

## Saksframlegg

Arkivnr. 193/6	Saksnr. 2013/3781-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Aril Røttum

### Søknad om fritak fra bo- og driveplikt - gbnr 193/6 - Anita Heksem

Dokumenter i saken:

- 1 I Søknad om fritak fra bo- og driveplikt - gbnr 193/6 - Anita Heksem Anita Heksem
- 2 S Søknad om fritak fra bo- og driveplikt - gbnr 193/6 - Anita Heksem

#### Saksopplysninger

Det søkes om fritak fra boplikt uten tidsavgrensning. Dette begrunnes med at eiendommen ikke har beboelig bolighus. Det oppgis at restaurering vil koste like mye som oppføring av ny bolig. Firmaet Horneberg bygg har beregnet disse arbeidene til kr 2.450.000,- ekskl. mva.

Eierne overtok eiendommen Enlihaug gbnr 193/6 den 1. nov 2013. Eiendommen har vært ubebodd en tid. De nye eierne bor i Budalen noen km fra denne eiendommen.

Det er ikke behandlet søknad om fritak fra boplikten tidligere på denne eiendommen. Tidligere eier fraflyttet eiendommen da den jordbruksmessige drifta med husdyrhold ble avviklet.

Søkeren ervervet eiendommen på egenerklæring som odelsberettiget datert 20.11.2013, og har erklært at hun er klar over at hun må søke konsesjon dersom hun ikke selv skal bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i 5 år.

Det er slik at konsesjonsfriheten ved erverv av eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrket jord er betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år, og selv bebor eiendommen i 5 år. Det er videre slik at eiendommen må ha et bolighus som har vært, eller er i bruk som helårsbolig, og videre slik at kommunen kan pålegge eier å søke konsesjon for ervervet, jf konsesjonsloven § 13, 3 ledd.

Eiendommen er landbrukseiendom bestående av totalt 1144 dekar, herav 41 dekar fulldyrka jord, 146 dekar produktiv skog, 326 dekar uproduktiv skog, 416 dekar myr, 186 dekar annen jorddekt fastmark og 29 dekar andre arealer.

Driftsbygning for melkeproduksjon er fra 1980, og i middels stand. Våningshuset er fra 1898, og i meget dårlig stand. Redskapshus i middels stand. Garasje fra 2000 er bra.

Eiendommen har setervollen Mosvollen i Endal statsallmenning, hvor det er kun ei gammel seterbu.

I denne saken er det mest reelt å vurdere om eiendommen har boplikt ut fra standarden på eiendommens våningshus.

## **Vurdering**

Landbrukseiendommen Enlihaug er en ikke ubetydelig skog-/utmarkseiendom som kan vurderes å ha et inntekstpotensiale knyttet til skog og utmarksnæring. Jordbruksinteressene er begrensede. Jordbruksarealene er bortleid på langsiktig basis til annen husdyrbruker i Budalen i perioden 2014 - 2024. Leiekontrakten er godkjent av kommunen 23.01.2014. Mulighetene for egen jordbruksproduksjon vurderes som relativt begrenset.

Horneberg Bygg har konkludert med at det må gjøres omfattende restaureringsarbeider på hele huset. Huset har svakheter og oppgraderingsbehov på mange vesentlige og kostnadskrevende områder. Kostnadene for å oppgradere dette huset til et nivå som vil tilfredsstillere kravene til en gjennomsnittsfamilie i dag, vil etter all sannsynlighet bli så høye at det ikke vil være økonomisk forsvarlig. Slik huset framstår i dag er det ikke egnet som helårsbolig. Reparasjonskostnadene vil anslagsvis ligge på omkring kr. 2,5 mill kr.

Med bakgrunn i dette konkluderer kommunen med at eiendommen ikke har beboelig våningshus i dag med en standard som tilfredsstiller dagens krav til standard på helårs våningshus. I og med at kostnaden er beregnet til 2,5 mill, samsvarer dette minst med kostnadene for bygging av nytt hus. Eiendommen har derfor ikke bolighus i dag.

I hovedsak er det problemer med dårlige fundamenter, råteskadde tømmervegger, mangel av bad, dårlig tak, dårlig elektrisk anlegg, vann, avløp og røropplegg.

Det har ikke vært bosetting på eiendommen på mange år.

For å kunne konstatere konsesjonsplikt og boplikt etter § 5, 2. ledd i konsesjonsloven, må eiendommen faktisk være i bruk, eller ha vært i bruk som helårsbolig. Om noen har vært registrert bosatt på eiendommen vil kun være et moment i konsesjonsmyndighetens helhetsvurdering.

Endringen i Rundskriv M-2/2009 innebærer at kommunen må foreta en konkret vurdering av om eiendommen faktisk er i bruk eller har vært i bruk som helårsbolig for å komme inn under konsesjonslovens § 5.

For å sikre en enhetlig omtale av begrepet "helårsbolig", er også omtalen av forholdet mellom helårsbolig og boplikt etter konsesjonsloven § 5 justert i rundskrivets pkt 7.2.

Pkt 7.2 omtaler uttrykket "bebygd eiendom" i korte ordelag, og siterer hva som er omtalt i forarbeidene, herunder at en eiendom anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder og forfall.

Kommunen konkluderer ut fra dette med at eiendommen er ubebygd mht bolig. Dette begrunnes med at våningshuset er ubrukelig på grunn av alder og forfall, jf overslag fra firmaet Horneberg Bygg datert 13.12.2013.

Dette innebærer at det ikke er boplikt knyttet til eiendommen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune vedtar at eiendommen Enlihaug gbnr 193/6 i Budalen er konsesjonsfri, og at det ikke foreligger boplikt knyttet til eiendommen jf konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Dette begrunnes med at eiendommen ikke har våningshus som tilfredsstiller dagens krav til standard. Boligen er ubrukelig på grunn av alder og forfall.