



Konsesjon ved erverv av landbrukseiendom 85/1, 47/51, 86/2 - Eivinds plass, Skurdalen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	03.12.2025

Rådmannens innstilling

Hol kommune gir konsesjon til Tore Rygh Gard ved erverv av gnr 85 bnr 1, gnr 47 bnr 51 og gnr 86 bnr 2 «Eivinds plass» i Hol kommune, med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9. Ervervet er i samsvar med de hensyn konsesjonslova §§ 1 og 9 skal ivareta.

Det er et vilkår etter § 10 at Tore Rygh Gard flytter til gnr 85 bnr 1 innen 1 år regnet fra dato for overføring av hjemmel til ny eier, og selv bor der i minst 5 år (personlig boplikt). Denne boplikten skal oppfylles jf. reglene som er fastsatt i konsesjonslova, dvs at Tore Rygh Gard må ha folkeregistrert adresse på eiendommen og ha den som sin reelle bolig.

Til orientering følger dette av jordlova § 8:

Jordbruksareal på gnr 85 bnr 1 og gnr 47 bnr 51 skal leies ut til aktiv gårdbruker i området, kopi av inngått leieavtale skal sendes kommunen.

Saken avgjøres av

Formannskapet

Vedlegg

Vedlegg

- 1 oversiktskart 85 1 47 51 86 2
- 2 heimteiger 85 1 47 51 86 2
- 3 kpa eivinds plass

- 4 flyfoto heimteiger mai 2025
- 5 LDIR-359 Søknad om konsesjon.pdf Offl. § 26 5. ledd
- 6 Vedlegg1 Vedlegg til LDIR-359.pdf
- 7 Vedlegg2 Tingretten Kjennelse Stadfestelse av bud.pdf
- 8 Vedlegg3 Lagmannsretten Kjennelse Stadfestelse.pdf
- 9 Vedlegg4 Prospekt.pdf
- 10 Vedlegg7 Avtale med 3330 88-1 Signert.pdf

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Tore Gard Rygh, bosatt på Tjøme i Færder kommune, har 17.11.25 søkt konsesjon ved erverv av gnr 85 bnr 1, gnr 47 bnr 51 og gnr 86 bnr 2 «Eivinds plass» i Skurdalen.

Berent Friele, bosatt i Bergen, har siden 2016 hatt hjemmel på disse eiendommene, etter at han kjøpte dem fra dødsboet etter Karsten Isachsen via en stiftelse sistnevnte opprettet før sin død. Friele søkte og fikk konsesjon ved erverv av eiendommene samme år, kjøpesum var kr 16 millioner og han bodde fast på eiendommen i 5 år jf. konsesjonsvilkår om det.

Buskerud tingrett avsa 03.04.25 kjennelse der bud på kr 35 millioner fra Tore Gard Rygh og hans sønn Ole-Christian Gard ble stedfestet etter tvangssalg av gnr 85 bnr 1, gnr 47 bnr 51 og gnr 86 bnr 2 i Hol kommune, ved medhjelper i samsvar med krav om tvangssalg fra kreditorene. Borgarting lagmannsrett avsa 19.06.25 kjennelse etter anke fra motparten, der de stedfestet tingrettens kjennelse. Lagmannsrettens kjennelse ble ikke påklaget til Høyesterett. Det vises til vedlagte kjennelser, som er offentlige dokumenter.

Ettersom dette er et tvangssalg har ikke overdrager signert på søknadsskjemaet, det vises til at rettslige kjennelser er rettskraftige og ligger til grunn for overdragelser i forhold til disse. Søknadsskjemaet er unntatt offentlighet jf ofl § 26 pga personnummer, men er ellers offentlig og inneholder ellers standard opplysninger. Det foreligger ikke kjøpekontrakt siden dette er et tvangssalg.

Prospekt som ble offentliggjort før utnevnt eiendomsmegler gjennomførte tvangssalg er lagt ved, og viser eiendommenes beskaffenhet og hvilke bygninger samt andre ressurser som inngår. Detaljert verditakst og utskrift fra grunnbok er imidlertid unntatt offentlighet jf § 13 første ledd pga personlige /privatøkonomiske forhold.

Avtale om utleie av jordbruksareal var delvis sladdet ved mottak, og skal ikke unntas offentlighet.

Erverver:

I samråd med sine representanter har Tore Gard Rygh kommet til at han søker om konsesjon og deretter erverver eiendommene i eneeie (1/1 hjemmel), selv om hans sønn er omfattet av kjennelsene. Søknad om konsesjon er utformet og signert ift til det.

Erverver har drevet virksomhet knyttet til shipping (skipsfart) i flere tiår, men opplyser nå å ha trappet ned sin deltakelse i denne virksomheten. Han er bosatt sammen med sin kone på Tjøme i Færder kommune, Vestfold, og eier der to fritidseiendommer (disse er ikke landbrukseiendommer). I følge søknaden har kommunen der gitt (midlertidig) bruksendring for å bo fast på fritidseiendom.

Erverver eier mange fritidseiendommer i Hol kommune, i Skurdalen, samtlig er ervervet i 2019 og 2022 (utgått fra 85/1 Eivinds plass), de fleste er bebygd og regulert til slikt formål. Han opplyser ikke å ha utdanning eller erfaring med landbruksdrift. I søknaden med vedlegg opplyser erverver å ha lang erfaring med forvaltning av utmarkseiendom, ettersom han siden 1991 eier 83/13, 14, 15 som er matrikulert jakt og fiskerett (samt beiterett) fra 1941 kalt «Engelstad» som omfatter flere tusen dekar rundt Skjerjvatnet og Grønevatnet. Erverver oppgir at han og familien hans gjennom dette eierskapet opplever å ha nær tilknytning til Skurdalen og disse fjellområdene, og derfor oppholder seg mye i området også i dag.

Formål:

Erverver opplyser i søknaden at hovedformålet er å bosette seg fast på Eivinds plass, han melder flytting til Hol kommune når han har fått hjemmel på eiendommene. Dyrka jord blir leid ut til aktiv gårdbruker i området, for slått til grovfôr til sauehold. Viser til vedlegg sendt sammen med søknadsskjema, der formålet og bakgrunn for ervervet er forklart mer i detalj.

Boplikt:

Erverver skriver på søknadsskjema og følgebrev at han vil flytte til eiendommen innen 1 år etter hjemmelsovergang og selv bo der i minst 5 år sammenhengende.

Om eiendommene:

Driftsenheten gnr 85 bnr 1, gnr 47 bnr 51 og gnr 86 bnr 2 er på i alt 4 380 da, hvor av 2 da fulldyrka, 9 da overflatedyrka, 8 da innmarksbeite, 89 da produktiv skog, og resten anna areal (aller mest utmark og fjell, en del tun /bebyggelse, veier og noe vann).

Det er uvanlig mange bygninger på driftsenheten, særlig på 85/1 Eivinds plass og 47/51 Tiurteigen, mange av disse er flyttet til eiendommen over tid fra andre eiendommer både i og utenfor Hol kommune. Flere bygg er gamle og verneverdige, noen er mer eller mindre originale og noen er ombygd til annen bruk. Flere bygg er satt opp i nyere tid, ofte i autentisk stil for å passe inn i bygningsmiljøet.

Det er i dag et stort våningshus på 85/1, som siden 2016 er ombygd og satt i stand til å være en oppdatert og egnet helårsbolig for privat bruk. Siste åra er noen bygg også flyttet innenfor samme eiendom, og noen er også delt fra på egen tomt jf. reguleringsplan og solgt. På 86/2 Osestølen er det sterke restriksjoner ift beliggenheten i og ved nasjonalpark, og derfor bare eldre og tradisjonelle stølsbygninger. Viser til prospektet for oversikt og foto over bygningene.

Presten Karsten Isachsen kjøpte Eivinds plass med Osestølen i 1976, og bygde over tid opp «Eivinds plass fjellgård» som et unikt kurs- og konferansested med basis i Isachsen sitt livslange forfatterskap, kursvirksomhet og engasjement for kristen formidling. Karsten Isachsen var en markant figur innenfor sitt virke, ofte kontroversiell men med en lun og viktig formidlingsevne. De første åra drev han aktivt landbruk med hold av om lag 10-15 vinterfôra sauer, samtidig med at han bygde opp kurssenteret og skrev bøker. Senere gav han seg med saueholdet og leide ut jordbruksareal og stølen til stølsdrift med melkegeiter. De siste åra leide han bare ut jordbruksarealet til slått, det ble færre kurs, foredrag og bøker. Karsten Isachsen døde i 2016 etter en tids sykeleie, opprettet før det en stiftelse som skulle videreføre kulturarven jf. hans ønske, men han signerte samtidig også selv kjøpekontrakt med dagens eier.

I dag er det ingen driftsbygninger som er egnet for husdyrhold eller landbruksdrift, eiendommene bærer preg av å være bygget opp og tilpasset kurs- og konferansevirksomheten som var der tidligere. Det har imidlertid ikke vært slik virksomhet siste 10 år. Dyrka jord har vært utleid til slått av grovfôr hele tiden, innmarksbeite ligger brakk fordi et er lite, oppstykket mellom bygninger /veier og heller ikke inngjerda.

Rettslig grunnlag:

Grunnlaget for behandling av søknaden er Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonslova) LOV 2003-11-28 nr 98. Fast eiendom kan etter konsesjonslova ikke erverves uten konsesjon med mindre et av unntakene gjelder.

Av konsesjonslova § 4 første ledd nr 4 fremgår det at kjøp av fast eiendom over 100 da totalt er konsesjonspliktig erverv. Det finnes ingen unntak fra denne paragrafen, bortsett fra erverv innenfor familie og nær slekt.

Konsesjonsloven § 1. (lovens 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.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Kjøpesum jf § 9a skal ikke vurderes, siden ervervet gjelder bebygd eiendom med mindre enn 35 da dyrka jord og /eller mindre enn 500 da produktiv skog.

Rundskriv M-1/2021 gir veiledning til kommunen ved saksbehandling etter konsesjonslova.

Forhold til overordnet plan

Eiendommene ligger stort sett i område avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel. TUNET på Eivinds plass og område rundt er avsatt til næringsformål – turisme /overnatting i reguleringsplan, basert på den drift som har vært på eiendommen tidligere. Flere arealer er avsatt som område for fritidsbebyggelse, stort sett med plankrav og eksisterende reguleringsplan. Hoveddelen av stølseiendommen Osestølen er avsatt til LNF med hensynssone landskapsvern.

Miljøkonsekvenser

Det er ikke registrert særlige natur- og miljøverdier i Naturbase, men kartleggingene er ikke fullstendige i området. Deler av Osestølen ligger innenfor Hardangervidda nasjonalpark, der vernebestemmelsene går frem av tilhørende forskrift om vern. Flere bygg er registrert som verneverdige i Sefrak databasen, men ingen er freda med eget vedtak. Det er noen automatisk freda kulturminner som er registrert i databasen Askeladden.

Økonomiske konsekvenser

Ingen direkte for kommunen. Konsesjon gis på vilkår av boplikt, og erverver blir dermed skattepliktig til Hol kommune.

Vurdering

Generelt om grunnlaget for vurderinga:

Konsesjonsloven § 1 nevner følgende samfunnshensyn som skal tillegges vekt under vurderingen:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Formålet med konsesjonsloven er etter § 1 *«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»*. Bestemmelsen nevner deretter hvilke hensyn som kan trekkes inn ved avgjørelsen.

For erverv av landbrukseiendom som skal brukes til landbruk (helt eller delvis, kombinert med f.eks. fast bosetting) skal kommunen også vurdere søknaden etter § 9. Momentene er til dels sammenfallende og det er derfor naturlig å fokusere mer på § 9 enn § 1 i slike saker.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konkret vurdering ift ervervet:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,

Erverver er på søknadsskjema og vedlegg til søknaden klar på at han vil flytte til 85/1 Eivinds plass innen 1 år etter ervervet og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Erverver skriver at han tar eiendommen som sin reelle bolig på helårs basis og melder flytting i Folkeregisteret. Det er i dag en stor og modernisert helårsbolig på 85/1 Eivinds plass.

Dette samsvarer med konsesjonsvilkår jf § 11 som Hol kommune har vurdert og fremdeles vurderer er nødvendig å sette for å sikre at erverver selv bor på eiendommen, fordi det sikrer en best mulig forvaltning av eiendommene i tillegg til at en sikrer fast bosetting i et område der det er behov for å styrke bosetting ved å sikre at det bor folk i flest mulig av helårsboligene.

Rådmannen vurderer at erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

Eivinds plass gnr 85/1 m.fl er pr. definisjon og arealstatus en tradisjonell landbrukseiendom, samtidig er den ikke det på grunn av sine unike karakter og bruk. Uten å skulle ha kjennskap til alle landets landbrukseiendommer kan en likevel med sikkerhet påstå at dette er en unik eiendom. Det er vanskelig å vurdere alle kvaliteter mv. som har verdi på eiendommene, Isachsen hadde en klar livsfilosofi som også virket inn på byggeprosjekt og bruk. Viser for øvrig til at kjøpesum ikke skal vurderes ift at det er langt under 35 da dyrka jord (og dermed ikke mulig med odelsrett heller).

Rådmannen ser at kurs- og konferansevirksomheten på «Eivinds plass fjellgård» var særegen og knyttet til Karsten Isachsen som personlighet innenfor kulturliv og kristen formidling, og at det derfor er svært lite sannsynlig å finne en kjøper med kapital, kunnskap og motivasjon til å videreføre dette. Rådmannen mener at det i så fall måtte ha vært Karsten Isachsens stiftelse som i 2016 evt. hadde funnet en slik kjøper. Det har ikke vært slik aktivitet siste 10 år og erverver ser heller ikke nå at det er aktuelt å begynne opp igjen med noe slags kurs- eller konferansevirksomhet, det planlegges mer privat bruk av jakt /fiske /utmark.

Det er ikke egne driftsbygninger for husdyrhold, jordbruksarealet er lite og av marginal kvalitet, potensial for å begynne tradisjonelt landbruk er lite på eiendommene. Dyrka jord blir leid ut til slått av grovfôr slik den har vært i over 30 år.

Rådmannen vurderer at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,

Etter konsesjonslova av 2003 skal kommunen ikke vurdere graden av skikkethet, men bare om erverver er uskikket til å drive eiendommen, f.eks. ved å ha dom for mislighold av lov /forskrift om dyrevelferd, svindel ved eiendomsoverdragelser eller andre grove lovbrudd. Kommunen kjenner ikke til at slike forhold foreligger. Erverver var part i rettssaker i tingrett

og lagmannsrett ift tvangssalg, men dette er privatrettslige rettsaker og derfor ikke noe kommunen skal legge vekt på i offentligrettslig konsesjonssak.

Rådmannen vurderer at erverver anses skikket til å drive eiendommen.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Landbrukseiendommene gnr 85 bnr 1 og gnr 86 bnr 2 har vært på samme eierhånd (eid av samme person) /brukt sammen siden minst 1976 og fra 1996 også sammen med gnr 47 bnr 51 (både tidligere og dagens hjemmelshaver), kommunen vurderer at dette er en driftsenhet jf. jordlova § 12 sjette ledd. Ervervet gjelder da også samtlige eiendommer, og det går frem av søknaden at erverver er enig i denne vurderinga. Dagens hjemmelshaver eier ikke andre eiendommer i Hol kommune.

Drift og forvaltning av eiendommene blir helt lik med det som er i dag, eneste reelle endring er at det blir ny grunneier /hjemmelshaver. Viser til momentet om driftsmessig løsning, en må også forholde seg til arealstatus og lov /forskrift om regulerer mulig bruk av eiendommene.

Rådmannen vurderer at ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Andre forhold og konklusjon:

Det har vært noen interesserte potensielle kjøpere av eiendommene, men ingen som har hatt planer om å drive tradisjonelt landbruk og /eller tilleggsnæringer til landbruk eller bygdenæring. Det har heller ikke vært noen som har tenkt å begynne ny kurs- og konferansevirksomhet. I hovedsak har formålet vært å bosette seg der, leie ut jordbruksareal og bruke jakt /fiskerett. En interessent driver aktivitetssenter som ligner drifta på Langedrag natursenter og vurderte å begynne slik drift på Eivinds plass, men mistet interessen pga pris og type bygninger som finnes på eiendommen. Før rettsakene var det to budgivere igjen.

Dette er et tvangssalg av landbrukseiendommen, noe som forekommer svært sjelden. Både omfanget av kreditorenes krav og saksgang helt til Borgarting lagmannsrett gjør at dette er spesielt juridisk sett. Kommunen skal imidlertid bare ta stilling til vurderinger i selv konsesjonslova.

I praksis ser rådmannen at det finnes få kjøpere som har kapital og motivasjon til å erverve eiendommene, kanskje særlig fordi mange bygg etter hvert har et stadig større behov for vedlikehold som vil kreve mye ressurser over tid. Rådmannen vurderer at det er beklagelig at Karsten Isachsens stiftelse i 2016 ikke sørget for å finne en kjøper som ville drevet Eivinds plass som kurs- og konferansesenter i en eller annen form. Når det ikke ble gjort den gang må rådmannen i dag vurdere at erverv som fører til fast bosetting og bortleie av jordbruksarealet er tilstrekkelig for å tilrå at det gis konsesjon som omsøkt.