
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 19/1008

Arkiv: 033

G/BNR 56/2 M.FL I ØYER. SØKNAD OM UTSATT FRIST FOR OPPFYLLELSE AV LOVBESTEMT BOPLIKT JF. KONSESJONSLOVEN § 5 ANNET LEDD

Vedlegg:

Konsesjonssøknad av 15. mai 2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

E-post fra Fridtjof Leif Gillebo av 22. mai 2019 (unntatt offentlighet jf. offl. § 13)

Sammendrag:

Fridtjof Leiv Gillebo overtok garden Oppigard Gillebu m/underenheter av sin far Arnfinn Gillebo i mars 2019. Han søker nå om fem års utsettelse av tilflyttingsfristen for å oppfylle den lovbestedte boplikten. Han bor selv med sin familie i Oslo og tenker å eie og fjernstyre garden fra sin bopel i Oslo.

Rådmannen mener det er viktig at det er boplikt på Oppigard Gillebu og at boplikten er en personlig plikt for eier. Rådmannen mener også at det er forhold ved saken som tilsier at Gillebo kan få en viss fristutsettelse slik at han får bestemt seg for hva han vil gjøre med garden i det lange løp. Det er ikke angitt noen nærmere begrunnelse for at det omsøkes akkurat fem år, utenom at det ofte har vært tale om en fem år utsettelse i andre saker. Rådmannen mener fem år er for lang tid for å komme til en beslutning og er bekymret for at fristutsettelsen kan bli en sovepute. Etter en samlet vurdering er rådmannen kommet til at tilflytting bør skje innen tre år. Det bør også unngås at det kommer til en ytterligere utsettelse. Dersom han ikke vil flytte til garden innen tre år bør han heller overdrar den til noen som vil bo og drive den.

Saksutredning:

Bakgrunn:

Fridtjof Leif Gillebo søker om fem års utsatt frist for tilflytting av garden Oppigard Gillebu med underenheter. Han overtok garden tidligere i 2019 etter sin far Arnfinn Gillebo. Han overtok uten konsesjon ved å bekrefte at han innen ett år ville tilflytte eiendommen og så bebo den i minimum fem år (lovbestedt boplikt).

I søknaden (se vedlegg) er det orientert om foranledningen for gardsoverdragelsen. I korthet går dette ut på at gardsoverdragelsen har vært en lang prosess og at det har tatt tid å komme til en beslutning om hvem av tre søsken som skulle overta.

Ønsket om utsettelse av boplikt er begrunnet med at han og familien bor i Oslo og p.t. ikke har planer om å flytte hjem til Øyer. Søkers livssituasjon er beskrevet nærmere i en e-post til kommunen den 22. mai. Søker selv er daglig leder i et firma som leverer regnskapstjenester,

innkjøpsordninger og finansieringsløsninger. Samboeren jobber som sjukepleier, er p.t. i en rehabiliteringsfase og jobber redusert. Sammen har de en sønn på 18 mnd.

Planene framover er at han skal fjernstyre garden fra Oslo med faren, naboer og rådgivende instanser til hjelp. Han ser mulighetene for å leie bort fjøset slik at dette kan bli nytta, dyrkamarka går i utleie og skal fortsatt leies bort.

Vesentlig for saken er at foreldrene fortsatt skal kunne bo på garden, selv etter at de har overdratt den. Hva som blir løsningen i det lange løp er åpent.

Fakta om eiendommen:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 0521-56/2 Areal i dekar										
521-52/3		1	7,8	2,5	0,0	6,6	0,1	0,3	0,0	17,3
521-56/2		5	25,8	0,0	3,7	295,3	15,1	9,1	0,0	349,0
521-58/2		2	27,5	0,0	6,8	72,9	1,8	2,2	0,0	111,2
521-155/1/301		1	24,5	0,0	0,0	0,0	14,7	0,0	0,0	39,2
Sum		9	85,6	2,5	10,5	374,8	31,7	11,6	0,0	516,7

Driftsenheten består av Oppigard Gillebu og Hasli. I Hasli er tunet fradelt og i 1998 overdratt til farbroren Torger Gillebo. Kårboligen i Hasli er omsøkt fradelt og søknaden er under behandling som dispensasjonssak fra kommuneplanens arealdel.

Dyrkamarka på enheten er bortleid til to gardbrukere i bygda. Oppigard Gillebu har seter på Keiken. Hasli har seter på Brettdalen, her er bebyggelsen skilt fra som fritidsfeste og festeretten er overført til farbroren Agnar Gillebo.

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 friluftsjnteresser*
- 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:

Spørsmålet om boplikt

Etter konsesjonsloven § 11 kan det settes vilkår for konsesjon. I denne saken er det spørsmålet om boplikt som er vesentlig da søker allerede eier eiendommen. § 11 andre ledd har følgende bestemmelse om boplikt;

«Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.»

Bestemmelsen i konsesjonsloven § 11 andre ledd krever at myndighetene vurderer

- . hensynet til bosetting
- . hensynet til helhetlig ressursforvaltning og
- . hensynet til kulturlandskapet

Rådmannen skal nedenfor vurdere hvert av momentene.

a. Hensynet til bosetting

Hensynet til bosetting er satt for å sikre at bosettingen kan opprettholdes eller styrkes i det aktuelle området. Vurderingen skal ta utgangspunkt i det konkrete området gården ligger i, se rundskriv M-03/17 fra Landbruksdepartementet. Det er altså ikke utviklingen av bosettingen i kommunen generelt som skal vurderes.

Oppigard Gillebu er en sentralt beliggende landbrukseiendom i Nordbygda, et område der fraflytting sannsynligvis ikke vil være et problem. Rådmannen mener således at hensynet til bosetting i mindre grad taler for å oppstille vilkår om personlig boplikt.

b. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning

Vurderingstemaet under dette punktet er om det bør oppstilles boplikt for å ivareta de samlede ressursene på eiendommen, både hva gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger og øvrige deler av eiendommen. Forvaltningen av eiendommen skal ivareta fremtidige generasjoners behov og sikre fortsatt produksjonsevne slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for fortsatt drift og bosetting.

På Oppigard Gillebu er det ikke selvstendig drift i dag, fjøset står tomt, men jorda og skogen blir drevet. Etter lokal målestokk er garden å regne for et middels stort bruk. Søker planlegger evt. å leie bort fjøset, det er dog ingen garanti for at det faktisk blir drift på garden under hans eierskap.

Det er en kjensgjerning at arealer og andre driftsressurser som er drevet på leiebasis i mindre grad enn ved at eieren selv driver skjøttes og vedlikeholdes i det lange løp. Under en

slik eier- og driftsform kan driftsressursene på Oppigard Gillebu være sårbare i et lengre perspektiv. Brukerfamiliens stedlige tilværelse kan derfor være vesentlig, både for den løpende beredskapen på garden, og med tanke på å skulle opprettholde ei driftsform f.eks. med husdyr i framtida.

Som eier av en landbrukseiendom er en som regel også andelseier i vegforeninger, grunneierlag, felles sperregjerder m.m. Drift av fellesfunksjoner innebærer løpende og stedlig tilsyn, dette er også i stor grad dugnadsbasert. Det å ikke bebo eller være til stede på eller ved eiendommen, vil ofte innebære en ekstra belastning på at de øvrige eierne. For hver eiendom hvor eier for det meste befinner seg utenfor kommunen så vil det bety en ekstra byrde for de øvrige som har ansvar for slike fellesanliggender.

Rådmannen mener etter dette at hensynet til helhetlig ressursforvaltning med tyngde taler for å oppstille vilkår om personlig boplikt på denne eiendommen.

c. Hensynet til kulturlandskapet

Rådmannen mener også at personlig boplikt på en bedre måte vil ivareta kulturlandskapet enn upersonlig boplikt. Kulturlandskapet er skapt av mennesker og behovet man har hatt for å utnytte naturressursene fullt ut. Likeledes er det bare menneskene som kan forvalte og vedlikeholde kulturlandskapet i en tid der naturressursene synes å ha mindre eksistensiell betydning. Kulturlandskapet holdes best i hevd når mennesket er i og i pakt med landskapet, noe som ikke synes å være forenlig med at eier ikke er til stede på eiendommen.

Kulturlandskapet på Oppigard Gillebu har vært godt ivaretatt frem til nå. Som omtalt under bokstav b) ovenfor kan det hefte usikkerhet med den fremtidige forvaltningen av gårdens ressurser, så lenge man i hovedsak baserer driften på innleid hjelp eller på utleie av driftsapparatet. Konesjonssøkers livssituasjon er dessuten en hektisk livsfase der barns oppvekst, skolegang, omgang med venner mm, vil gjøre det mer krevende å tilbringe mye tid på gården. Rådmannen legger til grunn at det vil finne sted en mer intensiv bruk av kulturlandskapet dersom en familie bor på gården, og at dette vil være med å forme kulturlandskapet.

Gården har en sentral beliggenhet i Øyer og i et område med høy jordbruksaktivitet. Dyrkamarka ned for gardstunet er av den mest fruktbare i bygda og er velegnet bl.a. til grønnsaksproduksjon. Hensynet til kulturlandskapet får av denne årsak ekstra tyngde.

Rådmannen mener etter dette at hensynet til kulturlandskapet klart taler for å oppstille vilkår om personlig boplikt på denne eiendommen.

Konesjonssøkers livssituasjon:

Etter bestemmelsene i konesjonsloven § 9 kan søkes livssituasjon og tilhørighet til eiendommen tillegges vekt, men kun som korrigerende moment. Selv om vurderingstemaet ikke direkte følger av § 11 andre ledd, vil slike forhold likevel kunne være relevante dersom momentene som er gjennomgått under punkt 3 ikke peker i en bestemt retning.

Rådmannen mener som det fremgår ovenfor at særlig hensynet til helhetlig

ressursforvaltning og kulturlandskapet taler for å oppstille vilkår om personlig boplikt. Rådmannen vil likevel knytte noen merknader til konsesjonssøkers livssituasjon.

I søknaden framgår det at det ikke primært er noe plan eller ønske fra konsesjonssøker å flytte til Øyer. Gardsoverdragelsen anses å være et praktisk ledd i en større prosess der ett skritt kan føre til et neste skritt mot en langsiktig løsning. Her trekkes inn både egen alder, barn og nevø/nieses alder mm og at det kan være mange muligheter i framtida for hvem som til syvende og sist skal ta over og bebo eiendommen.

Rådmannen har forståelse for situasjon til søker og ser at det kan ha vært viktig å få tatt det første skrittet med en overdragelse. Dette innebærer bl.a. at søsken endrer status fra å være potensielle gardsovertagere med odelsrett til kun å være blant foreldrenes arvinger. På den annen side kunne han valgt å ikke ta over garden slik at den heller kunne blitt solgt til noen utenom familien og som har interesse for å bo og livnære seg på en slik eiendom.

Søker har ikke vært særlig tydelig på hva som er vesentlig for ikke å kunne flytte til Øyer. I det ligger at det ikke er tydeliggjort hva som klart hindrer familien i å flytte til Øyer, utover at det framstår som mest bekvemt å opprettholde dagens situasjon. Rådmannen legger til grunn at det i Lillehammer-regionen er et velfungerende arbeidsmarked både innen økonomi-/regnskapstjenester og sykehus-/helsetjenester. Det er også tilstrekkelige helsetjenester om det er nødvendig å ha disse i nærhet til bosted. Rådmannen mener at en normal arbeidssituasjon kan la seg forene med flytting til Øyer, det er godt kollektivtilbud, det er mulig å jobbe mye nettbasert osv. Når det gjelder barn så har ikke søker barn i skolepliktig alder ennå, noe som vil gjøre det lettere å flytte enn etter skolestart. Etter rådmannens syn er det derfor ingen særlige grunner for at søkers livssituasjon er til hinder for flytting. Rådmannen ser ikke at personlig boplikt for en periode vil være så tyngende for søker at det ikke kan ilegges som konsesjonsvilkår.

Beboelseshusenes tilstand:

I noen tilfeller kan beboelseshusenes tilstand være av en slik karakter at dette i seg selv taler mot å pålegge boplikt. Det nevnes i søknaden at hovedhuset etter planen skal gå gjennom en modernisering. Rådmannen vil presisere at det er to bolighus på eiendommen, i tillegg til ett som er omsøkt fradelt i Hasli og enda ett som står på utskilt tomt og som Arnfinn Gillebo har beholdt etter overdragelsen. Rådmannen mener at garden er godt egnet som bosted.

Samlet vurdering:

Rådmannen er kommet til at boplikt på Oppigard Gillebu er vesentlig og at konsesjonssøker bør pålegges en personlig boplikt i fem år.

Så til spørsmålet om tilflyttingsfrist. Normalt er denne på ett år, Fridtjof Leif Gillebo har søkt om en utsettelse i fem år. Rådmannen tolker det slik at det søkes om en samlet tilflyttingsfrist på fem år (ett år + fire år).

En har forståelse for at det for familien har vært viktigst å få avklart hvem av barna som skal overta. Samtidig må det nevnes at å overta en gard er en aktiv handling som man selv velger og som en også kan velge bort.

En kan ha forståelse for at dette med tilflytting ikke har vært drivende for gardsoverdragelsen. Likevel mener rådmannen at dette momentet burde vært en del av beslutningen for å velge å overta. Konesjonssøker er 44 år og bør ha gjort sine vurderinger om dette. Så er det personlige og private forhold som tilsier at det kan være vanskelig å planlegge. Søker legger også opp til at garden til en viss grad skal skjøttes av faren. Rådmannen vil advare mot å legge et unødig press på foreldregenerasjonen i forhold til å bebo og ha ansvaret for garden.

Rådmannen mener det ikke vil være til forringelse av eiendommen eller av boplikten som institutt om søker innvilges en begrenset utsettelse av tilflyttingsfristen. Samtidig må det presiseres at dette ikke kan bli en sovepute og at Gillebo må bruke denne tiden til å beslutte om han faktisk ønsker å flytte til Øyer. Ut fra at det ikke foreligger et mer konkret begrunnet behov for fristutsettelse mener rådmannen at tre år bør være tilstrekkelig for å komme til en beslutning. Det bør være tilstrekkelig til å modernisere hovedbygningen på garden, til evt. områ seg i arbeidsmarkedet og familien vil være godt etablert i Øyer til sønnen starter på skolen.

Dersom kommunen velger å gi en fem års utsettelse på tilflyttingsfristen, uten nærmere begrunnelse, kan dette bli oppfattet som en praksis der det nærmest slavisk gis fem års henstand.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2 innvilges konsesjon til Fridtjof Leif Gillebo på erverv av eiendommen Oppistuen Gillebu g/bnr 56/2 med underenheter
2. Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår for konsesjon at han tilflytter eiendommen innen tre år etter overtagelse (21.03.2022) og bebor eiendommen i minimum fem år
3. Det kan ikke påregnes ytterligere utsettelser av boplikten

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages 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.

Ådne Bakke
Rådmann

Geir Halvor Vedum