



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/3128-2
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	11.02.2026
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	28.01.2026

Vedtak om konsesjon - landbrukseiendom gnr 59 bnr 1 "Tveite"

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Alternativ 1 – anbefales av kommunedirektøren

Kommunestyret gir Barbro Tveite (f. 090967) konsesjon til erverv av:

- 9/10 eierandel av gnr 59 bnr 1 «Tveite», gnr 59 bnr 179 og 59 bnr 325 og
- 1/1 eierandel av gnr 59 bnr 5, bnr 24, bnr 128, bnr 194, gnr 74 bnr 9, bnr 114 og bnr 317 – 1/1 eierandel.
- 1/2 eierandel av gnr 59 bnr 78

Det knyttes følgende vilkår til tiltak:

- Barbro Tveite må personlig ha folkeregistrert bostedsadresse på landbrukseiendommens driftsenhet i minimum fem år sammenhengende seinest fra og med 01.01.2029. Driftsenheten utgjør gnr 59 bnr 1, bnr 5 og bnr 24.

Begrunnelsen for vedtaket er at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning som ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Videre legges det noe vekt på søkers tilknytning til landbrukseiendommen og søkers livssituasjon. Søkers plan er personlig å flytte til eiendommen innen tre år, dvs. det er ikke en søknad om fritak fra den lovbestemte boplikttiden, det er en søknad om utsatt tilflytting, noe som tillegges avgjørende vekt.

Vedtaket med vilkår er fattet etter reglene i konsesjonsloven og etter delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet.

Alternativ 2

Kommunestyret gir ikke Barbro Tveite (f. 090967) konsesjon til erverv av landbrukseiendom gnr 59 bnr 1, bnr 5 og bnr 24 «Tveite».

Begrunnelsen for avslaget er at søker ikke har plan om å oppfylle den lovbestemte boplikten med tilflytting innen ett år. Det er påregnelig at andre vil bosette seg på «Tveite» innen ett år og bo der i minimum 5 år. Disse momentene veier tyngre enn at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, at hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet i varetas og det kan ikke legges stor vekt på søkers tilknytning til eiendommen og livssituasjonen.

Vedtaket med vilkår er fattet etter reglene i konsesjonsloven og etter delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet.

Vedlegg

Konsesjonssøknaden underskrevet 09.11.2025

Jordleieavtaler inngått høsten 2025 - vedlegg til konsesjonssøknaden

Bakgrunn for saken (fakta)

Kommunen mottok konsesjonssøknad fra Barbro Tveite i november 2025. Søknaden gjelder erverv av landbrukseiendom gnr 59 bnr 1 «Tveite hvor gnr 59 bnr 5 og bnr 24 anses å utgjøre driftsenheten/landbrukseiendommen. De andre gnr/bnr som er listet opp i vedtaksalternativ 1 kan erverves konsesjonsfritt, men er tatt med av forenklingshensyn i den videre prosessen med tinglysing av eierskiftet. Kommunedirektøren understreker at konsesjonssaken gjelder landbrukseiendommen, dvs. gnr 59 bnr 1, bnr 5 og bnr 24.

Landbrukseiendommen er i dag eid av Nils Tveite (døde høsten 2024) med 9/10 av gnr 59 bnr 1 og 1/1 eierandel av gnr 59 bnr 5 og bnr 24. Søker er tinglyst hjemmelshaver av 1/10 eierandel på gnr 59 bnr 1. Søker er datter av Nils Tveite.

Formålet med ervervet – kortversjon:

- Tilrettelegge for flytting til «Tveite» fra og med 2029
- Oppgradere våningshuset og samtidig ta hensyn til de kulturhistoriske verdiene knyttet til at bygningen er fra slutten av 1600-tallet
- Drift og forvaltning av skogen i henhold til skogbruksplan
- Drift av jordbruksarealene gjennom utleie til aktive husdyrbruk i området

Den omsøkte eiendommen ligger ved Tveite og er opprinnelsen til navnet på byen og kommunen. Det er flere bygninger ved driftssenteret langs Valleveien, med våningshuset og uthuset som de mest fremtredende.

Landbrukseiendommen/driftsenheten er totalt på 1 290 dekar, jf. Gårdskart hos NIBIO. Arealene er i all hovedsak avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Dette med unntak av areal ved Smifjell. Eiendommen er bebygd med bolig/våningshus fra andre halvdel av 1600-tallet som har vært i bruk som helårsbolig fram til ca. 2022. Driftsenheten har mer enn 500 dekar produktive skogarealer og mer enn 35 dekar fulldyrka jord.

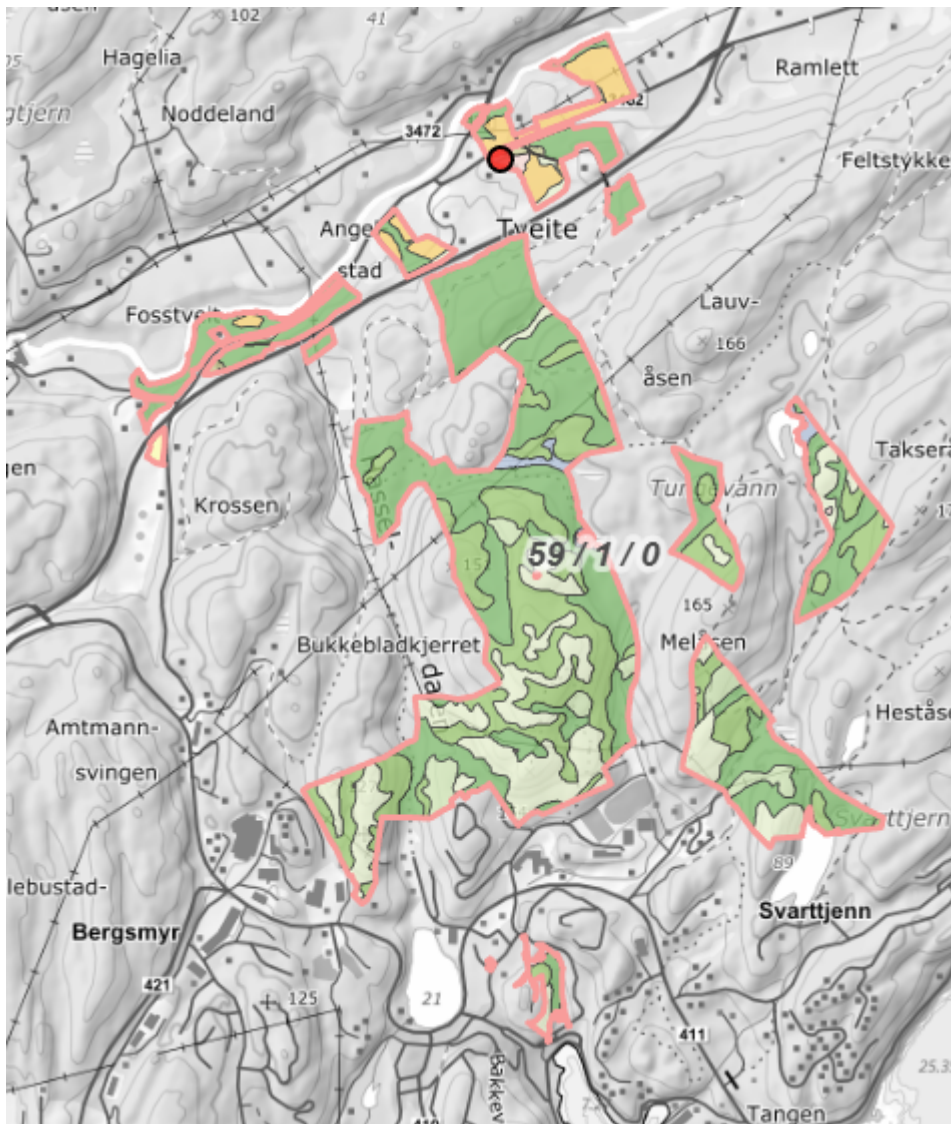
Overdragelsen er i nær slektsskapskrets. Søker har ikke plan om tilflytting innen ett år og dermed oppstår det konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at søknaden innebærer ukurante sider, fordi søker ønsker å utsette den lovbestemte tilflyttingsfristen og dermed legges saken fram for politisk behandling og avgjørelse, jf. delegasjonsreglementet.

Eiendommen anses å være bebygd med brukbart bolighus som har vært i bruk som helårsbolig. Det er ikke gjennomført befaring av våningshuset, fordi det ikke er gått lang tid siden det var folkeregistrert bosetting på eiendommen. Det legges til grunn at våningshuset ikke er sterkt forfallen og at den egner seg som helårsbolig.

Problemstilling

Kommunestyret må ta stilling til om det skal gis konsesjon med vilkår om at søker personlig skal flytte til landbrukseiendommen seinest fra og med 01.01.2029 og ha sin folkeregistrerte bostedsadresse på driftsenheten i minst fem sammenhengende år. Alternativet til et slikt vedtak er å avslå søknaden.

Faglige merknader/historikk



Oversiktskart over driftsenheten gnr 59 bnr 1 «Tveite - rød prikk angir driftssenteret.



Flybilde 2025 av driftssenteret på Tveite.

Arealoversikten i dekar for eiendommen i Gårdskart fra NIBIO er følgende:

Dokumentnr.: 25/3128-2

side 3 av 7

Gnr/bnr	Fulldyrka areal	Innmarks-beite	Produktive skogarealer	Uproduktive skogarealer, myr, bebyggelse m.m.	Areal totalt
59/1 og 24	33 daa	3 daa	969 daa	252 daa	1 257 daa
59/5	27 daa	-	4 daa	1 daa	32 daa
Drifts-enheten	60 daa	3 daa	973 daa	253 daa	1 289 daa

«Tveite» er en bebygd landbrukseiendom med betydelige jord- og skogressurser. Dyrka marka er leid ut til aktive husdyrbruk i området. Søker har fornyet leieavtalene med disse i 2025, jf. vedlegg av leiekontrakter. Det har vært en betydelig avvirkning av tømmer de siste 15 årene på totalt nærmere 8 000 m³. I samme periode har det blitt gjennomført tiltak knyttet til skogkultur, i hovedsak knyttet til planting og noe ungsogpleie.

Søker bor i dag i Nordre Follo kommune like sør for Oslo og er datter til tinglyst hjemmelshaver. Hun er gift og begge har i dag sitt arbeid i området hvor de bor.

Vurderinger

Søknaden skal konkret vurderes opp mot konsesjonsloven § 9 og innenfor konsesjonslovens formål (§ 1). Videre skal det vurderes om det skal knyttes vilkår til konsesjonsvedtaket, jf. konsesjonsloven § 11. Det skal ikke gjennomføres priskontroll, jf. konsesjonsloven § 9, fjerde ledd.

Konsesjonslovens formål - § 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 friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Konsesjonsloven § 9:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes 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.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, og på om

eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 9, første ledd:

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

Det er sannsynlig at det er et vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger av våningshuset på «Tveite». Søker ønsker tid til å gjennomføre ulike oppgraderinger, samtidig som det er ønskelig å ta vare på de kulturhistoriske elementene med det gamle våningshuset.

Søkers plan er egen bosetting seinest fra og med 01.01.2029. Kommunedirektøren viser til målsetting i kommuneplanens samfunnsdel om å være en attraktiv bokommune og det bør være fast bosetting i området på «Tveite». Samtidig er det forståelig at det er nødvendig med tid og ressurser for å få gjennomført renoveringstiltak. Tveiteområdet anses for å være et område hvor kommunen ønsker fast bosetting med Østre Agder som arbeidsplassregion. Det er viktig at det er fast bosetting på en landbrukseiendom som «Tveite». Dette ut fra hensynet til selve bygningsmassen, ut fra et ønske om å styrke lokalmiljøet, men også et ut fra at bosettingen bidrar til å sannsynliggjøre en aktiv drift av eiendommen.

Bosettingshensynet er et tungt moment i saken, og kommunedirektøren vurderer det dit hen at en tilflyttingsfrist på 3 år er å «strekke bostrikken». Samtidig er det rimelig å ta noe hensyn til utbedringsbehov av boligen på eiendommen. Søker har plan om tilflytting og kommunedirektøren anser at en utsettelse av den lovbestemte bopliktperioden på 3 år kan aksepteres. Dette bør gi søker en god anledning til å foreta nødvendige oppgraderinger i dialog med kulturminnevernmyndigheter.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

«Tveite» er en landbrukseiendom med betydelige jord- og skogressurser.

Søker har ikke planer om å drive dyrka marka sjøl, men er tydelig på at driveplikten skal oppfylles, jf. jordleieavtalene som er inngått høsten 2025. Kommunedirektøren anser dette som en god driftsmessig jordløsning.

De er betydelige skogressurser på landbrukseiendommen og det er viktig at skogressursene blir drevet gjennom avvirkning og skogkultur. Søker har planer om å følge skogbruksplanen og kommunedirektøren anser dette som en god skogdriftsmessig løsning.

Kommunedirektøren vurderer de driftsmessige siden i denne saken som noe greie, dvs. ervervet innebærer løsninger som er gode for landbruksnæringen i området og som gir grunnlag for en god langsiktig ressursutnyttelse. Etter kommunedirektørens vurdering taler hensynet til langsiktige driftsmessige løsninger for å innvilge konsesjonssøknaden.

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen

Skal ikke vurderes i denne typen konsesjonssaker, jf. konsesjonsloven § 9 fjerde ledd.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Kommunedirektøren vurderer det dit hen at søknaden sannsynliggjør og legger opp til en god langsiktig løsning med hensyn til god ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet. Dette er et moment som taler for å innvilge søknaden.

§ 9, fjerde ledd (alminnelig vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment):

Dette er momenter som kan tillegges noe vekt i saker hvor nær slekt ikke skal oppfylle den lovbestemte boplikten. «Tveite» har betydelige jord- og skogressurser. Eiendommen kan således gi en langsiktig påregnelig avkastning som landbrukseiendom. Dette momentet tillegges noe, men ikke avgjørende vekt i spørsmålet om det skal gis konsesjon.

Etter kommunedirektørens vurdering foreligger det ikke noen tvil om at husforholdene er gode nok til at eiendommen fungere som boplass. Det må gjennomføres ulike tiltak på eiendommen. Med en utsettelse av tilflyttingsfristen på 3 år bør dette kunne gjennomføres med tanke om en målsetting om beboelse. Etter kommunedirektørens vurdering er husforholdene slik at det er påregnelig at andre enn søker vil kunne erverve eiendommen til boligformål. Husforholdene er et moment som bidrar i retning av boplikt og dermed at søknaden bør innvilges på vilkår, fordi søker har en plan om tilflytting.

Søker har en sterk tilknytning til «Tveite», bl. a. i form av at eiendommen har vært i familiens eie i mange generasjoner. I en tvilssituasjon om bosetting best ivaretar samfunnsinteressene, kan søkers tilknytning tillegges noe vekt. Det samme gjelder i vurderingen av søkers livssituasjon. Det vil være behov for endringer eller tilpasninger i søkers arbeidssituasjon og kommunedirektøren vurderer det dit hen at dette kan tillegges noe vekt i den samlede vurderingen.

Vilkår om boplikt – konsesjonsloven § 11 andre ledd

Det er ønskelig med bosetting på «Tveite» og bosetting ivaretar konsesjonslovens formål. Bosettingsvilkår anses som påkrevd i denne saken. Vilkåret er i tråd med formålet med konsesjonsloven og det er i samsvar med søkers plan (personlig bosetting). Bopliktvilkåret går ikke lenger enn nødvendig for å ivareta samfunnsinteressene som loven er ment å ivareta. Et vilkår om folkeregistrert tilflytting til driftsenheten innen tre år er mulig å gjennomføre for søker og det er mulig å kontrollere for forvaltningen. Videre er det forholdsmessig å fastsette boplikttiden til minimum fem år, jf. varigheten for lovbestemt boplikt.

Tidligere vedtak

Gjeldende regelverk på området

Konsesjonsloven <https://lovdata.no/lov/2003-11-28-98>
Rundskriv M-1/2021 fra LMD

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Folkehelse

Alternative løsninger og konsekvenser

Dersom bosettingshensynet og den lovbestemte boplikten med tilflytting innen ett år er det viktigste og avgjørende momentet i saken, bør søknaden avslås.

Konklusjon

Kommunedirektørens samlede vurdering av momentene i saken etter § 9 er at det bør gis konsesjon på vilkår om personlig boplikt. Vilkåret angir at boplikten starter seinest fra og med 01.01.2029 og varer i fem sammenhengende år. Søknaden legger opp til en tilfredsstillende løsning for bosetting, driftsmessige løsninger, ivaretagelse av en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I den samlede vurderingen taler eiendommens størrelse, avkastningsvene, husforhold, søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon for å gi konsesjon med vilkår om boplikt fra og med 2029.

Konsesjon på vilkår om bosetting begrunnes i stor grad ut fra at søker sjøl opplyser om at hun skal bosette seg på «Tveite» og fordi det er ønskelig med bosetting i område/lokalsamfunnet. Personlig bosetting vil også sannsynliggjøre en god drift, helhetlig ressursutnyttelse og ivaretagelse av kulturlandskapet. Konsesjonsvilkåret stiller tydelig og saklig krav til søker om at hun har ansvaret for egen folkeregistrert bosetting på «Tveite» seinest 01.01.2029.

Tvedestrand, 14.01.2026

Kommunedirektøren