



78/19, Blingsmovegen 169 - Grønna - søknad om konsesjon ved erverv av landbrukseiendom

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
65/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	18.08.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i konsesjonslova §§ 1 og 9 gir Nesbyen kommune konsesjon til Ruben Johansen Strand f. 1993 ved erverv av landbrukseiendommen gnr 78 bnr 19 Nesbyen kommune.

Jordbruksarealet skal leies ut til aktiv gårdbruker på langvarig og skriftlig leiekontrakt, som gir en driftsmessig akseptabel løsning jf. jordlova § 8. Kommunen skal motta kopi av inngått leieavtale.

Det er et vilkår jf. konsesjonslova § 11, at Ruben Johansen Strand innen 1 år regnet fra dato for hjemmelsoverføring flytter til gnr 78 bnr 19 og selv bor der fast i minst 5 år sammenhengende. Denne personlige boplikten oppfylles når Ruben Johansen Strand tar eiendommen som sitt reelle bosted med folkeregistrert adresse der, jf. kravene i konsesjonslova § 6.

Vedlegg

- 1 utsnitt gardskart 78 19
- 2 ortofoto 2024 Grønna 78 19
- 3 utsnitt tun 78 19

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Erverver Ruben Johansen Strand f. 1993, søkte 22.06.26 om konsesjon ved erverv av landbrukseiendommen gnr 78 bnr 19 «Grønna» på standard søknadsskjema. Flere vedlegg er ettersendt 23.06.26. Overdrager er et sameie mellom Olav Terje Normann Bergo og Eva Tenold Bergo. Kjøpesum er kr 1 700 000.

Denne eiendommen er tidligere omsatt i 2018 med tilhørende konsesjonsbehandling. Et tvangssalg i 2025 ble også konsesjonsbehandlet, men dette salget ble stoppet og annullert ved behandling i Tingretten. Søknaden i 2026 gjelder nytt tvangssalg som er bekreftet ved kjennelse i Tingretten. Eiendomsmegler har bekreftet at det derfor ikke foreligger kjøpekontrakt, i og med at tvangssalget fullbyrdes dersom konsesjon gis.

Erverver Ruben Johansen Strand bor fast i bolighus på Nesbyen og eier i dag fire grunneiendommer i Nesbyen kommune, alle er regulerte boligtomter hvorav tre nå er bebygd med bolighus og en tomt er ubebygd. Han er utdannet tømrer, er deleier og styreleder i Rast Bygg AS på Nesbyen. Han har samboer, men skal ifølge innsendt søknad eie gnr 78 bnr 19 alene.

I søknaden står følgende om formål med ervervet:

«Fortsett med allerede inngåtte 10 års utleiekontrakt. Plan om å starte med egne dyr (Sau evt Alpakka) Det må bygges opp nye driftsbygning før det kan gjennomføres. Våningshuset er i dårlig stand og er planlagt å rives for å bygge nytt. Er i dialog med kommunen vedr sefrak registrering. Vil flytte inn så snart bolighus er bygget. Plan om å bosette seg.

Erverver ønsker å fortsette med den allerede inngåtte leiekontrakten som tidligere eier har hatt frem til de er klar for å starte med dy selv. Planen er å ha egen dyr på gården. Det vil da bli sau eller alpakka som er først tenkt. Det som først vil skje er å rive våningshuset for å bygge nytt. Så snart det er klart vil kjøper flytte inn. Våningshuset som er der i dag er i meget dårlig stand for å bo fast og kjøper ønsker å bygge sitt eget. han er i dialog med kommunen vedr at deler av våningshuset er SEFRAK registrert. Kjøper må og få laget en skredrapport før søknad om nybygg (ref kommunen). Det kan være det vil gå litt mer en 1 år før hus er revet og nytt er satt opp da det tar tid å bygge. Men kjøper vil gå i gang med planlegging så snart eiendommen er tinglyst over og har overtatt eiendommen. Kjøper tar med seg samboer, men det er kun søker som skal stå som eier. Kjøper bor i kommunen fra før av.»

Erverver har krysset av for at han vil bosette seg på eiendommen innen 1 år etter ervervet og selv bo der fast i minst 5 år sammenhengende.

Ervervet:

Gnr 78 bnr 19 består av en heimteig med innmark og litt skog, samt tre skogteiger i nærheten, i alt 148 da. Det er 30 da fulldyrka jord, som er flat, godt arrondert og lettdrevet med god produksjonsevne (sand /siltig sand), i tillegg er det 111 da produktiv skog og 7 da tun og anna areal /anna utmark. Dyrka jord er utleid til gårdbruker som driver melkeproduksjon, for produksjon av grovfôr (det meldes om gode avlinger /godt jordsmonn). Det har ikke vært eget husdyrhold på eiendommen siden tidlig på 1950 tallet.

På eiendommen er det følgende bygninger:

Våningshus 127 m², lafta Hallingstue fra tidlig 1800 tall, 2 etasjer, påbygd 1953 og 1986(bad),
Blingsmovegen 169

Stabbur 24 m² byggeår ca. 1800

Fjøs 58 m² byggeår 1947

Låve 54 m² byggeår ca 1800 /1899

Smie 18 m² byggeår 1825, 1849

Eldhus 20 m² byggeår 1820

Garasje a 10 m² byggeår 1965

Garasje b 16 m² byggeår 1965

Garasje 10 m² byggeår 1965

Vognskjul /redskapshus 31 m² byggeår ukjent

Bygga er for det meste i dårlig teknisk stand. Driftsbygningen er delvis kondemnabel og våningshuset krever svært mye restaurering /oppgradering før det kan brukes som helårsbolig.

Det er jaktretter på stor /småvilt med egen skog /utmark som grunnlag, men det er lite areal og derfor liten økonomisk verdi. Det har vært lite skjøtsel og hogst i skogen over mange år.

Rettslig grunnlag:

Konsesjonsloven § 1. (lovens formål)

Konsesjonsloven § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Konsesjonsloven § 11. (vilkår for konsesjon)

Rundskriv M-1/2021 om konsesjon, priskontroll og boplikt.

Søknaden skal vurderes etter §§ 1 og 9, siden formålet er landbruksdrift.

Kjøpesum skal ikke vurderes i denne saken jf. konsesjonslova § 9a. Dette fordi det gjelder erverv av bebygd landbrukseiendom med mindre enn 35 daa fulldyrka jord og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål.

Overordnet plan:

Hovedteig og skogsteig er i kommuneplanens arealdel vist som ordinært landbruks-, natur og friluftsområde (LNF). Det meste ligger i tillegg innenfor faresone H310 ras- og skredfare.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen direkte for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Det er ikke registrert særlige natur- eller miljøverdier i Naturbase. Ervervet fører uansett ikke til endret arealbruk, og fører heller ikke til at de hensyn som naturmangfoldlova §§ 8-12 skal ivareta settes til side. Det er ikke automatisk freda kulturminner, men flere bygg er ført i Sefrak databasen som verneverdige (men ikke freda).

Vurdering:

Saken gjelder erverv av bebyggt 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 kommer ikke nullgrenseforskriften til anvendelse.

I slike tilfeller kan likevel 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. Bakgrunnen er at all erfaring samt rundskriv viser at landbrukseiendommer blir best forvaltet og tatt vare på når eieren selv bor fast på den. Erverver har sagt seg villig til å godta vilkår om personlig boplikt.

På denne eiendommen er våningshuset i dårlig stand og ikke i god teknisk stand etter dagens krav, men det var fast bosetning er inntil for noen år siden. Kravet til teknisk standard er lavere ift vilkår etter § 11 enn ved overdragelse innen familie og nær slekt eller jf § 7 og er ikke til hinder for å sette vilkår om boplikt, erverver har også bekreftet at han godtar slikt vilkår.

Eiendommen er svært godt egnet for grovfôrproduksjon og har potensial til å gi store avlinger. Arealet er litt lite for kornproduksjon, men det er godt egnet også til dette. Driftsbygningene slik de er i dag er ikke egnet til dyrehold og svært langt unna å være det, ombygging eller nybygg må til før erverver kan realisere planer om å begynne eget hold av sau eller alpakka. Jordbruksarealet leies i dag bort til aktiv gårdbruker i området.

Erverver opplyser ikke å ha utdanning eller erfaring med landbruk. Det stilles i konsesjonslova ikke krav om formell utdannelse innen jordbruk for slikt erverv, til orientering er det i dag uavhengige krav til kompetanse /kurs for å holde husdyr. Erverver anses ikke som uskikket til å erverve eiendommen ettersom det ikke foreligger opplysninger som skulle tilsa noe slikt (f.eks. saker om dyrevelferd, avvik ved eiendomsoverdragelser el. l.).

Formålet med ervervet er å sette våningshuset i stand for å bosette seg der fast, leie ut jordbruksarealet inntil videre og på sikt bygge ny driftsbygning for å holde sau eller alpakka. Den driftsmessige løsningen ved ervervet må derfor regnes å være akseptabel /god.

Konklusjon:

Ervervet vil ivareta hensynet til helskaplig ressursforvaltning, kulturlandskapet, gi en driftsmessig akseptabel løsning, hensynet til å styrke fast bosetning ivaretas ved at erverver får boplikt på driftssenteret for landbrukseiendommene. På grunnlag av en helhetlig vurdering konkluderer kommunedirektøren med at omsøkt konsesjon kan innvilges som omsøkt.

Dersom våningshuset ikke er klart for innflytting innen angitt frist, må erverver søke konsesjon på nytt ift å lemppe konsesjonsvilkår ved at fristen utsettes. En kan ikke regne med å få slik utsettelse for mer en ytterligere ett år, og det kan heller ikke bidra til at erverver

ikke straks begynner å planlegge restaurering /oppgradering. Plan- og bygningsloven gjelder som vanlig i LNF områder som dette.