bosettingskravet i strid med EMK protokoll 4 artikkel 2 og SP artikkel 12. Disse bestemmelsene gir enhver rett til fritt å velge sitt bosted. EU-domstolen har i dom 25. januar 2007 i sak C-370/05 (Festersen-saken) lagt til grunn at den danske boplikten representerer et inngrep i retten til å velge bolig etter EMK protokoll 4 artikkel 2 nr. 1. Det krav om boplikt som er stilt overfor Frøholm, kommer i samme stilling. Da det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende legitime grunner til å rettfærdiggjøre kravet, må det underkjennes som stridende mot de nevnte konvensjonsbestemmelser.
- (20) For det fjerde anføres at fylkeslandbruksstyrets vedtak bryter med SP artikkel 24 og FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) artikkel 3, 5, 9, 16 og 27. Også disse bestemmelsene pålegger statene reelle forpliktelser som kan håndheves ved søksmål for domstolene. Skal kravet om bosetting på eiendommen oppfylles, må barna bytte nærmiljø og skole, og det vil særlig for den ene sønnen innebære betydelige helseplager å flytte inn i våningshuset, som har meget lav standard. Disse hensynene har ikke vært vurdert av forvaltningen og de tidligere rettsinstanser.
- (21) I tillegg til at fylkeslandbruksstyrets krav om at Frøholm skal bosette seg på eiendommen, bryter med internasjonale menneskerettigheter, er det også i strid med alminnelig norsk rett. Det er et vilkår for boplikt at eiendommen tilfredsstiller kravene til odlingsjord i odelsloven §§ 1 og 2, jf. konsesjonsloven § 5 andre ledd, slik bestemmelsene lød før lovendring i 2009. Gården har ikke vært drevet siden 1988. Et driftsoverskudd på kr 15 000–20 000 per år er så lite at det ikke kan anses å gi et "tilskudd av betydning til familiens underhold". Dette var et vilkår for at eiendommen skulle kunne anses som

- odlingsjord etter odelsloven § 1 ("nyttast til landbruksdrift"), slik bestemmelsen lød før den nevnte lovendring, jf. Rt. 1998 side 450. Når eiendommen ikke tilfredsstiller kravene til odlingsjord, hadde fylkeslandbruksstyret ikke hjemmel til å pålegge boplikt, jf. også konsesjonsloven § 5 andre ledd.
- (22) Under enhver omstendighet er fylkeslandbruksstyrets vedtak ugyldig fordi det ikke tilfredsstiller de krav til forholdsmessighet som gjelder for forvaltningsvedtak. For fritak fra boplikt inneholdt odelsloven § 27 a andre ledd før lovendringen i 2009 en nærmere konkretisering av det skjønn som skulle utøves. Visse hensyn skulle tillegges "særleg vekt", mens andre skulle tas med i avveiningen. Den avveining som fylkeslandbruksstyret har foretatt, bygger ikke på disse retningslinjene. Domstolene kan prøve hvorvidt alle relevante hensyn har vært vurdert og tillagt den vekt loven krever.
- (23) Roger Frøholm har nedlagt slik påstand:
1. Fylkeslandbruksstyrets vedtak 25. august 2009 vedrørende gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune er ugyldig.
 2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet dømmes til å betale Roger Frøholm omkostninger for tingretten og lagmannsretten.
 3. Det offentlige tilkjennes omkostninger for Høyesterett.
- (24) Ankemotparten, *staten v/Landbruks- og matdepartementet*, har i korte trekk anført:
- (25) De motstående interessene i saken er Frøholms interesse i å beholde landbrukeiendommen ubeskåret som fritidsbolig og samfunnets interesse i å opprettholde bosetting i landbruksområder, sikre god utnyttelse av naturressurser og verne miljø og kulturlandskap. Frøholm har tre valg: (1) Han kan selge eiendommen, (2) han kan beholde den, men selge jordbruksarealet eller (3) han kan beholde eiendommen og bo der i fem år. Vedtaket innebærer ikke at han personlig må oppfylle driveplikten. Landbruksarealene kan leies bort, slik Frøholm allerede gjør. De ulemper som er blitt fremhevd av Frøholm, beror derfor på de valg han ønsker å gjøre.
- (26) Eiendommen tilfredsstiller de arealkrav odelsloven § 2 stilte før lovendringen i 2009. Spørsmålet er om eiendommen kan "nyttast til landbruksdrift", i den forstand dette uttrykk før lovendringen i 2009 var benyttet i odelsloven § 1. De grunnleggende vilkår etter rettspraksis var at eiendommen måtte ha naturlige forutsetninger for landbruk, og at det måtte være realistisk at noen ville være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen, jf. Rt. 2001 side 561 på side 566 med henvisninger til tidligere praksis. Det ble ikke stilt bestemte avkastningskrav, men det ble krevd at driften gav et tilskudd av betydning for en families underhold. Vurderingen skulle gjøres objektivt, uten at det skulle tas hensyn til den aktuelle erververs personlige forhold. Den eiendom denne saken gjelder, ligger i et tradisjonell landbruksområde. Etter de beregninger som er gjort, vil den gi et driftsoverskudd på kr 15 000–20 000 per år. Dette er etter den rettspraksis som foreligger, tilstrekkelig for å tilfredsstille vilkåret i odelsloven tidligere § 1.
- (27) Utover de krav som følger av den alminnelige myndighetsmisbrukslæren, stiller norsk forvaltningsrett ikke noe generelt krav om forholdsmessighet. Domstolene kan prøve om forvaltningen har vurdert og vektlagt de relevante hensynene etter konsesjonsloven §§ 2

og 9, men ikke selve skjønnnet. Fylkeslandbruksstyret har avveid de relevante hensynene – også hensynet til Frøholms livssituasjon – men funnet at de samfunnsmessige hensynene veier tyngre. Vedtaket er ikke spesielt byrdefullt for Frøholm, og det gjelder da ikke noen særlig omfattende begrunnelsesplikt.

- (28) Fylkeslandbruksstyrets vedtak pålegger ikke Frøholm å flytte til eiendommen; det pålegger ham å selge. Hvorvidt Frøholm vil bosette seg på eiendommen, beror således på hans eget valg. Vedtaket kan derfor ikke anses som inngrep i retten til å velge bosted etter EMK protokoll 4 artikkel 2 eller SP artikkel 12. Det vedtaket gjør, er å begrense Frøholms muligheter til å erverve en landbrukseiendom og bruke den til fritidsformål.
- (29) Formålet med EMK protokoll 4 artikkel 2 og SP artikkel 12 er å verne bevegelsesfriheten som en forutsetning for menneskets frihet og utvikling. Praksis fra konvensjonsorganene viser at terskelen for at det blir nådd å foreligge inngrep etter disse bestemmelsene, er høy. EU-domstolens avgjørelse i Festersen-saken er ikke relevant. EU-domstolen bruker her EMK protokoll 4 artikkel 2 som et støtteargument for sin vurdering etter EF-traktaten artikkel 56. Avgjørelsen kan ikke oppfattes slik at boplikt som vilkår for erverv av landbrukseiendom skal anses som inngrep i retten til fritt å velge bosted etter EMK.
- (30) Selv om man skulle anse fylkeslandbruksstyrets vedtak som et inngrep i retten til å velge bosted etter EMK protokoll 4 artikkel 2 eller SP artikkel 12, er det et inngrep som er legitimt begrunnet, og ikke uproporsjonalt. Ved denne type vurderinger har statene en vid skjønnsmargin. Ved prøving av menneskerettskonvensjoner for nasjonale domstoler kan de innrømme lovgivende og utøvende myndigheter en tilsvarende skjønnsmargin, jf. Rt. 2004 s. 1737 avsnitt 75. De samfunnshensyn som skal ivaretas ved fylkeslandbruksstyrets vedtak, er legitime og tilstrekkelige til å oppveie hensynene til Frøholm og hans familie. Frøholm har også hatt tilstrekkelige prosessuelle rettsikkerhetsgarantier.
- (31) Fylkeslandbruksstyrets vedtak representerer heller ikke noe inngrep i retten til respekt for privatliv, familieliv eller hjem etter EMK artikkel 8 eller SP artikkel 17 og 23. Frøholms hjem er i Stryn sentrum, og vedtaket griper ikke inn i hans rett eller mulighet til å bo der. Hvis han flytter til eiendommen i Olden, er det et resultat av hans eget frie valg. Under enhver omstendighet er vedtaket legitimt begrunnet og proporsjonalt.
- (32) På tilsvarende måte er vedtaket ikke i strid med ØSK artikkel 6, 7 eller 11. Disse bestemmelsene gir ikke individuelt håndhevbare rettigheter. Uansett blir Frøholm ved fylkeslandbruksstyrets vedtak ikke pålagt å arbeide på eiendommen. Driveplikten kan oppfylles ved at arealet blir leid bort til andre. Bestemmelsene om minimumslønn i jordbruket forbyr ikke en eier å arbeide for lavere lønn.
- (33) Heller ikke kan de påberopte bestemmelser i barnekonvensjonen ha betydning for vedtakets gyldighet. Konvensjonen artikkel 3 gjelder vedtak "som berører barn". For at dette skal være tilfellet, må det være en rimelig nærhet mellom vedtaket og barnets situasjon. Her vil det i tilfelle være foreldrenes valg som blir avgjørende for barna. Uansett er ikke hensynet til barn mer enn "et grunnleggende hensyn". Andre hensyn kan bli avgjørende – og må bli det i dette tilfellet. Vedtaket kan under ingen omstendighet anses å være så inngripende overfor barna som det Frøholm anfører.
- (34) Staten har nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."

- (35) *Mitt syn på saken* Relevant og overgangslover
- (36) Dersom det ikke finnes særlig hjemmel for annet, kreves konsesjon for erverv av fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 2. Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 er konsesjon ikke nødvendig når eieren er beslektet med tidligere eier på nærmere bestemt måte eller er odelsberettiget til eiendommen. Dersom eiendommen er bebygd og har mer enn 25 dekar "fulldyrka eller overflatedyrka areal" eller mer enn 500 dekar "produktiv skog", er konsesjonsfriheten belignet av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv beholder den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 andre ledd. De arealkrav som stilles for boplikt, tilsvarer kravene til odlingsjord etter odelsloven § 2.
- (37) Vilkårene for odlingsjord og boplikt ble endret ved lov 19. juni 2009 nr. 98. Før lovendringen var det et grunnvilkår for at en eiendom skulle kunne være odlingsjord at den kunne "nyttast til landbruksdrift". I tillegg krevdes enten at "jordbruksarealet" var minst 20 dekar, eller at det produktive skogarealet var minst 100 dekar og den produksjonsmessige verdi av skogarealet tilsvarte minst 20 dekar jordbruksareal, se odelsloven §§ 1 og 2. Ved lovendringen ble kravet om at eiendommen måtte kunne nyttes til landbruksdrift fjernet, og arealkravene ble endret.
- (38) Begrepet "jordbruksareal" i odelsloven § 2 før lovendringen i 2009 omfattet ikke bare fulldyrket og overflatedyrket areal, men blant annet også gjødslet beite. Gjødslet beite faller utenfor uttrykket "fulldyrket eller overflatedyrket areal" i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 5 andre ledd etter lovendringen, se Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) om lov om endring av lov om odelsretten og åsetsretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv., side 116.
- (39) Før lovendringen i 2009 gav odelsloven § 27 a første ledd blant annet hjemmel for å frita en odelsberettiget fra boplikt. Hvilke hensyn som var relevante ved det skjønn som skulle utøves, og hvordan de skulle avveies mot hverandre, var angitt i § 27 a andre ledd. Hvis en odelsberettiget erverver ikke overholdt boplikten, kunne departementet etter odelsloven § 29 andre ledd sette frist for ham til å søke konsesjon.
- (40) Ved lovendringen i 2009 ble hjemmelen for å frita odelsberettigede erververe fra boplikt opphevd. Etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 kan Kongen i stedet sette frist for erververen til å søke konsesjon. Vurderingstemaet for avgjørelsen av søknad om konsesjon i tilfeller hvor konsesjonsplikt er inntrådt på grunn av mislighold av boplikt, er imidlertid et annet enn det som ellers gjelder, se konsesjonsloven § 9 fjerde ledd.
- (41) De endringer som ved lovendringen i 2009 ble gjort i vilkårene for odlingsjord og boplikt, trådte i kraft 1. juli 2009, jf. kongelig resolusjon 19. juni 2009 nr. 815. Etter overgangsbestemmelsene til lovendringen skal brudd på boplikt som er inntrådt før de nye lovbestemmelsene trådte i kraft, følges opp etter de nye reglene, se lovvedtaket avsnitt IX andre ledd nr. 10, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-2009), side 111. Hvorvidt et vedtak forvaltningen har truffet, er gyldig, må imidlertid avgjøres etter reglene på vedtakstidspunktet. Spørsmålet om gyldigheten av Sogn og Fjordane

konsesjons-
plikt
eier
ikke ?

20 vs 25
dekar
som krav
da.

også stille
nå -
ref.
35 dekar

fylkeslandbruksstyres vedtak 25. august 2008 om å avslå Roger Frøholms konsesjonssøknad, må derfor avgjøres ut fra de regler som gjaldt før lovendringen i 2009.

- (42) Som nevnt under fremstillingen av saksforholdet, ervervet Frøholm gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune fra sin far i 2004. Det er på det rene og ikke omtvistet at han har odelsrett til eiendommen dersom den tilfredsstillende kravene til odlingsjord. Når han er blitt pålagt å søke konsesjon, er det fordi han ikke har oppfylt det krav om boplikt som før lovendringen i 2009 fulgte av odelsloven § 27 andre ledd.
- (43) Jeg behandlet først spørsmålet om eiendommen tilfredsstillende de dagjeldende krav til odlingsjord.
- (44) Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 30. november 2010 ble bare anken over lagmannsrettens rettsanvendelse tillatt fremmet. Lagmannsretten har lagt til grunn at eiendommen har 33 dekar jordbruksareal. Arealkravet i odelsloven § 2 før lovendringen i 2009 er dermed tilfredsstillende. Det som er omtvistet, er om det tidligere vilkår i odelsloven § 1 om at eiendommen måtte kunne "nyttast til landbruksdrift", er oppfylt. Dette vilkåret er nærmere presisert ved Høyesteretts avgjørelser i Rt. 1987 side 1231 (Hjelmeland), Rt. 1998 side 450 (Vesterøya), Rt. 2000 side 1634 (Store Døvik), Rt. 2001 side 561 (Nordtveiten), Rt. 2002 side 112 (Gisløys) og Rt. 2007 side 552 (Lid). De vilkår som følger av disse dommene, er at de naturgitte forutsetninger for landbruksdrift på eiendommen må være til stede, og at det – ut fra de rådende forhold eller i et lengre tidsperspektiv – må være sannsynlig at noen vil være interessert i å erverve eiendommen til landbruksdrift. Selv om det ikke kan stilles krav om noen bestemt minsteavkastning, må driften kunne gi et tilskudd av betydning for en families underhold.
- (45) Eiendommen ligger i et tradisjonelt landbruksområde hvor det også i dag drives landbruk. Den aktuelle driftsform er sauedrift. Lagmannsretten har funnet at eiendommens jordbruksareal gir grunnlag for å holde 30 vinterfødte sauer på eiendommen, og at det er realistisk å regne med et driftsoverskudd på kr 15 000–20 000. Ut fra dette ligger eiendommen på grensen for å bli ansett å kunne nyttes til landbruksdrift etter det tidligere vilkår i odelsloven § 1. Særlig på bakgrunn av at eiendommen ligger i et område hvor det drives landbruk, er jeg imidlertid kommet til at dette vilkåret er oppfylt.
- (46) Det neste spørsmål jeg vil ta stilling til, er om fylkeslandbruksstyrets vedtak er ugyldig fordi det bryter med internasjonale menneskerettigheter.
- (47) Jeg finner det klart at fylkeslandbruksstyrets vedtak om å avslå konsesjon ikke griper inn i de rettigheter som ØSK artikkel 6, 7 og 11 gir til arbeid, gode arbeidsvilkår og tilfredsstillende levestandard. Disse bestemmelsene er etter sitt innhold svært ubestemte, og det kan reises spørsmål om hvor langt de gir rettigheter som kan håndheves ved søksmål for domstolene. Dette finner jeg det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på. Det er opp til Frøholm om han ønsker å erverve gnr. 91 bnr. 1 i Stryn, og dersom han erverver eiendommen, har han ikke plikt til å drive den personlig. Jeg kan derfor ikke se at det finnes noe grunnlag for å hevde at retten til arbeid, gode arbeidsvilkår og tilfredsstillende levestandard blir krenket om Frøholm ikke får tillatelse til å erverve eiendommen uten å måtte bosette seg på den.
- (48) Fylkeslandbruksstyrets vedtak representerer etter min oppfatning heller ikke noe inngrep i retten til fritt å velge bosted etter EMK protokoll 4 artikkel 2 eller SP artikkel 12.

grense
til feltet

ikke
relevant
i sak
saku

Vedtaket pålegger ikke Frøholm å flytte. Det som følger av vedtaket, er at Frøholm ikke kan erverve gnr. 91 bnr. 1 i Stryn uten å måtte bosette seg på eiendommen og bo der i fem år. Frøholm bor ikke og har aldri bodd på eiendommen, og det er opp til ham hvorvidt han vil erverve den. Krav om at han må bosette seg på eiendommen for å kunne erverve den, kan på denne bakgrunn ikke ses på som noe inngrep i retten til fritt å velge bosted. Det er da ikke foranledning til å gå inn på hvorvidt det bopliktskrav som er stilt overfor Frøholm, dersom det hadde vært å anse som et inngrep, ut fra en forholdsmessighetsbetraktning måtte ha vært akseptert som nødvendig i et demokratisk samfunn.

- (49) Frøholm har lagt stor vekt på EU-domstolens dom 25. januar 2007 i sak C-370/05 (Festersen-saken). Domstolen kom her til at de danske bestemmelser om boplikt var i strid med EF-traktaten artikkel 56 om fri kapitalbevegelse. Som ledd i begrunnelsen uttalte domstolen blant annet (premiss 36 og 37):

"I artikkel 6, stk. 2, EU bestemmes følgende: 'Unionen respekterer de grunnleggende rettigheter, således som de garanteres ved [EMRK], og således som de følger af medlemsstaternes fælles forfatningsmæssige traditioner, som generelle principper for fællesskabsretten' (dom af 27.6.2006, sag C-540/03, Parlamentet mod Rådet, endnu ikke trykt i Samling af Afgørelser, præmis 36).

Da bopælspligten således innskærper en grunnleggende rettighet, som garanteres ved EMRK, er den derfor særligt indgribende. Det er følgelig et spørgsmål, om der kunne træffes andre, mindre indgribende foranstaltninger end denne forpligtelse."

- (50) Som det fremgår, trekker EU-domstolen retten etter EMK protokoll 4 artikkel 2 til fritt å velge bosted inn i sin vurdering etter EF-traktaten artikkel 56. Det EU-domstolen sier, er at bestemmelser om boplikt "innskærper" retten til å velge bosted. Det er imidlertid etter min mening ikke grunnlag for å forstå EU-domstolens uttalelse slik at den mener at et krav om boplikt som vilkår for å erverve fast eiendom representerer *inngrep* ("interference") i denne retten. Jeg finner det derfor ikke nødvendig å gå inn på hvilken betydning en avgjørelse av EU-domstolen generelt skal tillegges ved tolkingen av EMK.
- (51) Etter EMK artikkel 8 har enhver rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse. Tilsvarende bestemmelser finnes i SP artikkel 17, jf. artikkel 23. Av samme grunn som boplikt som vilkår for å erverve fast eiendom ikke kan anses som inngrep i retten til fritt å velge bosted, kan et slikt vilkår heller ikke anses som inngrep i retten til respekt for privatliv, familieliv og hjem. Det er da ikke foranledning til å gå inn på hvorvidt det bopliktskrav som er stilt overfor Frøholm, dersom det hadde vært å anse som et inngrep, etter en forholdsmessighetsvurdering må aksepteres som nødvendig i et demokratisk samfunn.
- (52) Frøholm har også påberopt barnekonvensjonen artikkel 3, 5, 9, 16 og 27. Disse bestemmelsene pålegger statene å ivareta barns interesser i ulike sammenhenger. Den mest forpliktende bestemmelsen er artikkel 3 som sier at "[v]ed alle handlinger som berører barn, enten de foretas av offentlige eller private velferdsorganisasjoner, domstoler, administrative myndigheter eller lovgivende organer, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn".
- (53) Hva barnas beste tilsier, er ikke uten videre klart. Jeg finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette. Det avgjørende er at fylkeslandbruksstyret ikke har pålagt Frøholm å flytte til Olden. Han kan velge å selge den eiendom han har ervervet der, og bli boende i

Stryn sentrum. I den utstrekning Frøholms barn blir berørt av fylkeslandbruksstyrets vedtak, vil det således skyldes de valg foreldrene gjør. Jeg kan ikke se at barnekonvensjonen i en slik situasjon er til hinder for å stille krav om boplikt som vilkår for erverv av eiendommen.

- (54) Jeg går så over til spørsmålet om vedtaket er ugyldig etter alminnelig norsk forvaltningsrett.
- (55) Forvaltningsvedtak kan etter alminnelig norsk forvaltningsrett kjennes ugyldig blant annet dersom det lider av en kompetansemangel, er truffet på grunnlag av uriktig faktum, er beheftet med saksbehandlingsfeil, ikke bygger på forsvarlig skjønn, er influert av usaklige hensyn, medfører usaklig forskjellsbehandling eller etter sitt innhold er åpenbart urimelig.
- (56) Frøholm har hevdet at et forvaltningsvedtak også kan kjennes ugyldig dersom det ikke tilfredsstiller krav til forholdsmessighet. Det er riktig at domstolene på enkelte særlige forvaltningsområder er gitt kompetanse til å underkjenne forvaltningsvedtak dersom det ikke er forholdsmessig. Det finnes imidlertid ikke noen generell regel med dette innhold. Ganske visst vil det ved vurderingen av om et forvaltningsvedtak er åpenbart urimelig, inngå forholdsmessighetsbetraktninger, men det er ikke grunnlag for å stille et generelt krav om forholdsmessighet når det gjelder innholdet av forvaltningsvedtak, jf. Rt. 2008 side 560 avsnitt 48.
- (57) Som tidligere nevnt, inneholdt odelsloven § 27 a andre ledd før lovendringen i 2009 en nærmere regulering av hvilke hensyn som var relevante ved avgjørelsen av om en odelsberettiget skulle fritas fra boplikt, og hvordan de ulike hensynene skulle avveies mot hverandre. Bestemmelsen fastsatte:
- "Ved avgjørelse av søknad om fritak fra boplikta skal det leggjast særleg vekt på ønsket om å styrkje eller oppretthalde busetjinga i området der eigedomen ligg, på kor nær tilknytning søkjaren har til eigedomen og på søkjaren sin livssituasjon. Vidare skal det mellom anna takast omsyn til bruksstorleiken, avkastningsevna og hustilhøva på eigedomen."
- (58) Som det fremgår av bestemmelsen, var landbruksmyndighetenes skjønn delvis lovbundet. Sivilombudsmannen har i uttalelse i sak 2006/1019 i Sivilombudsmannens årsmelding for 2007 side 384 på side 386 gitt denne beskrivelse av det skjønn bestemmelsen gav anvisning på:

"Loven gir anvisning på en bred og sammensatt vurdering som landbruksmyndighetene må foreta når det søkes om fritak fra boplikten. Loven skiller dessuten mellom momenter det generelt skal legges 'særlig' vekt på, og de momentene det 'bare' skal legges vekt på. Jeg antar at det enkelte moment innen hver 'klasse' som utgangspunkt må ha lik vekt. Det synes således ikke å være grunnlag for å si at hensynet til bosettingen som utgangspunkt er mer tungtveiende enn søkerens tilknytning til eiendommen eller søkerens livssituasjon.

Lovens angivelse av de ulike skjønnsmomentene innebærer at forvaltningen må ta stilling til de ulike momentene, og vurdere i hvilken grad de gjør seg gjeldende i den enkelte sak. Det kan således tenkes at et moment det etter loven generelt skal legges 'særlig' vekt på, i den konkrete sak er mindre tungtveiende enn et moment det etter loven er tilstrekkelig 'å legge vekt på'. Det kan eksempelvis være tilfellet i en sak der bosettingshensynet bare i liten grad taler for en streng praktisering av fritaksreglene, samtidig som eiendommens avkastningsevne er så lav og husforholdene på den er så dårlig at disse momentene tilsier at fritak bør gis."

ikke relevant i vår sak

Fristale fra boplikt. Søknad

nær vilkår:

- avkastnings evne
- husforhold

- (59) Denne beskrivelse finner jeg treffende. Paragraf 27 a andre ledd angir hvilke hensyn som skal tillegges vekt, og den gir også retningslinjer om hvordan de skal avveies mot hverandre.
- (60) Frøholm har ment at gnr. 91 bnr. 1 i Stryn ikke tilfredsstilte kravene til odlingsjord. Han har derfor ikke formelt søkt om fritak fra boplikten etter odelsloven § 27 a, men er blitt pålagt å søke konsesjon fordi boplikten ikke er blitt overholdt. Dette kan imidlertid etter min mening ikke medføre at vurderingstemaet for forvaltningens skjønn blir et annet. Pålegget om å søke om konsesjon er et virkemiddel for å fremtvinge oppfyllelse av boplikten. Dette har også preget behandlingen av konsesjonssøknaden. I klagen til fylkeslandbruksstyret gjorde Frøholm blant annet gjeldende at det "ville vore heilt naturleg" at han "fekk dispensasjon frå boplikta i denne saka". Han viste også til at andre var blitt fritatt for boplikt på eiendommer som hadde et mer velegnet landbruksareal enn Frøholms eiendom. Selv om saken formelt ikke har vært behandlet som en søknad om fritak fra boplikt, men som en søknad om konsesjon, har det avgjørende spørsmål ved konsesjonsvurderingen vært hvorvidt Frøholm skal kunne erverve eiendommen uten å måtte bosette seg på den. I et slikt tilfelle kan spørsmålet om hvorvidt konsesjonssøknaden skal innvilges, ikke avgjøres på grunnlag av de alminnelige konsesjonskriteriene i konsesjonsloven § 9 første ledd, men ut fra om vilkårene etter odelsloven § 27 a andre ledd for å fritak fra boplikt er oppfylt.
- (61) Som jeg tidligere har redegjort for, ble ordningen med at odelsberettigede kunne søke om fritak fra boplikt, avskaffet ved lovendring i 2009. Uavhengig av om erververen er odelsberettiget eller ikke, må han dersom han ikke vil bosette seg på eiendommen, etter lovendringen søke om konsesjon. Vurderingstemaet for avgjørelsen av konsesjonssøknaden er imidlertid i slike tilfeller et annet enn det som ellers gjelder, se konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Denne bestemmelse har i avdempet form tatt opp i seg enkelte av elementene i odelsloven tidligere § 27 a andre ledd, se Ot.ppt. nr. 44 (2008–2009), side 132–133 og side 169–170. Etter lovendringen i 2009 bestemmer konsesjonsloven § 9 fjerde ledd at det i saker hvor nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten, "blant annet [skal] legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold", og at søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon "kan tillegges vekt som et korrigerende moment". Fylkeslandbruksstyrets vedtak i vår sak er truffet før de nye reglene trådte i kraft, og gyldigheten av dette må da avgjøres etter de tidligere reglene. Da temaet for konsesjonsvurderingen er hvorvidt Frøholm skal kunne erverve eiendommen uten å måtte bosette seg på den, må spørsmålet om han skal innvilges konsesjon, avgjøres på grunnlag av vilkårene i odelsloven § 27 a andre ledd.
- (62) Av de hensyn § 27 a andre ledd nevner, taler hensynet til å styrke eller opprettholde bosetningen i Olden for å stille krav om boplikt. Dette hører til de prioriterte hensyn. De øvrige prioriterte hensyn – søkerens tilknytning til eiendommen og hans livssituasjon – taler mot å stille krav om boplikt. Selv om Frøholms tilknytning til eiendommen ville ha vært sterkere dersom han hadde vært oppvokst på eiendommen, har han en slik tilknytning til eiendommen at den etter loven skal tillegges "særleg vekt". Med "livssituasjon" siktes til helsemessige, familiære og sosiale forhold og forhold knyttet til arbeids- eller utdannelsessituasjon, se Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2004 Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen, side 19. Dersom eiendommens avkastningsevne er så liten at eieren vil måtte ta arbeid utenfor bruket, vil

- odelsst.
opp på
eiendomme

- livs-
situasjon

de ulemper som følger av pendling, omfattes av uttrykket "livssituasjon". Både Frøholm og hans ektefelle har helseproblemer, og etter det som er opplyst, gjelder dette særlig også ett av barna. Selv om en pendleavstand på 20 km for de fleste ikke fremstår som særlig stor, vil et krav om at Frøholm må bosette seg på eiendommen, i den situasjon som Frøholms familie befinner seg i, kunne påføre ekstra belastninger.

- (63) De øvrige hensyn som etter odelsloven § 27 a andre ledd skal tillegges vekt, er bruksstørrelse, avkastningsevne og husforholdene på gården.
- (64) Ifølge lagmannsrettens dom er eiendommens jordbruksareal 33 dekar. Det har vært noen uenighet om hvor meget av dette som utgjør fulldyrket jord, og hvor meget som er gjødslet beite. Frøholm har hevdet at det fulldyrkede areal bare utgjør ca. 24 dekar, og denne måling har tingretten ikke funnet grunn til å betvile. Den resterende del av jordbruksarealet er gjødslet beite. Hvorvidt lagmannsretten har lagt til grunn at det fulldyrkede areal er 24 eller 25 dekar, er noe uklart. Dette er det imidlertid ikke nødvendig å ta stilling til. Etter endringen av odelsloven § 2 i 2009 må det fulldyrkede eller overflatedyrkede areal være "over 25 dekar" for at en eiendom skal være odlingsjord. Da gjødslet beite ikke omfattes av uttrykket "fulldyrka eller overflatedyrka jord" i odelsloven § 2, tilfredsstiller gnr. 91 bnr. 1 i Stryn – ut fra de arealoppgaver som er gitt i lagmannsrettens dom – etter lovendringen i 2009 ikke kravene for å bli ansett som odlingsjord. Før lovendringen tilfredsstilte eiendommen kravene, men da avkastningsevnen er liten, lå eiendommen på grensen av kravene til odlingsjord. Både bruksstørrelsen og avkastningsevnen taler således *mot* å stille krav om boplikt.
- (65) Når det gjelder husforholdene, har Frøholm opplyst at våningshuset er så dårlig isolert at det ikke kan benyttes som helårsbolig. Det er innlagt vann i huset, men vanntilførselen skjer fra et oppkomme. På grunn av for høyt bakterieinnhold er vannkvaliteten ikke tilfredsstillende. Huset har ikke bad eller varmt vann. Kostnadene til nytt våningshuset er anslått til kr 1 000 000. Også husforholdene taler således *mot* å stille krav om boplikt.
- (66) Fylkeslandbruksstyrets vedtak bygger på innstilling fra landbruksdirektøren. Landbruksdirektøren gav – etter å ha referert bestemmelsene i konsesjonsloven § 1 og § 9 første ledd – denne begrunnelse for sitt forslag til vedtak:

"I si avgjerd har kommunen lagt avgjerande vekt på omsynet til busetjinga i området. Det vert i tillegg peika på at planane om at produksjonsareala skal legast bort som tilleggsjord, ikkje kan seiast å vere den mest samfunnsgagnlege elgar- og brukarsituasjonen, eller den beste driftsmessige løysinga, jf. konsesjonslova § 1 første ledd og § 9 nr. 3. Etter vårt syn er dette relevante moment som kan tillegkast monaleg vekt i ei sak som denne. På den andre sida tilseier bakgrunnen for saka at ein del av dei momenta som er halde fram i søknaden og i klaga også vert tekne med i konsesjonsvurderinga, m.a. at eiendommen sitt ressursgrunnlag er relativt moderat, at søkjaren har tilknytning til eiendommen, samt at busa treng påkostnader for å kunne bli tidhøvelege.

Etter vårt syn må det i utgangspunktet ligge innanfor kommunen sitt rettslege handlingsrom å prioritere omsynet til busetjing – og målsetjinga om at den som driv ei jord også bør eige den – såpass sterkt at søkjaren sine interesser må vlke. Av SSB-statistikken som er teken inn i kommunepleanen går det såleis fram at folketalet i Olden og Oldedalen har gått tilbake dei seinare åra. Kommunen sitt standpunkt vil etter det vi kan sjå ikkje vere i strid med nokon kommunal praksis, og det framstår etter vår meinling heller ikkje som urimeleg, sjølv om bruket er lite, bygningane middels og det er tale om ein eiendom som søkjaren har slektstilknytning og odelsrett til. Det bør i så måte også tillegkast vekt at køyreavstanden frå gnr. 91, bnr. 1 til Stryn sentrum ikkje er

større enn ca 20 km. Vi tror såleis at kommunen har rett når den hevdar at at er påreknelig at det ville vere interesse i marknaden for å kjøpe egedomen med tanke på buseiing.

Frøholm ønskjer å nytte elgedomen til fritidsforemål. Ved fleire høve har kommunen pelka på at eit slikt ønskje truleg kan imøtekomast ved at tun og hus vert frådelt, og resten av areala selt som tilleggsjord til nabo/naboar. På den måten vil det kunne skje ei permanent styrking av ressursgrunntaget på eit eller fleire nabobruk, noko som kan vere med på å demme opp for yfterlegare fråflytting frå området. Dette vil også etter vårt syn framstå som ei langt betre løysing – sett i lys av §§ 1 og 9 i konsesjonslova – enn den søkjaren legg opp til.”

- (67) Som det fremgår av denne begrunnelsen, er konsesjonsspørsmålet avgjort etter de alminnelige konsesjonskriteriene i konsesjonsloven § 9 første ledd, og ikke på grunnlag av det delvis lovbundne skjønn i odelsloven § 27 a andre ledd. Etter odelsloven § 27 a andre ledd hører ikke bare hensynet til å styrke eller opprettholde bosetningen, men også søkerens tilknytning og søkerens livssituasjon, til de prioriterte hensyn, som skal tillegges ”særlig vekt”. I landbruksdirektørens begrunnelse er bosettingshensynet skutt i forgrunnen og tillagt dominerende vekt. Søkerens tilknytning og søkerens livssituasjon, som begge taler for at konsesjon blir gitt, skal etter § 27 a andre ledd ha samme vekt som bosetningshensynet. I landbruksdirektørens begrunnelse er imidlertid disse hensynene bare nevnt som hensyn som ”også vert tekne med”.
- (68) Som jeg tidligere har påpekt, taler bruksstørrelsen, eiendommens avkastningsevne og husforholdene på gården mot å stille krav om boplikt. I landbruksdirektørens begrunnelse er bruksstørrelse og avkastningsevne nevnt, og det er også nevnt at husene på eiendommen ”treng påkosnader for å kunne bli tidhøvelege”. Ut fra de opplysninger som foreligger om disse forholdene, stiller jeg imidlertid spørsmål ved om disse momentene kan være tilstrekkelig vektlagt ved vurderingen.
- (69) Da fylkeslandbruksstyrets skjønn ikke er utøvd på grunnlag av det skjønnstema som er angitt i odelsloven § 27 a andre ledd, men etter de alminnelige konsesjonskriteriene i konsesjonsloven § 9 første ledd, finner jeg at vedtaket må kjennes ugyldig.
- (70) Det gjenstår å ta stilling til *sakskostnadene*.
- (71) Frøholm har fått medhold. Han har hatt fri sakførsel for Høyesterett, men ikke for de lavere instanser. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 må Frøholm tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten. I tilfeller hvor en part har fri sakførsel, og motparten er et departement eller annen etat som blir finansiert over statsbudsjettet, skal den part som har fri sakførsel, ikke kreve sakskostnader til det offentlige, jf. Rt. 1999 side 901 på side 906. Det skal derfor ikke tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.
- (72) Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten fastsettes i henhold til innlevert sakskostnadsoppgave til kr 413 035, hvorav advokatsalærer eksklusive merverdiavgift utgjør kr 198 946.

(73) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyres vedtak 25. august 2008 om å avslå søknad fra Roger Frøholm om konsesjon til erverv av gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune er ugyldig.
2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler staten v/Landbruks- og matdepartementet til Roger Frøholm 413 035 – firehundreogtrentusenogtrettifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

*Høyesteretts
Konsesjon -
S.M.*

- (74) Dommer **Webster**: Jeg slutter meg til førstvoterende for så vidt gjelder spørsmålet om eiendommen "kan nyttast til landbruksdrift", jf. odelsloven § 1 som den lød på vedtakstidspunktet. Jeg er også enig i at vedtaket ikke innebærer inngrep i menneskerettighetene. Jeg kan imidlertid ikke følge førstvoterende når han legger til grunn at vedtaket er ugyldig fordi det ikke er foretatt en vurdering etter odelsloven § 27 a annet ledd.
- (75) Vedtaket som står til prøve i Høyesterett er et vedtak etter konsesjonsloven som kom som en konsekvens av at Frøholm misligholdt boplikten etter odelsloven § 27, jf. § 29 annet ledd og derfor ble pålagt å søke konsesjon. Han hadde tidligere søkt om midlertidig dispensasjon fra boplikten etter odelsloven § 27 a, men fikk avslag. Han klaget over avslagsvedtaket, men trakk senere klagen fordi han mente bruket lå under minsteterskelen for hva som var odelsjord, jf. dagjeldende odelslov § 1.
- (76) Sentralt i konsesjonsbehandlingen sto to spørsmål: Om eiendommen er en jord- og skogbrukseieendom, jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd slik den da lød og – i tilfelle eiendommen var en jord- og skogbrukseieendom i lovens forstand – om det burde gis konsesjon etter konsesjonsloven § 9, jf. § 1.
- (77) Grensene for begrepet jord- og skogbrukseieendom var sammenfallende med begrepet "nyttast til landbruksdrift" i odelsloven § 1. I begge tilfeller var det boplikt for erververen etter henholdsvis odelsloven § 27 og konsesjonsloven § 5 annet ledd.
- (78) Fylkeslandbruksstyret hadde alt vurdert om eiendommen var odelsjord, jf. odelsloven § 1. Etter å ha vurdert om det var endrede forhold etter siste vurdering, kom fylkeslandbruksstyret til at eiendommen fremdeles måtte anses som en jord- og skogbrukseieendom, og at overtakelsen var konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Som førstvoterende mener jeg at dette er i tråd med loven.
- (79) Deretter vurderte fylkeslandbruksstyret om det var grunn til å gi konsesjon for erverv av eiendommen, tatt i betraktning at Frøholm ønsket å benytte gården som fritidsbolig.
- (80) Konsesjonsloven § 9 oppstiller de momentene det særlig skal legges vekt på:

"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."

- (81) Bestemmelsen er ikke uttømmende, også andre hensyn kan tillegges vekt, jf. ordlyden "skal det særlig legges vekt på". At dette er tilsiktet fremgår av Ot.prp.nr.79 (2002–2003) side 83:

"Første ledd omhandler forhold som det skal legges særlig vekt på. Uttrykket « særlig vekt » er brukt for å få fram at første ledd gjelder hovedhensynene i konsesjonsvurderingen. Det innebærer at disse momentene kan tillegges større vekt enn de som er nevnt i annet og tredje ledd. Uttrykket « særlig vekt » henspeiler også på at det kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen, jf formålsbestemmelsen § 1 som angir rammen for hva som kan trekkes inn i vurderingen."

- (82) Av konsesjonsloven § 1 går det frem at hensikten med loven er å fremme visse samfunnspolitiske formål:

"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 friluftslinteresser,
5. hensynet til bosettingen."

- (83) Selv om forarbeidene angir § 1 som rammen for hva som er relevant etter § 9, må det også være rom for å se hen til personlige forhold som søkerens tilknytning til eiendommen, søkerens livssituasjon, eiendommens avkastning og om det ville vært gitt dispensasjon etter odelsloven § 27 a hvis det hadde vært søkt, selv om dette ikke er slike sentrale hensyn det skal legges særlig vekt på etter konsesjonsloven § 9. Spesielt i en sak som denne, hvor det kunne vært søkt dispensasjon, og det er argumentert med personlige hensyn, måtte fylkeslandbruksstyret vurdert disse argumentene. Jeg kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å oppstille som vilkår for gyldighet av vedtaket om å nekte konsesjon at forvaltningen har foretatt en uttrykkelig vurdering etter odelsloven § 27 a. Klagen over vedtaket om avslag på søknaden om midlertidig dispensasjon etter odelsloven § 27 a ble tvert i mot uttrykkelig trukket tilbake av Frøholm.
- (84) De hensynene Frøholm har argumentert med er altså relevante også ved vurderingen etter konsesjonsloven § 9. Fylkeslandbruksstyret har etter min mening foretatt en vurdering hvor hensynet til Frøholm er tilstrekkelig ivarettatt. I realiteten ligger vurderingen tett opp mot – om ikke helt i tråd med – det delvis løvbundne skjønnet i odelsloven § 27 a. I alle fall er skjønnet i tråd med § 27 a så langt domstolene har kompetanse til å overprøve det.
- (85) Fylkeslandbruksstyret fremhevet at hensynet til bosetting i området er tillagt avgjørende vekt. Dette er i tråd med konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2, og er også ett av de

hensynene som skal tillegges særlig vekt etter odelsloven § 27 a. Videre fremgår det at de personlige hensynene Frøholm har fremhevet i klagen er tatt med i vurderingen, herunder de øvrige særlige viktige momentene etter odelsloven § 27 a annet ledd; søkerens tilknytning og livssituasjon. Når det gjelder Frøholms tilknytning til eiendommen, anser jeg ikke den som spesielt sterk; han er ikke vokst opp på gården og har aldri bodd der. Han har kun benyttet eiendommen til fritidsformål. Det må derfor være greit at dette hensynet ikke er tillagt særlig vekt, selv om vurderingen skulle ha skjedd i henhold til odelslova § 27 a annet ledd. Tilsvarende kan jeg ikke se at Frøholms – eller hans families – livssituasjon tilsier at Frøholm bør få overta eiendommen med jord og skog til fritidsformål. I denne sammenhengen vil jeg også peke på at det fremgår av saksdokumentene at de særlige hensynene til barna – som har vært sterkt fremhevet i Høyesterett – ikke var fremme i forvaltningsbehandlingen av saken. Derimot var mer generelle hensyn som tilknytning, barnas skolegang, våningshusets dårlige forfatning og lenger reisevei til arbeidsstedet fremhevet. Det er ikke foretatt noen omfattende drøftelse av disse momentene i vedtaket, men det kan jeg heller ikke se at var nødvendig. Slik saken sto for forvaltningen var det ikke påberopt ekstraordinære forhold som tilsa at Frøholm ville være i en annen stilling enn de fleste andre som erverver en slik eiendom. Tvert i mot tilsa nærheten til Stryn at vedtaket ville være mindre byrdefullt for Frøholm enn det som normalt er tilfelle. Det ville dessuten vært mulig for Frøholm å skille ut landbruksjorda og sitte igjen med bygningsmassen og en passende tomt til fritidsformål. I følge statens prosessfullmektig står denne muligheten fortsatt åpen for Frøholm.

- (86) Også de mer underordnede elementene som det skal legges vekt på etter § 27 a annet ledd, det vil si bruksstørrelsen, avkastningsevnen og boligforholdene, er nevnt i vedtaket. Disse forholdene taler for at Frøholm gis konsesjon uten boplikt, men fylkeslandbruksstyret har ikke funnet at dette oppveier det sentrale hensynet til bosetting i området. Dette måtte vært akseptabelt også ved en vurdering etter odelsloven § 27 a.
- (87) Etter odelsloven § 27 a tredje ledd skal det også tas hensyn til om det er behov for jordbruksareal som tilleggsareal i området. Også dette er vurdert. Vedtaket viser til at det er interesserte kjøpere. Momentet taler derfor mot å gi Frøholm konsesjon.
- (88) Min konklusjon blir etter dette at det ikke er noen feil ved det skjønnet fylkeslandbruksstyret har utøvet etter konsesjonsloven § 9, og at vedtaket er gyldig. Jeg stemmer derfor for at anken forkastes.
- (89) Dommer Noer: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Webster.
- (90) Dommer Øie: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Skoghøy.
- (91) Dommer Gjølstad: Likeså,

(92) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyres vedtak 25. august 2008 om å avslå søknad fra Roger Frøholm om konsesjon til erverv av gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune er ugyldig.
2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler staten v/Landbruks- og matdepartementet til Roger Frøholm 413 035 – firehundreogtrentusenogtrettifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekrefte:

Bilag 7

Matthias Welz
Burfjorddalen 97
9161 Burfjord

Burfjord, 19.01.2017

 Kvænanngen kommune Postmottak
19 JAN 2017
Til behandling:
Saksbehandler: <i>Agmund</i>
Til orientering: <i>Troub - Jan Inge</i>
Gradering:

Kvænanngen kommune
v/teknisk leder
Jan Inge Karlsen
9161 Burfjord


Varsel om merkelige forhold angående eiendom 1943/22/1

Jeg varsler herved kjennskap til flere ureglementerte forhold angående eiendom 1943/22/1.

Jeg har flere ganger henvendt meg til teknisk avdeling sommeren 2016 og gjorde dere da oppmerksom på at eiendommen 1943/22/1 er konsesjonsbelagt (Se vedlegg arkivkode V62, løpenummer 3431/2011). Siden eiendommen per i dag ikke er bebodd synes jeg det er meget merkelig at kommunen ikke foretar seg noe i forhold til vedtaket, fattet i teknisk utvalg 06.09.2011. Hvorfor følger ikke Kvænanngen kommune opp sine egne vedtak og hva ligger til grunn for denne praksisen ved denne eiendommen?

I tillegg synes jeg det er meget merkelig at eieren av eiendommen har fått utstilt en ferdigattest den 20.10.2016 av Kvænanngen kommune. Det er foretatt en meget omfattende ombygging og det er åpenbart synlige mangler ved boligen. Fra vei er det bl.a. synlig ikke montert rekkverk på begge verandaer. Dessuten er hele kjelleretasjen ikke ferdigstilt i henhold til både byggesøknaden og i forhold til lånesøknaden til husbanken. Dette er opplysninger jeg har fått av pålitelig kilde. (Nærmere opplysninger kan gis etter behov)

Med vennlig hilsen


Matthias Welz

Vedlegg:

- Arkivkode V62
- Arkivkode 600

Bilag 8

Kvænanen kommune
v/teknisk utvalg

Att.: Konsulent Åsmund Austarheim

- Sendes samtlige på email omgående, og i god tid i forkant før sakens behandling

Kontaktinfo:
Gert og Iren Krodemansch
Dueknipen 9, 4616 Kristiansand
Tlf. 98687883
ibk@krodemansch.no

Kristiansand, 07.09.2017
Ref. dok.nr. 4057

Til saksfremlegg til behandling i teknisk utvalg

Det vises til kommunens saksfremlegg, hvorav vårt brev av 14.07.17 er tatt med. Saksfremstillingen gir et greit bilde av saken, dog ønskes tilføyd følgende når saken tas til behandling:

1: INGEN VILKÅR OM BOPLIKT ER SATT FRA KOMMUNENS SIDE

Ordlyden "kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen" er ikke formulert som noe vilkår for den gitte konsesjonen. Det er heller ikke henvist til de paragrafene i konsesjonsloven som omhandler boplikt. Det er da utenfor enhver vanlig tolkning å skulle innfortolke at det gitte vedtaket skulle inneholde noe slikt vilkår.

2: DET FORELIGGER IKKE NOEN LOVMESSIG BOPLIKT

Kommunen oppgir at det er 32 dekar dyrka mark. Det er ikke lenger riktig, det er kun ca 15 dekar som har vært mulig å få leid ut i mange år nå. Forarbeidene til konsesjonsloven sier at når tidligere dyrket mark ikke lar seg utnytte, og derfor blir liggende ute av bruk, vil det ikke lenger kunne karakteriseres som fulldyrket. Da kan også vilkårene for konsesjonsplikten endre seg, ref. forarbeidene. Beskrivelsene i forarbeidene til loven er pliktige å bruke til tolkningen av dette.

Selv om lovendringen fra 25 til 35 dekar først nå pr. 1.9 er trådt i kraft, skal vurderingen nå gjøres etter de nye reglene, se konsesjonslovens § 22 om overgangsreglene (også vedlagt her, **vedlegg A**). Lovkravet er altså over 35 dekar, og det er det uansett ikke på vår eiendom – se vedlagte kartskisse (**vedlegg B**).

Lovteksten i konsesjonslovens regler om boplikt må tolkes – ref. gyldig rundskriv M-20009-2. Det fremgår der klart at det er en "betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fylldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog". (se **vedlegg C** her). Dette må nå da tolkes etter endringen til 35 dekar – ikke 25. Og faktasituasjonen er altså at kun 15 dekar er fulldyrket/overflatedyrket (ca – det er ikke oppmålt).

Ingen av disse kravene som rundskrivet nevner er oppfylt her, og eiendommen her er da ikke innenfor reglene om boplikt, og er således fritatt fra krav om dette.

3: SØKNAD OM FRITAK FOR BOPLIKT

Dersom teknisk utvalg likevel kommer til at konsesjon var gitt med gyldig krav om boplikt, søkes herved om at det gis varig fritak fra denne.

Begrunnelse:

a) Husets tilstand

Huset er ikke pr. i dag beboelig, og branntilsyn som skal foretas i morgen vil ventelig stenge peisen. Feildimensjonert drager, med hele 2.etasje sigende ned, gjør hele huset utrygt, og husets tak siger/lekker også. Se brevet av 14.7 for beskrivelse av saksanlegg om dette.

b) Lang reisevei

Den ene ektefellen blir nødt til å utøve sitt arbeid med base i Kristiansand i uoverskuelig tid fremover. På grunn av kostbar reisevei vil da ektefellene være langt mer fra hverandre enn ønskelig.

c) Lav avkastningsevne

Slik situasjonen er nå, er det kun leid/lånt ut noe jord til sauebeite/slått. Dette er ikke i nærheten av den avkastningsstørrelse som må til for å kunne drive stedet fulltid selv.

d) Tilhørighet til stedet

Da Gert Krodemansch har vokst opp på stedet, har han en sterk tilhørighet til stedet.

Det vedlegges her en aktuell dom fra Høyesterett – saksnr. HR-2011-00476-A – som nettopp vektlegger slike forhold som her nevnt, og gir medhold i at det ikke skal pålegges boplikt (vedlegg D, se fra dennes s. 7 og utover).

Ved å bli fritatt fra boplikten, vil hele familien kunne være mer sammen og bruke stedet så mye vi bare kan uansett. Den positive holdningen familien har til stedet, vil bli sterkere uten en slik plikt til å være fra hverandre så mye.

4: I PRAKSIS

Uansett utfall av saken her, vil familien melde flytting til Hjøllnes før utgangen av året, slik vi beskriver i brevet av 14.07.17, og som også kommunens saksfremlegg foreslår. Driveplikten vil bli oppfylt så langt vi bare får dette til, og det brukes en del krefter nå på å finne nye muligheter for utnyttelse/bruk.

Det vil derfor ikke bli noen forskjell på realiteten her uansett, den formelle folkeregistreringen vil være på Hjøllnes uansett. Hvis boplikten opprettholdes, vil også den faktiske beboelse bli gjennomført etter reglene fra 1.1.18. Hvis boplikten ikke opprettholdes, vil vi kunne tilpasse faktisk beboelse mer til de kommende arbeider som vil måtte gjøres på stedet fremover.

5: KOMMUNENS SAMMENBLANDING

På samme tidspunkt som kommunen tar opp dette med konsesjon og boplikt for oss, mottas prosesskriv i pågående sak mellom oss og Kvænangen Produkter med setningen om at vi "sannsynligvis mister konsesjonen". Det er derfor stilt spørsmål ved hvordan dette henger

sammen, og om kommunen tar hensyn til det skillet som må gjøres mellom å være eier av bedriften Kvæningen Produkter og å være et forvaltningsorgan.

I saksanlegget her oppgis at "Kommunen har fått henvender med spørsmål om boplikt på denne eiendommen". Det er da forståelig at kommunen har måttet følge opp dette, og videre gjøting av hvordan disse forhold henger sammen har ingen hensikt.

Saksanlegget fra kommunen i saken her synes ryddig, og vi ser frem til at likebehandlingsprinsippet følges når kommunen altså skal ta opp samme spørsmål for alt drivverdig jordbruksareal i kommunen.

6: INHABILITET

Av navnene som sitter i Teknisk Utvalg vil de som har vært i kontraktsforhold med oss - dvs. Bjørnar Eriksen – måtte anses inhabile i saken. Det samme gjelder de som er i rettslig tvist med oss i dag - Trine Kaasen er ansatt i Kvæningen Produkter – og bror til hovedvitnet Kurt Solheim - Børre Solheim. Disse er også inhabile, og kan ikke delta i sakens behandling. Det samme må vurderes for andre navn i Teknisk Utvalg som vi ikke kjenner.

Det må også vurderes hvorvidt hele teknisk avdeling i kommunen er inhabile, da Jan Inge Karlsen er gift med hjemmelshaver av g.nr. 22/br.nr. 5, som vi nå straks er i egen sak for rettsapparatet mot, for å få delt den teigen som eies av br.nr. 1 og 5 sammen.

Det bes om at kommunen selv vurderer om denne siste habilitetskonflikten tilsier at det bør være en settekommune på saken her, alternativt at saken sendes fylkesmannen for direkte avgjørelse der. Det bes i så fall om omgående beskjed hit. Det bes også om at kommunens vurdering av dette spørsmålet sendes hit.

7: FORSLAG TIL VEDTAK

Det foreslås at teknisk utvalg gjør følgende vedtak:

Prinsipielt:

- Det foreligger ikke boplikt for Gert Norbert Krodemansch på eiendommen Hjeltnes g.nr. 22/br.nr. 1 i Kvæningen kommune.

Subsidiært:

- Det gis varig fritak for Gert Norbert Krodemansch for boplikten på eiendommen Hjeltnes g.nr. 22/br.nr. 1 i Kvæningen kommune.

Det bes om at dette skrivet med vedlegg sendes ut til samtlige medlemmer i Teknisk Utvalg nå omgående.

Det bes om å bli holdt løpende orientert sakens fremdrift.

Med vennlig hilsen

Gert og Iren Krodemansch





Kvæningen kommune

Arkivsaknr: 2015/243 -31

Arkiv: 600

Saksbehandler: Åsmund Austarheim

Dato: 28.08.2017

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
48/17	Teknisk utvalg	14.09.2017

Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch

Henvisning til lovverk:

Konsesjonsloven §§ 1, 6, 11, 16 og 17

Vedlegg

- 1 Forespørsel om oppfylning av boplikt som vilkår for konsesjon til erverv av gnr/bnr 22/1
- 2 Kommentar fra eier, brev datert 14.07.2017
- 3 Konsesjonssøknad
- 4 Opprinnelig konsesjonsvedtak teknisk utvalg 06.09.2011

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 14.09.2017

Behandling:

Etatsleder Jan Inge Karlsen fratrådte ved behandlingen av saken.

Henvendelse fra eier av 1943-22/1 ble gjennomgått av utvalget.

Trine Kaasen og Sigrid Johansen reiste spørsmål om sin habilitet.

Teknisk utvalg ble ikke beslutningsdyktig sett i forhold til å behandle habilitets spørsmålet, da bare 2 medlemmer var stemmeberettiget ved behandling av habiliteten.

Forslag fra teknisk utvalg: Saken utsettes derfor til neste møte i teknisk utvalg.

Forslaget fra teknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte i teknisk utvalg.

Administrasjonssjefens innstilling

Det vises til vedtak fra teknisk utvalg 06.09.2011 om konsesjon til erverv av gården Hjellnes gnr/bnr 22/1. Vilkåret om boplikt er ikke oppfylt.

Kvæningen kommune setter ny frist til 1. januar 2018 for Gert Norbert Krodemansch for å tilflytte eiendommen, Hjellnes gnr/bnr 22/1, og bo der i minimum 5 år i henhold til krav i Lov om folkeregistrering.

Saksopplysninger

Gert N. Krodemansch fikk konsesjon til erverv av gården Hjellnes gnr/bnr 22/1 i Teknisk utvalg 06.09.2011. Vedtaket var formulert slik.

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Eiendommen ligger på Dorrås 2,5 km fra E-6. Den har et areal på 219 dekar hvorav 32 dekar er dyrka mark og ca 100 dekar skog (i hovedsak lite produktivt), videre så har eiendommen en teig på vel 600 dekar skog og annen utmark i sameie med gnr/bnr 20/5. Kart og arealopplysninger kan hentes på denne lenka:

<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1943&gnr=22&bnr=1>

Eier har aldri tatt eiendommen i bruk som helårsbolig slik intensjonen var i konsesjonssøknaden og kommunens vedtak. Dette fremgår av folkeregistrert adresse som er i Kristiansand og tidligere i Hammerfest. Eiendommen er ikke utviklet til landbruksformål, men deler av arealene har vært leid ut til nabobruk. De mest tungdrevne arealene er lite etterspurt som tilleggsareal og står unyttet.

I slike saker er det nødvendig å innhente erververens kommentar til de faktiske opplysningene som legges til grunn før det tas stilling til hvordan oppfølgingen blir. Eier ble derfor tilskrevet i brev 7. juli 2017 og bedt om en redgjørelse om situasjonen. I brev datert 14.07.2017 har eier gitt tilbakemelding. Her blir det vist til 7 avsnitt der eier fremmer følgende synspunkt:

1. Vilkåret om boplikt fremgår ikke direkte av vedtaket, men det er rom for tolkning. De mener også at eiendommen er av en slik karakter at den ikke er konsesjonspliktig, samt at det ikke kan kreves boplikt når eiendommen har mindre enn 25 dekar dyrka mark.
2. Huset har vært under rehabilitering og brukstillatelse (ferdigattest) ble først gitt i oktober 2016, og krevet om boplikt kunne derfor ikke tre i kraft før denne dato.
3. Det vises også til at bolighuset har alvorlige feil og mangler etter rehabiliteringen. I forbindelse med dette pågår det rettslige prosesser mellom eier og Kvæningen produkter.

Rettskraftig dom i denne saken faller trolig i løpet av 2018. Det vises derfor til at det ikke er trygt å bo i huset før feilene og manglene er rettet opp.

4. Dersom kommunen opprettholder ferdigattesten så kan eier flytte til eiendommen ved årsskiftet 17/18.
5. Det vises til at eier har bodd der mye i løpet av de siste to årene. Faktisk botid fremover vil være avhengig av om huset er trygt å bo i.
6. Det vises til at det bare er ved personlig boplikt at eiendommen ikke kan leies ut i sin helhet, og det vises til at det ikke er avklart fra kommunen om boplikten er personlig eller ikke. Selv med personlig boplikt må huset kunne leies ut over korte perioder.
7. Driveplikten er forsøkt oppfylt ved utleie til Kenneth Isaksen som driver med sau. Det er bare de beste arealene (ca 15 dekar) som har vært mulig å få leie ut. Dersom andre vil drive resten så er eier positiv til det.

Brudd på konsesjonsvilkår kan rettes opp på flere måter jfr. Konsesjonslovens § 16. Det kan settes en frist for erverver til å oppfylle vilkårene, eventuelt kan Fylkesmannen fastsette tvangsmulkt for å sikre at dette skjer. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake og eiendommen kreves videresolgt til noen som lovlig kan erverve den.

Vurdering

I konsesjonssøknaden fra 2011 så fremgår det at søker kjøpte eiendommen for å bosette seg der og utvikle den til landbruksformål. Foreløpig har det ikke skjedd. Dette er uheldig mhp at det er en eiendom som har et potensiale for landbruksdrift, og at den har høy boverdi. Kvæningen kommune er opptatt av å legge til rette for bosetting og næringsutvikling. Det er derfor viktig å sikre at slike eiendommer benyttes til beste for landbruksnæringa og av hensyn til bosetting jf. konsesjonslovens formålsparagraf. Når denne eiendommen ikke er tatt i bruk til boligformål så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret. Vedtaket om å gi konsesjon ble gitt av teknisk utvalg i 2011. Dersom dette vedtaket skal endres så er det riktig at samme organ gjør denne endringen og saken tas derfor opp i utvalget.

Kommunen er i følge § 17 pliktig til å føre kontroll med at konsesjonsvilkår overholdes. Her har vi ikke hatt gode nok rutiner slik at saken har fått løpe i fem år uten at saken er undersøkt og fulgt opp. Kommunen har fått henvendelser med spørsmål om boplikt på denne eiendommen. I henhold til § 17 så er vi forpliktet til å følge opp slike henvendelser. Kommunen har også satt i gang prosesser for å få bedre forvaltning og kontroll med landbrukseiendommer. Til eksempel så er det satt i gang et arbeid med å fastsette lokale retningslinjer for praktisering av konsesjonslovens bestemmelser. Disse var på høring våren 2017.

Krodemansch refererer også til den pågående rettslige prosessen mellom «Kvæningen produkter» og Krodemansch angående rehabiliteringsarbeid på våningshuset på gnr/bnr 22/1 utført av Kvæningen produkter. I korrespondanse med kommunen fremgår det at Krodemansch mener koblingen mellom kommunen og Kvæningen produkter er sterkere enn den faktisk er. Kvæningen Produkter eies av Kvæningen kommune, men det er et selvstendig aksjeselskap der kommunen ikke har styringsrett.

Vilkåret om boplikt er gjerne uheldig formulert i vedtaket, men det er likevel gjennomgående i saken. Av søknaden fremgår det at søker forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den i minimum fem år. Videre er dette vektlagt i saksutredningen og nevnt i selve vedtaket. Bosetting

i minimum fem år er derfor et ufravikelig vilkår for konsesjonen som er gitt. Når eiendommen ikke er tilflyttet så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret.

Oppgradering av hus gir ikke grunnlag for å unnlate oppfylling av vilkåret uten å få dette spesifikt godkjent av kommunen i forkant. Tilstanden på huset og manglene som påpekes i takstrapporten gir derfor ikke grunnlag for fritak fra boplikt. Slike forhold kan imidlertid være et moment i forbindelse med en søknad om fritak fra boplikt eller utsatt frist for tilflytting mm.

Eiendommen er uten tvil av en slik karakter at konsesjon er påkrevd ved salg utenom nærmeste familie. DVS den er ikke satt til andre formål i kommunale arealplaner, den er større enn 100 dekar totalt, og den har mer enn 25 dekar dyrka mark. For overtakelser innenfor nærmeste familie er det fritak for å søke konsesjon, men lovbestemt boplikt for eiendommer som har mer enn 25 dekar dyrka mark (lovendring om økning til 35 dekar trer i kraft 1. september). På Hjellnes er boplikten gitt som et vilkår og er uavhengig av den lovbestemte boplikten som gjelder innenfor familieoverdragelser. Les gjerne mer om konsesjonsloven på landbruksdirektoratet sin nettside. <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#hvilke-er-ervert-er-konsesjonsfrie->

Vilkåret om boplikt er uklart formulert i vedtaket fra kommunen, men ut i fra opprinnelig søknad og vedtak så er det er snakk om en personlig boplikt. Upersonlig boplikt er mindre vanlig i slike saker og burde i så fall vært presisert spesifikt, gjerne med tilleggsvilkår om hvordan denne kunne oppfylles. I henhold til konsesjonslovens § 6 så oppfylles personlig boplikt ved at eieren bor på eiendommen og er registrert bopått der i tråd med folkeregisterlovens bestemmelser i hele femårsperioden.

Det er ikke startet opp egen landbruksvirksomhet på eiendommen på tross av at det ble oppgitt som formål med ervervet. Driveplikten er problematisk i Kvænangen. Både med tanke på at kommunen i liten grad har fulgt opp denne problemstillingen på jordbruksarealer generelt, og ved at vi har så få brukere igjen, slik at det ikke er etterspørsel etter leiejord. Krodemansch har leid ut de arealene det har vært etterspørsel etter i hele perioden. Det er derfor ikke rimelig å forfølge dette nærmere i denne omgang. Vi kommer likevel til å følge opp denne problemstillingen i egne prosesser som favner om alt drivverdig jordbruksareal i Kvænangen, og det vises til at jordloven § 8 har bestemmelser om at alt jordbruksareal skal drives og driveplikten er evigvarende.

I henhold til søknad og konsesjonsvedtak i 2011 så sier vilkåret at eiendommen skulle tilflyttes innen ett år fra vedtaksdato. DVS formell botid skulle startet 15.09.2012. Brudd på boplikt over en årrekke er et vesentlig brudd på et konsesjonsvilkår. Ut i fra dette så kan kommunen trekke tilbake konsesjonen og kreve at eiendommen blir videresolgt. Det foreligger imidlertid flere moment som tilsier at det vil være rimelig at eier får en mulighet til å rette opp forholdene.

Selv om det i utgangspunktet er søkers ansvar å oppfylle vilkår som er gitt i offentlige vedtak, så burde kommunen fulgt opp saken på et tidligere tidspunkt, og situasjonen har ikke oppstått som følge av uriktige eller ufullstendige opplysninger. Det bør derfor settes en ny frist for å kunne oppfylle boplikten. Det opplyses i brevet fra juli i år at eier kan flytte til eiendommen til årsskiftet 17/18. Dette bør være en løsning som ivaretar hensynet til bosetting og bør godtas.



Kvænanngen kommune
Næring, utvikling og teknisk

Iren og Gert Krodemanch
e-post

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref: 2015/243-34	Løpenr.: 2394/2017	Arkivkode: 600	Dato: 04.10.2017
-------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------	----------------------------

Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch

Teknisk utvalg behandlet sak om mislighold av boplikt og endring av konsesjonsvilkår i møtet 14.09.2017. Utskrift av møteboka følger.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angj vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Åsmund Austarheim
Konsulent
77778845

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur.

Iren Krodemansch

Fra: Iren Krodemansch
Sendt: 16. oktober 2017 19:37
Til: 'Åsmund Austarheim'
Kopi: 'gern-kro@online.no'
Emne: VS: Melding om vedtak fra møtet 14.09.2017
Vedlegg: Vedtak konsesjon 22-1.pdf

1: ANG: DET MOTTATTE VEDTAKET

Det klages ikke over utsettelsen av vedtaket, men skal tilføyes følgende til saksfremstillingen:

- Det fremgår ikke klart av saksfremstillingen at det ikke rent faktamessig ER PÅLAGT noen boplikt hittil. Det er kun administrasjonens tolkning.
- Det fremgår heller ikke klart av saksfremstillingen at man arealmessig ikke har rettslig anledning til å snakke som om det er 25 dekar som gjelder, når det rettslig sett nå ER 35 DEKAR som er grensen. Og den er eiendommen uansett under.
- Dersom kommunen altså NÅ ønsker å fastsette en boplikt, så må de forholde seg til 35 dekar-regelen.
- Men også selv om kommunen skulle mene at man for flere år siden gjorde vedtak om boplikt, gjelde 35-dekar-regelen.

Videre kommenteres at

- Dersom Jan Inge Karlsen fratrer pga. inhabilitet, så er faktisk hele admistrasjonen under hans enhet i kommunen inhabil, se forvaltningslovens § 6-2. og 3. ledd.

Det bes om at disse presiseringer tas med inn i den videre saksforberedelsen.

2: OPPLYSNINGER

Det bes samtidig om innsyn i følgende opplysninger :

1: Det står i saksfremstillingen at "kommunen har fått henvendelser med spørsmål om boplikt på denne eiendommen".

Det bes opplyst fra hvem.

2: Det bes opplyst hvilke andre eiendommer det er i kommunen med sammenlignbar størrelse på dyrkbar mark. Det bes også opplyst hvilke av disse som er pålagt boplikt, og ikke pålagt boplikt.

Opplysningene bes om i medhold av offentlighetsloven.

Det bes om en skriftlig fremstilling sendes hit på papir, til adressen Dueknipen 9, 4616 Kristiansand.

Med vennlig hilsen
Gert N. Krodemansch
Iren B. Krodemansch
Dueknipen 9, 4616 Kristiansand
Tlf. 98 68 78 83
ibk@krodemansch.no

Fra: Åsmund Austarheim [mailto:Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no]
Sendt: 5. oktober 2017 08:13
Til: Iren Krodemansch ; 'gern-kro@online.no'
Kopi: Frank Pedersen
Emne: Melding om vedtak fra møtet 14.09.2017

Hei
Dokument er vedlagt.

Beste helsing

Åsmund Austarheim
Konsulent landbruk og utmarksnæring
Tlf 77778845
www.kvanangen.kommune.no

Bilag 11

Iren Krodemansch

Fra: Åsmund Austarheim <Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no>
Sendt: 1. desember 2017 12:17
Til: Iren Krodemansch
Emne: RE: Ytterligere innspill før neste behandling av vår bopliksak

Hei

Saken ble behandlet i Teknisk utvalg i går. Utfallet ble som innstillingen, men fristen for tilflytting ble utsatt til 1. mars 2018.

Vedtak sendes ut når protokollen er ferdig godkjent.

Beste helsing

Åsmund Austarheim
Konsulent landbruk og utmarksnæring
Tlf 77778845
www.kvanangen.kommune.no

From: Iren Krodemansch [mailto:ibk@krodemansch.no]
Sent: Tuesday, November 21, 2017 6:47 PM
To: Åsmund Austarheim <Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no>
Subject: Ytterligere innspill før neste behandling av vår bopliksak

Her er noen flere innspill herfra – før beste behandlingsrunde:

- Ang det vedtaket som ble gjort i 2011, så følger det av klarhetskravet i forvaltningsretten at man ikke kan inntolke ting som overhodet ikke står skriftlig i vedtaket, se også fvl. § 23. Tolkningen skal være ganske så klar, for at plikter kan legges på private etter forvaltningsvedtak. Tolkningen kan altså ikke gjøres ut fra hva vi selv har ønsket/hatt planer om, eller hva kommunen selv har innfortolket. Man kan kun legge til grunn hva som er mulig å utlede fra vedtakets skriftlige ordlyd, og det står IKKE noe som helst om boplikt der, hverken personlig eller upersonlig. Det kan derfor ikke tolkes at det foreligger noe vedtak om boplikt fra tidligere, samme hvor gjerne kommunen vil legge til grunn at slikt vedtak ble gjort. Man må forholde seg til det som ER gjort/skriftlig og klart formulert.
- Kommunen kan derfor NÅ gjøre et bopliktvedtak, men da må nå-reglene følges, og da er eiendommen under konsesjonspliktsgrensene.
- Selv i 2011 var eiendommen reelt under både 35 og 25 dekar dyrkbar mark, og det er realiteten/fakta som skal følges i vurderingen, og ikke hva som måtte stå på gamle kart om tidligere dyrkbar mark.
- Dersom kommunen likevel legger til grunn at det skulle foreligge noe slikt gyldig vedtak fra 2011, søkes om fritak for boplikten – ref. saksinnspillet herfra av 7.9.17.
- Her er nye opplysninger at branntilsynet faktisk har stengt pipe/peis fra bruk. Huset er p.t. uforsvarlig å bo i, pga. stadig mer sigende konstruksjon (manglende grunnleggende bæring).

- Det skal også opplyses noe som jeg glemte å nevne tidligere i høst: Gert selv er jo oppvokst på stedet. Formell hjemmelshaver før ham var onkelen, og før det igjen: Bestefar/bestemor, og slektsleddene rett tilbake før dem igjen. Hjemmelen på onkelen en periode er derfor kun en liten "omvei", i rekken av eiere både rett bakover og rett fremover i tid av slektsledd. Når det da ikke er direkte rett slektslinje, er dette i alle tilfelle et sterkt tilleggsmoment i forhold til søknad om fritak for boplikten.

Når det gjelder habilitet: Så står det i saksprotokollen vi fikk tilsendt etter møtet i teknisk utvalg den 14.9.17: "*Etatsleder Jan Inge Karlsen fatrådte ved behandlingen av saken*". Dette tyder på at han hadde en eller annen slags rolle i selve teknisk utvalg, som han så måtte fratruke. Hvis det er riktig, er hele utvalget inhabile. Dette er kanskje kun uklart skrevet? Jeg er enig med deg i at dersom dette kun gjelder saksforberedelse, så kan administrasjonen fremdeles forberede saken. Men Karlsen selv ikke ha noen rolle i sakforberedelsen/fremleggelsen. Men dersom han har en rolle i teknisk utvalg, blir dette annerledes. Det er fint om dette kan bli klargjort hit.

Når det gjelder forvaltningspraksis, så mener vi det er tilfelle som er like vår sak, og hvor eiere ikke er pålagt boplikt. Vi får gå nærmere inn på dette med mulig brudd på likebehandlingsregelen, dersom det blir nødvendig, etter at neste møte i Teknisk Utvalg har behandlet vår sak.

Det bes om at også mailen her tas med og gis direkte i kopi til utvalgets medlemmer i forkant av saken. Dette på samme måte som alle tidligere innspill herfra, spesielt nevnes skrivet av 7.9.17, samt email av 16.10.17.

Da ser vi frem til dette resultatet. Det bes om at sakens utfall sendes hit omgående etter behandlingen den 30.11, da vi reiser bort like etterpå, og blir borte en del uker.

Mvh
Gert og Iren Krodemansch

Fra: Åsmund Austarheim [<mailto:Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no>]
Sendt: 17. november 2017 08:04
Til: Iren Krodemansch <ibk@krodemansch.no>
Emne: RE: Re-sende tidligere mail ?

Hei
Det brevet du viser til ble bare sendt på papir etter ønske fra dere. Så den mailen finnes ikke. Legger med brevet.

Beste helsing

Åsmund Austarheim
Konsulent landbruk og utmarksnæring
Tlf 77778845
www.kvanangen.kommune.no

From: Iren Krodemansch [<mailto:ibk@krodemansch.no>]
Sent: Thursday, November 16, 2017 7:49 PM
To: Åsmund Austarheim
Subject: Re-sende tidligere mail ?

Da jeg var på reise når jeg mottok din siste mail, ber jeg deg om det er mulig å re-sende den til meg. Jeg har kommet i skade for å slette mailen, i stedet for å lagre den.

Dette dreier seg om den mailen du sendte ca. mnd.skiftet okt/nov, og som inneholdt svar på min forespørsel om innsyn etter offentlighetsloven.

Mailen inneholdt bl.a. relevante andre eiendommer som det er avkrevd boplikt på i kommunen, samt ett brev fra Welz – daværende leder av KP – som igangsatte saken om boplikt mot oss. Det var også info om det neste skrittet i kommunen hva angår bopliktssaken vår.

Kan du altså sende hele denne mailen til meg på nytt ?

Mvh
Iren Krodemansch
ibk@krodemansch.no



Kvænanen kommune
Næring, utvikling og teknisk

Gert Norbert Krodemansch
Dueknipen 9
4616 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr:	Arkivkode	Dato
	2015/243-27	1553/2017	600	07.07.2017

Forespørsel om oppfylning av boplikt som vilkår for konsesjon til erverv av gnr/bnr 22/1

Det vises til søknad om konsesjon for erverv av eiendom gnr/bnr 22/1 i Kvænanen og tilhørende vedtak datert 15.09.2011.

Vedtaket lyder som følger:

Kvænanen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvænanen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1. Kjøpesum er satt til kroner 460.000. Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8. Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vi er kjent med at de ikke har tatt huset på eiendommen i bruk til helårsbolig slik intensjonen var i konsesjonssøknaden og kommunens vedtak. Dette fremgår av folkeregistrert adresse som er i Kristiansand og tidligere i Hammerfest. Vi er kjent med at huset planlegges benyttet til utleievirksomhet. Eiendommen er ikke utviklet til landbruksformål, men deler av arealene har vært leid ut til nabobruk. De mest tungdrevne arealene er lite etterspurt som tilleggsareal. Det må likevel presiseres at driveplikten i henhold til jordloven gjelder alt jordbruksareal, og den er evigvarende. De er derfor pliktig til å drive dem selv eller eventuelt leie dem ut til andre dersom interessenter melder seg.

Kvænanen kommune er opptatt av å legge til rette for bosetting. Vilkåret om boplikt er gjerne uheldig formulert i vedtaket, men det er likevel gjennomgående i saken. Av søknaden fremgår det at søker forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den i minimum fem år. Videre er dette vektlagt i saksutredningen og nevnt i selve vedtaket. Bosetting i minimum fem år er derfor et ufravikelig vilkår for konsesjonen.

Brudd på konsesjonsvilkår kan rettes opp på flere måter jfr. Konsesjonslovens § 16. Erverver kan oppfylle vilkårene, eventuelt kan det fastsettes tvangsmulkt for å sikre at dette skjer. Dersom

konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake og eiendommen kreves videresolgt til noen som lovlig kan erverve den.

I slike saker er det nødvendig å innhente erververens kommentar til de faktiske opplysningene som legges til grunn før det tas stilling til hvordan oppfølgingen blir. I første omgang ber vi derfor om en redgjørelse fra deg om situasjonen. Det settes en frist for slik tilbakemelding innen 1. september 2017.

Med hilsen

Åsmund Austarheim
Konsulent
Direkte innvalg: 77778845
e-post: asmund.austarheim@kvanangen.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur

Også sendt til:
Gert Norbert Krodemansch

Kopi til:
Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelinga

Kvæningen kommune
Næring, utvikling og teknisk
Rådhuset
9161 BURFJORD

Att.: *Konsulent Åsmund Austarheim*

Brevet her sendes kun pr. mail til:
Asmund.austarheim@kvæningen.kommune.no

Postmottak
21 JUL 2017
Til behandling:
Saksbehandler: <i>Åsmund A</i>
Til orientering: <i>Jan Myrsk</i>
Gradering

Kontaktinfo:
Gert og Iren Krodemansch
Dueknipen 9, 4616 Kristiansand
Tlf. 98687883
ibk@krodemansch.no

Kristiansand, 14.07.2017
Ref. dok.nr. 4026

Ang. forespørsel om oppfylling av boplikt som vilkår for konsesjon til erverv av g.nr. 22, bruksnr. 1, i Kvæningen kommune

Deres ref.: 2015/243-27, løpenr. 1553/2017, arkivkode 600, dato 07.07.2017

Det vises til kommunens forespørsel hit av 07.07.17, med svarfrist 01.09.17. Det svares herved nå med det samme, og så bes det om tilbakemelding hit snarest (helst før 10.august) dersom svaret ikke er fyldestgjørende for opprettholdelse av den gitte konsesjon. Det bes om at svaret sendes på email til ibk@krodemansch.no.

1: ANG. VILKÅR FOR KONSESJON ELLER IKKE

Det er riktig at man i konsesjonssøknaden herfra krysset av for at man ville flytte til stedet innen ett år, og bli boende i minst 5 år. Men dette ble ikke stilt som noe vilkår i kommunens vedtak om konsesjon. Det ses likevel ikke bort fra at kravet om boplikt kan stå seg.

Det er dog uklart hvorvidt eiendommens dyrkede areal kommer innunder type eiendommer hvor konsesjon kan kreves. Dette fordi det allerede i konsesjonssøknaden ble oppgitt at opprettholdt dyrkbart areal var ca 15 dekar. Det er kun disse 15 dekar som var produktiv mark når vi overtok, og også dette areal som er blitt holdt i produksjon i årene etterpå. Når produktiv dyrkbar mark er under 25 dekar, så kan det ikke oppstilles boplikt på eiendommen.

Dette er dog ikke oppmålt spesifikt, og det legges derfor foreløpig (og uforbindtlig) til grunn herfra at boplikten gjelder.

2: BRUKSTILLATELSE FØRST FRA AUGUST 2016

Som kommunen er vel kjent med har bygget vært under oppbygning/totalrenovering i lengre tid nå, og selv om konsesjon ble gitt i 2011, så er det først den 14.8.16 gitt midlertidig brukstillatelse, etterfulgt av ferdigattest av 20.10.2016. Det er da først fra august eller oktober 2016 det har vært lovlig mulig å bosette seg på eiendommen. Kravet om boplikt kan uansett ikke tre i kraft før disse tillatelser forelå.

3: ALVORLIGE MANGLER PÅ EIENDOMMEN

Kommunen er også vel kjent med den tvist som har foregått /foregår hva angår eiendommen – mellom oss og den kommunalt eide bedriften Kvænangen Produkter. Det er nå tatt ut søksmål fra dem mot oss for et par hundre tusen, og reist motsøksmål for 1,8 mill. kroner. Kravene har årsak i de svært store feil som er begått av bedriften under utførelse av byggeoppdraget. Kommunen (i egenskap av eier) har fått oversendt takstrappport 1 (fra takstingeniør Tor Bertelsen) fra 2016 tidligere, og sendt på nytt den 29.05.17. Takstrappport nr. 2 (fra takstmann Ole Hammari) ble oversendt pr. mail i dag den 14.07.17. Kommunen er videre holdt muntlig og skriftlig orientert om prosessen og problemene ved flere anledninger underveis, herunder om misligholdet ved egen email den 5.4.16. Se noen vedlegg som viser et par av mailene. Kommunen har ikke reagert på noe av dette !

I sum har vi et hus på Hjellnes som er brannfarlig, med sigende ikke-bærende dragere, tak som er svai og utett, samt en rekke andre feil som ikke er forenlig med normal god byggeskikk eller bygningstekniske forskrifter. Det er derfor lite greit å bo i huset, inntil dette er rettet. Dette kan ikke rettes fra vår side, før rettskraftig dom i saken, ventelig i løpet av 2018.

I sum er huset derfor ikke egnet til bolig for tiden, og det synes underlig for denne side hvordan kommunen faktisk kan opprettholde sin ferdigtillatelse for eiendommen.

Det er heller ikke avklart hit hvorvidt Per Strand AS – som ansvarlig søker – har innsendt det kommunen har etterspurt hva angår ekstra-veranda i 2.etasje, ref. forrige runde fra kommunen med spørsmål om etterinnsendelse mm.

Det er på det rene at så lenge huset er fullt av alvorlige konstruksjons- og byggefeil, så kan ikke boplikten tre i kraft på nåværende tidspunkt.

4: FORMELL BOTID BEGYNNER

Dersom ferdigattesten likevel opprettholdes fra kommunens side, så flytter Gert Krodemansch formelt sett til Hjellnes (folkeregisteret) fra nyttår 2017/18.

Den formelle botiden starter da altså uansett opp ved nyttår.

5: FAKTISK BOTID

Gert har allerede tilbrakt mye tid av de siste 2 årene på stedet, mens han har holdt på med riving og oppfølging av renoveringsarbeidet. Han har dog da hatt folkeregistrerregistrering i vår leilighet i Hammerfest.

Den faktiske botiden fremover, blir foreløpig vanskelig å mene noe om, da dette er avhengig av hvor trygt/utrygt det oppleves å bo i huset, og også hva eventuelt branntilsyn vil si om dette.

6: UTLEIE

Det er kun ved personlig boplikt at man ikke kan leie bort eiendommen i sin helhet. I saken her er det ikke avklart hvorvidt kommunen mener at man har personlig eller upersonlig boplikt. Dette spiller imidlertid liten rolle, da vi skal ha stedet selv fremover.

Det er uansett lov til ferieutleie for eiendommen, slik at man kan tjene noe inn på dette. Dette er en selvfølgelig rett, også for fastboende med personlig boplikt.

Vi har vært i kontakt med Novasol ang. slik ferieutleie, men ikke kommet videre eller i gang med dette, grunnet husets tilstand, ref. over.

7: DRIVEPLIKTEN

Det som antagelig er viktigst for kommunen, er hvordan jorda blir drevet. Både før og etter vi overtok eiendommen har det vært Kenneth Isaksen som har slått jorda og drevet sauehold på stedet. Han har imidlertid ikke vært villig til å inngå noen skriftlig avtale, og har også varslet oss at han ser for seg å stanse med sauehold etter hvert. Vi vil i så fall se oss om etter en annen til å drive jorda, slik at driveplikten fortsatt skal være opprettholdt fremover.

Dersom kommunen selv vet om interessenter, som kan drive mer enn de nå drevne 15 dekar, er vi svært glad for å bli kontaktet om dette.

Dette er også i vår egen store interesse, og man kan legge til grunn at driveplikten for jorda vil bli opprettholdt så langt det er mulig å oppnå, også fremover.

oOo

I sum synes derfor vilkårene for at konsesjonen skal stå seg videre fremover, som klart oppfylt.

Som nevnt innledningsvis bes om ganske umiddelbar tilbakemelding dersom dette ikke synes godt nok begrunnet for kommunen.

Med vennlig hilsen



Iren Bendvold Krodemansch

for meg selv og for Gert Krodemansch

Takstrappert 2 - juni 2017 - talisman
Ole Hammari

Iren Krodemansch

Fra: Iren Krodemansch
Sendt: 14. juli 2017 18:47
Til: 'asmund.austarheim@kvanangen.kommune.no'
Emne: Takstrappert fra Ole Hammari - til g.nr., 22, br.nr. 1
Vedlegg: Rapport.pdf

Det vedlegges herved takstrappert nr. 2 på 22/1, ref. kommunenes forespørsel om oppfylning av boplikt.

Eget brev i saken følger i løpet av kvelden herfra.

Mvh
Iren Bendvold Krodemansch
Advokatfirma Krodemansch

For Gert Krodemansch

Takstrappert 1 - juni 2016 Takstingenør
Tor Bertelsen

Iren Krodemansch

Fra: Iren Krodemansch
Sendt: 29. mai 2017 14:30
Til: 'truls.nilsen@kvanangen.kommune.no'
Emne: Takstrappert Hjelnes
Vedlegg: Skann_20160614.jpg; Skann_20160614 (2).jpg; Skann_20160614 (3).jpg;
Skann_20160614 (4).jpg; Skann_20160614 (5).jpg; Skann_20160614 (6).jpg

Oversender takstrapperten fra i fjor sommer på nytt, slik at du har denne tilgjengelig.

Mvh Iren Krodemansch

Fra: Tor Bertelsen [mailto:byggmesterbertelsen@gmail.com]
Sendt: 14. juni 2016 19:27
Til: Iren Krodemansch <ibk@krodemansch.no>
Emne: Takstrappert

Hei

Sender herved takstrapperten vedr. restarbeid og mangler i forbindelse med ombygging av bolig på Hjelnes i Kvanangen etter anmodning av Gert Norbert Krodemansch.

Mvh.
Tor Bertelsen

Alt masse vedlegg, herunder takstrappet 1

Iren Krodemansch

Fra: Iren Krodemansch
Sendt: 29. mai 2017 13:12
Til: 'truls.nilsen@kvanangen.kommune.no'
Kopi: 'gern-kro@online.no'
Emne: VS: Innrapportering/klage
Vedlegg: 0434_0001.pdf

Vedlagt sendes også den klage som ble sendt til Statens Bygningstekniske etat. Dette beskriver godt hendelsesforløpet som har gjort at både Bygghemmer Per Strand og Kvanangen Produkter har kunnet få utføre slike grove feil som gjort her.

I tillegg til at dette er info i vår sak nå, bes om at kommunen selv tar opp internt spørsmålet om å trekke tilbake retten til å stå som ansvarlig søker og ansvarlig utøvende fra disse selskapene. Det utbes svar på dette siste.

Mvh

Iren Krodemansch, 98687883, Dueknipen 9, 4616 Kristiansand.

Fra: Iren Krodemansch
Sendt: 12. september 2016 21:03
Til: 'post@dibk.no' <post@dibk.no>
Kopi: Eirik Kristiansen <Eirik.Kristiansen@per-strand.no>; 'mw-kvp@outlook.com' <mw-kvp@outlook.com>
Emne: Innrapportering/klage

Att.: Bente Borgan, Statens Bygningstekniske etat.

Viser til telefonsamtale forrige uke, og ønsker med dette å innrapportere/klage på to bedrifter, med hver sin sentrale godkjenning:

- Per Strand Storslett A/S, org.nr. 947560832, som "ansvarlig søker", (også kalt Bygghemmer Per Strand) og
- Kvanangen Produkter AIS, org.nr. 985687749

Bakgrunnen for klagen er følgende:

- Ingen av firmaene tar ansvar for alvorlige mangler og byggefeil, herunder feildimensjonert drager til erstatning for bærevegg, som nå synker (!), mangler ved ventilasjonsanlegg mm.
- Ingen av firmaene tar ansvar for å utlevere dokumentasjon som neste utførende og ansvarlige bedrift trenger, herunder FDV-dokumentasjon for utført arbeid
- Per Strand Storslett opptrår ikke objektivt og selvstendig, og stiller krav om "trekantoppgjør" – som betingelse for eget arbeide
- Per Strand Storslett oppfyller ikke sin undersøkelsesplikt, og har ikke én gang vært på stedet og kontrollert noen ting.
- I sum er dette så langt fra den profesjonalitet man må kunne forvente, at de ikke bør kunne opprettholde å inneha en sentral godkjenning.

Dokumentasjon for påstandene over (se vedlegg, nummerert fra 1 til 12):

Se bilag 1: Her hever vi oppdraget overfor Kvanangen Produkter, pga. deres forsinkelser over et halvt år, og manglende interesse i å fortsette noen fremdrift

Se bilag 2: Her svarer adv. Karlssen for Kvanangen Produkter, hvor de bestrider hevingen, og varsler retts sak mot oss

Se bilag 3: Her svarer vi tilbake til Kvanangen Produkter, om at de faktisk ryddet og forlot byggeplassen FØR vår heving, og derfor ikke har noe krav

Se bilag 3b: Takstrappert – hvor de første feilene avdekkes, se spesielt den viktige feilen med feildimensjonert drager, mangelfullt ventilasjonsanlegg mm.

Se bilag 4: Takstrapporten sendes til Byggherre, som ansvarlig overordnet for Kvæningen Produkter. Vi får ingen reaksjon, ingen kontroll, ingen besøk !!

Se bilag 5: OPPHØR av ansvarsretten for utøvende foretak, Kvæningen Produkter. Dvs. at det er de som trekker se, ikke oss som ber om det.

Se bilag 6: Emails mellom meg og Byggherre Per Strand, v/Eirik Kristiansen (daglig leder/styreleder), hvor de gjør sitt videre ansvarshavende avhengig av at vi gjør opp med Kvæningen Produkter, dvs. forsøker å presse oss med et trekant-forhold, som er helt utenfor lovverket, og ikke relevant.

Se bilag 7: Ny stor feil beskrives (ventilasjonskanalene !). Heller ikke nå, noen reaksjon, besøk eller kontroll fra Byggherre Per Strand.

Se bilag 8: Nye emails til daglig leder/styreleder i Byggherre, om hans forsøk på 3-kant-press, og manglende profesjonalitet fra hans side.

Se bilag 9: Da trekker også Per Strand Byggherre seg (som ansvarlig overordnet).

Se bilag 10: OPPHØR av ansvarsrett for ansvarlig søker, Byggherre Per Strand.

Se bilag 11: Vi utber oss FDV-dokumentasjon, med kopi av rettslig grunnlag i byggesaksforskriften

Se bilag 12: Emails med fortsatt diskusjon ang. vår rett til FDV-dokumentasjon. Nei-svar fra Byggherre Per Strand

Det er mye dokumentasjon, og dessuten bare et lite utvalg av den debatt som har vært over tid.

I sum altså: Per Strand viser ingen interesse for bygget, og bærer preg av bare å ha "lånt ut" sin ansvarsrett til Kvæningen Produkter. De har ikke foretatt seg noen av de aktiviteter som ordningen med en ansvarlig søker er ment å ivareta. Følgen er da at vi står med et helt nytt bygg som "siger" pga. manglende format på bærebjelke/"drager", som den alvorligste feilen, blant mange andre. De tar ikke ansvar for dette, og vi tvinges til saksanlegg for å forfølge dette. Det å ikke utføre noen form for kontroll, kan ikke være forenlig med å inneha sentral godkjenning.

Det synes også veldig alvorlig at de har prøvd å presse oss for å betale penger til 3.mann – her til Kvæningen Produkter – særlig all den tid det i fortsettelsen vil være Kvæningen Produkter som skylder oss penger når vi er ferdige.

Det tyder på en sammenblanding av disse to firmaenes interesser som ikke er forenlig med å skulle være ansvarlig søker for en byggherre. Det kan kalles direkte utpressing !

Og til slutt – selv om man blir fritatt fra kommunen fra ansvarsrett – før oppdrager er ferdig, er lov/forskrift klar på at det skal levers dokumentasjon/FDV-dokumentasjon mm. For det arbeid som allerede er utført.

Nektelsen av dette ? Dette sier seg selv.

Hva angår Kvæningen Produkter, utføres arbeidet av ufaglært arbeidskraft (med ett unntak), noe som viser seg på de alvorlige byggefeilene som er begått. Det blir litt lureri for privatpersoner, når slike bedrifter innehar tillatelser som tilsynelatende gir dem kunnskap de ikke besitter.

Det bes med dette at saken tas til behandling hos dere, og at jeg orienteres om sakens gang. Dersom det ønskes mere opplysninger er det bare å ta kontakt, best på email el. mobil. Si også ifra dersom det er ønskelig at jeg sender inn det hele i posten.

Kopi av emailen her sendes til begge bedriftene. Det vurderes også å sende kopi til kommunen, for også å få stanset adgangen til konkrete byggeoppdrag.

Mvh

Advokat Iren Bendvold Krodemansch

Markensgate 9, 4610 Kristiansand

Tlf. 38 09 20 20 – 98 68 78 83

ibk@krodemansch.no

Fra: scan@krodemansch.no [mailto:scan@krodemansch.no]

Sendt: 12. september 2016 20:23

Til: Iren Krodemansch

Emne: Attached Image

Info til kommunen 5.4.17

Iren Krodemansch

Fra: Iren Krodemansch
Sendt: 5. april 2016 22:05
Til: 'frank.pedersen@kvanangen.kommune.no'; 'post@kvanangen.kommune.no'
Kopi: 'mw-kvp@outlook.com'; 'gern-kro@online.no'
Emne: Hastesak, forespørse om byggeoppdrag er hevet !
Vedlegg: SKMBT_C45416040522080.pdf

Advisor: 05.04.2016 22:05:00

Det vises til vedlagte brev, som herved sendes til

- Rådmannen i Kvæningen kommune, samt i kopi til Matthias M. Welz

Brevet bes også distribuert til:

- Styreformannen i Kvæningen Produkter A/ - Sigrun Elvine Kaino Johansen
- Leder av generalforsamlingen, ordfører i Kvæningen kommune

Ser da frem til å høre fra en av dere før kl. 12 i morgen.

Mvh
Advokat Iren Bendvold Krodemansch
Advokatfirma Krodemansch
Nodeviga 18, 4610 Kristiansand
Tlf. 98 68 78 83
ibk@krodemansch.no

Kvæningen Produkter A/S
v/ styrets formann Sigrun Elvine Kaino Johansen
og v/generalforsamlingen Kvæningen kommune
Rådhuset, 9161 BURFJORD
v/ rådmann Frank Pedersen og ved ordfører

Kopi: Matthias Manfred Welz, Kvæningen Produkter

Dette brev sendes kun på email til frank.pedersen@kvanangen.kommune.no, til post@kvanangen.kommune.no, og til mw-kvp@outlook.com.

Det bes om at kommunen selv videresender til styrets formann, og til ordfører, da jeg ikke finner kontaktdata, og dette haster.

Ny adresse: Nodeviga 18
Saksansvarlig advokat MNA:
Iren Bendvold Krodemansch

Kristiansand, 05.04.2016
Ref. dok.nr. 3726

Ang. brudd og mislighold av byggekontrakt

Det vises til oppdrag igangsatt hos Kvæningen Produkter A/S, med full oppbygging/renovering av vår eiendom på Hjellnes. Jeg representerer min mann Gert N. Krodemansch og meg selv i forbindelse med dette.

Det er nå slik at det har skjedd et alvorlig brudd i denne kontrakten, og pr. i dag har Kvæningen Produkter stanset sitt arbeide og hentet alt sitt verktøy. Dersom dette ikke tas fatt i omgående, anses hele kontrakten hevet fra Kvæningen Produkter A/S sin side, noe som medfører erstatningsansvar etter loven.

Av den grunn – og i tråd med tidligere varslinger til Mathias Welz – sendes derfor dette brev pr. email, og til styreformannen i selskapet, samt til Kvæningen kommune som utgjør generalforsamlingen i selskapet.

Følgende har skjedd de siste 14 dager (ref. også en rekke vedlagte eposter her), se vedlegg nr.:

- 1: 21.3: Det blir mottatt to fakturaer på email, en i forhold til fastprisen, og en tilleggsregning.
Det blir informert tilbake om at vi nå er på påskeferie (i Danmark), og at betalingene må vente til etter påske. Forfall er jo uansett etter påske.
- 22.3: Ut av det blå får vi svar tilbake at man tar pause fra jobben, til alt er «*godskrevet vår konto*».
- 2: 22.3: Vi svarer tilbake at det er fastprisavtale her, og minner om at tilleggsarbeider skal være forhåndsavtalt.
Vi svarer også at «*dere har ikke anledning til å stanse arbeidet i mellomtiden, det vil sette fremdrift og ferdigstillelse i fare...*»
- 23.3 Svar tilbake fra Kurt/Maththias:
«*Vi har ikke skrevet under på noen avtale med deg....*».
«*En stopp i arbeidet inntil fakturaene er betalt, er et faktum !*»

3: Dette medfører en alvorlig reklamasjon/varsling herfra, se vedlegg 3. Her er også den opprinnelige avtalen vedlagt. Her råder vi også Matthias til å få en advokat til å se på saken. Dette rådet er åpenbart ikke fulgt.

4: Den 3.4. Her får vi svar tilbake på vår alvorlige reklamasjon

I sum så langt, så forsøker altså Kvæningen Produkter å få oss til å forhåndsbetale, i stedet for etterskuddsvis, slik som er lovens ordning. Faktisk så er det direkte forbud mot slikt forhåndskrav, ref. bustadsoppføringsloven. Og så stanser de faktisk arbeidet, selv om disse forhåndsfakturaene (dvs. betale for mer enn det som er levert), ikke engang var forfalt !

I sum så har dette altså vært et forhåndsvarslet kontraktsbrudd, som så nå også er blitt effektivt.

Til tross for dette, har Gert ved direkte samtale med Kurt Solheim hos Kvæningen Produkter, synes å ha fått til å bygd bro over denne konflikten, og vi fikk da den klare oppfatning at arbeidet var i gang igjen. Det var hele tiden en god tone mellom de to, og Gert var svært fornøyd både med hva han trodde var et godt arbeidsklima sammen, og i fagarbeidet fra Kurts side.

I tråd med dette ble det sendt en positiv email herfra i går:

5: 4.4. Email herfra, samt svar fra Matthias Welz.

Her skal bare kort kommenteres at det er vanskelig for denne side å hva som skal være personlig fornærmende på graverende brudd på avtaler, at man snakker om lovvalg, og vil ha skriftlige godkjennelser heretter, nettopp for å prøve å minimere ytterligere misforståelser.

Til slutt fremlegges:

6: Diverse varslinger om tilleggsarbeider.

Det er ganske åpenlyst at en rekke av det som anføres som tilleggsarbeider inngår i den allerede avtale fastprisen, og i alle tilfelle skulle vært forhåndsavtalt for å være gyldige. Samtlige tilleggsregninger skulle uansett drøftes på et kommende møte, og ingen av postene (med unntak av snemåkingen) var endelig avvist fra denne side.

I sum:

Når min mann i dag ankom stedet, så han altså at alt arbeide var stanset og lokalet tørt. Dette innebærer at Kvæningen Produkter har forlatt prosjektet. Dette selv om man altså hadde den forståelse for bare et par dager siden at arbeidet nå fortsatte, og at man så skulle ha et møte sammen nå når Gert kom opp, for å diskutere tilleggsregningene.

Det synes for denne side som om Kvæningen Produkter ikke har noen forståelse for det ansvar et slikt oppdrag innebærer, hva en avtale innebærer (også muntlige), og hva man etter loven legger i et slikt oppdrag. Man har nå altså forlatt prosjektet. Dette bryter mot fremdriftskravet i bustadsoppføringslovens § 10. Dette oppfattes da slik at Kvæningen produkter har hevet avtalen, dersom vi ikke hører fra bedriften innen kl. 12. i morgen.

Dette er alvorlig for oss. At arbeidet stanses og tiden bare går, betyr økonomiske ulemper, samt tap i forhold til planlagt kommende ferdigstillelse og bruk.

Det skal også tilføyes at ved første øyekast når vi ankom i dag, synes slik at deler av det utførte mens vi har vært bortreist ikke holder mål faglig, og ingen av rommene er ferdigstilte i tråd med den avtalte fremdrift.

Dersom Kvæningen Produkter med dette ikke har ment å heve kontrakten, bes om omgående tilbakemelding om dette, samtidig med igangsettelse og skriftlig garanti om massivt løpende arbeid fremover. Det må da også samtidig ses på de arbeider som ikke er fagmessig utført.

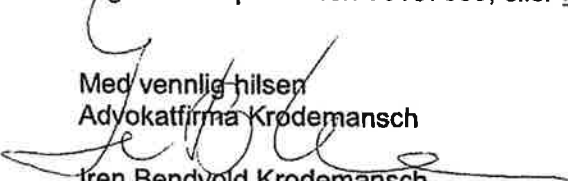
I motsatt fall, vil det omgående bli igangsatt arbeide med å finne en annen utførende bedrift, og også taksert verdien - ved hjelp av ekstern konsulent - av det arbeide som allerede er utført. Det tas forbehold om erstatningskrav, som varslet.

Det bes nå derfor om at styreformannen selv, evt. generalforsamlingen, omgående tar fatt i dette og selv gir tilbakemelding hit, om hvorvidt Kvæningen Produkter A/S vil opprettholde sine kontraktsforpliktelser eller har hevet disse.

For det tilfelle at rådmannen ikke skulle være tilgjengelig på formiddagen i morgen, sendes denne emailen også til post@kvanangen.kommune.no.

Jeg kan nås på telefon 98687883, eller ibk@krodemansch.no.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Krodemansch



Iren Bendvold Krodemansch
advokat

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen, på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Kvæningen kommune

(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseieendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (sløttsnavn, for- og mellomnavn) Krodemansch, Gert Norbert (tidl. etternavn: Johnsen)				
2	Adresse Smedmyrgt. 1, 4790 Lillesand				
3	Telefonnr. (8 siffer) 93249353	E-postadresse gern-kro@online.no			
4	Overdragerens navn Trond Erling Johnsen				
5	Adresse Soldatvn. 3 c, 9900 Kirkenes				
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Hjellnes, g.nr. 22, bruksnr. 1 (hele, med alle underinndelinger)				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antall verdi) 460.000	Kår av 5-årlig verdi 1	Kjøpesum for leiere 0		
8	Kommune Kvæningen	Fylke Troms			
9	Arve- eller fellesareal Ikke oppmålt utmark og fellesarealer. Innmark ca. 35 mål. Ialt hele g.nr. 22, bruksnr. 1	Arve- eller fellesareal Dyrket jord ca 38 da. oppmålt utmark og fellesarealer av betydelig størrelse			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
11	Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)				
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Våningshus	64	1950	1 1/2	middels/dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Fjøs	107	1948	1 1/2	dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Naust	35	1950		middels/dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.



12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: eier selv: Morenevn. 15 i Hammerfest ektefelle eier: Dueknipen 9 i Kristiansand og Smedmyrgt. 1 i Lillesand
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbruks eiendom, beskriv eiendommens drift) Dyrket mark ca 35 da. Ca 15 da brukes som slåtte og er produktiv. Resten står uproduktivt.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Utvikling til landbruksformål	
Spesielt for jord- og skogbruks eiendommer (landbruks eiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Oppvokst på gården og har driftserfaringer derfra.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato 2.6.2011	Dato 2.6.2011
	Overdragerens underskrift for Trond Johnsen, jfr. vedlagt fullmakt (kopi) <i>Ju Beudler</i>	Søkerens underskrift for Gert N. Krodemanssch <i>Gert N. Krodemanssch</i> <i>Ju Beudler</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt: til advokatfirmaet Krodemanssch		
Bilagsfortegnelse: se vedlagte brev m/ bilag		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.



Kvæningen kommune
Teknisk/Næringsavdelingen

Advokatfirma Krodemansch
Sjølystveien 3
4610 KRISTIANSAND S

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	2011/2936-4	34316/2011	V62	15.09.2011

Konsesjon for erverv av 1943/22/1 - Dorras

Saksprotokoll i Kvæningen Teknisk utvalg - 06.09.2011

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Trine Sølberg
jordbrukssjef
Direkte innvalg: 77778842



Kvæningen kommune

Arkivsaknr: 2011/2936 -3

Arkiv: V62

Saksbehandler: Trine Sølberg

Dato: 29.08.2011

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
2011/45	Kvæningen Teknisk utvalg	06.09.2011

Søknad om konsesjon for erverv av 1943/22/1 - Dorras

Henvisning til lovverk:

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98

Saksprotokoll i Kvæningen Teknisk utvalg - 06.09.2011

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vedlegg

- 1 Brev fra Advokatfirma Krodemansch
- 2 Søknad om konsesjon

Rådmannens innstilling

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Saksopplysninger

Gert Krodemansch har inngått avtale om kjøp av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune. I søknad datert 02.06.2011 redegjør advokatfirmaet Krodemansch om hjemmelsforholdene til selgeren av eiendommen. Selger Trond Johnsen ervervet eiendommen av et dødsbo i 1998. Skjøtet ble aldri tinglyst av advokaten, men alle dokumenter som legges ved viser at Trond Johnsen gjorde opp for eiendommen og kommunen innvilget også den gang konsesjon til Trond Johnsen i forbindelse med ervervet. Ut fra vedlagte dokumentasjon anser kommunen Johnsen for å være hjemmelshaver av gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune.

Eiendommen ligger på Dorras og består av rundt 35 dekar innmark. Det er også betydelig antall dekar utmark, men dette er i sameie med en annen eiendom. Eiendommen er bebygd med et våningshus i middels stand, driftsbygning i dårlig stand og et naust i middels stand. Den dyrka jorda på eiendommen høstes i dag av en gårdbruker i nrområdet.

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel betegnet som LNF-område A. Dette er områder hvor spredt bolig- og fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse kan skje.

Søknaden behandles etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98. 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 gagnlig 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 bosetting.”*

Det er søker og han/hennes formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen av konsesjon, enten ervervet gjelder landbrukseiendom eller annen type eiendom. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn for å avslå. Dette er gjentatt og forsterket ved landbrukseiendommer. Virkemidlene i konsesjonsloven må brukes slik at en oppnår effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i den aktuelle saken.

Formålet med ervervet er opplyst å være å utvikle eiendommen til landbruksformål. Søkeren opplyser at han forplikter seg å flytte til å bosette seg på eiendommen innen 1 år og drive eiendommen. Søkeren er oppvokst på denne gården og har driftserfaringer herfra. Den dyrka jorda på eiendommen skal etter jordlovens § 8 drives. Ny eier må innen 1 år ta stilling til om han vil drive eiendommen selv eller leie bort jordbruksarealet slik det blir gjort i dag. Driveplikten kan oppfylles ved at arealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Det er en forutsetning for at driveplikten blir oppfylt ved bortleie at leieavtalen er på minst 10 år om gangen uten mulighet for eieren til å si den opp. Avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger og være skriftlig. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger, kan følges opp som brudd på driveplikten.

Vurdering

Eiendommen har begrenset areal og vil etter dagens driftsformer ha for få ressurser til å kunne være en selvstendig driftsenhet. Eiendommens landbruksareal blir høstet av et nabobruk i nrområde. Søkeren har vokst opp på denne eiendommen og har erfaringer med landbruksdrift herfra. Det er positivt at søkeren tar sikte på å flytte til eiendommen innen 1 år og ta vare på bygningsmassen og arealet.

Det vil være fornuftig å knytte vilkår om eiendommens dyrka areal at de skal enten drives av erververen selv eller leies bort på skriftlig kontrakt til nabobruk i drift.

Post Kvæningen

Fra: Åsmund Austarheim
Sendt: 13. september 2017 09:00
Til: Post Kvæningen
Emne: FW: Saksinnlegg til konsesjonssak 22/1 til behandling i teknisk utvalg
Vedlegg: 0201_001.pdf

Til registrering i sak 15/243

From: Iren Krodemansch [<mailto:ibk@krodemansch.no>]
Sent: Thursday, September 07, 2017 9:56 PM
To: Åsmund Austarheim <Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no>
Cc: Jan Inge Karlsen <Jan.Inge.Karlsen@kvanangen.kommune.no>; Frank Pedersen <Frank.Pedersen@kvanangen.kommune.no>; 'gern-kro@online.no' <gern-kro@online.no>
Subject: Saksinnlegg til konsesjonssak 22/1 til behandling i teknisk utvalg

Hei igjen

Som varslet kommer nå saksinnlegg fra vår side til den behandlingen som skal være i teknisk utvalg om vår konsesjon.

Det kan være en god idé at både teknisk sjef og rådmann ser på spesielt det jeg skriver i punkt 6 her.

Ellers er ditt innlegg såpass ryddig at vi – når dette vedlagt her blir fremlagt – ikke lenger synes det er nødvendig at jeg reiser opp og holder direkte innlegg i teknisk utvalg på møtedagen.

Da avventes kommunens tilbakemelding.

Mvh

For Gert Krodemansch

Iren Krodemansch, tlf. 98 68 78 83, ibk@krodemansch.no

Kvænanen kommune
v/teknisk utvalg

Att.: Konsulent Åsmund Austarheim

- *Sendes samtlige på email omgående, og i god tid i forkant for sakens behandling*

Kontaktinfo:
Gert og Iren Krodemansch
Dueknipen 9, 4616 Kristiansand
Tlf. 98687883
ibk@krodemansch.no

Kristiansand, 07.09.2017
Ref. dok.nr. 4057

Til saksfremlegg til behandling i teknisk utvalg

Det vises til kommunens saksfremlegg, hvorav vårt brev av 14.07.17 er tatt med. Saksfremstillingen gir et greit bilde av saken, dog ønskes tilføyd følgende når saken tas til behandling:

1: INGEN VILKÅR OM BOPLIKT ER SATT FRA KOMMUNENS SIDE

Ordlyden "*kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen*" er ikke formulert som noe vilkår for den gitte konsesjonen. Det er heller ikke henvist til de paragrafene i konsesjonsloven som omhandler boplikt. Det er da utenfor enhver vanlig tolkning å skulle innfortolke at det gitte vedtaket skulle inneholde noe slikt vilkår.

2: DET FORELIGGER IKKE NOEN LOVMESSIG BOPLIKT

Kommunen oppgir at det er 32 dekar dyrka mark. Det er ikke lenger riktig, det er kun ca 15 dekar som har vært mulig å få leid ut i mange år nå. Forarbeidene til konsesjonsloven sier at når tidligere dyrket mark ikke lar seg utnytte, og derfor blir liggende ute av bruk, vil det ikke lenger kunne karakteriseres som fulldyrket. Da kan også vilkårene for konsesjonsplikten endre seg, ref. forarbeidene. Beskrivelsene i forarbeidene til loven er pliktige å bruke til tolkningen av dette.

Selv om lovendringen fra 25 til 35 dekar først nå pr. 1.9 er trådt i kraft, skal vurderingen nå gjøres etter de nye reglene, se konsesjonslovens § 22 om overgangsreglene (også vedlagt her, **vedlegg A**). Lovkravet er altså over 35 dekar, og det er det uansett ikke på vår eiendom – se vedlagte kartskisse (**vedlegg B**).

Lovteksten i konsesjonslovens regler om boplikt må tolkes – ref. gyldig rundskriv M-20009-2. Det fremgår der klart at det er en "*betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fylldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog*". (se **vedlegg C** her). Dette må nå da tolkes etter endringen til 35 dekar – ikke 25. Og faktasisuasjonen er altså at kun 15 dekar er fulldyrket/overflatedyrket (ca – det er ikke oppmålt).

Ingen av disse kravene som rundskrivet nevner er oppfylt her, og eiendommen her er da ikke innenfor reglene om boplikt, og er således fritatt fra krav om dette.

3: SØKNAD OM FRITAK FOR BOPLIKT

Dersom teknisk utvalg likevel kommer til at konsesjon var gitt med gyldig krav om boplikt, søkes herved om at det gis varig fritak fra denne.

Begrunnelse:

a) Husets tilstand

Huset er ikke pr. i dag beboelig, og branntilsyn som skal foretas i morgen vil ventelig stenge peisen. Feildimensjonert drager, med hele 2.etasje sigende ned, gjør hele huset utrygt, og husets tak siger/lekker også. Se brevet av 14.7 for beskrivelse av saksanlegg om dette.

b) Lang reisevei

Den ene ektefellen blir nødt til å utøve sitt arbeid med base i Kristiansand i uoverskuelig tid fremover. På grunn av kostbar reisevei vil da ektefellene være langt mer fra hverandre enn ønskelig.

c) Lav avkastningsevne

Slik situasjonen er nå, er det kun leid/lånt ut noe jord til sauebeite/slått. Dette er ikke i nærheten av den avkastningsstørrelse som må til for å kunne drive stedet fulltid selv.

d) Tilhørighet til stedet

Da Gert Krodemansch har vokst opp på stedet, har han en sterk tilhørighet til stedet.

Det vedlegges her en aktuell dom fra Høyesterett – saksnr. HR-2011-00476-A – som nettopp vektlegger slike forhold som her nevnt, og gir medhold i at det ikke skal pålegges boplikt (**vedlegg D**, se fra dennes s. 7 og utover).

Ved å bli fritatt fra boplikten, vil hele familien kunne være mer sammen og bruke stedet så mye vi bare kan uansett. Den positive holdningen familien har til stedet, vil bli sterkere uten en slik plikt til å være fra hverandre så mye.

4: I PRAKSIS

Uansett utfall av saken her, vil familien melde flytting til Hjellnes før utgangen av året, slik vi beskriver i brevet av 14.07.17, og som også kommunens saksfremlegg foreslår. Driveplikten vil bli oppfylt så langt vi bare får dette til, og det brukes en del krefter nå på å finne nye muligheter for utnyttelse/bruk.

Det vil derfor ikke bli noen forskjell på realiteten her uansett, den formelle folkeregistreringen vil være på Hjellnes uansett. Hvis boplikten opprettholdes, vil også den faktiske beboelse bli gjennomført etter reglene fra 1.1.18. Hvis boplikten ikke opprettholdes, vil vi kunne tilpasse faktisk beboelse mer til de kommende arbeider som vil måtte gjøres på stedet fremover.

5: KOMMUNENS SAMMENBLANDING

På samme tidspunkt som kommunen tar opp dette med konsesjon og boplikt for oss, mottas prosesskriv i pågående sak mellom oss og Kvænangen Produkter med setningen om at vi "sannsynligvis mister konsesjonen". Det er derfor stilt spørsmål ved hvordan dette henger

sammen, og om kommunen tar hensyn til det skillet som må gjøres mellom å være eier av bedriften Kvæningen Produkter og å være et forvaltningsorgan.

I saksanlegget her oppgis at "Kommunen har fått henvender med spørsmål om boplikt på denne eiendommen". Det er da forståelig at kommunen har måttet følge opp dette, og videre gjetning av hvordan disse forhold henger sammen har ingen hensikt.

Saksanlegget fra kommunen i saken her synes ryddig, og vi ser frem til at likebehandlingsprinsippet følges når kommunen altså skal ta opp samme spørsmål for alt drivverdig jordbruksareal i kommunen.

6: INHABILITET

Av navnene som sitter i Teknisk Utvalg vil de som har vært i kontraktsforhold med oss - dvs. Bjørnar Eriksen – måtte anses inhabile i saken. Det samme gjelder de som er i rettslig tvist med oss i dag - Trine Kaasen er ansatt i Kvæningen Produkter – og bror til hovedvitnet Kurt Solheim - Børre Solheim. Disse er også inhabile, og kan ikke delta i sakens behandling. Det samme må vurderes for andre navn i Teknisk Utvalg som vi ikke kjenner.

Det må også vurderes hvorvidt hele teknisk avdeling i kommunen er inhabile, da Jan Inge Karlsen er gift med hjemmelshaver av g.nr. 22/br.nr. 5, som vi nå straks er i egen sak for rettsapparatet mot, for å få delt den teigen som eies av br.nr. 1 og 5 sammen.

Det bes om at kommunen selv vurderer om denne siste habilitetskonflikten tilsier at det bør være en settekommune på saken her, alternativt at saken sendes fylkesmannen for direkte avgjørelse der. Det bes i så fall om omgående beskjed hit. Det bes også om at kommunens vurdering av dette spørsmålet sendes hit.

7: FORSLAG TIL VEDTAK

Det foreslås at teknisk utvalg gjør følgende vedtak:

Prinsipalt:

- Det foreligger ikke boplikt for Gert Norbert Krodemansch på eiendommen Hjellnes g.nr. 22/br.nr. 1 i Kvæningen kommune.

Subsidiært:

- Det gis varig fritak for Gert Norbert Krodemansch for boplikten på eiendommen Hjellnes g.nr. 22/br.nr. 1 i Kvæningen kommune.

Det bes om at dette skrivet med vedlegg sendes ut til samtlige medlemmer i Teknisk Utvalg nå omgående.

Det bes om å bli holdt løpende orientert sakens fremdrift.

Med vennlig hilsen

Gert og Iren Krodemansch



Vedlegg A

§ 22. (overgangsbestemmelser)

Forskrifter fastsatt med hjemmel i lov 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd skal gjelde til de blir endret eller opphevet. Forskriftene skal forstås i samsvar med de nye reglene i § 7 i denne loven, jf. § 4 første ledd nr. 4.

Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal unntakene fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter og erververens stilling i §§ 4 og 5 gjelde selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

se § 4-2.1
om
35
delve

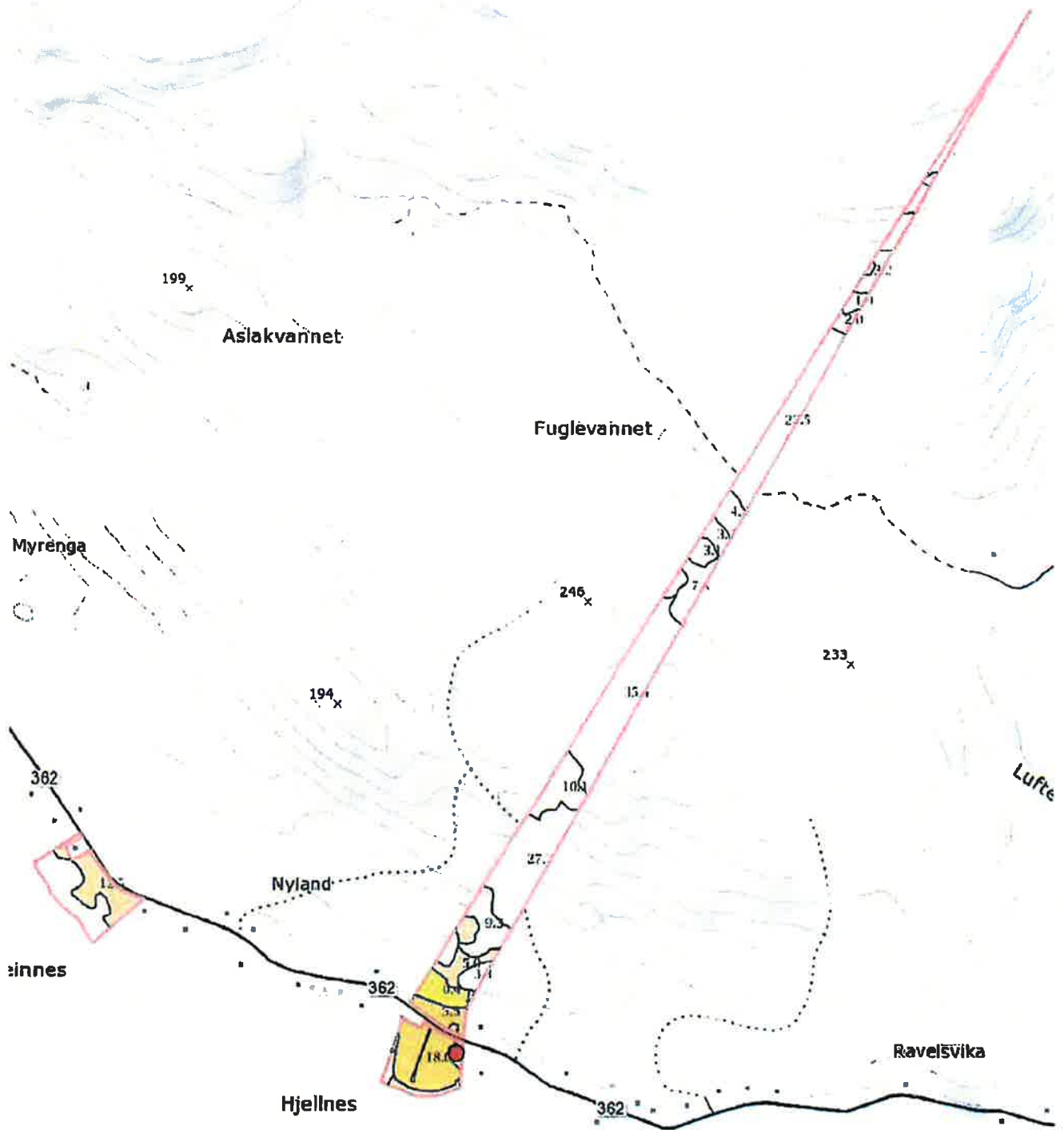
Dersom konsesjonssaken ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft, skal erverv av aksjer eller parter i selskap med begrenset ansvar som omfattes av bestemmelsen om konsesjonsplikt etter tidligere konsesjonslov § 4, følge de nye bestemmelsene selv om ervervet av eiendommen er skjedd før loven trådte i kraft.

Konsesjonssaken anses som endelig avgjort i forhold til annet og tredje ledd dersom klage ikke er mottatt innen klagefristens utløp,¹ eller dersom forvaltningen har fattet avgjørelse i klagesaken.

Ved lovbestemt bo- og driveplikt som har oppstått etter tidligere konsesjonslov § 6 første ledd nr. 1, får den nye bestemmelsen i § 5 annet ledd anvendelse selv om eiendommen er ervervet før loven trådte i kraft.

Vedlegg B

Unna Rildeváraš



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1 : 12500 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 07.09.2017</p>	<p>Marksleg (AR5) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="0"> <tr><td>[Symbol]</td><td>Fulldyrka jord</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Overflate dyrka jord</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Innmarksbeite</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Skog av særs høg bonitet</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Skog av høg bonitet</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Skog av middels bonitet</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Skog av lav bonitet</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Uproduktiv skog</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Myr</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Åpen jorddekt fastmark</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Ikke klassifisert</td></tr> <tr><td>[Symbol]</td><td>Sum:</td></tr> </table>	[Symbol]	Fulldyrka jord	[Symbol]	Overflate dyrka jord	[Symbol]	Innmarksbeite	[Symbol]	Skog av særs høg bonitet	[Symbol]	Skog av høg bonitet	[Symbol]	Skog av middels bonitet	[Symbol]	Skog av lav bonitet	[Symbol]	Uproduktiv skog	[Symbol]	Myr	[Symbol]	Åpen jorddekt fastmark	[Symbol]	Åpen grunnlendt fastmark	[Symbol]	Bebyggd, samf, vann, bre	[Symbol]	Ikke klassifisert	[Symbol]	Sum:	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="0"> <tr><td>24.1</td><td></td></tr> <tr><td>6.8</td><td></td></tr> <tr><td>0.5</td><td>31.4</td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>102.3</td><td>102.3</td></tr> <tr><td>0.6</td><td></td></tr> <tr><td>24.8</td><td></td></tr> <tr><td>45.1</td><td>70.5</td></tr> <tr><td>14.9</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td>14.9</td></tr> <tr><td>219.1</td><td>219.1</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p>	24.1		6.8		0.5	31.4	0.0		0.0		0.0		0.0		0.0		102.3	102.3	0.6		24.8		45.1	70.5	14.9		0.0	14.9	219.1	219.1
[Symbol]	Fulldyrka jord																																																											
[Symbol]	Overflate dyrka jord																																																											
[Symbol]	Innmarksbeite																																																											
[Symbol]	Skog av særs høg bonitet																																																											
[Symbol]	Skog av høg bonitet																																																											
[Symbol]	Skog av middels bonitet																																																											
[Symbol]	Skog av lav bonitet																																																											
[Symbol]	Uproduktiv skog																																																											
[Symbol]	Myr																																																											
[Symbol]	Åpen jorddekt fastmark																																																											
[Symbol]	Åpen grunnlendt fastmark																																																											
[Symbol]	Bebyggd, samf, vann, bre																																																											
[Symbol]	Ikke klassifisert																																																											
[Symbol]	Sum:																																																											
24.1																																																												
6.8																																																												
0.5	31.4																																																											
0.0																																																												
0.0																																																												
0.0																																																												
0.0																																																												
0.0																																																												
102.3	102.3																																																											
0.6																																																												
24.8																																																												
45.1	70.5																																																											
14.9																																																												
0.0	14.9																																																											
219.1	219.1																																																											



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

M 2009-2 – rundskriv til konsesjonslovens §§ 4, 5, 6

Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 annet ledd. For eiendommer uten bebyggelse som nevnt, eller eiendommer under arealgrensene, oppstår ikke boplikt med mindre unntaksbestemmelsen i § 5 annet ledd tredje punktum kommer til anvendelse. Det oppstår for eksempel ikke boplikt for en nær slektning ved erverv av en eiendom uten produktive arealer, selv om et slikt erverv ville vært konsesjonspliktig for en erverver som ikke er i slekt med overdrager. Etter § 5 annet ledd tredje punktum kan også eiendom med bebyggelse under oppføring utløse boplikt hvis tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Det er redegjort nærmere for reglene om boplikt i punkt 7.

7.3 Arealkrav

Det er en betingelse for at det skal oppstå boplikt at eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. En definisjon av de arealkvalitetene som kreves går fram av *Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv. § 5*. For fulldyrka og overflatedyrka jord tar forskriften utgangspunkt i definisjoner og beskrivelser i AR5, arealklassifiseringen fra Skog og landskap. Se Side 20 beskrivelsen som er gitt i tilknytning til fulldyrka og overflatedyrka jord i punkt 6.1 ovenfor. Uttrykket produktiv skog bygger imidlertid på kriterier som har vært lagt til grunn etter odelsloven. Det vil si skog med en tilvekst på minst 100 liter pr. dekar pr. år. Skogen kan ligge samlet eller fordelt på flere steder.

Vedlegg D



NORGES HØYESTERETT

Den 4. mars 2011 avsa Høyesterett dom i

HR-2011-00476-A, (sak nr. 2010/1716), sivil sak, anke over dom,

Roger Frøholm

(advokat Anders Ryssdal)

mot

Staten v/Landbruks- og matdepartementet (Regjeringsadvokaten
v/advokat Erik Bratterud – til prøve)

STEMMEGIVNING:

- (1) Dommer **Skoghøy**: Saken gjelder gyldigheten av et vedtak av Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyre om å avslå søknad om konsesjon til erverv av en landbrukseiendom i et tilfelle hvor konsesjonsplikt er blitt pålagt på grunn av mislighold av lovbestemt boplikt. Den bærende begrunnelse for avslaget er at erververen ikke vil bosette seg på eiendommen.
- (2) Roger Frøholm, som er født i 1965, overtok i 2004 gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune i Sogn og Fjordane fra sin far. Eiendommen ligger i Olden og har i lang tid tilhørt Frøholms slekt. Frøholm har selv ikke bodd på eiendommen, men har vært mye der i ferier – både som barn og i senere år.
- (3) Eiendommen har et totalareal på 159 dekar. Av dette utgjør 33 dekar jordbruksareal og 113 dekar produktiv skog. Hvor stor andel av jordbruksarealet som er fulldyrket, og hvor

stor andel som er innmarksbeite, har det vært noen uenighet om. På eiendommen er det våningshus og driftsbygning som er oppført på 1950-tallet. Det dyrkede areal har siden 2003 vært bortleid på en 10-års kontrakt til en nabo.

- (4) Frøholm er gift, har to barn – ett på 16 og ett på 10 år – og bor i Stryn sentrum. Avstanden fra eiendommen i Olden til Stryn sentrum er ca. 20 km. Tidligere har Frøholm vært bilmekaniker, men han har av helsemessige årsaker måttet slutte i dette yrket. Han driver nå en bokhandel som eies av ektefellen. Hun er for tiden arbeidsufør. Frøholm ønsker ikke å flytte til eiendommen i Olden, men vil benytte den som fritidseiendom.
- (5) Eiendomsservervet i 2004 var konsesjonsfritt, men under forutsetning av at eiendommen tilfredsstilte kravene til odlingsjord, var konsesjonsfriheten betinget av boplikt, se odelsloven §§ 1 og 2, jf. § 27 andre ledd og konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2, jf. § 5 andre ledd, slik disse bestemmelsene lød før lovendring i 2009. Fristen for å bosette seg på eiendommen var ett år fra eiendomsservervet, og da denne fristen løp ut, søkte Frøholm om fem års utsettelse med å oppfylle boplikten, jf. odelsloven § 27 a første ledd, slik bestemmelsen lød før den nevnte lovendring. Ved vedtak av Stryn formannskap 23. februar 2005 ble søknaden avslått. Samtidig ble fristen for å bosette seg på eiendommen utsatt til 1. januar 2006.
- (6) Frøholm påklaget avslaget til Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyre. Under behandlingen i fylkeslandbruksstyret trakk han imidlertid klagen, da han mente at eiendommen ikke hadde slike landbruksressurser at han kunne pålegges boplikt.
- (7) Da Frøholm ikke tilflyttet eiendommen innen 1. januar 2006, tok kommunen opp til behandling spørsmålet om Frøholm hadde boplikt. Stryn formannskap traff 31. januar 2007 vedtak om at eiendommen hadde slike ressurser at den var omfattet av odelslovens dagjeldende regler om bo- og driveplikt, og at boplikten var vesentlig misligholdt. Frøholm ble på dette grunnlag pålagt å søke konsesjon. Frøholm påklaget vedtaket til fylkeslandbruksstyret. Ved fylkeslandbruksstyrets vedtak 16. august 2007 ble klagen ikke tatt til følge.
- (8) Den 20. september 2007 søkte Frøholm konsesjon med fritak fra boplikt. Stryn formannskap traff 5. mars 2008 med fem mot to stemmer vedtak om å avslå konsesjonssøknaden. Ved vedtaket ble Frøholm gitt frist til 1. juni 2008 til å overdra eiendommen til noen som kunne få eller ikke trengte konsesjon. Frøholm påklaget vedtaket til fylkeslandbruksstyret, men ved fylkeslandbruksstyrets vedtak 25. august 2008 ble klagen med fem mot to stemmer ikke tatt til følge. Samtidig fikk Frøholm frist til 1. mars 2009 til å avhende eiendommen til noen som kunne få eller ikke trengte konsesjon.
- (9) Ved stevning 27. februar 2009 til Fjordane tingrett reiste Frøholm søksmål mot staten v/Landbruks- og matdepartementet med påstand om at fylkeslandbruksstyrets vedtak 25. august 2008 var ugyldig. Frøholm gjorde prinsipielt gjeldende at eiendommen ikke tilfredsstilte kravene til odlingsjord etter odelsloven §§ 1 og 2, og at han derfor ikke kunne pålegges boplikt. Subsidiært hevdet han at vedtaket var ugyldig fordi ikke alle relevante hensyn var vurdert og avveid på en skikkelig måte. Han hevdet også at det var begått saksbehandlingsfeil og foretatt usaklig forskjellsbehandling.
- (10) Fjordane tingrett avsa 19. oktober 2009 dom med denne domsslutning:

- ”1. Staten ved Landbruks- og matdepartementet frifinnes.
2. Innen 2 – to – uker plikter Roger Frøholm å betale kr 47 766 – førtisv tusensyv hundreogsekstiseks kroner – til dekning av Staten v/Landbruks- og matdepartementet sine saksomkostninger med tillegg av rente etter lov om forsinket betaling § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.”
- (11) Frøholm anket til Gulating lagmannsrett, som 3. september 2010 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. Anken forkastes.
2. I saksomkostnader for lagmannsretten betaler Roger Frøholm 50 775 – femtitusensjuhundreogsyttifem – kroner til Staten v/Landbruks- og matdepartementet innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.”
- (12) Frøholm har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken rettet seg mot lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. I tillegg ble det anført at ett av fylkeslandbruksstyrets medlemmer var inhabil. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 30. november 2010 ble anken over rettsanvendelsen tillatt fremmet. Forøvrig ble anken ikke tillatt fremmet.
- (13) Under behandlingen for Høyesterett er enkelte tidligere anførsler blitt frafalt, mens andre er blitt noe videreutviklet. Som nye rettsgrunnlag har Frøholm gjort gjeldende at kravet om at han skal bosette seg på eiendommen, er i strid med Norges menneskerettslige forpliktelser, og at vedtaket om å nekte konsesjon også er ugyldig etter alminnelig norsk rett fordi det ikke tilfredsstillende retningslinjene i odelsoven tidligere § 27 a andre ledd og alminnelige krav til forholdsmessighet.
- (14) Den ankende part og hans ektefelle har avgitt skriftlige forklaringer til Høyesterett. Under behandlingen for lagmannsretten avgav de muntlige forklaringer. Det er under behandlingen for Høyesterett fremlagt enkelte nye dokumentbevis, men de bidrar ikke med noen vesentlig nye faktiske opplysninger. Saken står således i faktisk henseende i det vesentlige i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (15) Den ankende part, *Roger Frøholm*, har i korte trekk anført:
- (16) Vedtaket om å pålegge Frøholm boplikt er i strid med flere bestemmelser i internasjonale menneskerettskonvensjoner som ved menneskerettsloven § 2 jf. § 3 er gjort til norsk lov med forrang foran annen lovgivning. Hvorvidt det foreligger brudd på menneskerettighetene, kan domstolene prøve fullt ut, herunder om vedtaket er forholdsmessig ut fra hva som er nødvendig i et demokratisk samfunn.
- (17) For det første er bopliktkravet i strid med Den internasjonale konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK) artikkel 6, 7 og 11. Disse bestemmelsene beskytter individets rett til å tjene sitt levebrød på en selvvalgt måte, rett til minimumslønn og rett til en tilfredsstillende levestandard. Kravet om at Frøholm må bosette seg på eiendommen, innebærer at han må oppgi sitt nåværende yrke som bokhandler. Våningshuset på gården oppfyller ikke adekvate krav til bolig. Den mest aktuelle landbruksmessige utnyttelse av eiendommen er sauehold. Eiendommens

landbruksressurser er imidlertid så begrensede at det ikke vil være mulig å oppnå en nettoavkastning på mer enn kr 15 000–20 000 per år. For å oppnå en slik avkastning kreves en årlig arbeidsinnsats på rundt 600 timer. Dette gir en timelønn på kr 33,34. En slik timelønn ligger langt under den minstelønn som er fastsatt i jordbruket, jf. forskrift om allmenngjøring av tariffavtale for jordbruks- og gartnerinæringene 20. september 2010 nr. 1739. Etter den ankende parts oppfatning gir de påberopte ØSK-artikler rettigheter som er tilstrekkelig spesifikke til at de kan håndheves ved søksmål for domstolene.

- (18) For det andre vil et krav om at Frøholm skal bosette seg på eiendommen, være i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) artikkel 8 og Den internasjonale konvensjonen om sivile og politiske rettigheter (SP) artikkel 17 og 23. Regler som bestemmer hvor man skal bosette seg, er et inngrep i retten til respekt for privatliv, familieliv og hjem. Ved slike inngrep stilles det etter praksis fra Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) krav om tilstrekkelige prosessuelle rettssikkerhetsgarantier. De personlige forholdene må vurderes, og inngrepet må være forholdsmessig. Frøholm har dårlig helse som innebærer at han ikke kan arbeide på gården. Barna har særlige behov som tilsier at de ikke bør flytte. Flytting vil også innebære at familien blir fratatt sitt livsgrunnlag, som er bokhandelen i Stryn sentrum. Dette medfører at det er manglende forholdsmessighet mellom formålet med boplikten og den belastningen Frøholm utsettes for ved vedtaket. Den skjønnsmargin som EMD innrømmer nasjonale domstoler og myndigheter, gjelder ikke i forholdet mellom nasjonale domstoler og forvaltningen. Dessuten har hensynet til Frøholm og hans families særlige behov ikke vært vurdert under forvaltningsbehandlingen av saken, og når de individuelle forholdene ikke har vært vurdert, kan staten ikke under noen omstendighet påberope seg en skjønnsmargin.
- (19) For det tredje er bosettingskravet i strid med EMK protokoll 4 artikkel 2 og SP artikkel 12. Disse bestemmelsene gir enhver rett til fritt å velge sitt bosted. EU-domstolen har i dom 25. januar 2007 i sak C-370/05 (Festersen-saken) lagt til grunn at den danske boplikten representerer et inngrep i retten til å velge bolig etter EMK protokoll 4 artikkel 2 nr. 1. Det krav om boplikt som er stilt overfor Frøholm, kommer i samme stilling. Da det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende legitime grunner til å rettferdiggjøre kravet, må det underkjennes som stridende mot de nevnte konvensjonsbestemmelser.
- (20) For det fjerde anføres at fylkeslandbruksstyrets vedtak bryter med SP artikkel 24 og FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) artikkel 3, 5, 9, 16 og 27. Også disse bestemmelsene pålegger statene reelle forpliktelser som kan håndheves ved søksmål for domstolene. Skal kravet om bosetting på eiendommen oppfylles, må barna bytte nærmiljø og skole, og det vil særlig for den ene sønnen innebære betydelige helseplager å flytte inn i våningshuset, som har meget lav standard. Disse hensynene har ikke vært vurdert av forvaltningen og de tidligere rettsinstanser.
- (21) I tillegg til at fylkeslandbruksstyrets krav om at Frøholm skal bosette seg på eiendommen, bryter med internasjonale menneskerettigheter, er det også i strid med alminnelig norsk rett. Det er et vilkår for boplikt at eiendommen tilfredsstiller kravene til odlingsjord i odelsoven §§ 1 og 2, jf. konsesjonsloven § 5 andre ledd, slik bestemmelsene lød før lovendring i 2009. Gården har ikke vært drevet siden 1988. Et driftsoverskudd på kr 15 000–20 000 per år er så lite at det ikke kan anses å gi et "tilskudd av betydning til familiens underhold". Dette var et vilkår for at eiendommen skulle kunne anses som

odlingsjord etter odelsloven § 1 ("nyttast til landbruksdrift"), slik bestemmelsen lød før den nevnte lovendring, jf. Rt. 1998 side 450. Når eiendommen ikke tilfredsstillt kravene til odlingsjord, hadde fylkeslandbruksstyret ikke hjemmel til å pålegge boplikt, jf. også konsesjonsloven § 5 andre ledd.

- (22) Under enhver omstendighet er fylkeslandbruksstyrets vedtak ugyldig fordi det ikke tilfredsstillt de krav til forholdsmessighet som gjelder for forvaltningsvedtak. For fritak fra boplikt inneholdt odelsloven § 27 a andre ledd før lovendringen i 2009 en nærmere konkretisering av det skjøn som skulle utøves. Visse hensyn skulle tillegges "særlig vekt", mens andre skulle tas med i avveiningen. Den avveining som fylkeslandbruksstyret har foretatt, bygger ikke på disse retningslinjene. Domstolene kan prøve hvorvidt alle relevante hensyn har vært vurdert og tillagt den vekt loven krever.
- (23) Roger Frøholm har nedlagt slik påstand:
1. Fylkeslandbruksstyrets vedtak 25. august 2009 vedrørende gnr. 91 hnr. 1 i Stryn kommune er ugyldig.
 2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet dømmes til å betale Roger Frøholm omkostninger for tingretten og lagmannsretten.
 3. Det offentlige tilkjennes omkostninger for Høyesterett."
- (24) Ankemotparten, *staten v/Landbruks- og matdepartementet*, har i korte trekk anført:
- (25) De motstående interessene i saken er Frøholms interesse i å beholde landbrukseiendommen ubeskåret som fritidsbolig og samfunnets interesse i å opprettholde bosetting i landbruksområder, sikre god utnyttelse av naturressurser og verne miljø og kulturlandskap. Frøholm har tre valg: (1) Han kan selge eiendommen, (2) han kan beholde den, men selge jordbruksarealet eller (3) han kan beholde eiendommen og bo der i fem år. Vedtaket innebærer ikke at han personlig må oppfylle driveplikten. Landbruksarealene kan leies bort, slik Frøholm allerede gjør. De ulempene som er blitt fremhevd av Frøholm, beror derfor på de valg han ønsker å gjøre.
- (26) Eiendommen tilfredsstillt de arealkrav odelsloven § 2 stilte før lovendringen i 2009. Spørsmålet er om eiendommen kan "nyttast til landbruksdrift", i den forstand dette uttrykk før lovendringen i 2009 var benyttet i odelsloven § 1. De grunnleggende vilkår etter rettspraksis var at eiendommen måtte ha naturlige forutsetninger for landbruk, og at det måtte være realistisk at noen ville være interessert i å drive landbruk på eiendommen med sikte på økonomisk vederlag for arbeidsinnsatsen, jf. Rt. 2001 side 561 på side 566 med henvisninger til tidligere praksis. Det ble ikke stilt bestemte avkastningskrav, men det ble krevd at driften gav et tilskudd av betydning for en families underhold. Vurderingen skulle gjøres objektivt, uten at det skulle tas hensyn til den aktuelle erververs personlige forhold. Den eiendom denne saken gjelder, ligger i et tradisjonelt landbruksområde. Etter de beregninger som er gjort, vil den gi et driftsoverskudd på kr 15 000–20 000 per år. Dette er etter den rettspraksis som foreligger, tilstrekkelig for å tilfredsstillt vilkåret i odelsloven tidligere § 1.
- (27) Utover de krav som følger av den alminnelige myndighetsmisbrukslæren, stiller norsk forvaltningsrett ikke noe generelt krav om forholdsmessighet. Domstolene kan prøve om forvaltningen har vurdert og vektlagt de relevante hensynene etter konsesjonsloven §§ 2

og 9, men ikke selve skjønnet. Fylkeslandbruksstyret har avvleid de relevante hensynene – også hensynet til Frøholms livssituasjon – men funnet at de samfunnsmessige hensynene veier tyngre. Vedtaket er ikke spesielt byrdefullt for Frøholm, og det gjelder da ikke noen særlig omfattende begrunnelsesplikt.

- (28) Fylkeslandbruksstyrets vedtak pålegger ikke Frøholm å flytte til eiendommen; det pålegger ham å selge. Hvorvidt Frøholm vil bosette seg på eiendommen, beror således på hans eget valg. Vedtaket kan derfor ikke anses som inngrep i retten til å velge bosted etter EMK protokoll 4 artikkel 2 eller SP artikkel 12. Det vedtaket gjør, er å begrense Frøholms muligheter til å erverve en landbrukseiendom og bruke den til fritidsformål.
- (29) Formålet med EMK protokoll 4 artikkel 2 og SP artikkel 12 er å verne bevegelsesfriheten som en forutsetning for menneskets frihet og utvikling. Praksis fra konvensjonsorganene viser at terskelen for at det blir ansett å foreligge inngrep etter disse bestemmelsene, er høy. EU-domstolens avgjørelse i Festersen-saken er ikke relevant. EU-domstolen bruker her EMK protokoll 4 artikkel 2 som et støtteargument for sin vurdering etter EF-traktaten artikkel 56. Avgjørelsen kan ikke oppfattes slik at boplikt som vilkår for erverv av landbrukseiendom skal anses som inngrep i retten til fritt å velge bosted etter EMK.
- (30) Selv om man skulle anse fylkeslandbruksstyrets vedtak som et inngrep i retten til å velge bosted etter EMK protokoll 4 artikkel 2 eller SP artikkel 12, er det et inngrep som er legitimt begrunnet, og ikke uproporsjonalt. Ved denne type vurderinger har statene en vid skjønnsmargin. Ved prøving av menneskerettskonvensjoner for nasjonale domstoler kan de innrømme lovgivende og utøvende myndigheter en tilsvarende skjønnsmargin, jf. Rt. 2004 side 1737 avsnitt 75. De samfunnshensyn som skal ivaretas ved fylkeslandbruksstyrets vedtak, er legitime og tilstrekkelige til å oppveie hensynene til Frøholm og hans familie. Frøholm har også hatt tilstrekkelige prosessuelle rettsikkerhetsgarantier.
- (31) Fylkeslandbruksstyrets vedtak representerer heller ikke noe inngrep i retten til respekt for privatliv, familieiv eller hjem etter EMK artikkel 8 eller SP artikkel 17 og 23. Frøholms hjem er i Stryn sentrum, og vedtaket griper ikke inn i hans rett eller mulighet til å bo der. Hvis han flytter til eiendommen i Olden, er det et resultat av hans eget frie valg. Under enhver omstendighet er vedtaket legitimt begrunnet og proporsjonalt.
- (32) På tilsvarende måte er vedtaket ikke i strid med ØSK artikkel 6, 7 eller 11. Disse bestemmelsene gir ikke individuelt håndhevbar rettigheter. Uansett blir Frøholm ved fylkeslandbruksstyrets vedtak ikke pålagt å arbeide på eiendommen. Driveplikten kan oppfylles ved at arealet blir leid bort til andre. Bestemmelsene om minimumslønn i jordbruket forbyr ikke en eier å arbeide for lavere lønn.
- (33) Heller ikke kan de påberopte bestemmelser i barnekonvensjonen ha betydning for vedtakets gyldighet. Konvensjonen artikkel 3 gjelder vedtak "som berører barn". For at dette skal være tilfellet, må det være en rimelig nærhet mellom vedtaket og barnets situasjon. Her vil det i tilfelle være foreldrenes valg som blir avgjørende for barna. Uansett er ikke hensynet til barn mer enn "et grunnleggende hensyn". Andre hensyn kan bli avgjørende – og må bli det i dette tilfellet. Vedtaket kan under ingen omstendighet anses å være så inngripende overfor barna som det Frøholm anfører.
- (34) Staten har nedlagt slik påstand:

- "1. Anken forkastes.
2. Staten v/Landbruks- og matdepartementet tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."

(35) *Mitt syn på saken* Relevant og overgangslover

(36) Dersom det ikke finnes særlig hjemmel for annet, kreves konsesjon for erverv av fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 2. Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og 2 er konsesjon ikke nødvendig når eieren er beslektet med tidligere eier på nærmere bestemt måte eller er odelsberettiget til eiendommen. Dersom eiendommen er bebygd og har mer enn 25 dekar "fulldyrka eller overflatedyrka areal" eller mer enn 500 dekar "produktiv skog", er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebod den i minst fem år, se konsesjonsloven § 5 andre ledd. De arealkrav som stilles for boplikt, tilsvarer kravene til odlingsjord etter odelsloven § 2.

konsesjons-
plikt
eier
ikke ?

(37) Vilklårene for odlingsjord og boplikt ble endret ved lov 19. juni 2009 nr. 98. Før lovendringen var det et grunnvilkår for at en eiendom skulle kunne være odlingsjord at den kunne "nyttast til landbruksdrift". I tillegg krevdes enten at "jordbruksarealet" var minst 20 dekar, eller at det produktive skogarealet var minst 100 dekar og den produksjonsmessige verdi av skogarealet tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal, se odelsloven §§ 1 og 2. Ved lovendringen ble kravet om at eiendommen måtte kunne nyttes til landbruksdrift fjernet, og arealkravene ble endret.

20 vs 25
dekar
som krav
da.

(38) Begrepet "jordbruksareal" i odelsloven § 2 før lovendringen i 2009 omfattet ikke bare fulldyrket og overflatedyrket areal, men blant annet også gjødslet beite. Gjødslet beite faller utenfor uttrykket "fulldyrket eller overflatedyrket areal" i odelsloven § 2 og konsesjonsloven § 5 andre ledd etter lovendringen, se Ot.prp. nr. 44 (2008–2009) om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv., side 116.

(39) Før lovendringen i 2009 gav odelsloven § 27 a første ledd blant annet hjemmel for å frita en odelsberettiget fra boplikt. Hvilke hensyn som var relevante ved det skjøn som skulle utøves, og hvordan de skulle avveies mot hverandre, var angitt i § 27 a andre ledd. Hvis en odelsberettiget erverver ikke overholdt boplikten, kunne departementet etter odelsloven § 29 andre ledd sette frist for ham til å søke konsesjon.

(40) Ved lovendringen i 2009 ble hjemmelen for å frita odelsberettigede erververe fra boplikt opphevd. Etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 kan Kongen i stedet sette frist for erververen til å søke konsesjon. Vurderingstemaet for avgjørelsen av søknad om konsesjon i tilfeller hvor konsesjonsplikt er inntrådt på grunn av mislighold av boplikt, er imidlertid et annet enn det som ellers gjelder, se konsesjonsloven § 9 fjerde ledd.

(41) De endringer som ved lovendringen i 2009 ble gjort i vilklårene for odlingsjord og boplikt, trådte i kraft 1. juli 2009, jf. kongelig resolusjon 19. juni 2009 nr. 815. Etter overgangsbestemmelsene til lovendringen skal brudd på boplikt som er inntrådt før de nye lovbestemmelsene trådte i kraft, følges opp etter de nye reglene, se lovvedtaket avsnitt IX andre ledd nr. 10, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008–2009), side 111. Hvorvidt et vedtak forvaltningen har truffet, er gyldig, må imidlertid avgjøres etter reglene på vedtakstidspunktet. Spørsmålet om gyldigheten av Sogn og Fjordane

også slike
na-
ref.
35 dekar

fylkeslandbruksstyres vedtak 25. august 2008 om å avslå Roger Frøholms konsesjonssøknad, må derfor avgjøres ut fra de regler som gjaldt før lovendringen i 2009.

- (42) Som nevnt under fremstillingen av saksforholdet, ervervet Frøholm gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune fra sin far i 2004. Det er på det rene og ikke omtvistet at han har odelsrett til eiendommen dersom den tilfredsstillende kravene til odlingsjord. Når han er blitt pålagt å søke konsesjon, er det fordi han ikke har oppfylt det krav om boplikt som før lovendringen i 2009 fulgte av odelsloven § 27 andre ledd.
- (43) Jeg behandler først spørsmålet om eiendommen tilfredsstillende de dagjeldende krav til odlingsjord.
- (44) Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 30. november 2010 ble bare anken over lagmannsrettens rettsanvendelse tillatt fremmet. Lagmannsretten har lagt til grunn at eiendommen har 33 dekar jordbruksareal. Arealkravet i odelsloven § 2 før lovendringen i 2009 er dermed tilfredsstillende. Det som er omtvistet, er om det tidligere vilkår i odelsloven § 1 om at eiendommen måtte kunne "nyttast til landbruksdrift", er oppfylt. Dette vilkåret er nærmere presisert ved Høyesteretts avgjørelser i Rt. 1987 side 1231 (Hjelmeland), Rt. 1998 side 450 (Vesterøya), Rt. 2000 side 1634 (Store Døvik), Rt. 2001 side 561 (Nordtveiten), Rt. 2002 side 112 (Gisløys) og Rt. 2007 side 552 (Lid). De vilkår som følger av disse dommene, er at de naturgitte forutsetninger for landbruksdrift på eiendommen må være til stede, og at det – ut fra de rådende forhold eller i et lengre tidsperspektiv – må være sannsynlig at noen vil være interessert i å erverve eiendommen til landbruksdrift. Selv om det ikke kan stilles krav om noen bestemt minsteavkastning, må driften kunne gi et tilskudd av betydning for en families underhold.
- (45) Eiendommen ligger i et tradisjonelt landbruksområde hvor det også i dag drives landbruk. Den aktuelle driftsform er sauedrift. Lagmannsretten har funnet at eiendommens jordbruksareal gir grunnlag for å holde 30 vinterforede sauer på eiendommen, og at det er realistisk å regne med et driftsoverskudd på kr 15 000–20 000. Ut fra dette ligger eiendommen på grensen for å bli ansett å kunne nyttes til landbruksdrift etter det tidligere vilkår i odelsloven § 1. Særlig på bakgrunn av at eiendommen ligger i et område hvor det drives landbruk, er jeg imidlertid kommet til at dette vilkåret er oppfylt.
- (46) Det neste spørsmål jeg vil ta stilling til, er om fylkeslandbruksstyres vedtak er ugyldig fordi det bryter med internasjonale menneskerettigheter.
- (47) Jeg finner det klart at fylkeslandbruksstyres vedtak om å avslå konsesjon ikke griper inn i de rettigheter som ØSK artikkel 6, 7 og 11 gir til arbeid, gode arbeidsvilkår og tilfredsstillende levestandard. Disse bestemmelsene er etter sitt innhold svært ubestemte, og det kan reises spørsmål om hvor langt de gir rettigheter som kan håndheves ved søksmål for domstolene. Dette finner jeg det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på. Det er opp til Frøholm om han ønsker å erverve gnr. 91 bnr. 1 i Stryn, og dersom han erverver eiendommen, har han ikke plikt til å drive den personlig. Jeg kan derfor ikke se at det finnes noe grunnlag for å hevde at retten til arbeid, gode arbeidsvilkår og tilfredsstillende levestandard blir krenket om Frøholm ikke får tillatelse til å erverve eiendommen uten å måtte bosette seg på den.
- (48) Fylkeslandbruksstyres vedtak representerer etter min oppfatning heller ikke noe inngrep i retten til fritt å velge bosted etter EMK protokoll 4 artikkel 2 eller SP artikkel 12.

grense
til feil

ikke
relevant
i sak
saks

Vedtaket pålegger ikke Frøholm å flytte. Det som følger av vedtaket, er at Frøholm ikke kan erverve gnr. 91 bnr. 1 i Stryn uten å måtte bosette seg på eiendommen og bo der i fem år. Frøholm bor ikke og har aldri bodd på eiendommen, og det er opp til ham hvorvidt han vil erverve den. Krav om at han må bosette seg på eiendommen for å kunne erverve den, kan på denne bakgrunn ikke ses på som noe inngrep i retten til fritt å velge bosted. Det er da ikke foranledning til å gå inn på hvorvidt det bopliktskrav som er stilt overfor Frøholm, dersom det hadde vært å anse som et inngrep, ut fra en forholdsmessighetsbetraktning måtte ha vært akseptert som nødvendig i et demokratisk samfunn.

- (49) Frøholm har lagt stor vekt på EU-domstolens dom 25. januar 2007 i sak C-370/05 (Festersen-saken). Domstolen kom her til at de danske bestemmelser om boplikt var i strid med EF-traktaten artikkel 56 om fri kapitalbevegelse. Som ledd i begrunnelsen uttalte domstolen blant annet (premiss 36 og 37):

”I artikkel 6, stk. 2, EU bestemmes følgende: ‘Unionen respekterer de grunnleggende rettigheter, således som de garanteres ved [EMRK], og således som de følger af medlemsstaternes fælles forfatningsmæssige traditioner, som generelle principper for fællesskabsretten’ (dom af 27.6.2006, sag C-540/03, Parlamentet mod Rådet, endnu ikke trykt i Samling af Afgørelser, præmis 36).

Da bopælspligten således innskærper en grunnleggende rettighed, som garanteres ved EMRK, er den derfor særligt indgribende. Det er følgelig et spørgsmål, om der kunne træffes andre, mindre indgribende foranstaltninger end denne forpligtelse.”

- (50) Som det fremgår, trekker EU-domstolen retten etter EMK protokoll 4 artikkel 2 til fritt å velge bosted inn i sin vurdering etter EF-traktaten artikkel 56. Det EU-domstolen sier, er at bestemmelser om boplikt ”innskærper” retten til å velge bosted. Det er imidlertid etter min mening ikke grunnlag for å forstå EU-domstolens uttalelse slik at den mener at et krav om boplikt som vilkår for å erverve fast eiendom representerer *inngrep* (“*interference*”) i denne retten. Jeg finner det derfor ikke nødvendig å gå inn på hvilken betydning en avgjørelse av EU-domstolen generelt skal tillegges ved tolkingen av EMK.
- (51) Etter EMK artikkel 8 har enhver rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse. Tilsvarende bestemmelser finnes i SP artikkel 17, jf. artikkel 23. Av samme grunn som boplikt som vilkår for å erverve fast eiendom ikke kan anses som inngrep i retten til fritt å velge bosted, kan et slikt vilkår heller ikke anses som inngrep i retten til respekt for privatliv, familieliv og hjem. Det er da ikke foranledning til å gå inn på hvorvidt det bopliktskrav som er stilt overfor Frøholm, dersom det hadde vært å anse som et inngrep, etter en forholdsmessighetsvurdering må aksepteres som nødvendig i et demokratisk samfunn.
- (52) Frøholm har også påberopt barnekonvensjonen artikkel 3, 5, 9, 16 og 27. Disse bestemmelsene pålegger statene å ivareta barns interesser i ulike sammenhenger. Den mest forpliktende bestemmelsen er artikkel 3 som sier at “[v]ed alle handlinger som berører barn, enten de foretas av offentlige eller private velferdsorganisasjoner, domstoler, administrative myndigheter eller lovgivende organer, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn”.
- (53) Hva barnas beste tilsier, er ikke uten videre klart. Jeg finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette. Det avgjørende er at fylkeslandbruksstyret ikke har pålagt Frøholm å flytte til Olden. Han kan velge å selge den eiendom han har ervervet der, og bli boende i

Stryn sentrum. I den utstrekning Frøholms barn blir berørt av fylkeslandbruksstyrets vedtak, vil det således skyldes de valg foreldrene gjør. Jeg kan ikke se at barnekonvensjonen i en slik situasjon er til hinder for å stille krav om boplikt som vilkår for erverv av eiendommen.

- (54) Jeg går så over til spørsmålet om vedtaket er ugyldig etter alminnelig norsk forvaltningsrett.
- (55) Forvaltningsvedtak kan etter alminnelig norsk forvaltningsrett kjennes ugyldig blant annet dersom det lider av en kompetansemangel, er truffet på grunnlag av uriktig faktum, er beheftet med saksbehandlingsfeil, ikke bygger på forsvarlig skjønn, er influert av usaklige hensyn, medfører usaklig forskjellsbehandling eller etter sitt innhold er åpenbart urimelig.
- (56) Frøholm har hevdet at et forvaltningsvedtak også kan kjennes ugyldig dersom det ikke tilfredsstillende krav til forholdsmessighet. Det er riktig at domstolene på enkelte særlige forvaltningsområder er gitt kompetanse til å underkjenne forvaltningsvedtak dersom det ikke er forholdsmessig. Det finnes imidlertid ikke noen generell regel med dette innhold. Ganske visst vil det ved vurderingen av om et forvaltningsvedtak er åpenbart urimelig, inngå forholdsmessighetsbetraktninger, men det er ikke grunnlag for å stille et generelt krav om forholdsmessighet når det gjelder innholdet av forvaltningsvedtak, jf. Rt. 2008 side 560 avsnitt 48.
- (57) Som tidligere nevnt, inneholdt odelsloven § 27 a andre ledd før lovendringen i 2009 en nærmere regulering av hvilke hensyn som var relevante ved avgjørelsen av om en odelsberettiget skulle fritas fra boplikt, og hvordan de ulike hensynene skulle avveies mot hverandre. Bestemmelsen fastsatte:

"Ved avgjørelse av søknad om fritak fra boplikta skal det leggast særleg vekt på ønsket om å styrkje eller oppretthalde busetjinga i området der eigedomen ligg, på kor nær tilknytning søkjaren har til eigedomen og på søkjaren sin livssituasjon. Vidare skal det mellom anna takast omsyn til bruksstorleiken, avkastningsevna og hustilhøva på eigedomen."

- (58) Som det fremgår av bestemmelsen, var landbruksmyndighetenes skjønn delvis lovbundet. Sivilombudsmannen har i uttalelse i sak 2006/1019 i Sivilombudsmannens årsmelding for 2007 side 384 på side 386 gitt denne beskrivelse av det skjønnsbestemmelsen gav anvisning på:

"Loven gir anvisning på en bred og sammensatt vurdering som landbruksmyndighetene må foreta når det søkes om fritak fra boplikten. Loven skiller dessuten mellom momenter det generelt skal legges 'særlig' vekt på, og de momentene det 'bare' skal legges vekt på. Jeg antar at det enkelte moment innen hver 'klasse' som utgangspunkt må ha lik vekt. Det synes således ikke å være grunnlag for å si at hensynet til bosettingen som utgangspunkt er mer tungtveiende enn søkerens tilknytning til eiendommen eller søkerens livssituasjon.

Lovens angivelse av de ulike skjønnsmomentene innebærer at forvaltningen må ta stilling til de ulike momentene, og vurdere i hvilken grad de gjør seg gjeldende i den enkelte sak. Det kan således tenkes at et moment det etter loven generelt skal legges 'særlig' vekt på, i den konkrete sak er mindre tungtveiende enn et moment det etter loven er tilstrekkelig 'å legge vekt på'. Det kan eksempelvis være tilfellet i en sak der bosettingshensynet bare i liten grad taler for en streng praktisering av fritaksreglene, samtidig som eiendommens avkastningsevne er så lav og husforholdene på den er så dårlig at disse momentene tilsier at fritak bør gis."

ikke relevant i vår sak

Fritak fra boplikt. Søknad

nær vilkår:

- avkastningsevne
- husforhold

- (59) Denne beskrivelse finner jeg treffende. Paragraf 27 a andre ledd angir hvilke hensyn som skal tillegges vekt, og den gir også retningslinjer om hvordan de skal avveies mot hverandre.
- (60) Frøholm har ment at gnr. 91 bnr. 1 i Stryn ikke tilfredsstilte kravene til odlingsjord. Han har derfor ikke formelt søkt om fritak fra boplikten etter odelsloven § 27 a, men er blitt pålagt å søke konsesjon fordi boplikten ikke er blitt overholdt. Dette kan imidlertid etter min mening ikke medføre at vurderingstemaet for forvaltningens skjønn blir et annet. Pålegget om å søke om konsesjon er et virkemiddel for å fremtvinge oppfyllelse av boplikten. Dette har også preget behandlingen av konsesjonssøknaden. I klagen til fylkeslandbruksstyret gjorde Frøholm blant annet gjeldende at det "ville vore heilt naturleg" at han "fekk dispensasjon frå boplikta i denne saka". Han viste også til at andre var blitt fritatt for boplikt på eiendommer som hadde et mer velegnet landbruksareal enn Frøholms eiendom. Selv om saken formelt ikke har vært behandlet som en søknad om fritak fra boplikt, men som en søknad om konsesjon, har det avgjørende spørsmål ved konsesjonsvurderingen vært hvorvidt Frøholm skal kunne erverve eiendommen uten å måtte bosette seg på den. I et slikt tilfelle kan spørsmålet om hvorvidt konsesjonssøknaden skal innvilges, ikke avgjøres på grunnlag av de alminnelige konsesjonskriteriene i konsesjonsloven § 9 første ledd, men ut fra om vilkårene etter odelsloven § 27 a andre ledd for å frita fra boplikt er oppfylt.
- (61) Som jeg tidligere har redegjort for, ble ordningen med at odelsberettigede kunne søke om fritak fra boplikt, avskaffet ved lovendring i 2009. Uavhengig av om erververen er odelsberettiget eller ikke, må han dersom han ikke vil bosette seg på eiendommen, etter lovendringen søke om konsesjon. Vurderingstemaet for avgjørelsen av konsesjonssøknaden er imidlertid i slike tilfeller et annet enn det som ellers gjelder, se konsesjonsloven § 9 fjerde ledd. Denne bestemmelse har i avdempet form tatt opp i seg enkelte av elementene i odelsloven tidligere § 27 a andre ledd, se Ot.prp. nr. 44 (2008–2009), side 132–133 og side 169–170. Etter lovendringen i 2009 bestemmer konsesjonsloven § 9 fjerde ledd at det i saker hvor nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten, "blant annet [skal] legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold", og at søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon "kan tillegges vekt som et korrigerende moment". Fylkeslandbruksstyrets vedtak i vår sak er truffet før de nye reglene trådte i kraft, og gyldigheten av dette må da avgjøres etter de tidligere reglene. Da temaet for konsesjonsvurderingen er hvorvidt Frøholm skal kunne erverve eiendommen uten å måtte bosette seg på den, må spørsmålet om han skal innvilges konsesjon, avgjøres på grunnlag av vilkårene i odelsloven § 27 a andre ledd.
- (62) Av de hensyn § 27 a andre ledd nevner, taler hensynet til å styrke eller opprettholde bosetningen i Olden *for* å stille krav om boplikt. Dette hører til de prioriterte hensyn. De øvrige prioriterte hensyn – søkerens tilknytning til eiendommen og hans livssituasjon – taler *mot* å stille krav om boplikt. Selv om Frøholms tilknytning til eiendommen ville ha vært sterkere dersom han hadde vært oppvokst på eiendommen, har han en slik tilknytning til eiendommen at den etter loven skal tillegges "særleg vekt". Med "livssituasjon" siktes til helsemessige, familiære og sosiale forhold og forhold knyttet til arbeids- eller utdannelsessituasjon, se Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2004 Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen, side 19. Dersom eiendommens avkastningsevne er så liten at eieren vil måtte ta arbeid utenfor bruket, vil

- erolest.
opp på
eiendommen

- livs-
situasjon

de ulemper som følger av pendling, omfattes av uttrykket "livssituasjon". Både Frøholm og hans ektefelle har helseproblemer, og etter det som er opplyst, gjelder dette særlig også ett av barna. Selv om en pendleavstand på 20 km for de fleste ikke fremstår som særlig stor, vil et krav om at Frøholm må bosette seg på eiendommen, i den situasjon som Frøholms familie befinner seg i, kunne påføre ekstra belastninger.

- (63) De øvrige hensyn som etter odelsloven § 27 a andre ledd skal tillegges vekt, er bruksstørrelse, avkastningsevne og husforholdene på gården.
- (64) Ifølge lagmannsrettens dom er eiendommens jordbruksareal 33 dekar. Det har vært noen uenighet om hvor meget av dette som utgjør fulldyrket jord, og hvor meget som er gjødslet beite. Frøholm har hevdet at det fulldyrkede areal bare utgjør ca. 24 dekar, og denne måling har tingretten ikke funnet grunn til å betvile. Den resterende del av jordbruksarealet er gjødslet beite. Hvorvidt lagmannsretten har lagt til grunn at det fulldyrkede areal er 24 eller 25 dekar, er noe uklart. Dette er det imidlertid ikke nødvendig å ta stilling til. Etter endringen av odelsloven § 2 i 2009 må det fulldyrkede eller overflatedyrkede areal være "over 25 dekar" for at en eiendom skal være odlingsjord. Da gjødslet beite ikke omfattes av uttrykket "fulldyrka eller overflatedyrka jord" i odelsloven § 2, tilfredsstiller gnr. 91 bnr. 1 i Stryn – ut fra de arealoppgaver som er gitt i lagmannsrettens dom – etter lovendringen i 2009 ikke kravene for å bli ansett som odlingsjord. Før lovendringen tilfredsstilte eiendommen kravene, men da avkastningsevnen er liten, lå eiendommen på grensen av kravene til odlingsjord. Både bruksstørrelsen og avkastningsevnen taler således *mot* å stille krav om boplikt.
- (65) Når det gjelder husforholdene, har Frøholm opplyst at våningshuset er så dårlig isolert at det ikke kan benyttes som helårsbolig. Det er innlagt vann i huset, men vanntilførselen skjer fra et oppkomme. På grunn av for høyt bakterieinnhold er vannkvaliteten ikke tilfredsstillende. Huset har ikke bad eller varmt vann. Kostnadene til nytt våningshuset er anslått til kr 1 000 000. Også husforholdene taler således *mot* å stille krav om boplikt.
- (66) Fylkeslandbruksstyrets vedtak bygger på innstilling fra landbruksdirektøren. Landbruksdirektøren gav – etter å ha referert bestemmelsene i konsesjonsloven § 1 og § 9 første ledd – denne begrunnelse for sitt forslag til vedtak:

"I si avgjerd har kommunen lagt avgjerande vekt på omsynet til busetjinga i området. Det vert i tillegg peika på at planane om at produksjonsareala skal leigast bort som tilleggsjord, ikkje kan seiast å vere den mest samfunnsgagnlege eigar- og brukarsituasjonen, eller den beste driftsmessige løysinga, jf. konsesjonslova § 1 første ledd og § 9 nr. 3. Etter vårt syn er dette relevante moment som kan tilleggst monaleg vekt i ei sak som denne. På den andre sida tilseier bakgrunnen for saka at ein del av dei momenta som er halde fram i søknaden og i klaga også vert tekne med i konsesjonsvurderinga, m.a. at eigeiendomen sitt ressursgrunnlag er relativt moderat, at søkjaren har tilknytning til eigeiendomen, samt at husa treng påkostnader for å kunne bli tidhevelege.

Etter vårt syn må det i utgangspunktet ligge innanfor kommunen sitt rettslege handlingsrom å prioritere omsynet til busetjing – og målsetjinga om at den som driv ei jord også bør eige den – såpass sterkt at søkjaren sine interesser må vike. Av SSB-statistikken som er teken inn i kommuneplanen går det såleis fram at folketalet i Olden og Oldedalen har gått tilbake dei seinare åra. Kommunen sitt standpunkt vil etter det vi kan sjå ikkje vere i strid med nokon kommunal praksis, og det framstår etter vår meining heller ikkje som urimeleg, sjølv om bruket er lite, bygningane middels og det er tale om ein eigeiendom som søkjaren har slektstilknytning og odelsrett til. Det bør i så måte også tilleggst vekt at køyreavstanden frå gnr. 91, bnr. 1 til Stryn sentrum ikkje er

større enn ca 20 km. Vi tror såleis at kommunen har rett når den hevdar at at er påreknelig at det ville vere interess i marknaden for å kjøpe eigedomen med tanke på busetjing.

Frøholm ønskjer å nytte eigedomen til fritidsføremaal. Ved fleire høve har kommunen peika på at eit slikt ønskje truleg kan imøtekomast ved at tun og hus vert frådelt, og resten av areala selt som tilleggsjord til nabo/naboar. På den måten vil det kunne skje ei permanent styrking av ressursgrunnlaget på eit eller fleire nabobruk, noko som kan vere med på å demme opp for ytterlegare fråflytting frå området. Dette vil også etter vårt syn framstå som ei langt betre løysing – sett i lys av §§ 1 og 9 i konsesjonslova – enn den søkjaren legg opp til.”

- (67) Som det fremgår av denne begrunnelsen, er konsesjonsspørsmålet avgjort etter de alminnelige konsesjonskriteriene i konsesjonsloven § 9 første ledd, og ikke på grunnlag av det delvis lovbundne skjønn i odelsloven § 27 a andre ledd. Etter odelsloven § 27 a andre ledd hører ikke bare hensynet til å styrke eller opprettholde bosetningen, men også søkerens tilknytning og søkerens livssituasjon, til de prioriterte hensyn, som skal tillegges ”særleg vekt”. I landbruksdirektørens begrunnelse er bosettingshensynet skutt i forgrunnen og tillagt dominerende vekt. Søkerens tilknytning og søkerens livssituasjon, som begge taler for at konsesjon blir gitt, skal etter § 27 a andre ledd ha samme vekt som bosetningshensynet. I landbruksdirektørens begrunnelse er imidlertid disse hensynene bare nevnt som hensyn som ”også vert tekne med”.
- (68) Som jeg tidligere har påpekt, taler bruksstørrelsen, eiendommens avkastningsevne og husforholdene på gården mot å stille krav om boplikt. I landbruksdirektørens begrunnelse er bruksstørrelse og avkastningsevne nevnt, og det er også nevnt at husene på eiendommen ”treng påkostnader for å kunne bli tidhøvelege”. Ut fra de opplysninger som foreligger om disse forholdene, stiller jeg imidlertid spørsmål ved om disse momentene kan være tilstrekkelig vektlagt ved vurderingen.
- (69) Da fylkeslandbruksstyrets skjønn ikke er utøvd på grunnlag av det skjønnstema som er angitt i odelsloven § 27 a andre ledd, men etter de alminnelige konsesjonskriteriene i konsesjonsloven § 9 første ledd, finner jeg at vedtaket må kjennes ugyldig.
- (70) Det gjenstår å ta stilling til *sakskostnadene*.
- (71) Frøholm har fått medhold. Han har hatt fri sakførsel for Høyesterett, men ikke for de lavere instanser. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 må Frøholm tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten. I tilfeller hvor en part har fri sakførsel, og motparten er et departement eller annen etat som blir finansiert over statsbudsjettet, skal den part som har fri sakførsel, ikke kreve sakskostnader til det offentlige, jf. Rt. 1999 side 901 på side 906. Det skal derfor ikke tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.
- (72) Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten fastsettes i henhold til innlevert sakskostnadsoppgave til kr 413 035, hvorav advokatsalærer eksklusive merverdiavgift utgjør kr 198 946.

(73) Jeg stemmer for denne

DOM:

1. Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyres vedtak 25. august 2008 om å avslå søknad fra Roger Frøholm om konsesjon til erverv av gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune er ugyldig.
2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler staten v/Landbruks- og matdepartementet til Roger Frøholm 413 035 – firehundreogtrettentusenogtrettifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Webster's
Landbruks-
sjon.

- (74) Dommer Webster: Jeg slutter meg til førstvoterende for så vidt gjelder spørsmålet om eiendommen "kan nyttast til landbruksdrift", jf. odelsloven § 1 som den lød på vedtakstidspunktet. Jeg er også enig i at vedtaket ikke innebærer inngrep i menneskerettighetene. Jeg kan imidlertid ikke følge førstvoterende når han legger til grunn at vedtaket er ugyldig fordi det ikke er foretatt en vurdering etter odelsloven § 27 a annet ledd.
- (75) Vedtaket som står til prøve i Høyesterett er et vedtak etter konsesjonsloven som kom som en konsekvens av at Frøholm misligholdt boplikten etter odelsloven § 27, jf. § 29 annet ledd og derfor ble pålagt å søke konsesjon. Han hadde tidligere søkt om midlertidig dispensasjon fra boplikten etter odelsloven § 27 a, men fikk avslag. Han klaget over avslagsvedtaket, men trakk senere klagen fordi han mente bruket lå under minsteterskelen for hva som var odelsjord, jf. dagjeldende odelslov § 1.
- (76) Sentralt i konsesjonsbehandlingen sto to spørsmål: Om eiendommen er en jord- og skogbrukseiendom, jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd slik den da lød og – i tilfelle eiendommen var en jord- og skogbrukseiendom i lovens forstand – om det burde gis konsesjon etter konsesjonsloven § 9, jf. § 1.
- (77) Grensene for begrepet jord- og skogbrukseiendom var sammenfallende med begrepet "nyttast til landbruksdrift" i odelsloven § 1. I begge tilfeller var det boplikt for erververen etter henholdsvis odelsloven § 27 og konsesjonsloven § 5 annet ledd.
- (78) Fylkeslandbruksstyret hadde alt vurdert om eiendommen var odelsjord, jf. odelsloven § 1. Etter å ha vurdert om det var endrede forhold etter siste vurdering, kom fylkeslandbruksstyret til at eiendommen fremdeles måtte anses som en jord- og skogbrukseiendom, og at overtakelsen var konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Som førstvoterende mener jeg at dette er i tråd med loven.
- (79) Deretter vurderte fylkeslandbruksstyret om det var grunn til å gi konsesjon for erverv av eiendommen, tatt i betraktning at Frøholm ønsket å benytte gården som fritidsbolig.
- (80) Konsesjonsloven § 9 oppstiller de momentene det særlig skal legges vekt på:

”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.”**

- (81) Bestemmelsen er ikke uttømmende, også andre hensyn kan tillegges vekt, jf. ordlyden ”skal det særlig legges vekt på”. At dette er tilsiktet fremgår av Ot.prp.nr. 79 (2002–2003) side 83:

”Første ledd omhandler forhold som det skal legges særlig vekt på. Uttrykket « særlig vekt » er brukt for å få fram at første ledd gjelder hovedhensynene i konsesjonsvurderingen. Det innebærer at disse momentene kan tillegges større vekt enn de som er nevnt i annet og tredje ledd. Uttrykket « særlig vekt » henpeiler også på at det kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen, jf. formålsbestemmelsen § 1 som angir rammen for hva som kan trekkes inn i vurderingen.”

- (82) Av konsesjonsloven § 1 går det frem at hensikten med loven er å fremme visse samfunnspolitiske formål:

”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.”**

- (83) Selv om forarbeidene angir § 1 som rammen for hva som er relevant etter § 9, må det også være rom for å se hen til personlige forhold som søkerens tilknytning til eiendommen, søkerens livssituasjon, eiendommens avkastning og om det ville vært gitt dispensasjon etter odelsloven § 27 a hvis det hadde vært søkt, selv om dette ikke er slike sentrale hensyn det skal legges særlig vekt på etter konsesjonsloven § 9. Spesielt i en sak som denne, hvor det kunne vært søkt dispensasjon, og det er argumentert med personlige hensyn, måtte fylkeslandbruksstyret vurdert disse argumentene. Jeg kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å oppstille som vilkår for gyldighet av vedtaket om å nekte konsesjon at forvaltningen har foretatt en uttrykkelig vurdering etter odelsloven § 27 a. Klagen over vedtaket om avslag på søknaden om midlertidig dispensasjon etter odelsloven § 27 a ble tvert i mot uttrykkelig trukket tilbake av Frøholm.
- (84) De hensynene Frøholm har argumentert med er altså relevante også ved vurderingen etter konsesjonsloven § 9. Fylkeslandbruksstyret har etter min mening foretatt en vurdering hvor hensynet til Frøholm er tilstrekkelig ivaretatt. I realiteten ligger vurderingen tett opp mot – om ikke helt i tråd med – det delvis lovbundne skjønnet i odelsloven § 27 a. I alle fall er skjønnet i tråd med § 27 a så langt domstolene har kompetanse til å overprøve det.
- (85) Fylkeslandbruksstyret fremhevet at hensynet til bosetting i området er tillagt avgjørende vekt. Dette er i tråd med konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2, og er også ett av de

hensynene som skal tillegges særlig vekt etter odelsloven § 27 a. Videre fremgår det at de personlige hensynene Frøholm har fremhevet i klagen er tatt med i vurderingen, herunder de øvrige særlige viktige momentene etter odelsloven § 27 a annet ledd; søkerens tilknytning og livssituasjon. Når det gjelder Frøholms tilknytning til eiendommen, anser jeg ikke den som spesielt sterk; han er ikke vokst opp på gården og har aldri bodd der. Han har kun benyttet eiendommen til fritidsformål. Det må derfor være greit at dette hensynet ikke er tillagt særlig vekt, selv om vurderingen skulle ha skjedd i henhold til odelslova § 27 a annet ledd. Tilsvarende kan jeg ikke se at Frøholms – eller hans families – livssituasjon tilsier at Frøholm bør få overta eiendommen med jord og skog til fritidsformål. I denne sammenhengen vil jeg også peke på at det fremgår av saksdokumentene at de særlige hensynene til barna – som har vært sterkt fremhevet i Høyesterett – ikke var fremme i forvaltningsbehandlingen av saken. Derimot var mer generelle hensyn som tilknytning, barnas skolegang, våningshusets dårlige forfatning og lenger reisevei til arbeidsstedet fremhevet. Det er ikke foretatt noen omfattende drøftelse av disse momentene i vedtaket, men det kan jeg heller ikke se at var nødvendig. Slik saken sto for forvaltningen var det ikke påberopt ekstraordinære forhold som tilsa at Frøholm ville være i en annen stilling enn de fleste andre som erverver en slik eiendom. Tvert i mot tilsa nærheten til Stryn at vedtaket ville være mindre byrdefullt for Frøholm enn det som normalt er tilfelle. Det ville dessuten vært mulig for Frøholm å skille ut landbruksjorda og sitte igjen med bygningsmassen og en passende tomt til fritidsformål. I følge statens prosessfullmektig står denne muligheten fortsatt åpen for Frøholm.

- (86) Også de mer underordnede elementene som det skal legges vekt på etter § 27 a annet ledd, det vil si bruksstørrelsen, avkastningsevnen og boligforholdene, er nevnt i vedtaket. Disse forholdene taler for at Frøholm gis konsesjon uten boplikt, men fylkeslandbruksstyret har ikke funnet at dette oppveier det sentrale hensynet til bosetting i området. Dette måtte vært akseptabelt også ved en vurdering etter odelsloven § 27 a.
- (87) Etter odelsloven § 27 a tredje ledd skal det også tas hensyn til om det er behov for jordbruksareal som tilleggsareal i området. Også dette er vurdert. Vedtaket viser til at det er interesserte kjøpere. Momentet taler derfor mot å gi Frøholm konsesjon.
- (88) Min konklusjon blir etter dette at det ikke er noen feil ved det skjønnet fylkeslandbruksstyret har utøvet etter konsesjonsloven § 9, og at vedtaket er gyldig. Jeg stemmer derfor for at anken forkastes.
- (89) Dommer **Noer:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Webster.
- (90) Dommer **Øie:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Skoghøy.
- (91) Dommer **Gjølstad:** Likeså.

(92) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Sogn og Fjordane fylkeslandbruksstyres vedtak 25. august 2008 om å avslå søknad fra Roger Frøholm om konsesjon til erverv av gnr. 91 bnr. 1 i Stryn kommune er ugyldig.
2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler staten v/Landbruks- og matdepartementet til Roger Frøholm 413 035 – firehundreogtrettentusenogtrettifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes:



Kvæningen kommune
Næring, utvikling og teknisk

Iren og Gert Krodemanch
e-post

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	2015/243-34	2394/2017	600	04.10.2017

Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch

Teknisk utvalg behandlet sak om mislighold av boplikt og endring av konsesjonsvilkår i møtet 14.09.2017. Utskrift av møteboka følger.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Åsmund Austarheim
Konsulent
77778845

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
48/17	Teknisk utvalg	14.09.2017

Oppfølging av konsesjonsvilkår for erverv av gnr/bnr 22/1- Gert Krodemanch

Henvisning til lovverk:
Konsesjonsloven §§ 1, 6, 11, 16 og 17

Vedlegg

- 1 Forespørsel om oppfylling av boplikt som vilkår for konsesjon til erverv av gnr/bnr 22/1
- 2 Kommentar fra eier, brev datert 14.07.2017
- 3 Konsesjonssøknad
- 4 Opprinnelig konsesjonsvedtak teknisk utvalg 06.09.2011

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 14.09.2017

Behandling:

Etatsleder Jan Inge Karlsen fratradte ved behandlingen av saken.
Henvendelse fra eier av 1943-22/1 ble gjennomgått av utvalget.
Trine Kaasen og Sigrid Johansen reiste spørsmål om sin habilitet.
Teknisk utvalg ble ikke beslutningsdyktig sett i forhold til å behandle habilitets spørsmålet, da bare 2 medlemmer var stemmeberettiget ved behandling av habiliteten.

Forslag fra teknisk utvalg: Saken utsettes derfor til neste møte i teknisk utvalg.

Forslaget fra teknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte i teknisk utvalg.

Administrasjonssjefens innstilling

Det vises til vedtak fra teknisk utvalg 06.09.2011 om konsesjon til erverv av gården Hjellens gnr/bnr 22/1. Vilkåret om boplikt er ikke oppfylt.

Kvæningen kommune setter ny frist til 1. januar 2018 for Gert Norbert Krodemansch for å tilflytte eiendommen, Hjellnes gnr/bnr 22/1, og bo der i minimum 5 år i henhold til krav i Lov om folkeregistrering.

Saksopplysninger

Gert N. Krodemansch fikk konsesjon til erverv av gården Hjellnes gnr/bnr 22/1 i Teknisk utvalg 06.09.2011. Vedtaket var formulert slik.

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Eiendommen ligger på Dorras 2,5 km fra E-6. Den har et areal på 219 dekar hvorav 32 dekar er dyrka mark og ca 100 dekar skog (i hovedsak lite produktivt), videre så har eiendommen en teig på vel 600 dekar skog og annen utmark i sameie med gnr/bnr 20/5. Kart og arealopplysninger kan hentes på denne lenka:

<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1943&gnr=22&bnr=1>

Eier har aldri tatt eiendommen i bruk som helårsbolig slik intensjonen var i konsesjonssøknaden og kommunens vedtak. Dette fremgår av folkeregistrert adresse som er i Kristiansand og tidligere i Hammerfest. Eiendommen er ikke utviklet til landbruksformål, men deler av arealene har vært leid ut til nabobruk. De mest tungdrevne arealene er lite etterspurt som tilleggsareal og står unyttet.

I slike saker er det nødvendig å innhente erververens kommentar til de faktiske opplysningene som legges til grunn før det tas stilling til hvordan oppfølgingen blir. Eier ble derfor tilskrevet i brev 7. juli 2017 og bedt om en redgjørelse om situasjonen. I brev datert 14.07.2017 har eier gitt tilbakemelding. Her blir det vist til 7 avsnitt der eier fremmer følgende synspunkt:

1. Vilkåret om boplikt fremgår ikke direkte av vedtaket, men det er rom for tolkning. De mener også at eiendommen er av en slik karakter at den ikke er konsesjonspliktig, samt at det ikke kan kreves boplikt når eiendommen har mindre enn 25 dekar dyrka mark.
2. Huset har vært under rehabilitering og brukstillatelse (ferdigattest) ble først gitt i oktober 2016, og krevet om boplikt kunne derfor ikke tre i kraft før denne dato.
3. Det vises også til at bolighuset har alvorlige feil og mangler etter rehabiliteringen. I forbindelse med dette pågår det rettslige prosesser mellom eier og Kvæningen produkter.

Rettskraftig dom i denne saken faller trolig i løpet av 2018. Det vises derfor til at det ikke er trygt å bo i huset før feilene og manglene er rettet opp.

4. Dersom kommunen opprettholder ferdigattesten så kan eier flytte til eiendommen ved årsskiftet 17/18.
5. Det vises til at eier har bodd der mye i løpet av de siste to årene. Faktisk botid fremover vil være avhengig av om huset er trygt å bo i.
6. Det vises til at det bare er ved personlig boplikt at eiendommen ikke kan leies ut i sin helhet, og det vises til at det ikke er avklart fra kommunen om boplikten er personlig eller ikke. Selv med personlig boplikt må huset kunne leies ut over korte perioder.
7. Driveplikten er forsøkt oppfylt ved utleie til Kenneth Isaksen som driver med sau. Det er bare de beste arealene (ca 15 dekar) som har vært mulig å få leie ut. Dersom andre vil drive resten så er eier positiv til det.

Brudd på konsesjonsvilkår kan rettes opp på flere måter jfr. Konsesjonslovens § 16. Det kan settes en frist for erverver til å oppfylle vilkårene, eventuelt kan Fylkesmannen fastsette tvangsmulkt for å sikre at dette skjer. Dersom konsesjonsvilkår av vesentlig betydning overtres, eller dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, kan kommunen trekke konsesjonen tilbake og eiendommen kreves videresolgt til noen som lovlig kan erverve den.

Vurdering

I konsesjonssøknaden fra 2011 så fremgår det at søker kjøpte eiendommen for å bosette seg der og utvikle den til landbruksformål. Foreløpig har det ikke skjedd. Dette er uheldig mhp at det er en eiendom som har et potensiale for landbruksdrift, og at den har høy boverdi. Kvæningen kommune er opptatt av å legge til rette for bosetting og næringsutvikling. Det er derfor viktig å sikre at slike eiendommer benyttes til beste for landbruksnæringa og av hensyn til bosetting jf. konsesjonslovens formålsparagraf. Når denne eiendommen ikke er tatt i bruk til boligformål så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret. Vedtaket om å gi konsesjon ble gitt av teknisk utvalg i 2011. Dersom dette vedtaket skal endres så er det riktig at samme organ gjør denne endringen og saken tas derfor opp i utvalget.

Kommunen er i følge § 17 pliktig til å føre kontroll med at konsesjonsvilkår overholdes. Her har vi ikke hatt gode nok rutiner slik at saken har fått løpe i fem år uten at saken er undersøkt og fulgt opp. Kommunen har fått henvendelser med spørsmål om boplikt på denne eiendommen. I henhold til § 17 så er vi forpliktet til å følge opp slike henvendelser. Kommunen har også satt i gang prosesser for å få bedre forvaltning og kontroll med landbrukseiendommer. Til eksempel så er det satt i gang et arbeid med å fastsette lokale retningslinjer for praktisering av konsesjonslovens bestemmelser. Disse var på høring våren 2017.

Krodemansch refererer også til den pågående rettslige prosessen mellom «Kvæningen produkter» og Krodemansch angående rehabiliteringsarbeid på våningshuset på gnr/bnr 22/1 utført av Kvæningen produkter. I korrespondanse med kommunen fremgår det at Krodemansch mener koblingen mellom kommunen og Kvæningen produkter er sterkere enn den faktisk er.

Kvæningen Produkter eies av Kvæningen kommune, men det er et selvstendig aksjeselskap der kommunen ikke har styringsrett.

Vilkåret om boplikt er gjerne uheldig formulert i vedtaket, men det er likevel gjennomgående i saken. Av søknaden fremgår det at søker forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo på den i minimum fem år. Videre er dette vektlagt i saksutredningen og nevnt i selve vedtaket. Bosetting

i minimum fem år er derfor et ufravikelig vilkår for konsesjonen som er gitt. Når eiendommen ikke er tilflyttet så foreligger det et brudd på konsesjonsvilkåret.

Oppgradering av hus gir ikke grunnlag for å unnlate oppfylling av vilkåret uten å få dette spesifikt godkjent av kommunen i forkant. Tilstanden på huset og manglene som påpekes i takstrapporten gir derfor ikke grunnlag for fritak fra boplikt. Slike forhold kan imidlertid være et moment i forbindelse med en søknad om fritak fra boplikt eller utsatt frist for tilflytting mm.

Eiendommen er uten tvil av en slik karakter at konsesjon er påkrevd ved salg utenom nærmeste familie. DVS den er ikke satt til andre formål i kommunale arealplaner, den er større enn 100 dekar totalt, og den har mer enn 25 dekar dyrka mark. For overtakelser innenfor nærmeste familie er det fritak for å søke konsesjon, men lovbestemt boplikt for eiendommer som har mer enn 25 dekar dyrka mark (lovendring om økning til 35 dekar trer i kraft 1. september). På Hjellnes er boplikten gitt som et vilkår og er uavhengig av den lovbestemte boplikten som gjelder innenfor familieoverdragelser. Les gjerne mer om konsesjonsloven på landbruksdirektoratet sin nettside. <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#hvilke-ervertv-er-konsesjonsfrie->.

Vilkåret om boplikt er uklart formulert i vedtaket fra kommunen, men ut i fra opprinnelig søknad og vedtak så er det er snakk om en personlig boplikt. Upersonlig boplikt er mindre vanlig i slike saker og burde i så fall vært presisert spesifikt, gjerne med tilleggsvilkår om hvordan denne kunne oppfylles. I henhold til konsesjonslovens § 6 så oppfylles personlig boplikt ved at eieren bor på eiendommen og er registrert bosatt der i tråd med folkeregisterlovens bestemmelser i hele femårsperioden.

Det er ikke startet opp egen landbruksvirksomhet på eiendommen på tross av at det ble oppgitt som formål med ervervet. Driveplikten er problematisk i Kvænangen. Både med tanke på at kommunen i liten grad har fulgt opp denne problemstillingen på jordbruksarealer generelt, og ved at vi har så få brukere igjen, slik at det ikke er etterspørsel etter leiejord. Krodemansch har leid ut de arealene det har vært etterspørsel etter i hele perioden. Det er derfor ikke rimelig å forfølge dette nærmere i denne omgang. Vi kommer likevel til å følge opp denne problemstillingen i egne prosesser som favner om alt drivverdig jordbruksareal i Kvænangen, og det vises til at jordloven § 8 har bestemmelser om at alt jordbruksareal skal drives og driveplikten er evigvarende.

I henhold til søknad og konsesjonsvedtak i 2011 så sier vilkåret at eiendommen skulle tilflyttes innen ett år fra vedtaksdato. DVS formell botid skulle startet 15.09.2012. Brudd på boplikt over en årrekke er et vesentlig brudd på et konsesjonsvilkår. Ut i fra dette så kan kommunen trekke tilbake konsesjonen og kreve at eiendommen blir videresolgt. Det foreligger imidlertid flere moment som tilsier at det vil være rimelig at eier får en mulighet til å rette opp forholdene.

Selv om det i utgangspunktet er søkers ansvar å oppfylle vilkår som er gitt i offentlige vedtak, så burde kommunen fulgt opp saken på et tidligere tidspunkt, og situasjonen har ikke oppstått som følge av uriktige eller ufullstendige opplysninger. Det bør derfor settes en ny frist for å kunne oppfylle boplikten. Det opplyses i brevet fra juli i år at eier kan flytte til eiendommen til årsskiftet 17/18. Dette bør være en løsning som ivaretar hensynet til bosetting og bør godtas.



Kvænanen kommune
Næring, utvikling og teknisk

Gert og Iren Krodemansch
Dueknipen 9
4616 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr:	Arkivkode	Dato
	2015/243-36	2533/2017	600	20.10.2017

Opplysninger i sak om konsesjonsvilkår på gnr/bnr 22/1

Viser til e-post 16. oktober med opplysninger til saken og krav om innsyn.

Når det gjelder arealgrensen på 35- dekar så gjelder det for den lovbestemte boplikten som følger ved overtakelse innenfor familien i henhold til konsesjonslovens § 5. Da er overtakelsen konsesjonsfri med den betingelsen at det følger boplikt på eiendom mer enn 35 dekar dyrka mark. I deres tilfelle så er eiendommen kjøpt utenfor de slektsforholdene som gir fritak for konsesjonsplikten, og boplikten er satt som et vilkår etter lovens § 11. Formuleringen av vilkåret om boplikt i vedtaket fra 2011 er formulert på en uheldig måte. Dette er kommentert og vurdert i saksframlegget. Framlegget omhandler å lempe på tidspunktet for tilflytting og rydde opp i eventuelle uklarheter som ligger i saken.

Ansatte i avdelingen til Jan Inge Karlsen kan ikke fatte avgjørende vedtak når avdelingsleder er innhabil. Det er likevel ikke til hinder for at vi kan forberede sakene, så lenge vedtak fattes av høyere organ med vedtakskompetanse.

Vilkår om boplikt etter § 11 oppstår som følge av overdragelser av konsesjonspliktig eiendom. Vi har som praksis at vi pålegger boplikt i slike saker der det er praktisk mulig mhp infrastruktur og bolighus, også for eiendommer med vesentlig mindre jordbruksarealer.

De fleste landbrukseiendommer overdras innenfor nærmeste familie, og ervervene er derfor konsesjonsfrie. Vi har derfor ikke så veldig mange eksempler å vise til, men vi har følgende eiendommer som er innvilget konsesjon med vilkår om boplikt de siste to årene:

gnr/bnr

8/16

8/19

13/3

29/1mfl. (29/1 har flere tilhørende grunneiendommer i driftsenheten)

11/1mfl. (11/1 har flere tilhørende grunneiendommer i driftsenheten)

Vi vil også vise til lokale retningslinjer for konsesjonsbehandling som var på høring i sommer.
<http://www.kvanangen.kommune.no/hoering-og-offentlig-ettersyn-paa-retningslinjer-for-praktisering-av-konsesjonsloven-i-kvaenangen.5980221-135911.html>

Med hilsen

Åsmund Austarheim
Konsulent
Direkte innvalg: 77778845
e-post: asmund.austarheim@kvanangen.kommune.no

Vedlegg

1 Varsel om manglende oppfylning av boplikt

Også sendt til:
Gert og Iren Krodemansch

Matthias Welz
Burfjorddalen 97
9161 Burfjord

Burfjord, 19.01.2017

 Kvæningen kommune Postmottak
19 JAN 2017
Til behandling:
Saksbehandler: <i>Asmund</i>
Til orientering: <i>Truls - Jan Inge</i>
Gradering

Kvæningen kommune
v/teknisk leder
Jan Inge Karlsen
9161 Burfjord

Varsel om merkelige forhold angående eiendom 1943/22/1

Jeg varsler herved kjennskap til flere ureglementerte forhold angående eiendom 1943/22/1.

Jeg har flere ganger henvendt meg til teknisk avdeling sommeren 2016 og gjorde dere da oppmerksom på at eiendommen 1943/22/1 er konsesjonsbelagt (Se vedlegg arkivkode V62, løpenummer 3431/2011). Siden eiendommen per i dag ikke er bebodd synes jeg det er meget merkelig at kommunen ikke foretar seg noe i forhold til vedtaket, fattet i teknisk utvalg 06.09.2011. Hvorfor følger ikke Kvæningen kommune opp sine egne vedtak og hva ligger til grunn for denne praksisen ved denne eiendommen?

I tillegg synes jeg det er meget merkelig at eieren av eiendommen har fått utstilt en ferdigattest den 20.10.2016 av Kvæningen kommune. Det er foretatt en meget omfattende ombygging og det er åpenbart synlige mangler ved boligen. Fra vei er det bl.a. synlig ikke montert rekkverk på begge verandaer. Dessuten er hele kjelleretasjen ikke ferdigstilt i henhold til både byggesøknaden og i forhold til lånesøknaden til husbanken. Dette er opplysninger jeg har fått av pålitelig kilde. (Nærmere opplysninger kan gis etter behov)

Med vennlig hilsen


Matthias Welz

Vedlegg:

- Arkivkode V62
- Arkivkode 600



Kvæningen kommune
Teknisk/Næringsavdelingen

Advokatfirma Krodemansch
Sjølystveien 3
4610 KRISTIANSAND S

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr.	Arkivkode	Dato
	2011/2936-4	34316/2011	V62	15.09.2011

Konsesjon for erverv av 1943/22/1 - Dorras

Saksprotokoll i Kvæningen Teknisk utvalg - 06.09.2011

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Trine Sølberg
jordbrukssjef
Direkte innvalg: 7778842



Kvæningen kommune

Arkivsaknr: 2011/2936 -3

Arkiv: V62

Saksbehandler: Trine Sølberg

Dato: 29.08.2011

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
2011/45	Kvæningen Teknisk utvalg	06.09.2011

Søknad om konsesjon for erverv av 1943/22/1 - Dorras

Henvisning til lovverk:

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98

Saksprotokoll i Kvæningen Teknisk utvalg - 06.09.2011

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Vedlegg

- 1 Brev fra Advokatfirma Krodemansch
- 2 Søknad om konsesjon

Rådmannens innstilling

Kvæningen Kommune innvilger konsesjon ved Gert Norbert Krodemansch sitt erverv av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune, jfr konsesjonslovens §§ 9 og 1.

Kjøpesum er satt til kroner 460.000.

Med hjemmel i jordlovens § 8 skal den dyrka jorda på eiendommen drives. Dette kan gjøres ved at søker selv driver den dyrka jorda eller det inngås en skriftlig leieavtale på minst 10 år ihht jordlovens § 8.

Kommunen anser det som positivt at erverver ønsker å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Saksopplysninger

Gert Krodemansch har inngått avtale om kjøp av eiendommen gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune. I søknad datert 02.06.2011 redegjør advokatfirmaet Krodemansch om hjemmelsforholdene til selgeren av eiendommen. Selger Trond Johnsen ervervet eiendommen av et dødsbo i 1998. Skjøtet ble aldri tinglyst av advokaten, men alle dokumenter som legges ved viser at Trond Johnsen gjorde opp for eiendommen og kommunen innvilget også den gang konsesjon til Trond Johnsen i forbindelse med ervervet. Ut fra vedlagte dokumentasjon anser kommunen Johnsen for å være hjemmelshaver av gnr 22 bnr 1 i Kvæningen Kommune.

Eiendommen ligger på Dorras og består av rundt 35 dekar innmark. Det er også betydelig antall dekar utmark, men dette er i sameie med en annen eiendom. Eiendommen er bebygd med et våningshus i middels stand, driftsbygning i dårlig stand og et naust i middels stand. Den dyrka jorda på eiendommen høstes i dag av en gårdbruker i nærområdet.

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel betegnet som LNF-område A. Dette er områder hvor spredt bolig- og fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse kan skje.

Søknaden behandles etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98. 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 gagnlig 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 bosetting.”*

Det er søker og han/hennes formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen av konsesjon, enten ervervet gjelder landbrukseiendom eller annen type eiendom. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn for å avslå. Dette er gjentatt og forsterket ved landbrukseiendommer. Virkemidlene i konsesjonsloven må brukes slik at en oppnår effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i den aktuelle saken.

Formålet med ervervet er opplyst å være å utvikle eiendommen til landbruksformål. Søkeren opplyser at han forplikter seg å flytte til å bosette seg på eiendommen innen 1 år og drive eiendommen. Søkeren er oppvokst på denne gården og har driftserfaringer herfra. Den dyrka jorda på eiendommen skal etter jordlovens § 8 drives. Ny eier må innen 1 år ta stilling til om han vil drive eiendommen selv eller leie bort jordbruksarealet slik det blir gjort i dag. Driveplikten kan oppfylles ved at arealet blir leid bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Det er en forutsetning for at driveplikten blir oppfylt ved bortleie at leieavtalen er på minst 10 år om gangen uten mulighet for eieren til å si den opp. Avtalen må føre til driftsmessige gode løsninger og være skriftlig. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løsninger, kan følges opp som brudd på driveplikten.

Vurdering

Eiendommen har begrenset areal og vil etter dagens driftsformer ha for få ressurser til å kunne være en selvstendig driftsenhet. Eiendommens landbruksareal blir høstet av et nabobruk i nærområdet. Søkeren har vokst opp på denne eiendommen og har erfaringer med landbruksdrift herfra. Det er positivt at søkeren tar sikte på å flytte til eiendommen innen 1 år og ta vare på bygningsmassen og arealet.

Det vil være fornuftig å knytte vilkår om eiendommens dyrka areal at de skal enten drives av erververen selv eller leies bort på skriftlig kontrakt til nabobruk i drift.



Kvæningen kommune

Næring, utvikling og teknisk

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak Delegert Teknisk - nr. 134/16

Deres ref: «REF»	Vår ref: 2015/243-23	Løpenr. 3006/2016	Arkivkode 600	Dato 20.10.2016
---------------------	-------------------------	----------------------	------------------	--------------------

FERDIGATTEST 1943/22/1

Svar på anmodning om ferdigattest, jf. pbl § 21-10
Vedtak hjemlet i delegasjonsreglement vedtatt av Kvæningen kommunestyre i sak 45/1996.

Saksnr:
39/15

Behandlet i:
Kvæningen Delegert Teknisk utvalg

Byggested:	Hjellnes	Gnr/Bnr:	22/1
Tiltakshaver:	Gert Krodemansch	Adresse:	9600 Hammerfest
Ansvarlig søker:	Bertelsen Bygg AS	Adresse:	9153 Rotsund
Tiltakets art:	Bolig	Bruksareal:	146,4 m2

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattesten i henhold til ferdigmelding datert 29.09.2016 fra ansvarlig søker.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. Byggesaksforskriften § 8-1.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål, enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2015/243.

Postadresse:
Rådhuset
9161 BURFJORD
E-post: post@kvanangen.kommune.no

Besøksadresse:
Rådhuset
www.kvanangen.kommune.no

Telefon:

Organisasjonsnr: 940331102

Med hilsen

Truls Erik Nilsen
Avdelingsingeniør bygg
Direkte innvalg: 77778849
E-post: truls.nilsen@kvanangen.kommune.no

Kommunens saknr.
2015/243

Nullstill



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adressen				Postnr.	Poststed	
	22	1					Kvænangen
	Hjellnes				9162	Sørstraumen	

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i herde innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadepålitlige endringer/justeringer i forhold til tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input checked="" type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radiator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/pels
<input type="checkbox"/> Värmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Värmepumpe - berg/sjø	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske panelovner	
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/epilvarme			<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Erklæring	
<input checked="" type="checkbox"/> Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftstasen er overlevert byggverkets eier	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avfjæringssplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak byggmesterbertelsen@gmail.com			Navn		
Kontaktperson	Telefon	Mobiletelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiletelefon
Tor Bertelsen		40145012			
E-post byggmesterbertelsen@gmail.com			E-post		
Dato 29.09.2016			Dato		
Underskrift <i>Tor Bertelsen</i>			Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver Tor Bertelsen			Gjentas med blokkbokstaver		

Post Kvæningen

Fra: Åsmund Austarheim
Sendt: 22. november 2017 08:15
Til: Post Kvæningen
Emne: FW: Ytterligere innspill før neste behandling av vår bopliksak

Til registrering sak 2015/243

From: Iren Krodemansch [mailto:ibk@krodemansch.no]
Sent: Tuesday, November 21, 2017 6:47 PM
To: Åsmund Austarheim <Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no>
Subject: Ytterligere innspill før neste behandling av vår bopliksak

Her er noen flere innspill herfra – før beste behandlingsrunde:

- Ang det vedtaket som ble gjort i 2011, så følger det av klarhetskravet i forvaltningsretten at man ikke kan inntolke ting som overhodet ikke står skriftlig i vedtaket, se også fvl. § 23. Tolkningen skal være ganske så klar, for at plikter kan legges på private etter forvaltningsvedtak. Tolkningen kan altså ikke gjøres ut fra hva vi selv har ønsket/hatt planer om, eller hva kommunen selv har innfortolket. Man kan kun legge til grunn hva som er mulig å utlede fra vedtakets skriftlige ordlyd, og det står IKKE noe som helst om boplikt der, hverken personlig eller upersonlig. Det kan derfor ikke tolkes at det foreligger noe vedtak om boplikt fra tidligere, samme hvor gjerne kommunen vil legge til grunn at slikt vedtak ble gjort. Man må forholde seg til det som ER gjort/skriftlig og klart formulert.
- Kommunen kan derfor NÅ gjøre et bopliktvedtak, men da må nå-reglene følges, og da er eiendommen under konsesjonsplikts grensene.
- Selv i 2011 var eiendommen reelt under både 35 og 25 dekar dyrkbar mark, og det er realiteten/fakta som skal følges i vurderingen, og ikke hva som måtte stå på gamle kart om tidligere dyrkbar mark.
- Dersom kommunen likevel legger til grunn at det skulle foreligge noe slikt gyldig vedtak fra 2011, søkes om fritak for boplikten – ref. saksinnspillet herfra av 7.9.17.
- Her er nye opplysninger at branntilsynet faktisk har stengt pipe/peis fra bruk. Huset er p.t. uforsvarlig å bo i, pga. stadig mer sigende konstruksjon (manglende grunnleggende bæring).
- Det skal også opplyses noe som jeg glemte å nevne tidligere i høst: Gert selv er jo oppvokst på stedet. Formell hjemmelshaver før ham var onkelen, og før det igjen: Bestefar/bestemor, og slektsleddene rett tilbake før dem igjen. Hjemmelen på onkelen en periode er derfor kun en liten "omvei", i rekken av eiere både rett bakover og rett fremover i tid av slektsledd. Når det da ikke er direkte rett slektslinje, er dette i alle tilfelle et sterkt tilleggsmoment i forhold til søknad om fritak for boplikten.

Når det gjelder habilitet: Så står det i saksprotokollen vi fikk tilsendt etter møtet i teknisk utvalg den 14.9.17: "Etatsleder Jan Inge Karlsen *fatrådte ved behandlingen av saken*". Dette tyder på at han hadde en eller annen slags rolle i selve teknisk utvalg, som han så måtte fratruke. Hvis det er riktig, er hele utvalget inhabile. Dette er kanskje kun uklart skrevet? Jeg er enig med deg i at dersom dette kun gjelder saksforberedelse, så kan administrasjonen fremdeles forberede saken. Men Karlsen selv ikke ha noen rolle i sakforberedelsen/fremleggelsen. Men dersom han har en rolle i teknisk utvalg, blir dette annerledes. Det er fint om dette kan bli klargjort hit.

Når det gjelder forvaltningspraksis, så mener vi det er tilfelle som er like vår sak, og hvor eiere ikke er pålagt boplikt. Vi får gå nærmere inn på dette med mulig brudd på likebehandlingsregelen, dersom det blir nødvendig, etter at neste møte i Teknisk Utvalg har behandlet vår sak.

Det bes om at også mailen her tas med og gis direkte i kopi til utvalgets medlemmer i forkant av saken. Dette på samme måte som alle tidligere innspill herfra, spesielt nevnes skrivet av 7.9.17, samt email av 16.10.17.

Da ser vi frem til dette resultatet. Det bes om at sakens utfall sendes hit omgående etter behandlingen den 30.11, da vi reiser bort like etterpå, og blir borte en del uker.

Mvh
Gert og Iren Krodemansch

Fra: Åsmund Austarheim [<mailto:Asmund.Austarheim@kvanangen.kommune.no>]
Sendt: 17. november 2017 08:04
Til: Iren Krodemansch <ibk@krodemansch.no>
Emne: RE: Re-sende tidligere mail ?

Hei
Det brevet du viser til ble bare sendt på papir etter ønske fra dere. Så den mailen finnes ikke. Legger med brevet.

Beste helsing

Åsmund Austarheim
Konsulent landbruk og utmarksnæring
Tlf 77778845
www.kvanangen.kommune.no

From: Iren Krodemansch [<mailto:ibk@krodemansch.no>]
Sent: Thursday, November 16, 2017 7:49 PM
To: Åsmund Austarheim
Subject: Re-sende tidligere mail ?

Da jeg var på reise når jeg mottok din siste mail, ber jeg deg om det er mulig å re-sende den til meg. Jeg har kommet i skade for å slette mailen, i stedet for å lagre den.

Dette dreier seg om den mailen du sendte ca. mnd.skiftet okt/nov, og som inneholdt svar på min forespørsel om innsyn etter offentlighetsloven.

Mailen inneholdt bl.a. relevante andre eiendommer som det er avkrevd boplikt på i kommunen, samt ett brev fra Welz – daværende leder av KP – som igangsatte saken om boplikt mot oss. Det var også info om det neste skrittet i kommunen hva angår bopliksaken vår.

Kan du altså sende hele denne mailen til meg på nytt ?

Mvh
Iren Krodemansch
ibk@krodemansch.no