

**Konsesjon ved erverv av landbrukseiendom 33/1 m.fl, "Overvoll", Hovet**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
18/26	Formannskap	11.03.2026

Rådmannens innstilling

Hol kommune gir med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 konsesjon til Unni Karin Indahl ved erverv av landbrukseiendommene gnr 33 bnr 1, gnr 33 bnr 96, gnr 34 bnr 13 og halvparten av gnr 32 bnr 5 i Hol.

Det er ikke merknader til kjøpesummen avtalt i kjøpekontrakt datert 12.12.25 jf. konsesjonslova § 9a.

Jordbruksarealet skal leies ut til aktiv gårdbruker i området på langvarig og skriftlig leieavtale, om gir en driftsmessig god løsning i samsvar med bestemmelsene om driveplikt i jordlova § 8.

For å ivareta hensynet til bosetting i området settes følgende vilkår om boplikt jf. konsesjonslova § 11:

- Erverver må flytte til eiendommen gnr 33 bnr 1 innen 1 år etter overtakelse av eiendommen /hjemmelsovergang, ta den som sitt reelle bosted og selv bo der fast i minst 5 år sammenhengende regnet fra dato for folkeregistrert bostedsadresse.

Formannskap har behandla sak 18/2026 i møte den 11.03.2026**Behandling**Utsettingsforslag fremmet av Martin Grøslandsbråten (Sp):

Formannskapet ønsker å gi konsesjon og samtidig sette ytterligere vilkår jf § 11,

Saka sendes tilbake til rådmannen for at slike vilkår kan forespeiles erverver jf. prinsippet om kontradiksjon og utredes videre som omtalt i vurderingen.

- tilleggsvilkår om upersonlig boplikt i eiertid, etter at 5 år personlig boplikt er oppfylt, dvs. på samme måte som ved boplikt hjemlet i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense jf. § 7

Votering:

Utsettingsforslag fra Martin Grøslandsbråten ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet ønsker å gi konsesjon og samtidig sette ytterligere vilkår jf § 11, Saka sendes tilbake til rådmannen for at slike vilkår kan forespeiles erverver jf. prinsippet om kontradiksjon og utredes videre som omtalt i vurderingen.

- tilleggsvilkår om upersonlig boplikt i eiertid, etter at 5 år personlig boplikt er oppfylt, dvs. på samme måte som ved boplikt hjemlet i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense jf. § 7

Saken avgjøres av

Formannskapet

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon ved erverv av gnr 33 bnr 1 m.fl
- 2 Verdivurdering gnr 33 bnr 1 Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 2.
ledd
- 3 takstrapport gnr 33 bnr 1 m fl Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 2.
ledd
- 4 Svar - Konsesjonsforhold - Landbrukseiendom - Hol.pdf
- 5 Saksprotokoll Konsesjon 33/1 Formannskapet 08.10.25
- 6 33/1 Overvoll - orientering om leieforhold og driftsgrunnlag
- 7 gardskart nibio oversyn
- 8 gardskart utsnitt heimteig
- 9 gardskart utsnitt heimteig nyhus
- 10 gardskart utsnitt støl
- 11 utsnitt reb plan moen boligfelt 1988
- 12 ortofoto 2025 tun
- 13 ortofoto 2025 langstøl
- 14 ortofoto 2025 heimstøl
- 15 ortofoto 2025 nyhus
- 16 1
- 17 2
- 18 3
- 19 4
- 20 5
- 21 6
- 22 7
- 23 8
- 24 9

25	10
26	11
27	12
28	13
29	14
30	15
31	16
32	17
33	18
34	19
35	20
36	21
37	22
38	23
39	24
40	25
41	26

Saksopplysninger

Saka gjelder:

Etter kjøpekontrakt av 12.12.25 har Unni Karin Indahl kjøpt landbrukseiendommen gnr 33 bnr 1 «Overvoll» m.fl. i Hovet fra oppgitt reell eier og rettighetshaver Overvoll AS, med forretnings- og postadresse Oslo. Kjøpet omfatter også gnr 32 bnr 5 (halvpart i sameie), gnr 33 bnr 96 og gnr 34 bnr 13. Søknad om konsesjon er mottatt 18.12.25 gjennom erververs advokatfirma Buttingsrud DA.

I kjøpekontrakten er det standard vilkår for overtakelse av eiendommene. Innestående saldo på skogavgiftskonto følger handelen, samt inntekter fra jakt- og fiskerett og andre retter /erstatninger. Kjøpesum er avtalt til kr 8 097 800 og overtakelse er avtalt å skje etter avtale minimum 10 virkedager og senest 1 måned etter at kjøper eventuelt har fått konsesjon. Det er tatt forbehold om at kjøpekontrakten bortfaller dersom konsesjon ikke gis (selger har konsesjonsrisiko):

«Avtalen er betinget av at Kjøper får konsesjon for ervervet. Dersom Kjøper får endelig avslag på konsesjonssøknaden, bortfaller denne avtale. Det samme gjelder dersom konsesjon ikke er innvilget senest innen 30. juni 2026, med mindre partene skriftlig avtaler annet.»

I kjøpekontrakten og søknad om konsesjon er det vist til at hjemmelshaver fra 02.04.12 jf.

matrikkelen Øystein Larsen, p.t. registrert bosatt i Fyresdal i Telemark, solgte eiendommene til Overvoll AS etter kjøpekontrakt 28.06.22. Dette er et konsesjonspliktig erverv, men ny eier sendte aldri inn søknad om konsesjon slik det kreves innen 1 måned etter kjøpet. Dette er et klart lovbrudd ved at konsesjonslova § 13 er misligholdt. Kommunen hadde ingen mulighet til ellers å oppdage dette, og mottok ikke konkrete meldinger om forholdet.

Hol kommune har på anmodning fått tilsendt kopi av kjøpekontrakten av 28.06.22 og var i juli samme år i kontakt med statsforvalteren på generelt grunnlag om hvordan kommunen skal forholde seg til et så klart lovbrudd. I tillegg er konsesjonslova endra i 2024 slik at kommunene ikke lenger er vedtaksmyndighet når AS søker om konsesjon ved erverv av landbrukseiendom (ikke tilbakevirkende kraft).

Statsforvalteren svarte m.a. følgende i brev av 31.07.25 (vedlagt):

«Kravet om at eier må ha sitt konsesjonsforhold i orden, får betydning for nær slekt som ber om konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 5 nr. 1. Konsesjonsfriheten er her betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Har overdrageren ikke sitt konsesjonsforhold, i orden, må erverver søke om konsesjon.»

Når det er søkt om konsesjon, så har ikke konsesjonsforholdet noen selvstendig betydning for konsesjonsbehandlingen. Konsesjonssøknaden kommer nå fra en privatperson, og kommunen kan behandle søknaden.

Til spørsmålet om råd i forhold til oppfølging av det tidligere lovbruddet om ikke å søke konsesjon vil Statsforvalteren bemerke følgende:

Det følger av konsesjonsloven § 17 første ledd annet punktum at kommunen straks skal melde fra til Statsforvalteren når den får kjennskap til erverv som mangler konsesjon. Når eiendommen som her, er overdratt til noen som har søkt og kan få konsesjon, er virkemidlene etter konsesjonsloven § 18 for å følge opp tidligere unnlatt søknad om konsesjon, ikke lenger aktuelle. Gjennom videresalget og den forestående konsesjonsbehandlingen, er målet med virkemiddelbruken for å få oppfylt plikten til å søke om konsesjon oppnådd.»

Tidligere behandling av søknad om konsesjon ved erverv av samme eiendommer i 2025:

Mathea Stokke Indahl, datter av tidligere aksjonær i Overvoll AS, søkte 13.05.25 om konsesjon ved erverv av gnr 33 bnr 1 m.fl. jf. kjøpekontrakt av 06.05.25. Formannskapet i Hol behandlet saken i møte 08.10.25 og fattet følgende enstemmige vedtak:

«Hol kommune avslår med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 søknad fra Mathea Stokke Indahl om konsesjon ved erverv av landbrukseiendommene gnr 33 bnr 1, gnr 33 bnr 96, gnr 34 bnr 13 og halvparten av gnr 32 bnr 5 i Hol.

Avslaget gjøres på bakgrunn av vurderinger etter konsesjonslova § 9, fordi Hol kommune finner at erververs formål ikke ivaretar hensynet til bosettingen i området, at ervervet ikke innebærer en driftsmessig god løsning og at ervervet ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning.

Hol kommune finner dessuten at den avtalte prisen på kr 10 000 000 ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommen jf. bestemmelsene i konsesjonslova § 9a, og konsesjon avslås også på bakgrunn av dette.»

Vedtaket ble ikke påklaget. Fullstendig saksprotokoll er vedlagt saksfremlegget.

Erverver:

Unni Karin Indahl, f. 1954, er folkeregistrert bosatt på Fornebu i Bærum kommune, og oppgir denne adressen i søknaden om konsesjon. Erverver oppgir at hun er pensjonist i dag, men at hun har utdanning fra Stend jordbruksskole (tilsvarende videregående skole) der hun ble uteksaminert som agronom i 1975. Det står ellers ikke noe om eventuell erfaring med landbruk etter den tid. I søknaden fremgår det at erverver er bestemor til Mathea Stokke Indahl som søkte om konsesjon ved samme erverv i mai 2025, og ut fra gitte opplysninger mest trolig mor til sistnevntes far (dvs. farmor, men det står ikke direkte i søknaden).

Erverver oppgir at hun fra før eier andel i to eiendommer i Bærum kommune, den ene er seksjonert boligeiendom, disse er ikke landbrukseiendommer. Hun eier ikke annen fast eiendom innenfor Hol kommune.

Oppgitt formål ved ervervet:

Det siteres fra tekst i innsendt søknadsskjema:

«Dyrket mark leies bort til naboen. Jaktterreng er både leid bort og brukt av dagens eier.

Eier ønsker på sikt å overta og drifte eiendommen, men p.t. er hun bundet av dagens leiekontrakt, men hun er innforstått med myndighetenes krav om at leiekontrakten må være på 10 år. Skogen vil bli drevet via skogsentreprenør, men ungskogpleie m.m. vil bli drevet av eier. Eier vil vurdere å jakte selv på eiendommen.

Overvoll AS kjøpte nevnte eiendom fra Øystein Larsen ved kjøpekontrakt av 28. juni 2022. De har etter dette drevet eiendommen, men på grunn av usikkerhet tilknyttet fremtidig eierforhold, ble konsesjonssøknad aldri sendt inn. Eiendommen ble først solgt til Mathea Stokke Indahl, men hun fikk ikke konsesjon, blant annet på grunn av hennes bosituasjon som student ved Norges handelshøgskole.

Ved konsesjonsbehandlingen ble det lagt til grunn at det ikke var noen god driftsmessig løsning at eiendommen ble bortleid på en 10-års leiekontrakt. En slik anførsel medfører at myndighetenes godkjenning av at driveplikten skal oppfylles ved bortleie, i prinsippet settes til side. Naboen som i dag leier eiendommen har lagt opp driften basert på en langvarig leiekontrakt, og dette vil erverver videreføre, slik at naboen får god tid til å legge om sitt driftsopplegg når han ikke lenger får drifte denne eiendommen. Det må her hensyntas at kommunen ikke tidligere har hatt noen innsigelser til at tidligere eier inngikk leiekontrakt med naboen. Den gang ble dette ansett å være en god driftsmessig løsning, og en kan ikke se hva som er endret fra dette ble akseptert og frem til i dag. Konsesjonssøker vil drifte eiendommen for øvrig som en selvstendig eiendom.

Når det gjelder prisen, var det innhentet takst, som ikke medfulgte forrige konsesjonsbehandling, selv om kommunen hadde merknader til denne taksten. For å unngå problemer knyttet til dette, er kjøpesummen satt til kr 8 097 800,-, men det bes om at den vedlagte taksten medfølger saksdokumentene, slik at det er mulig for de som behandler søknaden å sammenligne taksten sammenholdt med de kommentarer som ble gitt til denne taksten ved forrige behandling og som etter konsesjonssøkers mening ikke var riktige.

Når Unni Karin Indahl ikke kjøpte eiendommen fra Overvoll AS da de kom til at de ville selge, var det fordi hun oppfattet at hennes barnebarn var sterkt interessert i gården og etter hvert driften av denne, og hun ønsket ikke å stå i veien for barnebarnet. Når barnebarnet ikke oppnådde konsesjon, ønsker hun å erverve eiendommen for fremtidig drift. Bosettingen vil bli oppfylt ved at hun tilflytter eiendommen så snart overdragelsen er gjennomført. Hun har siden 1988 hatt en nær tilknytning til Hallingdal, hvor hun har vært mye på Geiteryggshytta, Raggsteindalen og lungsdalen. Er svært knyttet til natur og fjellområdene og bruker fortsatt fjellområdene i Hol ved flere anledninger. Dette har vært i området hun på sikt har ønsket å etablere seg, noe hun nå har fått anledning til.»

Eiendommen:

Landbrukseiendommen gnr 33 bnr 1 «Overvoll» ligger i Hovet med privat gårdsvei fra fv 50, og består av 77 da fulldyrka jord, 66 da innmarksbeite, 370 da produktiv skog og 8 223 da anna areal medregnet tun /bygninger /vei og utmark /uproduktiv skog.

Fulldyrka jord ligger godt arrondert og solvendt, med det meste av utmarka på Hovsåsen i nord. Det er ikke bilvei til heimstøl eller langstøl (bare sti). Det er jakt- og fiskerett på egen eiendom, beiterett i egen utmark. Eiendommen har 1 (èn) aksje i Urevassbotn AS som er et stort utmarkssameie mellom flere gårdsbruk i Hovet (realsameie med vedtekter /styre), på til sammen 71 570 da.

Gnr 34 bnr 13 «Nyhus» eller «Gjermundsplassen» hører også til driftsenheten jf. jordlova § 12 sjette ledd og følger ervervet, det er et småbruk eller tidligere husmannsplass som ble opprettet (matrikulert) i 1928 og ligger på andre siden av elva. Bygningene er matrikkelført på gnr 33 bnr 1 og også kartfestet som del av denne eiendommen, den er trolig kjøpt og brukt som tilleggsjord eller det er en tilbakekjøpt husmannsplass. Gnr 33 bnr 96 «Høgebergskogen» er skogrett under gnr 33 bnr 3 matrikulert i 1972 /1973 og er kartfestet som del av bnr 1. Med i kjøpet følger også halvparten av hjemmel i gnr 32 bnr 5, «Et skiferbrudd» opprettet i 1869 som steinuttak ved elva (sammen med nabogårdsbruk, ikke i bruk på svært lang tid ettersom en kjenner til). Alt jordbruksareal er vist på gnr 33 bnr 1 i kartgrunnlaget.

Kåre Olav Solhjell skrev følgende i boka Hol-Amerika (2013): «Overvoll er ein gamal gard der namn på brukarar er kjente attende til slutten av 1400-tallet. I 1764 vart garden delt i ein nordre og ein søre del. Nordre Overvoll gjekk i 1847 saman med søre Halsteinsgard og forsvann då som eigen gard. Alle utvandrarane frå Overvoll reiste såleis frå søre delen.» Olav Randen skrev i boka Fjell og stølsliv i Hol (2023): «Ovavoll (Overvoll) er nemnt først i 1483» og videre skriver han om flere delinger og handler med støler i eldre tid. Langstølen Taterland kommer trolig opprinnelig fra Larsgard og det er vist til delinger i 1804 og 1826.

Olav Overvoll eide og drev gårdsbruket fra 1964 til sin død i 2010, deretter eide hans ektefelle Liv Meredith Overvoll eiendommen frem til hun solgte den til Øystein Larsen i september 2011 (konsesjonssak som ble behandlet i formannskapet i november samme år). Det er ikke kjent når det sist var egen landbruksdrift her, men husdyrholdet tok antakelig slutt en gang på 1990 tallet (opplysninger fra 2010 om sauehold: fjøs plass for 80 vinterfôra sau). Jordbruksarealet har vært utleid til aktive gårdbrukere i området for slått og beite i minst 15 år, mest trolig mer enn 20 år.

Det er følgende bygninger på gnr 33 bnr 1 «Overvoll» jf. søknad, takst og matrikkel (lite og gml våningshus, gml fjøs /låve og gml uthus ligger egentlig på gnr 34 bnr 13 «Nyhus», disse er omtalt i søknad og takst som kondemnabile og uten verdi – ytterligere opplysninger er ikke gitt):

Våningshus: byggeår 1924, bruksareal 399 m², 2 etg, kjellar loft, fullstendig innvendig renovering og ombygging 2019 – 2021, oppgitt god teknisk stand /høy standard, 4 bad

Låve /driftsbygning /fjøs: byggeår 1921, tilbygg 1960 tallet, bruttoareal 817 m², fjøs plass med innredning for 80 vinterfôra sau, oppgitt god teknisk stand – men det stemmer ikke med opplysninger i takst og ellers (den er trolig middels god)

Redskapshus: byggeår 1981, bruttoareal 170 m², oppgitt god teknisk stand

Stabbur /loft: byggeår 1939, bruttoareal 66 m², oppgitt middels teknisk stand

Uthus: byggeår 1937, bruttoareal 90 m², oppgitt dårlig teknisk stand

Stølsbu: byggeår 1930, bruttoareal 34 m², oppgitt dårlig teknisk stand (heimstøl Stuv)

Stølsfjøs: byggeår 1930, bruttoareal 72 m², oppgitt dårlig teknisk stand (heimstøl Stuv)

Stølsbu: ukjent byggeår, tilbygg 1934, bruksareal 83 m², tilbygg og mye renoverert, oppgitt god teknisk stand (langstøl Taterland)

Uthus: byggeår 1934, bruttoareal 40 m², delvis ombygd og renoverert etter 2018 (langstøl Taterland)

Stølsfjøs: antatt byggeår 1934, bruttoareal 70 m² (langstøl Taterland)

Tilknytning vann: Våningshuset fra vannforsyning fra privat brønn /oppkomme sammen med nabo. Heimstølen har ikke innlagt vann. Langstølen har innlagt vann i stølsbu, samt dusj og toalett i uthuset.

Tilknytning avløp: Våningshuset er tilknyttet eget privat infiltrasjonsanlegg (ukjent byggeår og tilstand). Heimstølen har utedo i egen bygning som er vurdert å være kondemnabel. På langstølen er det biodoløsning.

Autorisert takstfirma har i november 2024 utarbeidet takst med detaljert omtale av

bygninger og verdivurdering. Denne legges ved saksfremlegget, slik erverver ved sin advokat nå har bedt om.

Kartvedlegg, ortofoto fra mai 2025 og foto fra befaringsift eiendomsskatt i 2015 er også lagt ved saksframlegget.

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 eiegdom kan etter konsesjonslova ikke erverves uten konsesjon med mindre et av unntakene gjelder. Ingen av unntakene i §§ 4 eller 5 gjelder dette ervervet.

Søknader skal vurderes jf. konsesjonslovas formål i § 1:

§ 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.*

I konsesjonslova § 9 første ledd går det frem hva som skal vektlegges ved behandling av søknader om konsesjon ved erverv av landbrukseiendom. I denne saken erverves eiendommene til landbruksformål – landbruksdrift i tillegg til bosetting – og kommunen skal derfor også vurdere søknaden etter § 9.

§ 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.*

Ervervet gjelder bebygd landbrukseiendom med over 35 da dyrka jord og kommunen skal derfor vurdere søknaden også etter konsesjonslova § 9a om prisvurdering.

§ 9 a.(priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det, i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For bebygd eiendom gjelder første punktum bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog.

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-1/2021 gitt føringer og veiledning til kommunene for hvordan en skal behandle saker etter konsesjonslova.

Forhold til overordnet plan

Det meste av eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt som ordinære landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).

Skogteigen på nordsiden av fv50 omfattes av eldre reguleringsplan fra tidlig 1980 tall med formål boligbebyggelse (Moen boligfelt). Teigen på sørsiden mellom fv50 og Storåne er i kommuneplanens arealdel avsatt til "bebyggelse og anlegg" uten spesifisert formål og det er ikke planlagt/påbegynt detaljregulering (det er plankrav).

Miljøkonsekvenser

Det er ikke registrert særlige natur- eller miljøverdier i Naturbase. Noen bygninger er registrert som verneverdige i Sefrak databasen og det finnes noen automatisk freda kulturminner (kullgroper mv.) som er registrert i Riksantikvarens database Askeladden.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen.

Vurdering

Innledende om allmenn metode for vurdering:

Konsesjonslovas formål er jf. § 1 å sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, herunder:

- Vern om landbrukets produksjonsarealer
- Ivaretagelse av bosetting og aktiv drift
- Samfunnsmessig forsvarlig ressursforvaltning

Når ervervet gjelder landbrukseiendom som skal brukes til landbruksformål gir konsesjonslova § 9 kommunen et bredt skjønn ved vurderingen om konsesjon skal gis, og hvilke hensyn som skal tillegges vekt (bl.a bosetting, driftsmessig løsning, ressursforvaltning).

Konsesjonslova § 11 gir kommunen vid adgang til å stille vilkår, men vilkårene må være saklig begrunnet i lovens formål, forholdsmessige, klart formulert og ikke mer inngripende enn nødvendig. Det er rettslig grunnlag for å sette slike vilkår, men det er vanlig og anbefalt forvaltningspraksis å følge prinsippet om kontradiksjon, det vil si at den vedtaket retter seg mot skal gis anledning til å gi (skriftlig) motsvar til et forespeilet vilkår.

Om saksbehandlingen står det i rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet m.a. følgende:

"5.1 Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkeres formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes opp mot hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg

gjeldende i saken, jf. formålet i konsesjonsloven § 1.

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå."

«5.2.1 Konsesjonsloven §§ 9 og § 9 a gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til "landbruksformål". Hvis formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i § 1 som er lovens formålsbestemmelse. Det er likevel ikke til hinder for at momentene i §§ 9 og 9 a også kan være relevante.»

"6.1 Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Avgjørelsen må tas etter en individuell og konkret vurdering."

Individuell og konkret vurdering:

Søknaden gjelder konsesjon ved erverv av bebygd landbrukseiendom med mer enn 35 da dyrka jord der formålet er å bosette seg, drive jakt /fiske og drive jordbruk ved å leie ut jordbruksarealet, og er derfor vurdert jf. konsesjonslova §§ 9 og 9a, slik det går frem av rundskriv M-1/2021 at saksbehandlingen skal være (vurdering etter § 1 inngår i samme vurdering, ettersom det er en utvidet vurdering). Innledningen under relevante punkt i nevnte rundskriv gjengis for å vise hva det skal legges vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
M-1/2021:

"5.2.3 Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan tilsi at søknaden avslås.

Et eksempel på at det kan være tilfelle er hvor eiendommen er kjøpt som tilleggsjord, men hvor kommunen mener at den bør være en selvstendig enhet. Bosettingsvilkåret kan i andre tilfeller føre til at det i konsesjonsvedtaket stilles vilkår om boplikt. Landbruksmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. For omtale av konsesjonsvilkår se punkt 6.2. Det er kommunens vurdering av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt."

"4,7 Det er skattemyndighetene som avgjør hvorvidt vilkårene for registrering av bosted etter folkeregisterloven er oppfylt. Landbruksmyndighetene skal undersøke om eieren er registrert som bosatt på eiendommen, ikke om vilkårene for folkeregistrering er oppfylt."

Av rundskriv M-1/2021 følger det også at:

- bosettingshensynet skal vurderes konkret, og det er ikke tilstrekkelig at erverver er folkeregistrert på eiendommen dersom det ikke foreligger faktisk opphold.
- kommunen kan avslå konsesjon dersom det er grunn til å tro at boplikten i praksis ikke vil bli reelt oppfylt.

- kommunen skal vurdere erververs intensjon og evne til å oppfylle boplikten, og kan kreve dokumentasjon eller uttalelser som underbygger dette.

Våningshuset på gnr 33 bnr 1 er etter lokale forhold svært stort til å være på landbrukseiendom, og er 2019 – 2021 oppgradert til moderne og høyere standard enn på de fleste andre landbrukseiendommer. Huset er brukt som helårsbolig så lenge en er kjent med eller kan dokumentere, men har ikke vært brukt som helårsbolig de siste årene etter at hjemmelshaver Øystein Larsen flyttet til Telemark (og tidligere eier med borettdøde noen år før det igjen). Bolighuset har etter dette vært og er fremdeles sporadisk bruk, etter det rådmannen er kjent med.

Rådmannen finner at hensynet til fast bosetting er svært viktig å vektlegge i denne saka, fordi folketallet i nærområdet Hovet går ned over tid ettersom folk blir eldre, selv om det er økende fødselstall og noe tilflytting. Det er viktig å sikre fast bosetting på landbrukseiendommen og ikke bare i boligfelt og bolighus, bare slik sikrer en levende bygder med bosetting og aktivitet som er jevnt fordelt over hele området. Det er også sannsynlig at flere potensielle kjøpere er interessert i å bosette seg fast på eiendommen, men rådmannen kjenner ikke til personer med konkret interesse i form av budgiving /dokumentert kontakt med eier. Flere har vist først interesse men så vurdert at de ikke kunne gå videre. Prisnivå, kvalitet på bygg og måten eiendommen er solgt på har utvilsomt hatt noe å bety i den sammenhengen.

Nevnte forhold gjelder selv om landbrukseiendommer over 100 da totalt ikke omfattes av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (ikke hjemmel for evigvarende upersonlig boplikt). Dermed er konsesjonslova § 11 viktig for å ivareta dette hensynet, der kommunen kan fastsette vilkår om boplikt.

Dette er en landbrukseiendom som er betydelig over arealgrensene for lovbestemt boplikt etter konsesjonslova § 5 (ved erverv innen familie /nær slekt), og det har vært vanlig praksis i Hol å sette vilkår etter konsesjonslova § 11 om 5 år personlig boplikt ved erverv av slik landbrukseiendom også utenom familie /nær slekt. I rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet står det om erfaringer med at landbrukseiendommer blir best ivaretatt og drevet når eier selv bor på eiendommen, det samsvarer med rådmannens erfaringer om det samme og tilsier at det er nødvendig med en personlig boplikt for å sikre at grunneier personlig forvalter eiendom på forsvarlig og langsiktig måte.

Erverver skriver i søknad at hun vil melde flytting til eiendommen etter overtakelsen, men har ikke krysset av for at hun selv vil bo der i minst 5 år sammenhengende. I felte for andre opplysninger går det imidlertid klart frem at hun selv vil bosette seg fast på eiendommen, tilsvarende å krysse av for dette i skjemaet.

Det er slik at kommunenes oppfølging av boplikt etter konsesjonslova etter 2009 begrenser seg til å kontrollere hvor hjemmelshaver er registrert bosatt i folkeregisteret. Det kan innebære at folkeregistrert adresse ikke nødvendigvis reflekterer faktisk bosted. Avvik ved dette er det bare Skatteetaten som kan ta tak gi, kommunen kan bare melde om avvik som er konkrete og dokumenterbare. Dette sammen med sterk personvernlovgivning gjør det utfordrende for kommunen å følge opp boplikt, i tilfeller der personer oppgir feil

opplysninger eller unndrar seg slik plikt enten den følger av lov, forskrift eller særlig fastsatt vilkår i konsesjonsvedtak.

Konklusjon:

Rådmannen finner at det i dette tilfellet er behov for å sette vilkår om 5 år personlig boplikt jf konsesjonslova § 11, for å sikre bosetting på eiendommen og at grunneier selv forvalter den på forsvarlig og langsiktig måte. Rådmannen viser til at erverver skriver at hun vil oppfylle slikt vilkår ved selv å flytte til og bo på eiendommen i minst 5 år, men at det kan være utfordrende å kontrollere at bosettingen er reell selv om erverver oppgir å ha anledning til å kunne overholde slikt vilkår.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

M-1/2021:

"5.2.4 Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at det må tilstrebes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges særlig vekt på om ervervet innebærer en "driftsmessig god løsning", jf. § 9 første ledd nr. 2.

Uttrykket driftsmessig god løsning er også brukt i jordloven §§ 1 og 12, og tolkingen av uttrykket er det samme etter de tre bestemmelsene. Det dreier seg om en sammensatt landbruksfaglig vurdering av de faktiske forholdene som gjør seg gjeldende i saken.

...

Det må foretas en konkret vurdering av hva som vil bli en driftsmessig god løsning. Det er bl.a. av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området."

«5.2.8 I forarbeidene til konsesjonsloven er det bl.a. vist til at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.»

Eiendommen har et betydelig jordbruksareal på 77 dekar dyrka jord og 66 dekar innmarksbeite, mye utmark, våningshus i god stand og driftsbygning med potensial for aktiv drift. Målt i dyrka jord og samla jordbruksareal er Overvoll blant de største landbrukseiendommene i Hovet samt i kommunen ellers. Til tross for dette har eiendommen ikke vært i drift på over 15 år.

Driftsbygningene har derfor ikke vært i bruk på flere år, er lite vedlikeholdt og ikke egnet til husdyrhold i dag uten en del investering. Det er likevel mye dyrka jord, innmarksbeite og utmarksbeite som skulle tilsa at det med ny driftsbygning er mulig å ha husdyrhold her, også ift. at det tidligere var sauehold på eiendommen (for ca. 30 år siden).

Dyrka jord og innmarksbeiter har vært leid ut til aktiv gårdbruker på tilgrensende naboeiendom gnr 33 bnr 3 Halsteinsgard siden 2012 (aktiv drift med om lag 19 ammekyr og 31 andre storfe) til produksjon av grovfôr og beite. Dagens leieavtale er gått ut og han har to siste år disponert arealet etter muntlig avtale. Jordbruksarealet skal fortsatt leies ut som i

dag, og det oppgis at dagens utleieavtale med nabobruk skal forlenges med 10 år. Etter den tid vil eier vurdere egen jordbruksdrift, eller å fortsatt leie ut arealet.

I søknaden oppgir erverver få og usikre planer om å begynne med egen landbruksdrift på sikt, det antas at det i så fall er tale om grovfôrproduksjon for salg (som noen få driver med når de ikke har eget husdyrhold eller leier ut jordbruksarealet til andre). Rådmannen viser til at dette er ekstensiv driftsform som ikke gir inntekter på samme måte som ved husdyrhold, verken tidligere, i dag eller i påregnelig fremtid. Formålet med ervervet knyttet til jordbruksproduksjon er såpass lite omtalt at det fremstår som en nokså vag interesse for eiendommen som helhet, der formålet hovedsaklig dreier seg om bosetting, jakt /fiske samt utleie av jordbruksareal.

Gårdbruker på nabobruket 33/3 Halstensgård har i telefonsamtale 9. september og epost 10. september (vedlagt) forklart at han henter 40 % av grovfôravlingen fra arealet han leier på Overvoll, at han har investert mye i dette arealet og er avhengig av å få disponere dette for å kunne opprettholde omfanget på dyreholdet han har i dag. Rådmannen ser derfor at dyrka jord og innmarksbeite er en viktig del av driftsgrunnlaget for nabobruket og at driften der er avhengig av å disponere arealet fremover. Dette forholdet kan tale for at det er en driftsmessig løsning som er akseptabel ved at jorda drives aktivt etter langvarig leieavtale, og det da foreligger agronomiske og økonomiske forutsetninger for god drift samt at driveplikten jf. jordlova § 8 overholdes.

I Stortingets nylige behandling av Prop 66 L (2024-2025) Endringer i konsesjonsloven kommer det frem at:

«Dersom mange eiendommer eies av personer som ikke selv bor eller driver der, kan det svekke bosetting og landbruksmiljøet i området».

Konsesjonslova § 9 legger stor vekt på om ervervet gir en driftsmessig god løsning, og tidligere praksis viser at langvarig utleie uten egen drift kan være uheldig for landbrukets struktur og målsettinger om aktiv og rasjonell drift. Selv med tiårig leieavtale kan det være usikkerhet om jorda faktisk blir drevet aktivt og godt over tid. Leiejord blir ofte dårligere vedlikeholdt (f.eks. mindre drenering, kalking og grøfting), noe som kan svekke produksjonsgrunnlaget på sikt. Dette innebærer at eiendommens potensial som selvstendig driftsenhet ikke blir realisert og tilknytningen til eiendommen og lokalsamfunnet svekkes. Når eiendommens potensial som selvstendig driftsenhet ikke realiseres, er det mindre grunnlag for å vurdere at ervervet gir en driftsmessig god løsning.

Hol kommune vurderte ved konsesjonsbehandling i 2011 (da dagens hjemmelshaver ervervet eiendommen) at utleie av jordbruksarealet til nabobruket er en driftsmessig god løsning. Dette skal ikke ha en direkte førende virkning på behandling av konsesjon i 2026, fordi det ifølge konsesjonsloven skal gjøres en individuell og konkret vurdering basert på gjeldende lov og faktagrunnlaget knyttet til formålet ved ervervet på den tid søknaden mottas og behandles. Rådmannen finner imidlertid ikke at de driftsmessige forholdene i området har forandret seg vesentlig siste 15 år, utover at det er noen færre aktive gårdbrukere og flere gårdsbruk som leies ut til andre enn tidligere.

Konklusjon:

Rådmannen ser at erverv der jordbruksarealet leies ut til andre ikke gir en driftsmessig god løsning, fordi eiendommen har betydelig landbrukspotensial som ikke utnyttes på en driftsmessig god måte over tid. Rådmannen er likevel usikker på hvor klar hjemmel det er for å slå fast at utleie av jordbruksarealet til andre ikke er en driftsmessig god løsning, når dette arealet er dokumentert å inngå som en vesentlig del av driftsgrunnlaget for tilgrensende gårdsbruk. Rådmannen antar at det er tale om en driftsmessig akseptabel løsning eller en tilsvarende god løsning, men at det heller ikke foreligger åpenbart klare og dokumenterte alternativer til dette.

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,

M-1/2021:

"5.2.5 Det skal legges særlig vekt på om erververen "anses skikket" til å drive eiendommen, jf. § 9 første ledd nr. 3. Det understrekes at det må foretas en konkret helhetsvurdering av om søkeren er skikket, og at det må vises varsomhet ved vurdering av spørsmålet. Dette må også ses i lys av mulighetene for å oppfylle driveplikten etter jordloven § 8 annet ledd ved bortleie. Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning."

Kommunen skal etter konsesjonslova av 2003 ikke ta stilling til hvor skikket erverver er til å drive eiendommen (graden av skikkethet), men skal vurdere om vedkommende er uskikket basert på opplysninger om f.eks. brudd på forskrifter om dyrevelferd eller straffbare forhold knyttet til overdragelse av fast eiendom, eventuelt andre åpenbare forhold.

Erverver opplyser å ha videregående utdanning innen jordbruk fra 1970 tallet, men opplyser ikke noe om praktisk erfaring med jordbruk etter den tid.

Oppgitt overdrager /rettighetshaver Overvoll AS har ikke fulgt konsesjonsloven ved å ikke søke konsesjon etter at de kjøpte eiendommene ved privatrettslig avtale av 28.06.22. Rådmannen har ingen mulighet til å vite når aksjer i et selskap ble solgt til ny eier, men det opplyses i søknaden at alle aksjer pr. i dag er solgt til ny eier og adresse endret fra Hovet til Oslo (det stemmer ved oppslag i offentlig register /nettside som f.eks. proff.no), det betyr også at en tredjepart er involvert i salget.

Det er ekstremt sjelden at slike lovbrudd begås og rådmannen har derfor vært i kontakt med statsforvalteren på generelt grunnlag, for å undersøke hvordan en skal forholde seg til dette forholdet. Svaret var at det bare er ved overdragelse innen familie /nær slekt at overdrager har krav på seg til å ha sitt konsesjonsforhold i orden. Kommunen måtte i så fall ha oppdaget lovbruddet tidligere og fulgt opp med pålegg om å søke konsesjon, noe som ikke skjedde fordi en ikke fikk /fant opplysninger om forholdet. Dermed er det bare dagens erverv til privatperson som nå skal vurderes jf. §§ 1, 9 og 9a.

Erverver er født i 1947 og dermed 78 år gammel ved ervervet. Etter konsesjonslova av 2003 er ikke alder alene tilstrekkelig til å slå fast at erverver ikke er skikket til å drive eiendommen, særlig når drifta er oppgitt å skulle gjennomføres ved bortleie av jordbruksareal mv. Rådmannen påpeker likevel at dette ikke er et spesielt fremtidsrettet erverv, selv om eiendommen om noen år trolig overføres til yngre generasjon innen familie /nær slekt.

Erverver Unni Karin Indahl er etter gitte opplysninger mor til tidligere aksjonær i Overvoll AS, men siden det altså er selskapet Overvoll AS som har begått klare lovbrudd, vurderer rådmannen at kommunen ikke har tilstrekkelig hjemmel til å slå fast at ny erverver som har søkt konsesjon i gjeldende sak er uskikket på tilsvarende måte.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

M-1/2021:

«5.2.6 Med "helhetlig ressursforvaltning" menes at det må vurderes hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at framtidige generasjoners behov i størst mulig grad ivaretas. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

En eier som selv bor på eiendommen sin har i utgangspunktet større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Selv om verken hensynet til bosettingen eller kulturlandskapet gjør seg gjeldende, eller selv om disse hensynene bare i liten grad gjør seg gjeldende, kan hensynet til en helhetlig ressursforvaltning tilsi at konsesjon avslås, eller at det stilles vilkår.»

«5.2.8 I forarbeidene til konsesjonsloven er det bl.a. vist til at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.»

Ervervet fører ikke til at kulturlandskapet endres, fordi jordbruksarealet skal drives videre som i dag i LNF /landbruksområde (utleie til grovfôrproduksjon). Vurderingen går likevel også på om samla ressursforvaltning er tilfredsstillende ivaretatt i et samfunnsmessig perspektiv.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning ivaretas best når det er grunneier av landbrukseiendommen som selv driver den, så lenge det skjer på landbruksfaglig forsvarlig måte. Dette går frem av rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet jf. forarbeidene til konsesjonsloven, og er dessuten omtalt i Prop 66 L (2024-2025).

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at erverv av en så stor landbrukseiendom for så å leie ut jordbruksarealet ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning på samme måte som når grunneier selv driver jordbruksarealet, men at det ikke er klar nok hjemmel til å slå fast at utleie av jordbruksarealet ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning når dette brukes aktivt og på samme måte som åra før.

§ 9a: om kjøpesummen gir en forsvarlig samfunnsmessig prisutvikling på landbrukseiendom

M-1/2021:

«5.2.11 Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål går fram av § 9 a. Reglene er litt forskjellige avhengig av om ervervet gjelder en bebygd eller ubebygd eiendom, se omtale nedenfor. Hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er bare aktuelt hvor ervervet skjer til

landbruksformål, og er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonssøknaden. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.»

Kjøpesummen er i kjøpekontrakten av 12.12.25 avtalt til kr 8 097 800. Autorisert takstfirma har i november 2024 utarbeidet landbrukstakst som viser en verdi på kr 10 000 000 (vedlagt etter ønske fra erverver).

Eiendommen har vært lagt ut for salg før på åpent marked i perioden 2022 - 2024, og prisen var da kr 16 900 000. I konsesjonssaka i formannskapet i 2011 (da Øystein Larsen ervervet eiendommen) var prisen kr 4 200 000, der kommunens verdivurdering var kr 3 600 000 og innsendt takst fra 2010 var på kr 2 494 000.

Rådmannen er ikke kjent med hvordan taksten kunne endres i denne grad når en samtidig har investert store beløp i å sette våningshus og stølsbu i bedre stand, ettersom bygningene er opplyst å være betydelig opprustet i perioden 2019 – 2021.

Rådmannen understreker at etter konsesjonslova skal kommunen vurdere kjøpesummen på selvstendig grunnlag etter rundskriv M-3/2002 slik det er omtalt i rundskriv M-1/2021, kommunen skal ikke bygge på landbrukstakst selv om den er utarbeidet av autorisert takstfirma og følger med søknaden. Grunnen er at en slik landbrukstakst er et privatrettslig dokument som ikke kan ha avgjørende betydning for utfallet av offentligrettslig sak.

Rådmannen har vurdert kjøpesummen i forhold til maksimal konsesjonsverdi som tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, det er gjort i samsvar med § 9a, gjeldende rundskriv, flere kurs, erfaring med slike arbeidsoppgaver over mange år og faktaopplysninger om bygningene fra innsendt landbrukstakst. Denne prisvurderinga er lagt ved saksfremlegget slik det er krav om i konsesjonslova, og viser hvordan prisvurderingen er foretatt og hvilke skjønsmessige justeringer som er gjort (jf. offentlighetslova unntatt offentlighet jf. § 13 første ledd på lik linje med landbrukstakst og kjøpekontrakt).

Forskjellene mellom rådmannens verdivurdering og landbrukstakst /kjøpekontrakt /søknad kommenteres kort:

Jord- og skogbruksareal.

Verdivurderinga skiller seg i liten grad fra landbrukstaksten.

Bygninger.

Rådmannen vurderer at prisen på våningshuset er satt for høyt, fordi det ikke bare er teknisk verdi og markedsverdi som skal vektlegges i konsesjonssaker, en skal også ta hensyn til at dette er et våningshus på en landbrukseiendom og ikke en fritt omsettbart bolig på egen tomt. Dette er det omvendte av det som omtales som tillegg for boverdi (slik det omtales i konsesjonslova og rundskriv), dvs de tilfeller når verdien av et våningshus er lavere enn det ville vært hvis det var et vanlig bolighus på egen tomt. Det samme gjelder stølsbua på Taterland.

Rådmannen har derfor foretatt en skjønnsmessig reduksjon av verdien, for å sikre at vurderingen bygger på faktisk og dokumenterbar verdi. For øvrige bygninger er det mindre forskjeller, som også går mer eller mindre opp i opp.

Jakt- og fiskeretter.

Landbrukstaksten omtaler inntekter fra småviltjakt, fiske og andre retter (erstatning ved kraftutbygging), det er kapitalisert opp slik en skal /kan. Videre er det likevel satt en stor verdi på en «merverdi» ved samtidig utleie av jakt, fiske og stølsbu på Taterland, som utgjør svært mye når den kapitaliseres over 25 år med 4 % rente slik konsesjonslova åpner for i rundskriva. Rådmannen finner at slike leieinntekter ikke er konkret dokumentert i dag og hypotetiske antakelser som det ikke er hjemmel for å legge inn i verdivurderinga i konsesjonssaker, derfor er verdien redusert til det som er sikkert og faktisk i dag (slik det går frem av verdivurderinga).

Område regulert til boligtomter.

I taksten er det vist til et areal på eiendommen (i skogteigen på oversiden av RV50) som er avsatt i reguleringsplan for Moen boligfelt (trådte i kraft 1988) til boligbebyggelse, hvor det på reguleringskartet innenfor gnr 33 bnr 1 er tegnet inn 9 tomter for boligbebyggelse, friareal og tekniske anlegg (ikke fradelt). Det er ikke opparbeidet infrastruktur fram til tomtene. Videre er det krav til bebyggelsesplan (dvs. ny reguleringsplan etter gjeldende plan- og bygningslov) og flomkartlegging fra 2024 samt adkomstvei til Hovet vannverk går over flere tomter, slik at bare fire tomter er potensielt byggbare. Rådmannen har på grunnlag av dette skjønnsmessig redusert verdien på potensielle tomter.

Konklusjon:

Priskontrollen på landbrukseiendommer har til formål å sikre at landbrukseiendommer ved salg blir omsatt til priser som kan forsvares ut fra avkastningsevnen. Den skal sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning og legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Kjøpesummen er fremdeles svært høy for en landbrukseiendom i Hovet, Hol kommune og regionen ellers. Rådmannen vurderte i oktober 2025 at en kjøpesum på kr 10 000 000 ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer, fordi den overgår verdien av disse vurdert etter konsesjonslova § 9a og reelt sett utelukker mange fra å kunne kjøpe eller en gang å legge inn bud. Det gjelder særlig potensielle kjøpere som kunne tenke seg bo der fast og samtidig bygge ny driftsbygning for å starte opp igjen med grovfôrbasert husdyrhold.

Rådmannens verdivurdering er på kr 8 097 800, jf. kjøpekontrakten som nå er inngått er det også kjøpesummen. Rådmannen viser til at avslaget i oktober ikke ble påklaget og at dette er en ny søknad om konsesjon, i samsvar med konsesjonslova må en likevel bygge på verdivurderinga som er laget for samme eiendommer og ved det konkludere med at kjøpesummen nå gir en forsvarlig samfunnsmessig prisutvikling etter konsesjonslova § 9a jf. rundskriva M-1/2021 og M-2/2002.

Alternative driftsløsninger:

Etter konsesjonslova og gjeldende rundskriv må kommunen ta stilling til de konkrete alternativer til erverv og drift som faktisk foreligger, og ikke potensielle planer eller ønsker. Helt konkret kjenner rådmannen til to henvendelser fra interesserte personer i løpet av ca. ett år, som har vurdert å kjøpe denne eiendommen for å bosette seg og drive aktivt landbruk. Disse har etter befaring /visning mistet interessen og trukket seg fordi driftsbygningene ikke er vedlikeholdt eller så har de ikke hatt økonomisk mulighet /kapital til å legge inn bud, fordi prisen blir så høy pga investering som er gjort i våningshus og stølsbu.

Rådmannen er ikke kjent med at eiendommen ved siste salg ble utlyst /markedsført på åpent marked (på f.eks. finn.no), i det kjøpekontrakt er inngått direkte mellom overdrager og erverver. Dersom eiendommen likevel hadde vært utlyst på åpent marked vurderer rådmannen basert på nevnte uformelle henvendelser, at det finnes andre kjøpere (ikke navngitte) som hadde vært villig til å kjøpe eiendommen for en kjøpesum som ligger nærmere prisvurderinga jf. konsesjonslova § 9a. Det finnes likevel ingen hjemmel i konsesjonslova for å kreve at overdrager omsetter eiendommen ved å lyse denne ut på åpent marked, selv om dette ville vært ønskelig ut fra samfunnsinteresser.

Til orientering ble statens forkjøpsrett oppheva i konsesjonslova i 2001, noen vurderinger knyttet til lignende forhold finnes fremdeles i konsesjonslova ved at det kan settes vilkår jf § 11.

I LMD rundskriv M-1/2021 står det m.a.:

«6.2 I noen saker er det aktuelt å stille vilkår om avståelse av deler av eiendommen. Det er det anledning til. Dersom det skal settes vilkår om avståelse, må det ikke være tvil om at dette ut fra konsesjonslovens og jordlovens formål gir et bedre resultat enn dersom en lar være å sette vilkåret.»

Vest for 33/1 Overvoll ligger 35/1 Nestegard som har sauehold (118 vinterfôra sauer) og i øst ligger 33/3 Halsteinsgard som har hold av ammekyr /storfe (19 ammekyr og 31 andre storfe), begge to har dyrka jord som grenser direkte til Overvoll. Eierne av disse aktive gårdsbruka har naturlig nok begrenset økonomisk mulighet til å kjøpe hele eiendommen som tilleggsjord. Nåværende leietaker av jordbruksarealet har som før nevnt pr. telefon og epost understreket at han er avhengig av å disponere dette arealet som del av sitt driftsgrunnlag.

Etter konsesjonsloven § 11 er det hjemmel for å sette vilkår om å dele fra jordbruksareal for salg som tilleggsjord til nabobruk i aktiv drift dersom kommunen vurderer at det gir en bedre driftsmessig løsning, det finnes forvaltningspraksis på dette nasjonalt men ikke lokalt. I praksis er det svært sjelden at det settes slike vilkår i konsesjonsvedtak.

Rådmannen har stilt opp en del argumenter for og mot å sette slikt vilkår:

Argumenter for å stille vilkår om fradeling og salg som tilleggsjord

- Bedre ressursutnyttelse:
 - Tilleggsjord kan styrke langsiktig driftsgrunnlag for aktive bruk i området.
- Styrker landbruksnæringen:
 - Salg av tilleggsjord til aktive brukere kan bidra til å opprettholde og utvikle

landbruksnæringen lokalt. Rådmannen erfarer at det trolig vil være interesse for et eventuelt kjøp av dyrka jord og innmarksbeite.

- Helhetlig ressursforvaltning:
 - Vilkår om fradeling og salg kan bidra til at jorda faktisk blir brukt på rasjonell og effektiv måte over tid, dvs. bedre landbruksfaglig drift av eid jord enn av leid jord.
- Støtter bosetting og levende bygder:
 - Ved å styrke eksisterende bruk med drift og fast bosetting.
- Lovhjemmel og praksis:
 - Det finnes lovhjemmel i § 11 og etablert forvaltningspraksis (nasjonalt).

Argumenter imot å stille vilkår om fradeling og salg som tilleggsjord

- Inngripende for eier:
 - Erverver har ikke omtalt denne muligheten i søknad eller ettersendt brev. Selv med lovhjemmel for slikt vilkår er det sjeldent brukt og vil oftest ikke være noe erverver ønsker. Rådmannen har heller ikke vært i kontakt med erverver eller dennes advokat om et mulig vilkår.
- Kan svekke eiendommens verdi:
 - Eiendommen er stor og har et samlet ressursgrunnlag som gjør den egnet til å fungere som selvstendig driftsenhet. Dersom jordbruksarealet fradeles, vil det svekke eiendommens helhetlige driftsgrunnlag og redusere muligheten for potensiell aktiv drift i fremtiden, uavhengig av hvem som eier den i fremtiden (irreversibel deling). Dersom det fradeles så mye dyrka jord at det blir under 35 da igjen vil det bety at priskontroll bortfaller jf § 9a, det samme gjelder lovfesta boplikt ved framtidig overdragelse innen familie /nær slekt jf. § 5, noe som ikke er ønskelig pga langsiktige hensyn til fast bosetting og prisutvikling på landbrukseiendom.
- Praktiske utfordringer:
 - Det kan oppstå uenighet mellom partene om slikt kjøp, f.eks. fordeling, grenser, pris. Ofte er jordskifteretten involvert i slike saker.
- Ressurskrevende for forvaltningen:
 - Det kan være komplisert og tidkrevende å følge opp slikt vilkår (det finnes lite erfaring på området).
- Ikke alltid nødvendig:
 - Langvarig leiekontrakt i samsvar med jordlova § 8 kan ofte sikre drift innenfor lovenes krav og rammer.

Konklusjon ift alternative løsninger:

På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at det ikke er hensiktsmessig eller forsvarlig å stille vilkår om slik fradeling i denne saka, særlig fordi dette er en stor landbrukseiendom som kan være egnet for selvstendig landbruksdrift i fremtiden. Dersom formannskapet kommer til annen konklusjon er det forhold som må utredes videre før en fatter vedtak. I praksis må et slik forslag legges frem for erverver før en går videre.

Samla konklusjon vedr. søknad om konsesjon:

Rådmannen har gjort en individuell og konkret vurdering om formålet med ervervet er

i samsvar med konsesjonslovens formål og særlig for landbrukseiendom som erverves til dette formål jf. §§ 1, 9 og 9a, herunder relevante hensyn til eiendommens driftspotensial, faktiske drift og hensynet til bosetting. En har basert dette på konsesjonslovas bestemmelser, rundskriv M1/2021 og har utøvd et forvaltningskjønn på grunnlag av relevante fakta og lovfesta hensyn /vurderinger.

Rådmannen finner at denne søknaden er omfattende å vurdere og det er komplisert å konkludere entydig, særlig fordi dette er en stor landbrukseiendom som ligger midt i en bygd med mye aktivt landbruk rundt og måten eiendommen er omsatt på.

Kjøpesummen er i kjøpekontrakt datert 12.12.25 redusert til den sum som kommunen 08.10.25 fant at det er det maksimale som gir en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. På det grunnlaget er det ikke lenger merknader til prisvurdering jf § 9a.

Erverver vil i følge søknaden flytte til eiendommen innen 1 år etter ervervet og selv bo der fast i minst 5 år. Ut fra gitte opplysninger har ikke rådmannen grunnlag for å tro annet enn at det kan og vil gjennomføres. Det er dermed heller ikke merknader til bosetting dersom vilkår om boplikt jf § 11 overholdes.

Jordbruksarealet skal leies ut til nabo på skriftlig avtale for 10 år. Det følger av jordlova § 8 at slik avtale skal være uoppsigelig for den som leier ut og at dette skal være en driftsmessig god løsning, etter kommunens vurdering. Rådmannen vurderer at så store landbrukseiendommer bør eies av noen som vil drive landbruk selv, men ser at her har jordbruksarealet vært leid ut over lengre tid og inngår i driftsgrunnlaget for annen gårdbruker i området. Rådmannen vurderer derfor at det ikke er klar hjemmel for å slå fast at dette ikke er en driftsmessig god løsning.

Rådmannen ser at eiendommen ideelt sett burde vært lagt ut på åpent marked til sist avtalte pris, fordi det er sannsynlig at yngre kjøpere ville ervervet eiendommen, bosatt seg fast og begynt med egen landbruksdrift. Rådmannen understreker at kommunen ikke har hjemmel til å kreve det, en kan innvilge (eventuelt med vilkår) eller avslå søknaden. Det finnes ingen kjente alternative kjøpere, som rådmannen er kjent med.

Etter en helhetlig vurdering finner derfor rådmannen å måtte innstille på å gi konsesjon, med vilkår om 5 års personlig boplikt jf § 11 og om utleie av jordbruksarealet på skriftlig avtale for minst 10 år om gangen jf. jordlova § 8.

Dersom formannskapet ønsker å gi konsesjon og samtidig sette ytterligere vilkår jf § 11, bør saka sendes tilbake til rådmannen for at slike vilkår kan forespeiles erverver jf. prinsippet om kontradiksjon og utredes videre som omtalt i vurderingen.

Forslag til slike vilkår må i så fall være nøyaktige og kan for eksempel være:

- å dele fra jordbruksareal og selge dette til aktivt nabogårdsbruk som tilleggsjord innen nærmere fastsatt tidsfrist (lite brukt i andre saker),
- tilleggsvilkår om upersonlig boplikt i eiertid, etter at 5 år personlig boplikt er oppfylt, dvs. på samme måte som ved boplikt hjemlet i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense jf. § 7 (lite brukt i andre saker).

Dersom formannskapet likevel ønsker å avslå søknaden om konsesjon som omsøkt, må en begrunne den vurderinga, det vil si hvorfor ervervet ikke gir eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, fordi det ikke innebærer en driftsmessig god løsning og ikke gir en samfunnsmessig forsvarlig ressursforvaltning, og at det dermed er grunnlag for å avslå søknaden jf §§ 1 og 9.

Forslag til alternativ vedtakstekst dersom søknad om konsesjon avslås:

«Hol kommune avslår med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 søknad fra Unni Karin Indahl om konsesjon ved erverv av landbrukseiendommene gnr 33 bnr 1, gnr 33 bnr 96, gnr 34 bnr 13 og halvparten av gnr 32 bnr 5 i Hol.

Avslaget gis fordi Hol kommune vurderer at erververs formål ikke innebærer en driftsmessig god løsning og at ervervet ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning, og dermed ikke er i samsvar med konsesjonslova §§ 1 og 9.»