

Gudmund Østerås
Haugåsvegen 242
7520 HEGRA
NORWAY

Vår dato: 24.05.2023
Vår referanse: 22/54395 - 10
Deres dato: 08.08.2022
Deres referanse:

Endelig vedtak – klage på Statsforvalterens omgjøring av kommunens vedtak i sak om deling av driftsenhet – gnr. 309 bnr. 4 og gnr. 311 bnr. 4 i Stjørdal kommune

Sammendrag: Landbruksdirektoratet stadfester Statsforvalteren i Trøndelags vedtak av 20. mai 2022. Det gis ikke delingssamtykke.

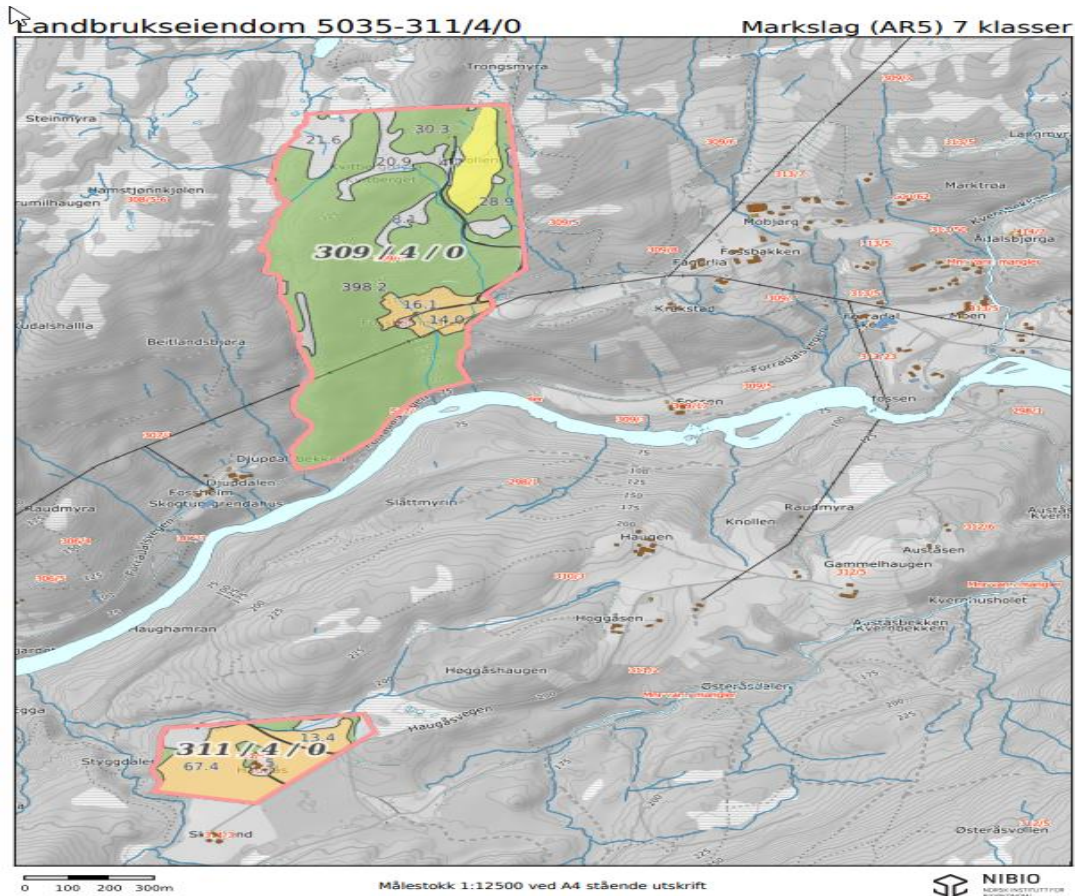
Landbruksdirektoratet viser til oversendelse av klagesak fra Statsforvalteren i Trøndelag (heretter kalt Statsforvalteren) datert 8. august 2022. I brev datert 23. juni 2022 klagde du på Statsforvalterens vedtak om omgjøring av 20. mai 2022. Statsforvalteren omgjorde Stjørdal kommunes vedtak av 2. mars 2022 hvor det var gitt samtykke til deling av driftsenheten bestående av registerenhetene gnr. 309 bnr. 4, Foshammer, og gnr. 311 bnr. 4, Haugaas Vestre.

Om eiendommen

Driftsenheten har ifølge NIBIOs Gårdskart et totalareal på 706,8 dekar, og er fordelt på to teiger. Foshammer og Haugaas Vestre ligger med omtrent 5 kilometers avstand langs vei. Dagens drift omfatter grasproduksjon og skjøtting av blomstereng. Frem til midten av 2000-tallet var det også melkeproduksjon og sauedrift på driftsenheten.

Foshammer, gnr. 309 bnr. 4, har et areal på 591,8 dekar. I Gårdskart er 30,6 dekar registrert som fulldyrka jord, 31,1 dekar som overflatedyrka jord og 458,5 dekar produktiv skog. Resten av arealet, ca 70 dekar, er annet markslag, bebyggelse m.v. Det er noe usikkerhet knyttet til hvor mye av jordbruksarealet som er i reell drift. Registerenheten omfatter også en blomstereng som skjøttes. Bygningsmassen på registerenheten består av et bolighus og flere driftsbygninger, men disse er karakterisert som rivningsobjekter.

Haugaas Vestre, gnr. 311 bnr. 4, har et totalareal på 115 dekar, hvorav 80,8 dekar er fulldyrka jord, 13,4 dekar produktiv skog og resten annet markslag m.v. Det drives grasproduksjon her. Registerenheten fungerer som driftssenter og bosted, den har våningshus og en større driftsbygning.



Utsnitt fra NIBIOs Gårdskart – gnr. 309 bnr. 4 (Foshammer) øverst, gnr. 311 bnr. 4 (Haugaas Vestre) nederst

Sakens bakgrunn

Du ønsker å overdra gnr. 309 bnr. 4 og gnr. 311 bnr. 4 til to barnebarn. Disse skal få hver sin registerenhet. Du og Astrid Østerås skal ha borett på gnr. 311 bnr. 4. Barnebarna skal eie, drive og bosette seg på hver sin registerenhet. Dagens drift skal videreføres som sidevirksomhet, og det skal gjøres nødvendige investeringer for videre drift.

Kommunens vedtak

Kommunen fattet vedtak i saken 2. mars 2022. I vedtaket ble det gitt samtykke til deling av driftsenheten, mot administrasjonens innstilling.

Vedtaket er begrunnet med at delingen vil medføre en bedre driftsmessig løsning enn den nåværende løsningen. Det ble vist til at det er vesentlig avstand mellom registerenhetene. Deling vil ifølge kommunen ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I det endelige vedtaket vektla kommunen i stor grad generelle bosettingshensyn for området og kommunen. Herunder antatt positive effekter for befolkningsøkning og aktivitet i området, og videre drift og bosetting på de to registerenhetene.

Etter kommunens vurdering av odelsloven § 14 ble det lagt til grunn at omsøkt deling forutsatte behandling etter jordloven § 12. I den sammenheng ble det vist til at registerenhetene har vært driftet sammen siden 1980. Det ble også vist til registerenhetenes ressursgrunnlag og avstanden mellom dem. Kommunen vurderte at registerenhetene utgjorde en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

Landbruksdirektoratet viser til Stjørdal kommunes vedtak og saksfremlegg av 2. mars 2022, begge i sin helhet.

Statsforvalterens varsel om mulig omgjøring

Statsforvalteren varslet overprøving og mulig omgjøring av kommunens vedtak i brev av 15. mars 2022. Vi viser til Statsforvalterens varsel i sin helhet.

Din uttalelse til Statsforvalterens varsel om mulig omgjøring

Du kom med uttalelse til Statsforvalterens varsel ved eiendomsmegler Henrik Valstad i Aktiv Stjørdal AS, datert 26. april 2022. I brevet hevder du blant annet at driften på begge registerenhetene skal videreføres etter omsøkt deling. Barnebarna skal drive registerenhetene på tilsvarende måte som de er drevet i dag ved siden av sine fulltidsjobber. Det er opplyst at odelsrettshavere har fraskrevet seg løsningsretten overfor begge barnebarna.

Du anfører at driften av registerenhetene er ikke lønnsom, hverken som samlet enhet eller hver for seg. Derfor er det uten betydning om ressursene deles mellom barnebarna. Den driftsmessige løsningen som delingen medfører vil ivareta skogs- og jordressursene.

Landbruksdirektoratet viser til brevet av 26. april 2022 i sin helhet.

Statsforvalterens vedtak

I vedtak 20. mai 2022 omgjorde Statsforvalteren kommunens vedtak etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd, jf. jordloven § 12.

Omgjøringen er begrunnet med at delingstillatelsen strider med de nasjonale hensynene som gjør seg gjeldende for bruksstrukturer i landbruket.

I vedtaket konkluderer Statsforvalteren med at omsøkt deling krever delingssamtykke etter jordloven § 12. Videre vurderte Statsforvalteren om delingstillatelse som omsøkt bør gis i denne saken. I Statsforvalterens vurdering er det vektlagt at hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv taler mot omsøkt deling. Det vises til at delingen medfører opprettelse av en eiendom med marginale jordbruksressurser og noe skog, og en eiendom med noe mer dyrket jord, men uten produktiv skog av særlig betydning. Videre er det lagt vekt på at delingen vil øke risikoen for at de aktuelle arealene på sikt vil kunne gå ut av drift. Hensynet til driftsmessig gode løsninger taler også mot en delingstillatelse, da små landbruksenheter medfører en økt risiko for at jordbruksareal på sikt vil kunne gå ut av drift. Kommunen vil også kunne få utfordringer med oppfølging av driveplikt, og det vil kunne bli vanskeligere for forvaltningen å hindre eventuelle fremtidige omdisponeringer av areal. Med henvisning til Landbruksdirektoratets praksis vektla Statsforvalteren at manglende lønnsomhet med dagens drift ikke er uvanlig i norsk sammenheng, og at dette ikke er avgjørende for delings spørsmålet.

Videre vurderte Statsforvalteren at hensynet til det kommunale selvstyret i saken var underordnet de nasjonale hensynene som gjør seg gjeldende i delingssaker etter jordloven.

Etter en helhetsvurdering konkluderte Statsforvalteren med at kommunens vedtak om delingssamtykke måtte omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 tredje ledd.

Landbruksdirektoratet viser til Statsforvalterens vedtak av 20. mai 2022 i sin helhet.

Klage på Statsforvalterens vedtak

Statsforvalterens vedtak ble påklaget på dine vegne i brev av 23. juni 2022. I klagen er det i hovedsak anført at:

- Registerenhetene har forskjellig drift. Gnr. 311 bnr. 4 er en tradisjonell landbrukseiendom med grasproduksjon. Gnr. 309 bnr. 4 er en bratt eng, driften av

prisbelønt blomstereng på registerenheten krever spesialredskap og kompetanse. Delingen ivaretar blomsterengen og kulturarv.

- Delingen er i tråd med lokalpolitiske målsetninger om bosetting og bruk av hele kommunen.
- Registerenhetene har forskjellig topografi og opphav. Før 1980 var de drevet som to selvstendige bruk.
- Det er ikke et motsetningsforhold mellom jordlovens overordnede hensyn og miljø i form av bevaring av kulturarv.

Landbruksdirektoratet viser til klagen i sin helhet.

Oversendelse av klagesak til Landbruksdirektoratet

Statsforvalterens oversendte klagesaken til Landbruksdirektoratet 8. august 2022. I oversendelsen kommenterer Statsforvalteren klagen datert 23. juni 2022, og skriver at deling av en liten driftsenhet til enda mindre enheter vil medføre at intensjonen i delingsbestemmelsen i jordloven § 12 undergraves. I forvaltningspraksis er det vist til at oppdeling av landbrukseiendommer til mindre enheter generelt vil kunne stride med jordloven § 12. Hensynet til arealressursene og de langsiktige landbruksinteressene ivaretas etter Statsforvalterens vurdering ikke ved omsøkt deling.

Offentlige interesser tilsier etter Statsforvalterens vurdering at kommunens samtykke til deling må omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 tredje ledd. Kommunens vedtak er egnet til å dreie praksis i uheldig retning.

Det vises til Statsforvalterens oversendelsesbrev av 8. august 2022 i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

I henhold til forskrift av 8. desember 2003, *Overføring av myndighet til kommunene m.fl.* (delegeringsforskriften), er Landbruksdirektoratet klageinstans for Statsforvalterens vedtak, jf. delegeringsforskriften § 9. Som klageinstans etter forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd kan Landbruksdirektoratet prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 annet ledd. Som klageinstans skal Landbruksdirektoratet vurdere dine synspunkter og sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før det fattes vedtak, jf. fvl. § 33 femte ledd. Landbruksdirektoratet kan som klageinstans selv fatte nytt vedtak i saken, alternativt kan Landbruksdirektoratet oppheve vedtaket, og eventuelt sende saken tilbake til underinstansen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalterens vedtak er datert 20. mai 2022 og ble utsendt 31. mai 2022. Klagen på vedtaket er datert 23. juni 2022, og ble mottatt av Statsforvalteren 24. juni 2022. Klagefristen på tre uker er oversittet, jf. fvl. § 29 første ledd. Landbruksdirektoratet finner det imidlertid at det foreligger *særlige grunner* til å behandle klagen, og vi gir derfor oppreisning for fristoversittelsen, jf. fvl. § 31 første ledd b.

Om delingssamtykke etter jordloven er påkrevd

Spørsmålet om delingssamtykke er nødvendig er drøftet av kommunen og Statsforvalteren. Begge finner at delingssamtykke etter jordloven § 12 er nødvendig.

Statsforvalteren viser til at gnr. 311 bnr. 4 og gnr. 309 bnr. 4 opprinnelig var to selvstendige bruk, de kom på din eierhånd fra henholdsvis dine foreldre i 1978 og din morfar i 1980. Siden er de drevet sammen ved grasproduksjon, og frem til midten av 2000-tallet også med melkeproduksjon og sauedrift. Registerenhetene er på samme eierhånd, de er egnet til å bli drevet sammen, de drives sammen og har vært drevet sammen i lengre tid. Geografisk og driftsmessig fremstår registerenhetene som en naturlig

enhet. Landbruksdirektoratet er enig i Statsforvalterens vurdering om at det foreligger en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd, og at delingssamtykke etter jordloven § 12 første ledd derfor i utgangspunktet er påkrevd.

Vurdering av om eiendommen kan fordeles etter odelsloven § 14 uten delingssamtykke etter jordloven § 12

Kravet til delingssamtykke etter jordloven § 12 gjelder imidlertid ikke når det er snakk om flere odelseiendommer som er på samme eierhånd, jf. odelsloven § 14 annet ledd. Odelsberettigede har i et slikt tilfelle et lovhjemlet krav om å få utlagt sin del av den samlede eiendommen.

Statsforvalteren har vurdert om fordelingsprinsippet i odelsloven (odl.) § 14 kommer til anvendelse i saken, og om det derfor er unødvendig med delingstillatelse etter jordloven § 12. Statsforvalteren har riktig påpekt at det ikke er nødvendig med samtykke etter jordloven § 12 der det er snakk om to eller flere odelseiendommer som er på samme eierhånd og disse kan fordeles etter odl. § 14.

I denne saken oppfyller begge registerenhetene arealkravet for odlingsjord, jf. odl. § 2. Registerenhetene skriver seg opprinnelig fra to separate odelskretser. Dette kan tilsi at man står overfor to odelseiendommer. Begge registerenhetene er relativt ressursvake enheter, men der de hver for seg styrker det samlede ressursgrunnlaget. Enhetene har vært drevet sammen siden 1980 og frem til 2000-tallet. Driftens varighet og intensitet taler for at enhetene er å anse som én odelseiendom. Registerenhetenes beliggenhet i forhold til hverandre taler etter Landbruksdirektoratets syn også for at driftsenheten er å anse som én odelseiendom, da det ikke er særlig lang avstand mellom disse.

Samlet sett vurderer Landbruksdirektoratet at det er tvil om man i denne saken står overfor en eller to odelseiendommer. Dermed er det nødvendig med delingssamtykke etter jordloven § 12.

Vurdering av delingssamtykke

I jordloven § 12 første ledd står det at *deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.*

De nærmere kriteriene for å gi en slik delingstillatelse følger av § 12 tredje ledd. I § 12 tredje ledd fremgår det at:

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.¹ Deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene bestemmelsen skal verne om.

Hensynet til vern av arealressursene

Gjennom eiendomsmegler har du opplyst om at dagens landbrukseiendom hverken er drivverdig som samlet enhet eller som to separate enheter. Videre at arealressursene på driftsenheten blir bedre ivaretatt om den deles og overdras til dine to barnebarn. Det er også vist til at gnr. 309 bnr. 4 omfatter en blomstereng med biologisk mangfold og

¹ Rundskriv M-1/2013 punkt 7.2

artsrikdom som krever spesiell kompetanse, og at tiltenkt eier har eller skaffer slik kompetanse.

Landbruksdirektoratet bemerker at dagens privatøkonomiske forhold, lønnsomhet og andre familiære forhold ikke er avgjørende for delingsvurderingen etter jordloven § 12.

Delingen medfører at landbrukseiendommen blir delt i to mer ressursvake landbrukseiendommer. Landbruksdirektoratet anser at omsøkt deling vil medføre at registerenhetene hver for seg blir mindre drivverdig enn i dag. Gnr. 309 bnr. 4 vil ved en eventuell deling ha mer marginale jordbruksressurser, noe skogressurser, og en bygningsmasse som må oppgraderes eller erstattes. Registerenheten vil i praksis bli husløs. Gnr. 311 bnr. 4 vil etter omsøkt deling ha noe jordbruksressurser, disse brukes i dag til grasproduksjon. Registerenheten vil imidlertid ha marginale skogressurser.

Vi anser at delingen innebærer en økt risiko for at arealressursene på sikt kan gå ut av drift. I den sammenheng viser vi til at omsøkt deling vil medføre en mer ensidig landbruksvirksomhet for hver av registerenhetene, til forskjell fra dagens noe mer differensierte drift. Landbruksdirektoratet vurderer at hensynet til vern av arealressursene taler mot at det samtykkes til deling.

Hensynet til driftsmessig god løsning

Du opplyser at registerenhetene vil bli drevet som tidligere, hovedsakelig med grasproduksjon og skjøtting av blomstereng. Landbruksdirektoratet anser dette som påregnelig driftsform. Frem til midten av 2000-tallet har det også vært drevet melkeproduksjon og sauedrift på den samlede landbrukseiendommen. Bebyggelsen på gnr. 309 bnr. 4 er karakterisert som rivningsobjekt, vi anser derfor at videre drift som en selvstendig landbruksenhet forutsetter investeringer i driftsapparat og bolighus. Dette er en mindre kostnadseffektivt og dermed en dårligere driftsmessig løsning enn dagens løsning.

Delingen vil medføre at det opprettes to mindre driftsenheter med hver for seg et begrenset ressursgrunnlag. Den driftsmessige løsningen medfører også tap av felles bygningsmasse og driftsapparat. Generelt antas det at driftsenheter med mindre areal vil føre til økt kostnad per produserte enhet.² Avstanden mellom registerenhetene på omtrent 5 kilometer er i nasjonal sammenheng ikke uvanlig. At det er avstand mellom registerenhetene er ikke et argument som isolert sett taler for deling, når resultatet av delingen medfører en svekkelse av begge enhetene ressursmessig. Samlet sett vurderer Landbruksdirektoratet at hensynet til en driftsmessig god løsning taler mot at det samtykkes til deling.

Øvrige momenter i § 12 tredje ledd

Landbruksdirektoratet kan ikke se at drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, eller andre relevante hensyn, gjør seg gjeldende i denne saken.

Helhetsvurdering etter jordloven § 12 tredje ledd

Landbruksdirektoratet har etter en samlet vurdering kommet til at delingssamtykke ikke vil gi en tjenlig og variert bruksstruktur. Det blir opprettet to enheter med forholdsvis små arealressurser. Fordelen ved felles bygningsmasse og driftsapparat går tapt, og det er risiko for en mindre kostnadseffektiv drift. Omsøkt deling medfører ikke en driftsmessig god løsning for registerenhetene, og medfører økt risiko for at arealressursene på sikt kan gå ut av drift. Satt opp mot de hovedsakelig privatøkonomiske og familiære forholdene som ligger til grunn for omsøkt deling kan det ikke gis delingssamtykke.

Bosettingshensyn

² Rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

Bosettingshensyn er av generell relevans for jordlovssaker, jf. jordloven § 1 annet ledd. Vi har merket oss kommunens vurdering av det generelle bosettingshensynet i saken, og de positive virkninger som det antas at et delingssamtykke vil ha i saken for kommunen og landbrukseiendommen. Landbruksdirektoratets vurdering er imidlertid at dette er underordnet formålet med jordlovens delingsbestemmelse og nasjonale landbrukspolitiske målsetninger.

Statsforvalterens overprøvningskompetanse

Etter fvl. § 35 tredje ledd kan overordnet organ omgjøre underordnet organs vedtak uten klage til skade for en part dersom *hensynet til offentlige interesser eller private personer taler for det*. Offentlige interesser etter jordloven omfatter nasjonale hensyn som vern av arealressursene, og hensynet til en driftsmessig god løsning. Disse offentlige hensynene foreligger i denne saken.

I henhold til gjeldende forvaltningspraksis kan omgjøringsadgangen etter fvl. § 35 tredje ledd brukes der vedtaket som omgjøres er egnet til å dreie forvaltningspraksis i en klart uheldig retning. Delingssaker som den foreliggende er en kjent sakstype for landbruksforvaltningen. Dersom det samtykkes til deling i denne saken vurderer Landbruksdirektoratet at det er en risiko for at delingstillatelsen med rette vil kunne bli påberopt i senere og lignende saker. Dette vil kunne medføre en dreining av forvaltningspraksis i en klart uheldig retning.

Vi vurderer at Statsforvalteren i Trøndelag hadde rettslig adgang til å omgjøre Stjørdal kommunes vedtak etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd.

Hensynet til det kommunale selvstyret

I henhold til forvaltningsloven § 34 annet og tredje ledd skal statlig forvaltning legge *stor vekt* på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn.

Imidlertid skal nasjonale hensyn, som hensynet til en kostnadseffektiv bruksstruktur tillegges stor vekt.³ Vi kan etter dette ikke se at hensynet til det kommunale selvstyre kan få avgjørende betydning i denne saken.

Vedtaket: Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren i Trøndelags vedtak av 20. mai 2022 stadfestes. Dette betyr at det ikke gis delingssamtykke i saken.

Dette vedtaket er endelig, det kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd. Du har rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. fvl. § 18 og § 19.

For øvrig bemerker Landbruksdirektoratet at dersom det for en av registerenhetene blir reist løsningssak og domstolen godtar at driftsenheten kan deles etter odl. § 14, vil det medføre at delingssamtykke etter jordloven § 12 ikke er nødvendig.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Henrik Thode Kristoffersen
førstekonsulent

³ H-2103/1998 punkt 9

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Gudmund Østerås	Haugåsvegen 242	7520	HEGRA
-----------------	-----------------	------	-------

Kopi til:

Statsforvalteren i Trøndelag	Pb 2600	7734	STEINKJER
Stjørdal kommune	Postmottak	7500	STJØRDAL