



Konsesjon ved erverv av landbrukseiendom 59/63, 92/3, 87/8, 87/31, 77/2, Nord- Skurdalen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	

Rådmannens innstilling

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Åge Haugen ved erverv av landbrukseigedomane gnr 92 bnr 3, gnr 87 bnr 8, gnr 87 bnr 31, gnr 77 bnr 2 og gnr 59 bnr 63.

Desse eigedomane inngår i same driftseining jf. jordlova § 12 sjette ledd og skal eigast og drivast samla. Jordbruksarealet skal leigast ut jf. føresegn i jordlova § 8 viss ein ikkje sjølv skal drive det på jordbruksfagleg god måte.

For å vareta omsynet til busetting i området vert det sett følgjande vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11:

- Personleg buplikt:

Ervervar Åge Haugen skal flytte til eigedomen når bustadhus på Nord-Skurdalen 101 er sett i stand, ta den som sin reelle bustad og sjølv bu der fast i minst 5 år samanhengande, med oppstart seinast innan 3 år etter dato for overdraging av heimel til eigedom til han.

- Upersonleg buplikt:

Inntil ervervar Åge Haugen flytter til eigedomen og oppfyller vilkår om personleg buplikt skal tidlegare eigar bu på eigedomen i Nord-Skurdalen 99 som i dag jf. avtalt burett i kjøpekontrakt, dersom det ikkje lenger er aktuelt skal dette huset leigast ut til andre fastbuande inntil ervervar sjølv flytter til eigedomen.

Kommunen har ikkje merknadar til kjøpesummen.

Saken avgjøres av

Formannskapet

Vedlegg

Vedlegg

- 1 oversynskart alle landbrukseigedomar
- 2 utsnitt heimteig vest
- 3 utsnitt heimteigar aust
- 4 ortofoto 2025
- 5 erverva landbrukseigedomar
- 6 Brev frå søkjar
- 7 Brev frå Eigarskifte
- 8 Takst.pdf

Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1. ledd

Saksopplysninger

Saka gjeld:

Etter kjøpekontrakt av 19.06.26 har Åge Haugen kjøpt landbrukseigedomane gnr 92 bnr 3, gnr 87 bnr 8, gnr 87 bnr 31, gnr 77 bnr 2 og gnr 59 bnr 63 frå Einar Haugen. Overdragar og ervervar er i slekt, men ervervet er konsesjonspliktig fordi slektskapet ikkje er innanfor krinsen som i konsesjonslova er definert som slekt eller nær familie.

I kjøpekontrakten er det standard vilkår for overtaking av landbrukseigedomen, men overdragar skal ha livsvarig burett i våningshuset på Nord-Skurdalen 99 der han bur i dag samt livsvarig bruksrett til garasje og verkstad. Rettar knytt til fiske mv. følgjer overdraginga, 16 delar i Halne utmarkssameige følgjer eigedomane slik det er krav om i vedtektene til sameiga. Tre skogteigar som er lagt til driftseininga etter jordskifteslutning i 1953 følgjer også med, dei har annan heimelshavar i dag og heimelstilhøva vert ordna seinare. Kjøpesum er avtalt til kr 3 450 000, inkludert utrekna verdi av buretten.

Ervervar:

Åge Haugen f. 1965 eig frå før landbrukseigedomen gnr 86 bnr 7, 1/7 del i gnr 64 bnr 204 Skurdalsvatnet nedre del samt 7 fritidstomter (bebygd og ubebygd). Han bur i dag på gnr 86 bnr 7 der han eig og driv «Knuts hyttegrend». Han skriv i konsesjonssøknaden ikkje noko om erfaring frå jord- og skogbruk frå tidlegare.

Føremål:

Føremålet med ervervet er å setje bustadhuset på Nord-Skurdalen 101 i stand og busetje seg der fast der. Dyrka jord og innmarksbeite vert leigd ut til aktiv gardbrukar i området, som i dag.

Eigedomane:

Landbrukseigedomane gnr 92 bnr 3 «Haugen», gnr 87 bnr 8 «Myrbakken», gnr 87 bnr 31 «Kvene – festetomt fritidsbustad – gjeld berre heimel til grunn», gnr 77 bnr 2 «Fjellseter Vibu» og gnr 59 bnr 63 «Hilleremmen» inngår i same driftseining jf. jordlova § 12 sjette ledd og skal eigast og drivast samla.

Heimteigen med våningshus, anna bustadhus, driftsbygningar, dyrka jord, innmarksbeite og tun ligg på gnr 92 bnr 3 i Nord-Skurdalen ved Pålgårdsvatnet med åtkomst frå bilvegen Nord-Skurdalen. Det er også ein «heimteig» på gnr 87 bnr 8 i Skurdalen utan bygningar og nokre bygg på teig gnr 59 bnr 63 som går ned mot Skurdalsvatnet. Ein større utmarksteig på gnr 77 bnr 2 følgjer med i driftseininga. Stølsbu med uthus. Gnr 87 bnr 31 er ein festeeigedom der andre eig ein fritidsbustad.

Det har ikkje vore eiga landbruksdrift med husdyrhald på driftseininga på mange år, driftsbygningane er mest truleg ikkje eigna til dyrehald i dag. Over fleire år er det bygd opp anna verksemd knytt til verkstadbygg og garasjar, noko uttak av ved og utleige av jakt /fiske. Overdragar skal i følge søknaden no trappe ned verksemda, men skal ha livsvarig bruksrett til desse bygga.

Jordbruksarealet er lite og består av 3,5 da fulldyrka jord nedanfor tunet på gnr 92 bnr 3 og 5,6 da overflatedyrka jord ovanfor dette. Ut frå flyfoto ser det ut til at den fulldyrka jorda vert slege til grovfôr og den overflatedyrka jorda vert brukt til beite for husdyr saman med 14 da innmarksbeite. Det er 185 da produktiv skog på driftseininga, men saman med skogteigane som skal høyre med jf. jordskifteslutninga er det i alt 283 da produktiv skog. Samla areal på driftseininga med all utmark og skog er 7 875 da.

Det er følgjande bygningar på eigedomane jf. søknad og innsendt takst frå 2025 (vedlagt):
Våningshus (Nord-Skurdalen 99, tunet av gnr 92 bnr 3)

Bygd 1870-1880 (Hallingstugu), kledd inn i nyare tid, tilbygd med inngangsparti og bad i 1980, 58 m² BRA, kjellar, innlagt straum og vatn, avløpsanlegg, middels teknisk stand, dagens eigar bur der og skal ha livsvarig burett. Registrert som verneverdig i Sefrak registeret.

Bustadhus (Nord-Skurdalen 101, tunet av gnr 92 bnr 3)

Bygd 1930 (tømmerbygning, opplysningar er teke frå innsendt takst), 141 m² BRA i tre etasjar, grunnflate 64 m², ikkje brukbart anlegg for straum, ikkje innlagt vatn eller avløp, ikkje brukt som bustadhus (heilårsbustad) sidan 1999. Dårleg teknisk stand, krev mykje renovering /restaurering for å kunne brukast som heilårsbustad. Ikkje registrert som verneverdig i Sefrak registeret.

Driftsbygning

Bygd om lag 1800, 140 m² grunnflate, to etasjar, fjøs, låve /fôrlager, gjødselkjellar. Dårleg teknisk stand.

Verkstad

Bygd 1989, 260 m² grunnflate, to etasjar. God teknisk stand.

Garasje

Bygd 1970, 60 m² grunnflate, ein etasje. Middels teknisk stand.

Stølsbu

Bygd om lag 1900, 55 m² grunnflate, ein etasje. Middels teknisk stand.

Uthus på stølen

Bygd 1983, 15 m² grunnflate, ein etasje. Middels teknisk stand.

Buplikt:

Erverver skreiv på søknadsskjemaet at han ikkje vil flytte til eigedomen innan 1 år og sjølv bu der samanhengande i minst 5 år.

I rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet står det m.a.:

«Dersom det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren få anledning til å uttale seg før vilkår settes. Søkerens uttalelse er av betydning for vilkårets innhold, og for spørsmålet om konsesjon skal gis eller ikke. Videre må en ta hensyn til mulighetene for forvaltningen til å følge opp vilkåret.»

Kommunen ba derfor om skriftleg attendemelding i høve til å setje vilkår om buplikt, og ervervar sendte følgjande svar 13.07.26 (vedlagt saka):

«Jeg vil flytte inn i eneboligen på gnr. 92, bnr. 3 (Nord-Skurdalen 101). Denne eneboligen, som er på 125 kvm totalt, er imidlertid i så dårlig forfatning at den pr. dags dato ikke er beboelig.

Det er blant annet ikke innlagt vann eller avløp. Den er antagelig oppført i slutten av 1800 tallet. Om ønskelig kan jeg ettersende bilder av denne eneboligen, som viser den dårlige tilstand.

Min klare plan er å beholde den delen av eneboligen som er satt opp med tømmer og rive det øvrige som er i meget dårlig forfatning – for deretter å bygge nytt rundt tømmerdelen. Dette vil deretter bli min permanente bolig.

Det påregnes at det anslagsvis vil ta to år å rehabilitere /bygge om denne eneboligen fra jeg formelt overtar eiendommen og frem til jeg kan flytte inn. (Minimum, kanskje tre år).

Overdrageren bor i dag i Nord-Skurdalen 99 hvor skal ha livsvarig boret fra den dag jeg overtar eiendommen.

Som allerede nevnt skal jeg flytte til Nord-Skurdalen 101 så snart arbeidene med denne boligen ferdigstilles.»

Eigarskifter AS som handterer overdraginga svara følgjande 15.07.26 (også vedlagt saka):

«Selger har til hensikt å bli boende i boligen som har adresse Nord-Skurdalen 99.

Kjøper har planer om å renovere boligen i Nord-Skurdalen 101. Se beskrivelse i takst. Bygningen trenger betydelig renovering og søker ber derfor om utsatt boplikt til boligen er ferdigrenovert.»

Rettsleg grunnlag:

Grunnlaget for handsaming av søknaden er Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonslova) LOV 2003-11-28 nr 98. Fast eignedom kan etter konsesjonslova ikkje ervervast utan konsesjon med mindre eit av unntaka gjeld.

Av konsesjonslova § 4 fyrste ledd nr 4 går det fram at det er konsesjon for alle typer fast eignedom over 100 da. Konsesjonslova § 1 vert alltid lagt til grunn.

I konsesjonslova § 9 fyrste ledd går det fram kva som skal vektleggjast ved handsaming av søknader om konsesjon for erverv av landbrukseigedomar:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas 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 løysning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Ervervet gjeld bebygd eignedom med under 35 da dyrka jord og /eller under 500 da produktiv skog og kommunen skal då ikkje vurdere prisen jf. konsesjonslova § 9a. Dette er heller ikkje odelseigedom sidan det er så lite dyrka og produktiv skog (langt under arealgrensa).

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-1/2021 gitt føringar og rettleiing til kommunane for korleis ein skal handsame saker etter konsesjonslova.

Kommunen som konsesjonsmynde kan setje vilkår for å gi konsesjon jf. § 11.

Forhold til overordnet plan

Det aller meste av eigedomane er synt som ordinært landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i arealdelen til kommuneplanen. Heimteigane på gnr 92 bnr 3 og gnr 87 bnr 8 er synt som LNF område der det er opna for spreidd busetnad. Deler av gnr 59 bnr 63 som ligg inntil bilvegen Nord-Skurdalen er synt som eksisterande område for bustadar, det er plankrav men finst ingen reguleringsplan eller tomteinndeling mellom fire frådelt bustadtomter.

Miljøkonsekvenser

Det er ikkje registrert særlege natur- eller miljøverdiar i Naturbase og ikkje automatisk freda kulturminne i Askeladden. Våningshuset på Nord-Skurdalen 99 er registrert i Sefrak, det er ikkje bustadhuset på Nord-Skurdalen 101. Ervervet fører ikkje til endra drift eller bruk som verkar inn på miljøinteressene.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen. Ervervar bur allereie annan stad i Hol kommune.

Vurdering

Ervervet gjeld landbrukseigedom der føremålet er fast busetting og drift av jordbruksarealet ved utleige til aktiv gardbrukar (slik som i dag).

Kommunen skal derfor vurdere søknaden jf. konsesjonslova § 9 som er samanfallande og utdjupande til § 1:

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

Det er eitt våningshus på gnr 92 bnr 3 (Nord-Skurdalen 99) som er heilårsbustad der dagens eigar Einar Haugen bur fast, han skal ha livsvarig burett i dette huset (samt bruksrett til verkstad og garasje). Ervervar Åge Haugen har sjølv oppgitt at han ønskjer å busetje seg på eigedomen fast, men då etter at han har sett i stand /renovert eit anna bustadhus på tunet av gnr 92 bnr 3 (Nord-Skurdalen 101). Han skriv at det vil ta to og kanskje tre år å få klart dette huset, og at han derfor treng utsett oppstart av buplikta. Rådmannen vurderer at utsett oppstart av buplikta med tre år er det maksimale ein kan gi løyve til, kanskje kunne det halde me to år.

Det har vore vanleg praksis i Hol å setje vilkår etter konsesjonslova § 11 om 5 år personleg buplikt ved erverv av slik landbrukseigedom utanom familie /slekt. I nokre saker er det sett vilkår om upersonleg buplikt inntil erverver flytter til eigedomen sjølv. Bakgrunnen er LMD rundskriv M-1/2021 der det står om erfaringar med at landbrukseigedomar vert best vareteke og drive når eigar sjølv bur på eigedomen. Ved vilkår jf § 11 treng ikkje kommunen å leggje vekt på teknisk stand på aktuell heilårsbustad, slik ein må etter §§ 5 eller 7.

Omsynet til å vareta busetting i området er viktig i denne saka, fordi folketalet i området går ned. Det er derfor aktuelt setje vilkår om buplikt i denne saka, slik det konsekvent er gjort i andre saker, der ein set vilkår om personleg buplikt og upersonleg buplikt fram til dette jf. konsesjonslova § 11.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

Målt i areal er dette ein landbrukseigedom med lite dyrka jord og innmarksbeite, men med mykje utmark. Det er avgrensa ressursgrunnlag for eige husdyrhald med så lite innmark. Driftsbygningane er imidlertid nedslite og kan ikkje brukast til husdyrhald. Det har ikkje vore eiga drift her på fleire tiår.

Rådmannen meiner derfor at det gir ei driftsmessig god løysing å halde fram med å leige ut jordbruksarealet slik som i dag, også fordi ein ikkje kjenner til at andre har vore interessert i å kjøpe eigedomen for å byrje med landbruk (det er ikkje dokumentert alternativ kjøpar).

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,

Kommunen skal etter gjeldande konsesjonslov ikkje ta stilling til kor skikka erverver er til å drive eigedomen, men skal vurdere om vedkomande er uskikka basert på opplysningar om t.d. brot på forskrifter om dyrevelferd eller straffbare tilhøve knytt til overdraging av fast

eigedom. Kommunen kjenner ikkje til slike tilhøve knytt til ervervar. Dersom noko slikt seinare skulle syne seg å oppstå kan konsesjon t.o. trekkjast attende, dersom den er gitt på grunnlag av feil oppgitte opplysningar e.l.

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

I fyrste omgang vert det ingen endring i drifta, i og med at jordbruksarealet har vore utleigd i mange år og framleis vert leigd ut og brukt i fleire år. Kulturlandskapet endrar seg derfor ikkje. Rådmannen ser at når eigar er fast busett på eigedomen så varetek det omsynet til heilskapleg ressursforvaltning på ein betre måte enn når eigar bur annan stad, det er også nemnt i rundskriv frå staten. Arealbruk og kva for tiltak som er tillate vert bestemt av arealdelen til kommuneplanen jf. plan- og bygningslova, dette er LNF område der det er strenge føresegner om kva som er lov og ikkje.

Samla vurdering:

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at dei vilkåra som konsesjonslova § 9 set er oppfylt, sjølv om føremålet i hovudsak er fast busetting og drift av jordbruksarealet ved å leige det bort til aktiv gardbrukar i området.

I denne saka er kommunen ikkje kjend med at det føreligg andre alternativ som gir ei betre driftsmessig løysing. Samla sett gir ervervet ei akseptabel driftsmessig løysing, sjølv om det ikkje nødvendigvis er den aller beste løysinga må ein velje mellom dei reelle alternativa som finst og er dokumentert.

Til orientering ligg tunet på gnr 92 bnr 3 i LNF område der det er opna for spreidd busetnad. Sjølv om det ikkje er på dyrka /dyrkbar jord, ligg på tunet og det allereie er bustadhus der, så er det ikkje utan vidare kurant å byggje nytt bustadhus der, fordi dette ikkje er nødvendig for drift av landbrukseigedomen. Mest truleg krevst det derfor dispensasjon frå LNF føremålet (spreidd busetnad gjeld på frådelt tomter og ikkje utan vidare på landbrukseigedom) for å byggje tilbygg utover restaurering av det som finst i dag. Dette vert byggesak jf. plan- og bygningslov og er ei sak uavhengig av sak etter konsesjonslova. Dersom vilkår i ei konsesjonssak ikkje vert halde kan gitt konsesjon trekkast attende med krav om å selje eigedomen vidare.

Rådmannen tilrår derfor at det gis konsesjon for ervervet, men kommunen bør setje klare vilkår jf. konsesjonslova § 11 som sikrar at omsynet til fast busetting vert vareteke, med 5 år personleg buplikt når bustadhuset på Nord-Skurdalen 101 er sett i stand om maksimalt tre (3) år og upersonleg buplikt fram til dette. Erverver er einig i at desse vilkåra vert sett jf. søknaden.