



Konsesjon ved erverv av landbrukseiendom gnr 8 bnr 12 "Rue nordre"

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	16.09.2026

Rådmannens innstilling

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Emil Poulsen Mæland ved erverv av landbrukseigedomen gnr 8 bnr 12.

Jordbruksarealet skal leigast ut jf. føresegn i jordlova § 8 inntil eigar sjølv skal drive dette på jordbruksmessig akseptabel måte.

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

- Ervervar skal flytte til eigedomen og sjølv bu der fast i minst 5 år samanhengande, med oppstart innan 1 år etter dato for overtaking av eigedomen, dvs seinast innan 1. oktober 2027.

Saken avgjøres av

Formannskapet

Vedlegg

Vedlegg

- 1 utsnitt gardskart gnr 8 bnr 12
- 2 ortofoto 2025 gnr 8 bnr 12

Saksopplysninger

Saka gjeld:

Etter kjøpekontrakt av 01.09.26 har Emil Poulsen Mæland kjøpt landbrukseigedomen gnr 8 bnr 12 «Rue nordre» frå Elisabeth S Rue Strenbo, Tønsberg. Overdragar arva eigedomen frå sin familie /nær slekt i 1983.

I kjøpekontrakten er det standard vilkår for overtaking av landbrukseigedomen. Innestående saldo på skogavgiftskonto følger handelen, den er truleg likevel kr 0. Det følgjer med jaktrett og andre rettar gjennom medlemskap og del i grunneigarlag. Seljar held berre att ubebygd fritidstomt på Holsåsen. Kjøpesum er avtalt til kr 1 350 000.

Ervervar:

Emil Poulsen Mæland, f. 1995, er for tida busett i bustadhus han leiger på gardsbruk i Hol der han arbeider som avløyser i landbruket (mjølkegeit). Han opplyser i søknaden og munnleg pr. telefon at han har erfaring med husdyrhald over fleire år, og at han opphavleg er frå Sørlandet.

Føremål:

Føremålet med ervervet er å setje våningshuset i stand og busetje seg der fast, halde fram med å leige ut dyrka jord og innmarksbeite til aktiv gardbrukar i fyrste omgang, men på sikt setje i stand driftsbygning og byrje med hald av eigne husdyr samt jordbrukarealet. Jakt- og evt. fiskerett vert leigd ut gjennom grunneigarlaget som i dag.

I søknaden skriv ervervar følgjande om føremålet med ervervet:

«Jeg bor i dag i Hol, og ønsker å flytte opp på bruket og sette det i drift. Mens eiendommen rigges for drift, vil jorder/beite leies ut. Jeg ønsker å drive alt jordbruksareal selv, så fort det lar seg gjøre. Jeg ønsker å ha dyr på bruket, fortrinnsvis småfe. Jeg er veldig glad i forvaltning av skog, og vil drive manuell hogst for material og ved. Skogen trenger også litt opppydding, noe jeg vil gjøre selv.

Jeg jobber for tiden som avløser på bruket til Stenberg i Hol, og er over middels interessert i landbruk.»

Eigedomen:

Landbrukseigedomen gnr 8 bnr 12 er på i alt 214 da, kor av 10 da overflatedyrka jord, 11 da innmarksbeite, 127 da produktiv skog og resten tun, veg, utmark /anna areal. Heimteigen med dyrka jord, innmarksbeite og tun ligg ved privat veg til Ruegardane og er knytt til Varaldsetvegen. Mykje av skogen ligg på ein teig høgare opp med eigen adkomst, del av Gamlestølen ligg også der (ubebygd i dag, beite og hustuffer). Det finst ingen skogbruksplan og ein er ikkje kjent med at det har vore nokon hogst dei siste åra.

Det har ikkje vore eiga drift med husdyrhald på mange tiår og det er også lenge sidan det var fast busetting på eigedomen. Jordbruksarealet har vore leigd ut til aktiv gardbrukar i mange år (beite for sau). Mange av bygga er nedslite og i heller dårleg stand, driftsbygning er ikkje eigna til husdyrhald i dag og våningshuset er ikkje eigna som heilårsbustad i dag.

Det er følgjande bygningar på eigedomane (opplysningar frå konsesjonssøknad og matrikkelen):

Våningshus (Varaldsetvegen 15): bygd 1932, lafta tømmer som er delvis kledd, truleg ombygd og restaurert etter den tid men finst ikkje sikre opplysningar om tidspunkt eller omfang, 84 m² grunnflate, èin etasje og hems, svært enkel standard og dårleg teknisk stand, ikkje eigna som heilårsbustad i dag, innlagt straum og vatn men ikkje godkjente anlegg, ikkje godkjent avløpsanlegg, ikkje bad /toalett.

Låve /driftsbygning /fjøs: 1930, 66 m² grunnflate, laft og reisverk, to etasjar og hems, dårleg teknisk stand, ikkje eigna for husdyrhald slik det er i dag, truleg gjødselkjellar

Loft: 22 m² grunnflate, to etasjar, oppgitt byggeår 1920, oppført som verneverdig i Sefrak databasen med byggeår 1877 (kan vere påbygd?), dårleg teknisk stand, brukt som lager

Eldhus: 15 m² grunnflate, dårleg teknisk stand, ukjent byggeår men gammalt

I 1972 vart det gitt løyve til å byggje nytt bustadhus (Varaldsetvegen 17) lenger vest på eigedomen enn tunet som ligg heilt i aust. Bygging vart ikkje gjennomført eller eit aller anna skjedde (ikkje kjent pr. no) og det er berre noko rester av bygg, står oppført som «ruin» i salsoppgåve. I dag må ein sjå på dette som sanerbart og at det ikkje finst noko på den tufta, anna enn bygningsavfall. Ein kan måtte rekne med pålegg om å rive og fjerne, ein kan heller ikkje rekne med å få setje opp att noko bustadhus, heile eigedomen ligg i rasutsett område.

Gamlestølen på øvre skogteig er for lenge sidan delt mellom denne eigedomen og nabogardsbruket i aust. Det er i dag ingen bygg på halvparten som ligg til gnr 8 bnr 12, men det er tuft etter stølsbu og løe.

Buplikt:

Erverver skriv i søknadsskjemaet at han vil flytte til eigedomen innan 1 år og sjølv bu der samanhengande i minst 5 år. På telefon opplyser han i tillegg at han vil byrje å setje i stand våningshuset straks han får heimel på eigedomen, det er tale om å setje i stand våningshuset slik det er i dag, utbetre avløpsanlegg og drenering, få til enkelt bad med toalett og tett tak. Målet er å kunne flytte til eigedomen og bu der fast så snart den kan brukast som heilårsbustad.

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 eigedom 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 eigedom over 100 da.

I konsesjonslova § 9 fyrste ledd går det fram kva kommunen skal leggje vekt på 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 løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Ervervet gjeld bebygd eigedom med under 35 da dyrka jord og /eller under 500 da produktiv

skog og konsesjonslova § 9a om prisvurdering gjeld då ikkje.

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

Forhold til overordnet plan

Heile eigedomen er synt som ordinært landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i arealdelen til kommuneplanen. Alt areal ligg i faresone for skred /ras med forskjellige fareklasser, som inneber store restriksjonar med å setje opp nye bygg på eigedomen. Hausten 2023 førte ekstremværet «Hans» til store skred i området, m.a. fra Sletto og skogene rundt Rue, nedover Sørheim og Holshagen over rv 7 ved Holsfjorden.

Miljøkonsekvenser

Del av skog i nordvestre hjørne av heimteigen er i 2011 kartlagt som lokalt viktig Kalkgranskog med artsrik vegkant, som treng særleg skjøtsel. Det er også påvist sjeldne lav, sopp og planteartar same tid: Flekkgrisøre, hjertegras. Nokre artar er på raudlista som truga. Det er utfyllande opplysningar i Naturbase. Øvste skogteigen er vernskog, der det er meldeplikt til kommunen ved plan om flatehogst eller større hogst. Sefrak registrert verneverdig loft frå 1877, tufter på Gamlestølen. Ein bør vere forsiktig med for mykje hogst av skog, fordi den er naturleg vern mot skred.

Ervervet fører ikkje til at dei omsyn som naturmangfaldlova skal ivareta vert sett til side.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen.

Vurdering

Kommunen skal vurdere søknaden jf. konsesjonslova § 9:

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

Det er eitt våningshus på eigedomen som i dag ikkje er i god nok stand til å vere heilårsbustad utan vidare, men som det er mogeleg å setje i stand slik at ein kan bu der heile året (i følge ervervar sine opplysningar).

Ervervar har sjølv oppgitt at han ønskjer å busetje seg der fast. Omsynet til å vareta busetting i området er viktig i denne saka, fordi folketalet i området går jamt ned. Det er sterkt ønskje om å ha fast busetting i området, og derfor er det aktuelt setje vilkår om buplikt i denne saka.

Det har vore vanleg forvaltingspraksis i Hol kommune 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, mest avhengig av standard på hus og planar for istandsetting, men det bør i størst mogleg grad vere personleg buplikt på landbrukseigedom. Bakgrunnen er teke frå LMD rundskriv M-1/2021 der det står om erfaringar med at landbrukseigedomar vert best ivareteke og drive når eigar sjølv bur på eigedomen.

Omsynet til å vareta fast busetting i denne saka vert best vareteke gjennom personleg buplikt. Rådmannen ser at ein bør sikre dette ved å ta inn klare vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

Målt i areal er dette ein nokså liten landbrukseigedom i lokal målestokk, som har ressursgrunnlag for eige husdyrhald men i eit mindre omfang. Dyrka jord ligg langs med vegen i mindre teigar som skal vere mogeleg å slå til grovfôr trass i at det er bratt, innmarksbeitet er til dels svært bratt men kan utvidast litt ved å rydde. Driftsbygningen er imidlertid heilt nedslite og kan ikkje brukast til husdyrhald slik den er i dag. Det har ikkje vore eiga drift her på fleire tiår og heller ikkje fast busette på mange år.

Ervervar ønskjer å setje i stand driftsbygning og byrje med husdyrhald når det er gjort, helst småfe (sau eller ammegeit). Videre ønsker han å hogge i skogen med motorsag og manuell /maskinell plukkhogst. Dette er skredutsatt område og skogen fungerer som naturleg vern mot skred, flatehogst med hogstmaskin er derfor ueigna i dette området, rådmannen vurderer derfor at det er mye mer eigna med den type forsiktig hogst som ervervar planlegg.

Rådmannen meiner derfor at det gir ei driftsmessig god løysing å halde fram med å leige ut jordbruksarealet, inntil ervervar får sett i stand bygningsmassen og får byrja med eige husdyrhald med grovfôrproduksjon, slik han har planar om innan få år (og praktisk erfaring med). Gardbrukar som har leigd jordbruksarealet til no vil på sikt ikkje lenger få leige arealet, noko som er uheldig for eksisterande drift. Samstundes ser rådmannen at kommunen også må leggje til rette for dei som ønskjer å byrje med nytt husdyrhald, særleg når nokon har erfaring som gjer at dei kan få til eit forsvarleg dyrehald. For eit par år sidan vart det også innført kompetansekrav for å kunne ha husdyr i næring, det inneber at gardbrukar som skal halde husdyr må gjennomføre og dokumentere utdanning eller kurs for å få lov til å drive. Det er Mattilsynet som er mynde og kontrollinstans for det.

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 eignedomen, 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 nokon slike tilhøve av noko slag. Ervervar opplyser uansett å ha erfaring med husdyrhald (særleg småfe) gjennom arbeid som landbruksavløysar.

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 skal verte det inntil ervervar byrjar eiga drift. Kulturlandskapet endrar seg derfor ikkje. Rådmannen ser at når eigar er fast busett på eignedomen 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. Viss då ervervarane også byrjar med eige husdyrhald vil også det ofte gi betre ressursforvaltning ved at husdyr gjerne beiter meir enn ved bortleige. Det er eit særeigent kulturlandskap på eignedomen, som er svært synleg der det ligg høgt

over Holsfjorden. Ervervet vil kunne bidra til at det vert endå betre halde i hevd, når eigar sjølv bur der og har eigne husdyr.

Samla vurdering:

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at dei vilkåra som konsesjonslova § 9 set er oppfylt. Det ligg føre samfunnsnytte ved at ein ung person erverver landbrukseigedomen for å busetje seg der fast og på sikt byrje med eige husdyrhald, omsynet til landbruket er derfor vareteke. Ervervar har lagt fram plan som sikrar omsynet til fast busetting i området, både på kort og lengre sikt. Eigedomen har særleg gode beiteressursar, sjølv om det er dårleg med driftsbygning i dag og lite dyrka jord, det er ikkje grunnlag for å drive eit stort husdyrhald men ressursar nok til å drive eit mindre småbruk.

Det eit mål etter konsesjonslova at jordbruksareal skal eigast av aktive gardbrukarar som driv jorda og garden sjølv, og helst bur der fast. Rådmannen meiner at ein må leggje stor vekt på det, sjølv om det truleg fører til at ein annan aktiv gardbrukar ikkje får leige dette arealet lenger. I denne saka er kommunen ikkje kjend med at det føreligg andre alternativ som gir ei betre driftsmessig løysing. Samla sett gir ervervet ei god driftsmessig løysing.

Rådmannen tilrår derfor at det gis konsesjon for ervervet, men kommunen bør om i tilsvarande saker setje klare vilkår jf. konsesjonslova § 11 som sikrar at omsynet til fast busetting vert vareteke og drift av jordbruksarealet inntil ervervar skal drive det sjølv. Ervervar er einig i at desse vilkåra vert sett jf. søknaden.