



## **52/24, Saupeset seter /Persmovollen - søknad om konsesjon ved erverv av tilleggsgjord - fradeling av rett i sameie**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
34/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	14.04.2026

### **Kommunedirektørens innstilling**

Nesbyen kommune avslår med hjemmel i jordlova § 12 søknad fra Oddbjørg Meaas om å fradele rett i Nes Sørmark SA (Saupeset sameie) ved overdragelse av ½ part av landbrukseiendommen 52/24 jf. kjøpekontrakt av 20.0.25. Avslaget gis fordi fradeling av rett i sameie uavhengig av landbrukseiendom fører til at rett i sameie blir fritt omsettelig og dermed ikke gir en driftsmessig god løsning, ikke ivaretar hensynet til vern av arealressursene og kan medføre vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Nesbyen kommune avslår med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 søknad fra Stein Erik Livgård om konsesjon ved erverv av ½ part av landbrukseiendommen 52/24 jf. kjøpekontrakt av 20.07.25, der tilsvarende del i Nes Sørmark SA (Saupeset sameie) ikke følger grunneiendommen. Avslaget gis fordi ervervet fører til at rett i sameie ved fradeling blir fritt omsettelig og dermed ikke gir en driftsmessig god løsning og ikke ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning.

### **Vedlegg**

- 1 gardskart 52 24
- 2 flyfoto 52 24 ma 2025
- 3 utsnitt gardskart 86 13 og 52 24

- |   |  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
| 4 | Saupeset konsesjonssøknad signert.pdf                        | Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1.<br>ledd |
| 5 | Saupeset kjøpekontrakt.pdf                                   | Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1.<br>ledd |
| 6 | Foreløpig svar - 52/24, Saupeset seter - søknad om konsesjon |                                      |
| 7 | Bekreftelse på søknad 060326                                 |                                      |

### Saksopplysninger

Stein Erik Livgård søkte 17.11.25 konsesjon ved erverv av ½ part i 52/24 «Persmovollen» (også kalt Saupeset seter i kjøpekontrakt og søknad) som er en landbrukseiendom på 53 da med stølsvoll, stølsbu, stølsfjøs og fôrløe på Saupeset (opprettet ved skylddeling i 1937).

Til 52/24 hører det også rett i sameie (beiterett, jakt- og fiskerett) etter rettskraftig dom i daværende Hallingdal Jordskifterett for Saupeset sameie. I kjøpekontrakt som er sendt inn sammen med søknad om konsesjon er det avtalt at overdrager skal holde igjen tilsvarende del i Nes Sørmark SA jf. den del som ligger i ½ hjemmel på 52/24, dvs at den ikke følger med grunneiendommen.

Erverver eier allerede andre ½ part i denne eiendommen, i tillegg til landbrukseiendommen 86/13 «Haraldsetrydningen» m. fl (driftsenhet med flere grunneiendommer) med driftssenter på Nesflata der det er m.a. 12 da fulldyrka jord og i alt over 8 000 da produktiv skog. Dyrka jord er utleid, ingen husdyr eller egen jordbruksdrift, skogsdrift. Utmarka ligger øst og sør i kommunen.

Overdrager Oddveig Meaas eier selv bare en bebygd fritidseiendom sør i Nesbyen kommune, men hennes ektefelle Per Meaas eier landbrukseiendommen 58/8 «Gjerdingen» i Rukkedalen der begge bor, driftsenheten inkl. 55/21 har i alt 358 da hvor av 24 da fulldyrka, 3 da innmarksbeite og 190 da produktiv skog. Dyrka jord er utleid, ingen husdyr eller egen jordbruksdrift. Utmarka ligger vest for Rukkedalen.

Kommunen sendte foreløpig svar 01.12.25 ved mottak av søknad om konsesjon og opplyste om at kjøpekontrakten som ligger til grunn for ervervet medfører at det også må søkes om fradeling av rett i sameie, fordi jordlovas virkeområde omfatter dette jf. § 2. En anbefalte at kjøpekontrakten ble endret slik at rett i sameiet følger grunneiendommen, slik det også er i dag. Erverver og overdrager bekreftet i brev av 06.03.26 at de opprettholder søknaden basert på kjøpekontrakt av 20.07.25 og at også søknad om deling behandles sammen med søknad om konsesjon.

I kjøpekontrakten står det at den oppheves /bortfaller dersom det ikke gis konsesjon.

Rettslig grunnlag:

Jordlova § 12  
Konsesjonslova §§ 1 og 9

Det er konsesjonsplikt, fordi del i sameie gjør at samla areal er over 100 da.

Kjøpesum skal ikke vurderes jf konsesjonslova § 9a pga arealgrensene.

LMD rundskriv M-1/2021 (konsesjonslov) og M-2/2021 (jordlov) gir veiledning om saksbehandlingen.

#### **Overordnet plan:**

Hele eiendommen er vist som ordinært landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen for kommunen.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Det er ikke registrert særlige miljø- eller naturverdier i Naturbase. Det er flere Sefrak registrerte verneverdige bygg på stølsvollen. Erverv vil uansett ikke medføre at de hensyn naturmangfoldlova §§ 8-12 skal ivareta settes til side.

#### **Vurdering:**

##### Fradeling av rett i sameie, som følger av kjøpekontrakt:

I jordlova står det følgende om deling i § 12 første ledd:

##### *§ 12. Deling*

*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.*

Omsøkt konsesjon ved erverv av ½ del av 52/24 der tilsvarende del i beiterett, jakt- og fiskerett gjennom Nes Sørmark SA holdes tilbake av overdrager medfører dermed at eiendommens retter fradeles fast eiendom jf. jordlova § 12 første ledd. Kommunen opplyste 01.12.25 om dette og ba om tilbakemelding på om partene ønsker å endre kjøpekontrakten, noe de 06.03.26 skrev at de ikke ønsker.

Nes Sørmark SA er etablert som sameieforetak, og skal etter vedtektene forvalte selskapets grunn og rettigheter i Saupeset sameie, som det går frem av sak 12/1941 i Hallingdal jordskifterett, herunder næringsmessig videreutleie av jakt- og fiskerettigheter som tilhører medlemmer av samvirkeforetaket.

I Nes Sørmark SA sine vedtekter står det m.a.:

### *1. Navn og virksomhetsområde*

*Nes Sørmark SA driver sin virksomhet innenfor et begrenset område i Nes kommune, Buskerud fylke. Selskapets virksomhet er basert på rettskraftig dom i Hallingdal jordskifterett, sak 12/1941, ikrafttredelse 9. mai 1967 og anke som ble rettskraftig 16. februar 1970.*

### *3. Vilkår for medlemskap*

*For å være medlem av Nes Sørmark SA må medlemmet være grunneier/rettighetshaver i området som er definert i pkt. 1.*

Slike vedtekter er privatrettslige, men det går frem av punkt 1 og 3 at rett i sameiet er knyttet til Nes Sørmark SA og at medlem må være grunneier/rettighetshaver i området, dvs knyttet til de eiendommer som er listet opp i jordskiftesaka (52/24 står der, men ingen av øvrige eiendommer som erverver eller overdrager eier). I tillegg vil sameielova gjelde ved overdragelse av rett i sameie som ikke er knyttet til grunneiendom (dvs som ikke er realsameie).

Kommunen skal vurdere søknad om fradeling av rett i sameie etter jordlova § 12, som er offentligrettslig lov der følgende vurderinger er gjort:

#### om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Det vil ikke gi en tjenlig bruksstruktur i landbruket dersom rett i sameiet fradeles og eies av noen som ikke har hjemmel på landbrukseiendom i området, fordi retten da er fritt omsettelig (selv om slike ikke matrikuleres med eget bnr i dag) uavhengig av landbrukseiendom, noe som er svært lite ønskelig. Det er slik selv om overdragers ektefelle eier landbrukseiendom, hjemmel følger person.

#### omsynet til vern av arealressursane

All erfaring viser at arealressurser i utmark vernes /forvaltes best når de er knyttet til landbrukseiendom og ikke er fritt omsettelige.

#### om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Deling vil ikke gi en driftsmessig god løsning, fordi det fører til at rett i utmarkssameiet ikke er knyttet til landbrukseiendom der den kan inngå i drifta. Overdrager eller hennes ektefelle driver ikke selvstendig jordbruksproduksjon /husdyrhold, å leie ut jordbruksareal gjør det ikke nødvendig å holde tilbake rett i utmarkssameie.

#### om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Dersom rett i utmarkssameie etter en tid overdras til noen som ikke eier eller driver landbrukseiendom i området, viser all erfaring at det vil oppstå drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, i form av interessemotsetninger og konflikter knyttet til det.

Søknad om konsesjon ved erverv av ½ part i 52/24, uten rett i sameie:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
  - a. Ikke relevant, eiendommen er ikke egnet som helårsbolig, erverver bor allerede i kommunen.
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
  - a. Erverver eier allerede  $\frac{1}{2}$  part i 52/24 og det kan være en driftsmessig god løsning om han overtar den andre  $\frac{1}{2}$  part. Ervervet innebærer likevel ikke en driftsmessig god løsning, fordi tilsvarende rett i utmarkssameiet ikke følger del i grunneiendommen og dermed er fritt omsettelig og kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
  - a. Erverver eier allerede  $\frac{1}{2}$  i eiendommen samt annen landbrukseiendom, og er skikket til å drive eiendommen ved det.
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.
  - a. Kulturlandskapet endres ikke, men ervervet ivaretar ikke hensynet til helhetlig ressursforvaltning fordi tilsvarende rett i utmarkssameiet ikke følger del i grunneiendommen og dermed er fritt omsettelig og ikke fører til at utmarksressursene forvaltes på en helhetlig og god måte over tid.

#### Konklusjon:

Kommunedirektøren finner derfor at det med hjemmel i jordlova § 12 er klar grunn til å avslå søknad om å fradele rett i sameie for å holde tilbake ved overdragelse av  $\frac{1}{2}$  part av landbrukseiendommen 52/24, og at det er hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 til å avslå søknad om konsesjon ved erverv av  $\frac{1}{2}$  part i 52/24 uten at tilsvarende del i utmarkssameiet følger med.