



36/5, "Hermodstøa", Støvegen 47 og 48 og Fjølasetvegen 200 - konsesjon ved erverv av landbrukseiendom - ny behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.12.2025

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 gir Nesbyen kommune konsesjon til Leif A. Lie ved erverv av landbrukseiendommen gnr 36 bnr 5 «Hermodstøa» i Nesbyen kommune. Det er ikke merknader til kjøpesummen.

Det settes følgende vilkår for konsesjon jf. § 11:

- Erverver Leif Lie skal flytte til gnr 36 bnr 5 innen 1 år etter dato hjemmelen er overført og skal deretter ta eiendommen som sin reelle bolig og selv bo der i minst fem (5) år sammenhengende regnet fra den dato han er registrert bosatt der i folkeregisteret.
- Samtlige øvrige landbrukseiendommer som Leif Lie eier /har hjemmel på innenfor Nesbyen kommune skal overdras til ny eier som kan få eller ikke trenger konsesjon innen 6 måneder fra han overtar /får hjemmel på gnr 36 bnr 5. Driftsenhet i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd kan ikke deles uten eget vedtak.

Med hjemmel i jordlova § 12 sjette ledd gir Nesbyen kommune tillatelse til deling av driftsenhet i landbruket, ved at gnr 32 bnr 24 «Siggeset» ikke inngår i overdragelsen av gnr 36 bnr 5. Det er lagt vekt på opphavet og driftsløsning for gnr 32 bnr 24 og at det er tvil om det er tale om slik driftsenhet basert på dette.

Til orientering følger det uansett av jordlova § 8:

- Dersom hele eller deler av jordbruksarealet ikke nyttes i egen landbruksdrift, skal driveplikta etter jordlova oppfylles ved at det leies bort til aktiv gardbruker så lenge en har hjemmel på eiendommen. Slik leieavtale skal være skriftlig, vare for 10 år om gangen, og gi en driftsmessig god løsning. Kommunen skal ha kopi av leieavtalen så snart den er inngått.

Vedlegg

- 1 gardkart oversikt
- 2 gardskart tun heimteig
- 3 ortofoto 36 5 fra 2025
- 4 Vedlegg til konsesjonssøknad Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1. ledd
- 5 Landbrukstakst rapport befaringsdato 18.08.2025 Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1. ledd

Saksopplysninger

Tidligere behandling:

Hovedutvalg for plan og utvikling har behandla sak 60/2025 i møte den 04.11.2025:

Behandling

Nils Rodegård (Bygdelista) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjon for utredning av om det bør stilles vilkår om salg av øvrige landbrukseiendommer ved evt. innvilgelse av konsesjon.

Nils Rodegård (Bygdelista) sitt forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken sendes tilbake til administrasjon for utredning av om det bør stilles vilkår om salg av øvrige landbrukseiendommer ved evt. innvilgelse av konsesjon.

Bakgrunn:

Leif A. Lie, f. 1963, søkte 18.10.25 om konsesjon ved erverv av landbrukseiendommen gnr 36 bnr 5, «Hermodstøa» på standard søknadsskjema. Kommunen mottok søknaden samme dag. Erverver bor i dag i Blingsmovegen 320 på annen landbrukseiendom, driver landbruk og annen næring, liste over landbrukseiendommer han eier fra før er vedlagt søknad om saksfremlegg. Erverver har erfaring med landbruk (siden 1996), men planlegger nå å overdra landbrukseiendommene til ny generasjon (sønn eller datter). Erverver oppgir at han vil bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bo der fast i minst 5 år, og ellers drive jordbruksarealet /skogbruksarealet selv.

Han skriver i søknaden at ervervet er ledd i nært forestående generasjonsskifte: «Skal flytte dit, selger mine andre landbruk videre til den som har best odel. Enten Anne Line eller Knut Andre som er min datter eller sønn. Jeg kjøper derfor denne eiendommen for å drive landbruk i mindre skala enn jeg tidligere har gjort. Jorden skal driftes av meg selv.»

Kjøpesum er avtalt til kr 6 400 000 for fast eiendom. Kjøpekontrakten er signert 18.09.25, standard kjøpekontrakt der kjøper har konsesjonsrisiko. Nyere takst er lagt ved.

Om ervervet:

Gnr 36 bnr 5 «Hermodslåtta» har et samla areal på 1 769 da, hvor av 11 da fulldyrka, 1,5 da innmarksbeite, 238 da produktiv skog, og resten utmark og anna areal (tun, vei mv). Arealet er fordelt på en hovedteig med jordbruksareal og tun (med bilvei og jernbane som går gjennom), og tre skogs- /utmarksteiger. Tidligere eiere Eirin Støen Hovda og Rolf Arne Geitsund har eid eiendommen sammen (med halvpart hver) siden 2014, bodd på og drevet jordbruksarealet siden da. Siste året har jordbruksarealet vært utleid til aktiv gårdbruker i området.

Det er bolighus, utleiehytte og stølsbu i god stand, flere garasjer /uthus, men driftsbygningen er gammel og ikke egnet for husdyrhold slik den er i dag. Det er utarbeidet verdivurdering som er vedlagt søknaden (unntatt offentlighet).

Rolf Arne Geitsund har siden 2006 i tillegg eid landbrukseiendommen gnr 32 bnr 24 i eneeie etter arv fra egen familie, det er en stølseieendom som ligger inntil kommunegrensen mot Flå og har stølsbu, uthus og voll med 9 da innmarksbeite og litt utmark (til sammen 35 da). I flg søknad og kjøpekontrakt skal denne holdes utenom overdragelsen /handelen.

På eiendommen gnr 36 bnr 5 er det følgende bygninger:

- Våningshus, Støvegen 47, byggeår 1968 (vedlikeholdt /restaurert), 2 etasjer, 245 m2 grunnflate, god teknisk stand, helårsbolig, utleiedel
- Utleiehytte, Støvegen 48, byggeår 1965 (vedlikeholdt /restaurert), 1 etasje, 87 m2 grunnflate, god teknisk stand
- Driftsbygning med låve /fjøs, byggeår 1963 (lite er gjort med bygget siden da), 2 etasjer, 108 m2 grunnflate, middels teknisk stand
- Garasje, byggeår 1976, 1 etasje, 87 m2 grunnflate, god teknisk stand
- Stølsbu, byggeår 1979, 1 etasje, 65 m2 grunnflate, god teknisk stand
- Loft /stabbur, byggeår ca. 1600, 1 etasje, 22 m2 grunnflate, middels teknisk stand
- Traktorgarasje, byggeår 2010, 1 etasje, 30 m2 grunnflate, god teknisk stand
- to uthus på stølsvoll bygget hhv 2010 og 1980 på hhv 8 og 16 m2 grunnflate, god teknisk stand

Jaktrettigheter på egen utmark.

Fiskerett i Lie utmarkssameie.

Rettslig grunnlag:

Konsesjonsloven § 1. (lovens formål)

Konsesjonsloven § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Konsesjonsloven § 11. (vilkår for konsesjon)

Rundskriv M-1/2021 om saksbehandling etter konsesjonsloven.

Søknaden skal vurderes etter §§ 1 og 9, siden formålet er bosetting og landbruksdrift. Kjøpesum skal ikke vurderes i denne saken jf. konsesjonslova § 9a. Dette fordi det gjelder erverv av bebygd landbrukseiendom (med helårsbolig) med mindre enn 35 daa fulldyrka jord og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål. Kjøpesum er også under kr 3,5 millioner som er lovfesta grense for prisvurdering.

I tillegg gjelder jordlova § 12 sjette ledd ift deling av driftsenhet.

Overordnet plan:

I kommuneplanens arealdel er eiendommen stort sett beliggende i områder som er avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), to tomter inngår i reguleringsplan for fritidsområde, en annen teig er vist som LNF område der det åpnes for spredt fritidsbebyggelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen direkte, søker bor allerede annet sted i kommunen.

Miljøkonsekvenser:

En del miljøregistreringer i skog og kartlagte naturtyper i skogsområder. Ervervet fører ikke at de hensyn som naturmangfoldloven §§ 8-12 skal ivareta tilsidesettes

Vurdering:

Saken gjelder erverv av bebygd eiendom med mer enn 100 daa, som er over arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, men eiendommen er under arealgrensene i lovens § 5 annet ledd (under 35 da dyrka jord og /eller under 500 da produktiv skog).

Fordi den bebygde eiendommen er større enn 100 dekar gjelder ikke lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. I slike tilfeller kan likevel personlig og eller upersonlig boplikt stilles som vilkår for konsesjon jf. konsesjonsloven § 11 (særlige vilkår). På grunn av bl.a. hensynet til bosetting og landbruksdrift på eiendommen bør kommunen sette vilkår om 5 års personlig boplikt, slik det er etablert forvaltningspraksis med.

Erverver har oppgitt at han vil flytte til eiendommen og selv bo der i minst 5 år sammenhengende og våningshuset er etter det en kjenner til klart for innflytting. Jf. rundskriv M1/2021 er det hjemmel for å sette vilkår om 5 år personlig boplikt, men ikke utover det. Hensynet til bosetting er dermed ivaretatt.

Erverver anses ikke som uskikket til å erverve eiendommen ettersom det ikke foreligger opplysninger som skulle tilsi noe slikt (f.eks. saker om dyrevelferd, avvik ved eiendomsoverdragelser el. l.).

Tidligere hadde konsesjonslova bestemmelser som skulle hindre oppkjøp av landbrukseiendom i større omfang enn det som var nødvendig for å opprettholde landbruksdrifta, dette ble fjernet i dagens konsesjonslov fra 2003. Kommunedirektøren ser at erverver nå har kjøpt så mange landbrukseiendommer at det nærmer seg en grense for hva som er forsvarlig i forhold til å opprettholde ønsket bruksstruktur. Erverver har oppgitt at formålet med ervervet i stor grad er å bosette seg der fast og drive jordbruksarealet for grovfôrproduksjon for salg (ikke oppgitt planer om å begynne med husdyr). I stor grad opplyser erverver at formålet er å flytte til denne eiendommen for å bo der og drive med noe landbruk /tilhørende næringsaktivitet, i forbindelse med at han snart skal overdra øvrige landbrukseiendommer til neste generasjon (sønn eller datter). Basert på det vurderer kommunedirektøren at ervervet kan bidra til å få gjennomført generasjonsskifte på erververs driftsenhet for øvrig, som består av mange landbrukseiendommer.

Det er også et spørsmål om gnr 32 bnr 24, stølseiendommen «Siggeset» ved kommunegrensen mot Flå, inngår i driftsenhet med gnr 36 bnr 5. Gnr 32 bnr 24 ble ervervet ved arv fra Gjeitsund si slekt før overdragerne overtok gnr 36 bnr 5 sammen fra Støen Hovda

si slekt. Det er derfor heller tilfeldig at eiendommene eies sammen. Det har ikke vært husdyrhold på mange år, men potensielt kunne eiendommene vært drevet sammen. Avstanden er lang, men det er ikke heldig om stølseiendommen ikke følger annen landbrukseiendom. I dette tilfellet er kommunedirektøren i tvil om det er tale om driftsenhet jf. jordlova § 12 sjette ledd, og ser at det finnes argument for både å innvilge og avslå slik deling. I dette tilfellet finner kommunedirektøren at det er såpass tvil om opphavet at deling kan tillates, slik det er avtalt i kjøpekontrakten.

Ny behandling:

Hovedutvalg for plan og utvikling sendte 04.11.25 saken tilbake til administrasjonen for å vurdere om det skal settes krav til at øvrige landbrukseiendommer skal overdras til ny eier etter ervervet.

I konsesjonslova står det om adgang til å sette vilkår for konsesjon:

§ 11.(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

I rundskriv M-1/2021 står det videre veiledning til kommunene i forhold til å sette vilkår jf § 11:

I konsesjonsloven § 11 første ledd heter det at "konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Uttrykket "påkrevd" innebærer at vilkåret/vilkårene må være sterkt ønskelig, og det må være klart at vilkåret gir et bedre resultat ut fra lovens formål enn det en oppnår ved å la være å sette vilkåret.

Når det tas stilling til om det skal settes vilkår må det foretas en helhetsvurdering av om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. Vilkåret må ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevante i saken. Vilkåret må også være forholdsmessig sett hen til det som oppnås gjennom tillatelsen. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. De grunnleggende kravene til vedtak som er omtalt i punkt 6.1, må være oppfylt. Ut over dette må vilkåret utformes slik at konsesjonssøkeren kan gjennomføre det, og også slik at landbruksmyndighetene har mulighet til å kontrollere vilkåret. Enkelte vilkår har lang tidshorisont, mens andre skal vare bare en kort stund. Det har bl.a. betydning for myndighetenes handlingsrom når vilkåret skal fastsettes.

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.

Kommunedirektøren vurderer saken slik at ervervet i en konsesjonssak må ses i sammenheng med konsesjonslova § 1 der det m.a. står at en skal legge stor vekt på «slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet». Av konsesjonslova og slik det står i rundskriv er det et hensiktsmessig og relevant å sette vilkår jf § 11 om at øvrige landbrukseiendommer som erverver eier skal overdras til ny eier innen en fastsatt tid, fordi det sikrer at generasjonsskifte gjennomføres slik det ble lagt til grunn i søknaden.

Til orientering er konsesjonslova slik at konsesjon bortfaller dersom vilkår ikke følges (kan følges opp med pålegg om å søke konsesjon og evt. å selge eiendommen videre). Vilkåret er inngripende, men relevant når det er søkt konsesjon for landbrukseiendom som er oppgitt å skulle være egen driftsenhet og samtidig opplyst at det er ledd i generasjonsskifte.

Kommunedirektøren understreker at driftsenhet i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd ikke kan deles uten eget vedtak, det vil si at landbrukseiendommene ikke kan fordeles fritt mellom f.eks. to søsken, i en driftsenhet er det forutsatt at samtlige landbrukseiendommer overdras til én ny eier.

Søker og dennes eiendomsmegler er orientert ved utsendt vedtak i november og er gitt mulighet til å uttale seg om slikt vilkår.

Konklusjon:

Kommunedirektøren finner at ervervet gir en driftsmessig akseptabel løsning som også ivaretar også hensynet til helhetlig ressursforvaltning, kulturlandskapet og hensynet til bosetting.

På grunnlag av en helhetlig vurdering konkluderer kommunedirektøren med at omsøkt konsesjon kan innvilges som omsøkt, med nevnte vilkår jf § 11 som sikrer at øvrige landbrukseiendommer overdras innen fastsatt tidsfrist, og understreker samtidig at vilkårene vil følges opp strengt og at det ikke vil være mulighet for å lempe på disse senere.

Kommunedirektøren minner om konsesjonslova § 1 første ledd, som viser hovedformålet med konsesjonslova og det en i saksgangen må ha som hovedmål:

«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».