

G/BNR 53/1 LUNKE NISTUEN I ØYER - SØKNAD OM UTSETTELSE AV GJENSTÅENDE BOPLIKTSTID JF. KONSESJONSLOVEN § 5 ANNET LEDD

Vedlegg:

Søknad om konsesjon fra Martin Lunke datert 22. juli 2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

E-post-korrespondanse mellom Lunke og landbrukskontoret 2. sept 2019.

Sammendrag:

Martin Lunke har tatt over farsgården Nistuen Lunke i Nordbygda. Han søker om en fem års utsettelse av den lovbestemte boplikten. Søknaden er begrunnet med familiære forhold og at det er nødvendig med tiltak for å etablere en bolig på garden. I mellomtiden skal han og familien bo på Lillehammer. Rådmannen mener søknaden delvis kan imøtekommes men at det ikke kan gis mer enn to år fristutsettelse. Dette er en rimelig lempelse ut fra søkers beskrevne behov og det som synes nødvendig for å få boforholdene tilfredsstillende.

Saksutredning:

Martin Lunke søker konsesjon for sitt eierskap av Nistuen Lunke g/bnr 53/1. Han søker konsesjon fordi han ønsker fem års utsettelse av sin resterende bopliktstid. Han overtok garden 30. juni 2017 og fikk tinglyst hjemmel til eiendommen 5. september 2017. Eiendommen ble overtatt konsesjonsfritt ettersom han har odell på eiendommen og skulle oppfylle den lovbestemte boplikten på fem år.

Det opplyses at dyrkamarka er bortleid med 10-års kontrakt. Planene for eiendommen beskrives som å fortsatt leie bort dyrkamarka, drive med gardsturisme og skogbruk.

I søknaden skriver han at han og samboeren flyttet til hennes barndomsgard sommeren 2017. Den ligger rett ved Lunke og han skriver at han har forstått det slik at ved å bo der oppfylles også boplikten på Lunke. På grunn av familiære forhold ønsker de nå å flytte til Lillehammer for en periode. Det opplyses om at de fikk barn i 2017 men at de ønsker at barnet skal begynne på skolen i Øyer. På garden er det to eldre bolighus og et gjestehus. I tiden framover vil de ordne ny bolig på Lunke for dem. Faren (Sjur Morten Lunke) bor nå på garden.

Fakta om eiendommen:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 0521-53/1 Areal i dekar									
521-53/1	9	83,8	4,6	53,3	1 899,3	197,9	30,0	0,0	2 268,9
521-155/1/444	1	9,2	0,0	6,7	0,0	4,7	1,3	0,0	21,9
Sum	10	93,0	4,6	60,0	1 899,3	202,6	31,3	0,0	2 290,8

Etter opplysninger fra Norske Gardsbruk er det på garden to våningshus og kårbolig. Det ene våningshuset er av søker omtalt som gjestehus. Våningshusene er fra 16-1700-tallet og er restaurert på 1970 og -90 tallet. Kårboligen er fra 1952. Driftsbygningen har vært brukt til sau og gris men etter det rådmannen erfarer denne ikke i bruk nå.

Etter korrespondanse med søker ifm. saksbehandlingen er det bragt klarhet i at Sjur Morten Lunke bebor den eldste av de to bygningene som regnes som bolighus, denne har adresse Veltevegen 95 som også er Sjur Morten sin folkeregistrerte adresse. Den andre bygningen skal enten renoveres eller rives, alternativt så ønsker de å oppføre enda en bygning på garden. Dette er spørsmål som må avklares med bl.a. kommunen, uavhengig av denne saken.

Opplysninger om søker og søkers familie:

Martin Lunke er født 10. mai 1985. Han opplyser å være samboer og ha ett barn. Oppslag i folkeregisteret bekrefter at Lunke har ett barn og barnets mor er Elisabeth G. Haugerud. Hun kommer fra eiendommen Haugerud (Laanke Nordigard) g/bnr 52/1 (Kilde: Norske Gardsbruk). Han opplyser i søknaden at han og samboeren flyttet til hennes barndomsgard (Haugerud) i 2017. Det er ett bolighus på denne eiendommen og den har adresse Veltevegen 123. Kårboligen fra 1981 ble fradelt i 2006 og er solgt.

Oppslag i folkeregisteret viser at også Martin Lunke har bostedsadresse i Veltevegen 95 og har hatt det siden 1. april 2017. Samboeren har siden august 2017 hatt adresse Storgata 157A på Lillehammer. Denne eiendommen med g/bnr 52/10 i Lillehammer eies av Lunke og Haugerud i felleskap og ble ervervet i 2016. Det gjør også naboeiendommen Storgata 157B som de ervervet i 2017. På denne eiendommen ble det i 2018 tillatt oppført en ny enebolig, Lillehammer kommune har nylig mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse.

Lovgrunnlaget:

Formålet med konsesjonsloven (konsl.) jf. § 1, er 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*

Det følger av konsl. § 2 at fast eiendom som hovedregel ikke kan erverves uten konsesjon. Etter konsl. § 5 første ledd nr. 1 og 2 er konsesjonsplikt 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 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka eller mer enn 500 dekar produktiv skog er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, se konsl. § 5 andre ledd.

Boplikt på en eiendom kan enten følge direkte av loven i de tilfellene en eiendom overtas

konsesjonsfritt, eller på grunnlag av vilkår i et konsesjonsvedtak, i de tilfellene det er nødvendig med konsesjon på ervervet. Boplikten tar i begge tilfeller sikte på å ivareta hensynet til bosetting, hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet i framtiden.

Når erververen ikke har tenkt å bosette seg på eiendommen må han søke konsesjon selv om han er i nær slekt eller odelsberettiget.

Vurdering:

Martin Lunke opplyser å være samboer og å bo på samboerens hjemgard, denne har adresse Veltevegen 123. Han har folkeregistrert adresse Veltevegen 95 som er på sin egen gard. Her er det motstridende informasjon som kan indikere at han ikke oppfyller kriteriene om hovedregel om bosted iht. folkeregisterloven § 5-1. Det er etter folkeregisterloven § 1-3 skattekontoret (Skatt Øst) som er folkeregistermyndighet og som skal påse at vilkårene i § 5-1 er oppfylt. Kommunen er iht. konsesjonsloven § 17 pålagt å føre tilsyn med at lovbestemt boplikt er oppfylt. Det begrenser seg til å påse at den som har boplikt har folkeregistrert adresse på eiendommen. Rådmannen forholder seg til den folkeregistrerte adressen.

Lunke opplyser at han oppfatter at boplikten for Lunke kan oppfylles ved å bebo naboeiendommen. Det er ikke riktig forståelse av bopliktslovgivningen. Skal han oppfylle boplikten på Lunke ved å bebo en annen eiendom krever det konsesjon, noe som kan være aktuelt å innvilges dersom en f.eks. eier to eiendommer i umiddelbar nærhet med hverandre. I dette tilfellet har han adresse på sin egen gard og har p.t. oppfylt ca. to år av den lovbestemte boplikten på fem år.

Spørsmålet om boplikt ved konsesjonsbehandlingen:

Lunke søker en utsettelse av oppfyllelse av den lovbestemte boplikten. Det er ikke reist spørsmål om hvorvidt han skal kunne slippe boplikt. Det synes derfor ikke nødvendig å drøfte hvorvidt det er behov for å legge boplikt som vilkår for konsesjonsbehandlingen. Dette spørsmålet ble nylig underlagt en grundig drøfting i en annen sak fra Nordbygda der man i konsesjonsbehandlingen da kom til at personlig boplikt er nødvendig av hensyn både til en helhetlig ressursforvaltning og for kulturlandskapet.

Utsatt oppfyllelse av boplikt:

I søknaden framgår det at det er tale om en midlertidig utsettelse av boplikten, ikke en varig utsettelse. De ønsker at barnet født i 2017 skal kunne begynne på skolen i Øyer, skolestart vil være i 2023. I e-post fra søker av 2. sept 2019 skriver han at pga. arbeids- og familieforhold har dette betydning med de eksisterende boforholdene på garden.

Det konkrete spørsmålet i saken er om Lunke skal få fem års utsettelse av gjenværende bopliktstid på tre år. Rådmannen har forståelse for at en ikke kan bebo en bygning i en renoveringsfase. Det bør etter rådmannens syn imidlertid ikke være nødvendig med fem år for å renovere en ordinær gardsbygning. Ei heller om bygningen skal rives og erstattes med en ny. Han har også eid garden i to år og hatt rikelig med tid for å starte med den prosessen, enten det skulle være restaurering eller riving og nybygging. Bosettingshistorikken fra

folkeregisteret sier også at bygningen det er snakk om ikke har vært brukt verken av eier eller tidligere eier siden overtagelsen. Her er det to år som kunne vært brukt til å tilrettelegge for bosetting. At bygningen der han selv og faren har adresse også trenger rehabilitering er for så vidt ikke så vesentlig.

Søknaden er også delvis begrunnet ut fra arbeids- og familieforhold. Ut fra søknaden er det plan om å bo på Lillehammer en periode. Det er søkt om fem års utsettelse mens det er fire år til barnet skal begynne på skolen. Rådmannen mener det ikke er grunn for å gi en lempelse i boplikten på grunnlag av arbeidsforhold i en slik situasjon. Øyer og Lillehammer tilhører samme bolig- og arbeidsmarked og det er ingen ting som tilsier at en ikke kan bo i Øyer om en arbeider på Lillehammer eller omland for øvrig. Så lenge barn heller ikke har begynt på skolen er det også fleksibilitet i forhold til hvor man bor.

Samlet vurdering:

Rådmannen synes dette er en vanskelig sak, først og fremst fordi den er svakt begrunnet og det har vært utfordrende å få full klarhet både i de faktiske forhold og søkers klare intensjoner med søknaden, framtidig bosetting og garden for øvrig. Så er det slik at en søknad etter konsesjonslovens bestemmelser skal innvilges med mindre det er saklig grunn for å avslå.

Etter å ha vurdert saken er rådmannen av den oppfatning at dette i større grad er et spørsmål om vilje enn mulighet for å kunne etterleve boplikten. Det synes å være gode grunner for ikke å imøtekomme søknaden fullt ut. Det bør være et visst samsvar mellom det søker faktisk har behov for og hva som synes rimelig å innvilge som lempelse av et så sterkt institutt som den lovbestemte boplikten. Rådmannens mener at Martin Lunke ikke kan innvilges mer enn to års fristutsettelse slik at han ila syv år etter overtagelsen skal ha bodd på garden i minimum fem år. Normaltilfellet er ett års tilflyttingsfrist og fem års bopliktstid. Da vil familien være etablert i bygda i god tid før barn skal begynne på skolen. Med to års pause fra boplikten vil Lunke ha god tid til å ordne en god bosituasjon på garden for seg og sin familie.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2 innvilges konsesjon til Martin Lunke på erverv av eiendommen Nistuen Lunke g/bnr 53/1.
2. Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår for konsesjon at han bebor eiendommen i til sammen fem år innen det er gått syv år etter overtagelse (5. sept 2024)
3. Det kan ikke påregnes ytterligere lempelser i boplikten

Søknaden er ikke fullt ut etterkommet. Det gir klagerett iht. forvaltningsloven kap IV. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Fylkesmannen i Innlandet som er klageinstans, en evt. klage sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Rådman