



SANDS ADVOKATFIRMA DA

Postboks 1829 Vika

0123 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Karlstad,

Vedtak om driftsenhet - gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 i Halden kommune

Registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 og bnr. 2 i Halden kommune utgjør en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd

Avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages innen tre uker etter at du har mottatt brevet, jf. forvaltningsloven § 29. En eventuell klage sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Dersom vi ikke omgjør vedtaket vårt, vil vi sende den til Landbruksdirektoratet for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn

Du eier landbrukseiendom i Halden kommune, bestående av registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2. I november 2021 leverte din sønn Martin Braadland egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av skogparsellen gnr. 231 bnr. 2. Halden kommune besvarte via brev at de regnet registerenhetene som en driftsenhet, og at det derfor først måtte søkes om samtykke til deling etter jordlova.

Det ble 01.12.2021 søkt om deling av driftsenheten. Halden kommune behandlet søknaden og ga avslag på fradelingssøknaden 12.01.2022. På vegne av deg klaget Sands Advokatfirma DA v/advokat Ola Nygard 08.02.2022 på vedtaket. Saken er sendt til oss for behandling av klage på avslag på fradelingssøknaden.

Vi oppfatter anførselen i klagen slik at du mener at registerenhetene ikke er en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd. For at delingssamtykke etter jordlova § 12 er nødvendig, er det et grunnvilkår at eierens ulike registerenheter anses å være en driftsenhet. Ved tvil eller uenighet mellom kommunen og søker om det er en driftsenhet, er det delegert til Statsforvalteren å avgjøre hvorvidt de ulike registerenhetene skal anses som en driftsenhet eller ikke, jf. forskrift om overføring av myndighet til kommunene mfl. § 3.



Ettersom Statsforvalteren er førsteinstans i vurderingen av om vi har med en driftsenhet å gjøre, og utfallet av den vurderingen er avgjørende for om du behøver delingsavtale etter jordlova § 12, vurderer vi det slik at driftsenhetsspørsmålet må avklares separat før klagen i delingsaken eventuelt tas til behandling. Det betyr at klagesaksbehandlingen over delingsavslaget stilles i bero inntil driftsenhetsspørsmålet er endelig avklart. Vi presiserer at vi i dette brevet ikke tar stilling til om det er grunnlag for å ta din klage i delingsaken til følge.

Det kommer frem av sakens dokumenter at du ønsker at driftsenheten deles slik at dine to sønner overtar hver sin registerenhet i tråd med fordelingsreglene i odelsloven § 14. Halden kommune har kommet til at registerenhetene ikke er å regne som to odelseiendommer. Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi mener allikevel at det er riktig av oss å ta stilling til om driftsenheten kan deles etter odelslovens regler.

Sakens dokumenter ligger vedlagt kommunens oversendelses brev 01.04.2022. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Statsforvalterens standpunkt til om registerenhetene kan deles etter odelslovens regler

Forholdet mellom odelsloven § 14 og jordlova § 12

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten at det er gitt tillatelse etter jordlova, jf. § 12 første ledd. Odelsloven er en spesiallov, som gir odelsberettigede en løsningsrett. Det følger av odelsloven § 14 at den odelsberettigede har et lovbestemt krav på å få utlagt en del av eiendommen. Det følger videre av Grunnloven § 117 at odelsretten ikke må oppheves. Det kreves derfor ikke samtykke etter jordlova hvor det er snakk om to odelseiendommer som er på samme eierhånd. Departementet har i rundskriv M-1/2021 gitt uttrykk for at jordlovsbehandling i slike tilfeller kan unnlates dersom delingen gjennomføres som et ledd i en ordinær odelsløsningssak, eller når det ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelsloven.

Er det tvil om registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 kan deles etter odelsloven § 14?

Vi har forstått saken slik at spørsmålet ikke har vært prøvet av en domstol. For at overdragelsen ikke skal rammes av delingsforbudet i jordlova § 12, så kan det ikke være tvil om at registerenhetene kan deles etter odelsloven § 14.

Begge registerenhetene oppfyller vilkårene for odlingsjord etter odelsloven § 1, jf. § 2, samt odelshevdstid på minst 20 år med full eiendomsrett jf. odelsloven § 7. Spørsmålet er om de to registerenhetene kan regnes som to eiendommer i forhold til fordelingsreglene i odelsloven § 14.

I punkt 6.3.3 i NOU 2003:26 «Om odels- og åsetesretten», står følgende om § 14 i odelsloven:

Hvorvidt man har å gjøre med én eiendom eller flere eiendommer i forhold til fordelingsreglene i § 14, byr i mange tilfeller på tvil. Vi har en ganske omfattende rettspraksis på dette området, se Rygg og Skarpnes side 69-76. Utvalget har vurdert hvorvidt lovteksten i det minste bør angi noen av de momenter som skal vektlegges når det skal tas standpunkt, men er blitt stående ved at lovteksten ikke bør endres. Spørsmålet må besvares etter de retningslinjer som Høyesteretts praksis etter hvert har gitt.

Utvalget peker særlig på den konflikt som kan oppstå mellom eiendomsbegrepene i odelsloven § 14 og jordloven § 12. Det som i forhold til jordloven § 12 må oppfattes som én eiendom, kan odelsrettslig være flere. For eksempel: A som eier og driver sin slekts odelsjord, erverver også odelsjord fra ektefellens slekt. Når A driver disse samlet noen år, blir de fort én eiendom i forhold



til jordloven § 12. Men tanken med ervervet har vært å sikre eiendommer til begge barna, og A driver eiendom nr. 2 inntil en av dem kan overta den. Landbrukspolitisk kan det i slike tilfelle være ønskelig at de to eiendommene holdes samlet, det vil si at odelsretten må vike idet det er blitt én eiendom i forhold til jordloven § 12. Utvalget kan imidlertid ikke se at det er tilstrekkelig grunn til å foreslå at jordloven § 12 skal slå igjennom overfor odelsloven § 14. Utvalget mener at dagens rettspraksis som innebærer at jordloven § 12 er en viktig, men ikke avgjørende faktor når det skal tas standpunkt til om vi har med flere odelseiendommer å gjøre, bør opprettholdes.»

I rundskriv M-1/2021 har Landbruksdepartementet under pkt. 5.5.3.3 uttalt følgende:

Dreier det seg om deling etter odelsloven § 14 utenom en ordinær odelsløsningssak, må det dreie seg om en fordeling mellom odelsberettigede. Det er i slike tilfeller nødvendig med delingssamtykke dersom eieren for eksempel ønsker å beholde en odelseiendom selv, og ellers vil overdra en eller flere odelseiendommer til noen med eller uten odelsrett. Det vil videre være nødvendig med delingssamtykke dersom eieren overdrar en odelseiendom til en odelsberettiget og en odelseiendom til en uten odelsrett. Odelsloven § 14 fanger ikke opp noen av disse tilfellene.

Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål. Etter omstendighetene kan avgjørelsen være vanskelig. Odelsloven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf. odelsloven §§ 1 og 2. Det må tas hensyn til eiendommens beliggenhet i forhold til hverandre og ressursituasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.»

I delingssøknaden og i klagen blir det poengtert at eiendommene ble ervervet fra to ulike overdragere og bakgrunn, og til ulike tider. Det kommer frem av sakens dokumenter at Øhr øvre og nedre ble ervervet fra din mor i 1991.

Det kommer videre frem av sakens dokumenter at du fikk Finsviken i 2001 av Statsforvalteren, som et erstatningsareal som følge av vernet på Øhr øvre og nedre fordi vernebestemmelsen til Lundneset naturreservat hindrer skogsdrift. Du opplyser også om at det ikke ble stilt vilkår eller betingelser om samdrift/driftsenhet i konsesjonsvedtaket ved erverv Finsviken i 2001.

Registerenhetene har ikke felles grense og avstanden mellom registerenhetene er 25 km langs vei, og dette har gjort at du ikke har fått fulgt opp Finsviken like godt som skogen på Øhr øvre og nedre. Når det gjelder ressursituasjonen på Finsviken, så viser vi til vurderinger gjort av Halden kommune i oversendelsesbrev 01.04.2022:

«Det virker unaturlig at en erstatningsskog for tapte driftsinntekter, som selv ikke har stort nok driftsgrunnlag til å kunne være en selvstendig driftsenhet, skal regnes som en egen odelseiendom. Vi har derfor sett nærmere på driftsgrunnlaget for Finsviken.

Parsellen 231/2 er på litt over 3000 daa totalt, med litt over 2700 daa produktiv skog. Braadland oppgir i delingssøknaden en tømmervekst på 660 kubikk pr. år. Litt avhengig av hvilke tall man benytter for tilvekst, bruttoverdi tømmer, driftskostnader og forventet langsiktig rotnetto, kan påregnelig, ikke-kapitalisert tømmerverdi årlig være i størrelsesorden 100 000 kroner. Som egen enhet er dermed årlig driftsavkastning lav. Drift av 231/2 kan nok gjøres rasjonelt, men selv om teigen er stor nok til å gi en tilleggsinntekt, er den for liten til å være et selvstendig bruk. Vi har da



også tatt hensyn til eventuelle, mindre tilleggsnæringer i skogen som for eksempel utleie av jakt og fiske. Av hensyn til vern av arealressursene bør ikke 231/2 opprettes som en egen enhet.

Andre momenter som taler for at det er snakk om en driftsenhet er at Braadland har en skogfondskonto for begge matrikkelenhetene samlet, og en skogbruksplan for begge matrikkelenhetene samlet. Videre er begge matrikkelenhetene samlet i jaktfeltet ØrFinsviken, som drives under ett, jf. bestandsplan for Nordre Kornsjø elgvald. Til sist bemerker vi at det ikke finnes driftssenter i Finsviken.»

Vår vurdering er at stor avstand mellom registerenhetene og begrenset intensitet på samdriften på registerenhetene, til en viss grad går i retning av at det er snakk om to odelseiendommer i forhold til fordelingsreglene i odelsloven § 14.

Finsviken er ubebygd og har et areal på ca. 2700 dekar produktiv skog. Vi mener at ressursituasjonen på Finsviken gjør at den vanskelig kan ses på som en selvstendig odelseiendom. På grunnlag av ressursituasjonen er vi i tvil om registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 kan fordeles etter fordelingsreglene i odelsloven § 14. Vårt standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vårt standpunkt medfører at overdragelsen rammes av delingsforbudet i jordlova § 12.

Statsforvalterens vurdering av om de to registerenhetene er en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd

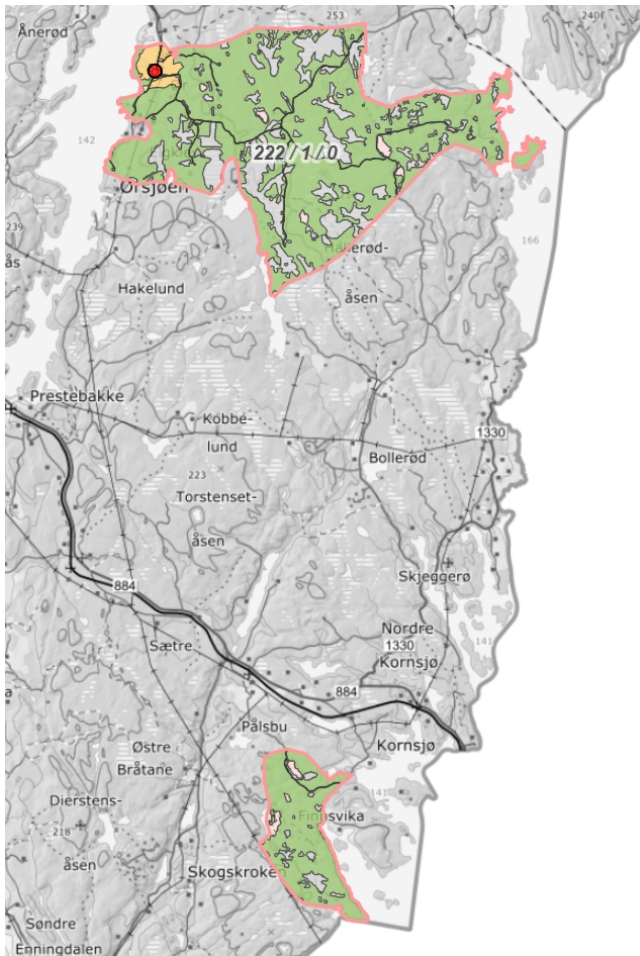
Etter forskrift av 8. desember 2003, Overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 3 nr. 4 har Statsforvalteren delegert kompetanse til å avgjøre spørsmålet om en eiendom med flere registernummer må regnes som en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd. Landbruksdirektoratet er klageinstans for slike avgjørelser, jf. delegeringsforskriften § 9.

Det går det fram av jordlova § 12 sjette ledd at bestemmelsen om deling gjelder i utgangspunktet uten hensyn til om eiendommen består av flere registerenheter når disse er på samme eierhånd og de etter landbruksforvaltningen sitt skjønn må regnes som en driftsenhet.

Om registerenhetene

Registerenheten gnr. 222 bnr. 1 har bruksnavnet Øhr øvre og nedre. Gården ble ervervet av deg i 1991. Registerenheten gnr. 231 bnr. 2 har bruksnavnet Finsviken og ble ervervet i 2001 i forbindelse med verneprosessen for Lundsneset naturreservat i Halden og Aremark kommuner. Naturreservatet dekker et område på Øhr øvre og nedre på ca. 1200 dekar. Siden vernebestemmelsene hindrer skogsdrift, kompenserte Staten v/ Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) deg med Finsviken. I Gårdskart har registerenhetene følgende arealressurser:

Gnr./bnr.	Fulldyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, vann	Totalt
222/1	408,3	19,2	13 469,3	3 573,8	283,3	17 753,9
231/2	0	0	2 718,7	222,9	150,9	3 092,5
Sum	408,3	19,2	16 188,0	3 796,7	434,2	20 846,4



Hentet fra Gårdskart 24.10.2022

Er registerhetene er på samme eierhånd?

Du eier begge registerenheten og de er derfor på samme eierhånd, jf. jordlova § 12 sjettede ledd.

Regnes registerenhetene som en driftsenhet?

Selv om flere registerenheter er på samme eierhånd, kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en sammensatt, konkret og individuell vurdering.

Det kommer frem av sakens dokumenter at registerenhetene er ervervet fra to ulike overdragere og til ulike tider. Øhr øvre og nedre ervervet du fra din mor i 1991. Finsviken ervervet du fra Staten v/Fylkesmannen i 2001 i forbindelse med verneprosessen for Lundsneset naturreservat i Halden og Aremark kommuner. Det kommer frem av klagen at Finsviken tidligere har vært en selvstendig skogbrukseiendom og at den derfor ikke er en del av driftsenheten Øhr øvre og nedre. Det står i klagen at de verken historisk eller den senere tid vært drevet sammen som en driftsenhet.

Det kommer frem av sakens dokumenter at Finsviken ligger om lag 13 km i luftlinje, eller 25 km langs vei fra driftssenteret på Øhr øvre og nedre. Du opplyser om at skog trenger en eier som kan være til stede og følge utviklingen, og at denne avstanden har gjort at du ikke har fulgt opp Finsviken like godt som du har fulgt opp skogen på Øhr øvre og nedre. Vår vurdering er at avstanden til skogteigen Finsviken ikke er til hinder for at registerenhetene er egnet til å drives sammen.

Det anføres i klagen at det i konsesjonsvedtaket ved erverv av Finsviken i 2001 ikke står noe om at den skal drives sammen med Øhr øvre og nedre. Finsviken er en ubebygde skogteig uten eget



driftssenter. Vår vurdering er at Finsviken egner seg som tilleggsareal til en landbrukseiendom. Vår vurdering er at de to registerenhetene er egnet til å drives sammen.

Det kommer frem av sakens dokumenter at du har en skogfondskonto og skogbruksplan for begge registerenhetene samlet. Det kommer også frem av sakens dokumenter at begge registerenhetene er samlet i jaktfeltet ØrFinsviken, som drives under ett i henhold til bestandsplan for Nordre Kornsjø elgvald. Vår vurdering er at registerenhetene har vært drevet sammen.

Konklusjon

Samlet sett har vi kommet til at gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 i Halden kommune utgjør en driftsenhet, jf. jordlova § 12 sjette ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på at registerenhetene er egnet til å drives sammen og at de har vært drevet sammen. Vi mener at deling av driftsenheten krever samtykke til deling etter jordlova § 12.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Halden kommune	Postboks 150	1751	HALDEN
Birger Braadland	Ørsveien 861	1766	HALDEN
Martin Braadland	Ørsveien 861	1766	HALDEN