



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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	

Rådmannens innstilling

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.

Saken avgjøres av

Formannskapet

Vedlegg

Vedlegg

- 1 gardskart nibio oversyn
- 2 gardskart utsnitt heimteig
- 3 gardskart utsnitt heimteig nyhus
- 4 gardskart utsnitt støl
- 5 ortofoto 2020 heimteig

- 6 ortofoto 2023 heimteig nyhus
- 7 ortofoto 2020 støl
- 8 utsnitt reb plan moen boligfelt 1988
- 9 Brev til Hol kommune.pdf
- 10 Tillegg til konsesjonssøknad.pdf
- 11 Svar - Konsesjonsforhold - Landbrukseiendom - Hol.pdf
- 12 1
- 13 2
- 14 3
- 15 4
- 16 5
- 17 6
- 18 7
- 19 8
- 20 9
- 21 10
- 22 11
- 23 12
- 24 13
- 25 14
- 26 15
- 27 16
- 28 17
- 29 18
- 30 19
- 31 20
- 32 21
- 33 22
- 34 23
- 35 24
- 36 25

Saksopplysninger

Saka gjelder:

Etter kjøpekontrakt av 06.05.25 har Mathea Stokke 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 13.05.25 gjennom erververs advokatfirma Buttingsrud DA. I kjøpekontrakten er det standard vilkår for overtakelse av eiendommene. Innstående saldo på skogavgiftskonto følger handelen, samt inntekter fra jakt- og fiskerett og andre retter /erstatninger. Kjøpesum er avtalt til kr 10 000 000 og overtakelse er avtalt til 30.09.25. Det er tatt forbehold om at kjøpekontrakten bortfaller dersom konsesjon ikke gis (selger har konsesjonsrisiko).

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

I søknaden er det skrevet følgende om dette:

«Overvoll AS kjøpte nevnte eiendom fra Øystein Larsen ved kjøpekontrakt av 28. juni 2022. De har etter dette drevet eiendommen, men vært usikre på fremtidig eierforhold, slik at konsesjonssøknad aldri ble sendt inn.

De er nå kommet til at eiendommen skal overdras til Mathea Stokke Indahl. Mathea Stokke Indahl er datter av Reiner Kjær Indahl, som tidligere var aksjonær i Overvoll AS via sitt aksjeselskap Summen AS. Pr. 31. desember 2024 er det imidlertid ny eier av selskapet. Kopi av kjøpekontrakten av 6. mai 2025 er vedlagt denne konsesjonssøknaden.»

Hol kommune har på anmodning fått kopi av kjøpekontrakten av 28.06.22 og har i juli vært 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.»

Erverver:

Mathea Stokke Indahl, f. 2002, er i folkeregistrert bosatt i Oslo, men oppgir i søknaden å være student ved Norges Handelshøyskole (NHH) i Bergen og p.t. bosatt der. Det står ikke noe om eventuell erfaring med landbruk.

I søknaden står det at erverver er datter av tidligere deleier i Overvoll AS, som nå har solgt alle aksjene sine i dette selskapet.

Erverver oppgir i søknaden å eie fritidseiendom i Bærum kommune og halvparten i fritidseiendom i Fredrikstad kommune. Begge er bebyggt med fritidsbolig.

Formål /planer for drift og boplikt /bosetting:

Under punktet «erververens planer for bruk av eiendommen» står det i søknaden følgende: *«Søker går i dag på Norges Handelshøyskole. Hun vil derfor leie bort dyrket areal når hun overtar, men vil selv overta driften etter hvert. Jakten vil bli leid bort. Skogen vil bli drevet via skogsentreprenør»*. Erverver har krysset av i søknadsskjema at hun vil forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende.

Rådmannen fant ved mottak av søknaden at dette ikke var tilstrekkelig informasjon for å kunne vurdere formålet med ervervet og ba derfor om flere opplysninger. Erverver svarte på dette i brev av 05.08.25 gjennom sin advokat, der det står spesifikt om formålet med ervervet og flere detaljer om planer for drift, både kortsiktig og langsiktig (lagt ved saksfremlegget).

Innholdet kan sammenfattes med at erverver vil melde flytting til gnr 33 bnr 1 «Overvoll», men skriver at hun bare vil *«være der i de perioder studiet tillater det»* og derfor *«er det ikke aktuelt å selv drifte eiendommen nå. Formålet er imidlertid at hun på sikt skal drifte eiendommen som en landbrukseiendom med de utmarksarealer som er på eiendommen»*.

I søknaden står det følgende om hvordan eiendommen brukes i dag:

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

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 påsett) til produksjon av grovfôr og beite. Dagens leieavtale er gått ut og han har to siste år disponert arealet etter muntlig avtale. Ny leieavtale inngås for 10 år, deretter har erverver

planer om å selv drive dyrka jord og innmarksbeiter. Det er ikke opplyst om det er planer for eget husdyrhold, og at avgjørelse om å drive selv *«vil avhenge av rammevilkårene for drift av dette jordbruksarealet. Om det kan driftes av henne selv, eller om hun når 10-årsperioden utløper i 2035 fortsatt vil leie ut det dyrkede arealet må avgjøres på da»*.

Om utmarka står det at *«jaktrettighetene er også utleid, men denne utleien medfører også at eier selv kan drive jakt»* og om skogen at *«når det gjelder skogsområdet, vil dette bli drevet av eieren via en skogsentreprenør»*.

Eiendommen:

Landbrukseieendommen 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 aksje i Urevassbotn AS som er et stort utmarkssameie mellom flere gårdsbruk i Hovet, 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 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 i mange tiår. 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). 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 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 (opplysninger fra 2010 om sauehold: fjøsplass for 80 vinterfôra sau) tok antakelig slutt på 1990 tallet. 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 jf. søknad, takst og matrikkel (lite og gml våningshus, gml fjøs /låve og gml uthus ligger egentlig på gnr 34 bnr 13, de 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 /høg standard, 4 bad

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

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 renover, oppgitt god teknisk stand (langstøl Taterland)

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

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

Tilknytning vann: Våningshuset fra vannforsyning fra 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. Heimstølen har utedo i egen bygning som er vurdert å være kondemnabel. På langstølen er det biodo-løsning.

Autorisert takstfirma har i november 2024 utarbeidet takst med detaljert omtale av bygninger og verdivurdering. Denne legges ikke ved saksfremlegget, fordi kommunen er pliktig til å vurdere saken på eget grunnlag etter konsesjonslovens bestemmelser.

Kartvedlegg, ortofoto fra 2020 og foto fra befaring ift eiendomsskatt i 2015 er lagt ved saksfremlegget.

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

ervertes utan konsesjon med mindre et av unntakene gjelder. Ingen av unntakene i §§ 4 eller 5 gjelder dette ervertet.

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 friluftsinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

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

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

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

- 1. om erverters formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervertet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 3. om ervertaren anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervertet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Ervertet 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 ervert av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på ervert 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 føringar og rettleiing til kommunane for korleis ein skal handsame saker etter konsesjonslova. Rundskriv M-3/2002 gjelder etter dette fremdeles ved prisvurdering jf. § 9a.

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.

Miljøkonsekvenser

Det er ikke registrert særlige natur- eller miljøverdier i Naturbase. Ervervet fører ikke til endra drift i forhold til det som er i dag. 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 vurderingsmåte

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 av 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 søkers 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."

Konkret og individuell vurdering

Søknaden gjelder konsesjon ved erverv av landbrukseiendom der formålet er å bosette seg 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. Foromtale 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 ikke vil bli oppfylt reelt.
- 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 landbrukseiendommer. Huset er brukt som helårsbolig så lenge en er kjent med eller

kan dokumentere, men har sannsynligvis stått tomt de siste årene etter at hjemmelshaver Øystein Larsen flyttet til Telemark (og tidligere eier med boretts døde noen år siden).

Rådmannen finner at hensynet til fast bosetting er svært viktig å vektlegge i denne saka, fordi folketallet i Hovet går ned over tid, selv om det nå er flere familier med barn enn på lenge. Det er viktig å sikre fast bosetting på landbrukseiendommer og ikke bare i boligfelt og bolighus, bare slik sikrer en levende bygder med bosetting og aktivitet som er jevnt fordelt. Dette 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 tilsier at det er nødvendig med en personlig boplikt.

Erverver skriver i søknad at hun vil melde flytting til eiendommen etter overtakelsen og har krysset av for at hun selv vil bo der i minst 5 år sammenhengende. I ettersendt brev går det imidlertid frem at hun bare vil oppholde seg på eiendommen i perioder «*når studiene tillater det*». For heltidsstudenter vil dette stort sett si korte perioder i ferier og når det ikke er forelesninger, gruppearbeid eller eksamener. Det er også slik at kommunenes oppfølging av boplikt etter konsesjonslova etter 2009 begrenser seg til å kontrollere hvor hjemmelshaver er registrert bosatt i folkeregisteret.

Det er imidlertid vanlig at Folkeregisteret /skattemyndighetene godkjenner flyttemelding fra personer under utdanning uten at de nødvendigvis har daglig opphold på oppgitt bosted, dersom de da ikke har ektefelle, samboer, egne barn eller inntekt på annet sted. Dette innebærer at folkeregistrert adresse ikke nødvendigvis reflekterer faktisk bosted. En student kan slik «oppfylle» boplikten ved å oppholde seg på sitt studiested, mange studenter i dag er ikke folkeregistrert på studiestedet selv om de bor /oppholder seg der. Selv om kommunen ved skulle melde fra til skattemyndighetene om slike forhold er det usikkert om de vil underkjenne den type flyttemelding. Når boplikten oppfylles på denne måten, vurderes det at hensynet til å sikre reell bosetting i området ikke ivaretas.

Ved vurderingen av søknad om konsesjon etter konsesjonsloven § 9 og § 11 har kommunen lagt vekt på hensynet til bosettingen. Det er et sentralt formål i konsesjonsloven å sikre reell bosetting og aktiv bruk av landbrukseiendommer.

I denne saken er det kommet frem opplysninger som gir grunn til å stille spørsmål ved om boplikten vil bli oppfylt reelt, eller om den kun vil bli oppfylt formelt ved folkeregistrering uten faktisk opphold på eiendommen. Rådmannen har vurdert erververs intensjoner og dokumentasjon, og har også vurdert muligheten for å stille vilkår om reell bosetting.

Rådmannen viser til at hensynet til fast bosetting er særlig viktig på en så stor landbrukseiendom som denne, når folketallet i området går ned og konsesjonslova har intensjon om å bidra til levende bygdesamfunn, men også fordi ressursene på eiendommen best ivaretas når grunneier selv bor der og bidrar til aktiv ressursforvaltning. Etter en samlet vurdering finner rådmannen at det fortsatt foreligger vesentlig usikkerhet om boplikten vil bli oppfylt på en måte som ivaretar lovens formål. Ervervet vurderes ikke å ivareta hensynet til reell bosetting i området, som er et sentralt formål med bopliktbestemmelsen, også dersom det fastsettes som særlig vilkår jf § 11. Rådmannen har ikke funnet det særlig aktuelt å sette vilkår om utsatt oppstart av boplikt, siden erverver ikke har omtalt dette i søknad eller svar på kommunens spørsmål om drift og bosetting.

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."

Driftsbygningene har 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. Målt i samla jordbruksareal er Overvoll av de største landbrukseiendommene i Hovet.

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. Til tross for dette har eiendommen ikke vært i drift på over 15 år, og erverver har ikke umiddelbart planer om å gjenoppta egen drift. 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 er det vage og usikre planer om å begynne med egen landbruksdrift på sikt, i ettersendte opplysninger kan det leses som at det i så fall er tale om grovfôrproduksjon for salg. Rådmannen viser til at det er ekstensiv driftsform som ikke gir inntekter på samme måte som ved husdyrhold, verken tidligere, i dag eller i påregnelig fremtid.

Aktivt gårdsbruk med ammekyr /storfe (tilgrensende nabobruk) leier jordbruksarealet i dag og får jf. opplysning i søknad og ettersendt brev videreføre leieforholdet. Gårdbruker på nabobruket har i telefonsamtale 9. september og epost 10. september 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.

Konsesjonslova § 9 legger imidlertid særlig 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.

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».

Bosetting alene er derfor ikke tilstrekkelig dersom eiendommen har betydelig landbrukspotensial som ikke utnyttes. Rådmannen vurderer derfor at erverv av eiendommen for å bosette seg og leie ut jordbruksarealet ikke gir en god driftsmessig løsning.

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.

Oppgitt overdrager /rettighetshaver Overvoll AS har ikke fulgt loven 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 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 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 Mathea Stokke Indahl er datter av tidligere aksjonær i Overvoll AS, men siden det altså er selskapet Overvoll AS som har begått lovbrudd, har ikke kommunen 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:

«5.2.8 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 direkte til at kulturlandskapet endres, fordi jordbruksarealet skal drives videre som i dag. Vurderingen går likevel 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, og er som før nevnt omtalt i Prop 66 L (2024-2025). Derfor vurderer rådmannen at erverv for så å leie ut jordbruksareal ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning på samme måte som når grunneier selv driver jordbruksarealet.

§ 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 avtalt til kr 10 000 000. Autorisert takstfirma har i 2024 utarbeidet landbrukstakst som viser at disse har kommet frem til denne verdien. 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 var prisen kr 4 000 000, 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 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 skjønnsmessige 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 rundskriva), dvs når verdien av et våningshus er lavere enn det ville vært hvis det var 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 redusert verdien på potensielle tomter.

Konklusjon ift § 9a:

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 på kr 10 000 000 er svært høy for en landbrukseiendom i Hol kommune og regionen ellers. I løpet av siste 10 år har det bare skjedd én gang før at en vanlig landbrukseiendom har blitt omsatt for høyere pris (rene utmarkseiendommer ikke medregnet), men da var det gårdsbruk i drift med nyere driftsbygning, melkekvote, maskiner og buskap. Rådmannen vurderer at dette ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer, fordi det reelt sett utelukker mange fra å kunne kjøpe eller en gang å legge inn bud siden en mangler kapital. 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, mens eiendommene jf. kjøpekontrakten er solgt for kr 10 000 000. Vurderingene som er omtalt i saksfremlegget basert på verdivurderinga utgjør en forskjell på kr 1 902 200 ift landbrukstakst /kjøpekontrakt /søknad. Rådmannen vurderer derfor at kjøpesummen ikke gir en forsvarlig samfunnsmessig prisutvikling etter konsesjonslova § 9a jf. rundskriva M-1/2021 og M-2/2002.

Dette er i tråd med formålet i § 9a om å motvirke prispress og sikre at landbrukseiendommer forblir tilgjengelige for aktive brukere til priser som er forenlige med lønnsom drift. Det er også relevant å merke seg at flere interessenter har uttrykt ønske om å kjøpe eiendommen med sikte på å bosette seg og drive aktivt landbruk, men har ikke hatt økonomisk mulighet til å konkurrere om eiendommen på grunn av den høye prisen. Når kjøpesummen overstiger det som er økonomisk realistisk for aktive gårdbrukere, og samtidig krever betydelige investeringer i driftsbygning for å kunne gjenoppta drift, vurderes det at prisen ikke medvirker til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Alternative driftsløsninger:

Etter konsesjonslova og gjeldende rundskriv må kommunen ta stilling til de konkrete alternativer til erverv og drift som faktisk foreligger. Helt konkret kjenner rådmannen til to henvendelser fra interesserte 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 et par 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.

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.

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. 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, det finnes forvaltningspraksis på dette nasjonalt men ikke lokalt.

Rådmannen har i det følgende stilt opp en del argumenter for og mot å stille slikt vilkår:

Argumenter for å stille vilkår om fradeling og salg som tilleggsjord

- Bedre ressursutnyttelse:
 - Tilleggsjord kan styrke driftsgrunnlaget 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.
- Støtter bosetting og levende bygder:
 - Ved å styrke eksisterende bruk med drift og fast bosetting.
- Lovhjemmel og praksis:
 - Det finnes klar 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 ofte 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 imidlertid 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. 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 bosetting og prisutvikling på landbrukseiendom.

- Praktiske utfordringer:
 - Det kan oppstå uenighet mellom partene om slikt kjøp, f.eks. fordeling, grenser, pris.
- 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.

På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at det ikke er hensiktsmessig eller forsvarlig å stille vilkår om slik fradeling i denne saka. Dersom formannskapet kommer til annen konklusjon er aktuelle vilkår for dette vist under i et alternativ til innstilling.

Samla vurdering:

Rådmannen har foretatt en konkret og individuell vurdering av om formålet med ervervet er i tråd med konsesjonslovens formål og særlig for landbrukseiendom som erverves til dette formål jf. §§ 1, 9 og 9a, herunder relevante hensyn til eiendommens driftspotensial og hensynet til bosetting. En har basert dette på konsesjonslovas bestemmelser, rundskriv M-1/2021 og har utøvd et forvaltningsskjønn på grunnlag av relevante fakta og lovfesta hensyn /vurderinger.

Rådmannen vurderer at det foreligger begrunnet tvil om bosettingen vil være reell, og at boplikten kun vil bli oppfylt formelt – dvs. ved folkeregistrering uten faktisk opphold. Dette er avgjørende for å oppnå konsesjonslovens formål om å sikre aktiv bosetting og levende bygder. Dersom boplikten kun oppfylles formelt, svekkes disse hensynene vesentlig. Rådmannen finner derfor at ervervet ikke ivaretar hensynet til bosettingen i området.

Kommunen har vurdert muligheten for å stille vilkår etter konsesjonsloven § 11, men finner at det ikke er tilstrekkelig for å sikre at formålet med loven blir ivaretatt. Det er ikke sannsynliggjort at vilkår om reell bosetting vil bli etterlevd.

Rådmannen vurderer at erverv av eiendommen for å bosette seg og leie ut jordbruksarealet ikke gir en god driftsmessig løsning, og at dette heller ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning på samme måte som når grunneier selv driver jordbruksarealet.

Avtalt kjøpesum tilgodeser ikke en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendom jf. konsesjonsloven § 9a, fordi den overstiger beløpet rådmannen har kommet frem til i verdivurderinga jf. konsesjonslovas bestemmelser og rundskriv.

Rådmannen konkluderer dermed med at ervervet ikke gir eier- og brukerforhold som er mest gagnlige for samfunnet og at ervervet ikke bidrar til å realisere formålet med konsesjonslova, og at det dermed er grunnlag for å avslå søknaden jf §§ 1, 9 og 9a.

Innstilling:

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.

Alternativer:

I denne saka er rådmannens innstilling på avslag entydig. Dersom formannskapet ønsker å gi konsesjon og samtidig sette vilkår jf § 11, bør saka sendes tilbake til rådmannen for at slike vilkår kan forespeiles erverver jf. prinsippet om kontradiksjon.

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),
- utsatt oppstart av personlig boplikt inntil erverver i større grad kan ta eiendommen som reell bolig,
- tilleggsvilkår om upersonlig boplikt i eiertid, etter at personlig boplikt er oppfylt, ref. boplikt som i § 7 (lite brukt i andre saker).

Dersom formannskapet vurderer saka annerledes og likevel ønsker å gi konsesjon som omsøkt, bør det minimum stilles vanlige vilkår om personlig boplikt og langsiktig jordleieavtale (som omtalt i søknaden). Det bør også tilføyes ytterligere begrunnelse for hvorfor formannskapet vurderer saken annerledes enn administrasjonen. Forslag til vedtakstekst:

«Hol kommune gir med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 konsesjon til Mathea Stokke 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.

Kjøpesummen er høyere enn det som tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling jf. § 9a, men godtas som et unntakstilfelle.

Jordbruksarealet skal leies ut til aktiv gårdbruker i området på langvarig og skriftlig leieavtale 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, ta den som sitt reelle bosted og selv bo der fast i minst 5 år sammenhengende regnet fra dato for folkeregistrert bostedsadresse, med oppstart innen 1 år etter overtakelse av eiendommen /hjemmelsovergang.»*