

Kopimottaker:
Statsforvalteren i Oslo og Viken
Pb 325
1502 MOSS

Vår dato: 06.10.2023
Vår referanse: 23/2385 - 8
Deres dato: 28.06.2023
Deres referanse:

Endelig vedtak - klage på Statsforvalterens omgjøring av kommunens vedtak i sak om deling - gnr. 210 bnr. 15, gnr. 189 bnr. 9 i Hole kommune

Sammendrag: Landbruksdirektoratet tar ikke klagen til følge. Dette betyr at det ikke gis samtykke til deling.

Landbruksdirektoratet viser til oversendelse av klagesak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (heretter kalt Statsforvalteren) 12. januar 2023. I brev av 7. desember 2022 har Henrik Helgerud med din fullmakt påklaget Statsforvalterens vedtak av 28. november 2022 om å omgjøre Hole kommunes innvilgelse av delingssøknad.

Om eiendommen

Ifølge NIBIOs Gårdskart er driftsenhetens totalareal 630 dekar, og dette arealet er fordelt på to teiger som hver for seg utgjør de to registerenhetene.

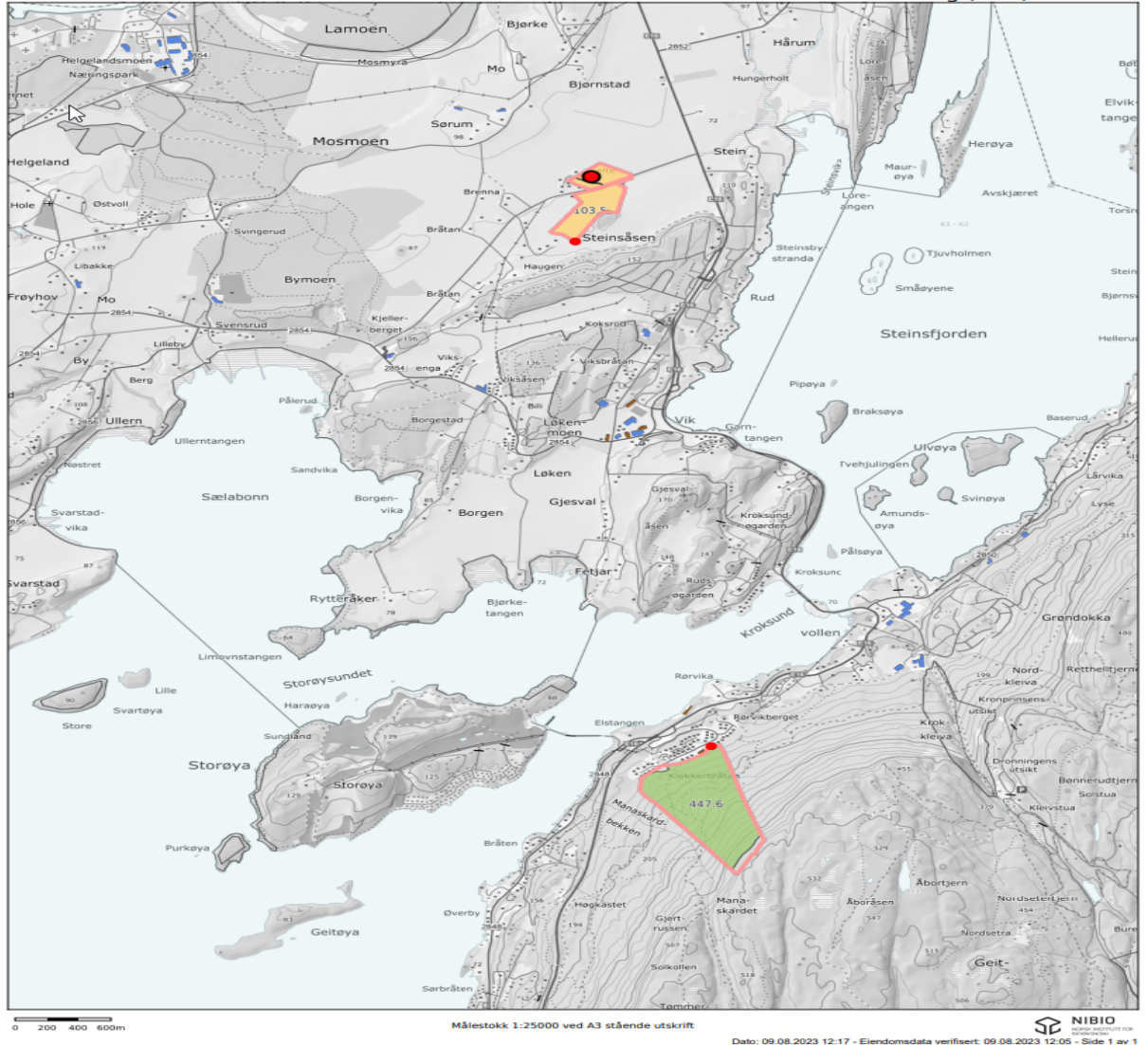
Gnr. 189 bnr. 9 (Selte) har et totalareal på 159,1 dekar, som består av 150,5 dekar fulldyrka jord, 2,3 dekar produktiv skog, 2,9 dekar annet markslag, og 3,4 dekar er bebyggelse. På registerenheten er det tre bygninger – våningshus, en større driftsbygning og stabbur. Du overtok registerenheten i 2000 og har siden drevet utleie av våningshuset og jordbruksarealet.

Gnr. 210 bnr. 15 har et totalareal på 470,9 dekar, som består av 448 dekar produktiv skog, 21,2 dekar annet markslag, og 1,7 dekar bebyggelse. På registerenheten er det to bygninger – fritidsbygg og anneks. Registerenheten ble ervervet av deg i 1970. Skogen på gnr. 210 bnr. 15 drives av skogsentreprenør. Registerenheten inngår i LNF-område, med unntak av et område på drøyt 20 dekar som er regulert til boligformål. Per august 2023 foreligger det planer for videre regulering av drøyt 20 dekar til ytterligere boligformål forutsatt at planene blir godkjent.

Registerenhetene ligger på hver sin side av Steinsfjorden, i luftlinje er det i underkant av 5 kilometer avstand. Kjøreavstanden mellom Selte og gnr. 210 bnr. 15 er omtrent 9 kilometer. Du har bosted på en annen gård du eier, gnr. 706 bnr. 1 i Ringsaker kommune.

Landbrukseiendom 3038-189/9/0

Markslag (AR5) 7 klasser



Utsnitt fra NIBIOs Gårdskart – gnr. 189 bnr. 9 (øverst) og gnr. 210 bnr. 15 (nederst)

Sakens bakgrunn

Det er inngått avtale mellom deg og Henrik Helgerud om kjøp av gnr. 189 bnr. 9. Avtalen gjelder bare gnr. 189 bnr. 9, og inneholder et forbehold om at det gis delingsamtykke for gnr. 210 bnr. 15 fra felles driftsenhet. I henhold til vedlegg til kjøpsavtalen er Helgerud gitt fullmakt til å søke deling på dine vegne, samt påklage et eventuelt avslag. Helgerud planlegger å bosette seg med sin familie på gnr. 189 bnr. 9, ruste opp gårdstun og driftsbygninger på registerenheten og drive landbruksvirksomhet.

Kommunens saksbehandling

Landbrukskontoret for Ringerike og Hole avslo delingssøknaden i vedtak av 24. mai 2022. Vedtaket ble påklaget 10. juni 2022. Klagen ble tatt til følge, og delingssøknaden ble innvilget etter behandling i Plan- og miljøutvalget i vedtak av 13. september 2022.

Det vises til kommunale vedtak og saksfremlegg i sin helhet.

Statsforvalterens varsel om mulig omgjøring

Statsforvalteren varslet overprøving og mulig omgjøring av kommunens vedtak i brev av 15. september 2022. Det vises til Statsforvalterens varsel i sin helhet.

Uttalelse til varsel om mulig omgjøring

Helgerud kom med skriftlig uttalelse 20. september 2022. Ut over det som fremgår av klagen på det kommunale vedtaket, bestrider Helgerud at innvilgelse av delingssøknaden vil kunne dreie praksis i klart uheldig retning, og at det foreligger tilstrekkelig sterke grunner til å overprøve den kommunale skjønnsutøvelsen i saken.

Det vises til brev av 20. september 2022 i sin helhet.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren omgjorde Hole kommunes vedtak 28. november 2022, og avslo dermed delingssøknaden. Statsforvalteren begrunnet vedtaket med at deling ikke vil gi en tjenlig og variert bruksstruktur, og at omsøkt deling ikke samsvarer med delingsbestemmelsens formål. Konkret er det lagt vekt på hensynet til vern av arealressursene ved at landbrukseiendommens ressursgrunnlag blir betydelig svekket dersom skogressursene på gnr. 210 bnr. 15 skilles ut. Statsforvalteren har videre vektlagt at omsøkt deling ikke medfører god bruksrasjonalisering. Avstanden fra driftssenter vil ved innvilget deling øke fra omtrent 9 kilometer til omtrent 180 kilometer når driftssenter flyttes fra gnr. 189 bnr. 9 i Hole kommune til gnr. 706 bnr. 1 i Ringsaker kommune.

Statsforvalteren la til grunn at kommunens vedtak er i strid med offentlige interesser i form av hensynet til vern av arealressursene og hensynet til driftsmessige gode løsninger. Statsforvalteren mente dermed at innvilgelse av delingssøknaden vil være egnet til å dreie forvaltningspraksis i klart uheldig retning.

Landbruksdirektoratet viser til Statsforvalterens vedtak i sin helhet.

Klage på Statsforvalterens vedtak

I klagen på Statsforvalterens vedtak datert 7. desember 2022 er det gjort gjeldende at ikke alle dine synspunkter er vurdert. Du peker spesielt på bosettingshensynet og hensynet til kulturlandskapet.

Videre hevder du at ettersom gnr. 189 bnr. 9 ligger i Steinsletta nasjonale kulturlandskapsområde, utgjør saken et enkeltstående tilfelle som derfor ikke kan dreie praksis i en klart uheldig retning. Du anfører også at hensynet til det kommunale selvstyre ikke er tilstrekkelig vektlagt.

Det anføres usaklig forskjellsbehandling, og det er i den sammenheng vist til to delingssaker fra Hole kommune som anses som sammenlignbare. I begge sakene ble delingssøknad innvilget.

Ellers er det vist til anførselene som fremgår av klagen til Statsforvalteren:

Det er anført at hensynet til vern av arealressursene ikke taler mot at det gis delingssamtykke. Skogen på gnr. 210 bnr. 15 har vært drevet av profesjonelle skogsentreprenører, og omsøkt deling medfører ikke endring i denne driften. Avstanden mellom Hole og Ringsaker er i den sammenheng irrelevant. Driftsmessige hensyn taler derfor ikke mot innvilgelse av omsøkt deling. Du er uenig i hvilken grad en fradeling vil svekke det gjenværende ressursgrunnlaget. Det er her vist til at det meste av skogen på gnr. 210 bnr. 15 ble sluttavvirket i 2021.

Gnr. 189 bnr. 9 ligger i et utvalgt kulturlandskap for jordbruket. Du gjør gjeldende at Helgeruds plan for drift og bosetting er i tråd med målsetninger for dette. Hensynet til kulturlandskapet taler derfor for at delingssamtykke gis. Du mener at dette ikke er tilstrekkelig vurdert eller hensyntatt av landbruksforvaltningen.

Helgerud med familie vil bosette seg på gården, gnr. 189 bnr. 9, og drive denne. Dette anføres å være i tråd med bosettingshensyn og at dette dessuten vil bedre forholdet

mellom bruksstruktur og eiendomsstruktur. I dag, og tidligere, er jordbruksareal og bolig på registerenheten vært utleid separat.

Landbruksdirektoratet viser til klagen i sin helhet.

Oversendelse av klagen til Landbruksdirektoratet

Statsforvalteren har oversendt saken til Landbruksdirektoratet 12. januar 2023. Det vises til dette i sin helhet.

Uttalelse til saken, og møte i forbindelse med oversendelse av klagen til Landbruksdirektoratet

Brev fra Helgerud med uttalelse er datert 25. januar 2023. Av nye opplysninger i saken er det vist til andre saker fra Hole kommune hvor kommunen har samtykket til deling. Etter forespørsel fra Helgerud ble det 10. august 2023 avholdt et digitalt møte om saken mellom Helgerud og Landbruksdirektoratet. I møtet ble ovennevnte momenter i klagen, planlagt driftsmessig løsning, lokale forhold, lokalpolitisk støtte i saken, og personlige forhold i saken presentert for Landbruksdirektoratet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Etter forskrift av 8. desember 2023, *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 28. november 2022, og klagen er datert 7. desember 2022. Du har klagd innenfor klagefristen på tre uker.

Vurdering av delingssamtykke

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

Videre vurderingskriterier følger av § 12 tredje ledd:

Ved avgjørd 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 løysning, 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.

Delingsbestemmelsens formål er å sikre og å samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.¹ Deling skal tillates dersom de overnevnte momentene ikke taler mot deling.²

Hensynet til vern av arealressursene

¹ Rundskriv M-1/2013 punkt 7.2

² Rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

Formålet med hensynet til vern av arealressursene er å forhindre at det oppstår enheter som vanskeliggjør rasjonell drift og opprettholdelse av aktive bruk, eller som tilrettelegger for senere omdisponeringer av areal.³ På generelt grunnlag er det lagt til grunn at mindre enheter øker risikoen for at jorda på sikt kommer ut av drift.⁴

Omsøkt deling medfører at landbrukseiendommen gnr. 189 bnr. 9 m.fl. blir delt i to mindre landbrukseiendommer med hvert sitt ensidige ressursgrunnlag, der gnr. 189 bnr. 9 hovedsakelig består av fulldyrka jord, mens gnr. 210 bnr. 15 hovedsakelig består av produktiv skog.

Vi anser at dette bidrar til å svekke hensynet til vern av arealressursene ved at registerenhetene hver for seg blir mindre drivverdig enn i dag. Muligheten for en differensiert og lønnsom drift vil bli svekket. Plansituasjonen for gnr. 210 bnr. 15 er at ca. 20 dekar er omregulert til boligbygging, og nye arealer planlegges omregulert. Vi må imidlertid legge gjeldende plansituasjon for hele gnr. 189 bnr. 9 til grunn for vår vurdering av hensynet til vern av arealressursene. Privatøkonomisk lønnsomhet skal i delingsvurderingen ikke tillegges nevneverdig vekt, utgangspunktet er hvordan en deling vil påvirke eiendommen og inntekter fra den ved deling.⁵

I klagen anfører du at skogen på gnr. 210 bnr. 15 i hovedsak er sluttavvirket per 2021, og at hensynet til vern av arealressursene dermed er mindre relevant da skogressursene ikke vil gi større inntekter på flere år. I tråd med gjeldende rett legger Landbruksdirektoratet til grunn et langsiktig perspektiv for vurderingen. I et slikt perspektiv vil mulige fremtidige skogressurser være relevant for vurderingen av vernet av arealressursene, og etter vår vurdering vil dette veie tyngre enn den nåværende ressursituasjonen.

Hensynet til vern av arealressursene taler mot at det gis samtykke til deling da resultatet av omsøkt deling innebærer en svekkelse av registerenhetenes ressursgrunnlag.

Hensynet til driftsmessig god løsning

Driften på gnr. 189 bnr. 9 har siden tidlig 2000-tall vært separat utleie av våningshuset og av jordbruksarealene. Dette bidrar til driftsinntekter for deg i form av leieinntekter. Det er i dag ingen sammenheng mellom utleie av boligen og utleie jordbruksarealene på registerenheten. Du har opplyst om at det er et vedlikeholdsetterslep på registerenhetens bygningsmasse og at jorda har behov for drenering. Du skriver at disse forholdene skyldes den nåværende utleiesituasjonen.

I beskrivelse av den planlagte driftsløsningen dersom delingssamtykke gis, mottatt 14. august 2023 fra Henrik Helgerud, er det redegjort for at våningshus og driftsbygninger skal restaureres eller erstattes. Driftsapparat på registerenheten som i dag ikke er i bruk skal settes i stand og brukes, herunder plantørke og utstyr for maskiner. Det planlegges ny drenering, vedlikehold av kantsoner og bekkefar. Videre planlegges drift ved kornproduksjon, på sikt planlegges det for økonomisk lønnsom gårdsdrift. Det planlegges mer differensiert korndyrking enn i dag, som skal redusere miljøbelastningen og samsvare med jordkvaliteten i området. Det planlegges å knytte eiendommen til et felles vanningsanlegg for å bidra til utviklingen av landbruksvirksomhet og tilleggsnæring – sesongbasert snøbrøyting, tømmerproduksjon og gravearbeid. Felles maskinpark med familie i området vil inngå i driftsapparatet. Det gjøres gjeldende at planlagt driftsløsning er bedre enn dagens, og at denne vil gi bedre samsvar mellom eiendoms- og driftsforhold.

³ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

⁴ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

⁵ Prop. 127 L (2012-2013) side 32

Landbruksdirektoratet vurderer at omsøkt deling vil medføre en bedre driftsmessig løsning enn dagens løsning for gnr. 189 bnr. 9.

Omsøkt deling innebærer ingen arronderingsmessige forandringer i utformingen av teiger. Kjøreavstanden mellom gnr. 189 bnr. 9 og gnr. 210 bnr. 15 er 9 km. At det er noe kjøreavstand mellom jord og skogteiger er ikke uvanlig i norsk landbruk. Landbruksdirektoratet vurderer at avstanden på 9 km slik det er i dag, er innenfor det som må regnes som en akseptabel kjøreavstand. Kjøreavstanden mellom din gård i Ringsaker kommune og gnr. 210 bnr. 15 er opplyst å være omkring 180 kilometer. Dette er en betydelig større avstand, som etter Landbruksdirektoratets vurdering vil gi en uhensiktsmessig driftsmessig avstand. Konkret vurderer vi at dette taler imot hensynet til en god driftsmessig løsning. Dette momentet taler imot omsøkt deling.

Landbruksdirektoratet vurderer at hensynet til en driftsmessig god løsning for gnr. 189 bnr. 9 vil være ivaretatt ved deling, men at den driftsmessige løsningen for gnr. 210 bnr. 15 ikke ivaretas og vil skape en uhensiktsmessig driftsmessig løsning. Samlet sett taler hensynet til en god driftsmessig løsning mot at det gis delingssamtykke.

Drifts- eller miljømessige ulemper

Vi kan ellers ikke se at omsøkt deling vil skape drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Andre hensyn i tråd med jordlovens formål

I klagen er det gjort gjeldende at kulturlandskaphensynet er av særlig betydning i denne saken da gnr. 189 bnr. 9 ligger i et område omfattet av ordning for Utvalgte kulturlandskap (UKL), Steinsletta.

Steinsslettas UKL-status er blant annet begrunnet i kontinuerlig jordbruksdrift av det fulldyrkede arealet i området i mer enn 4000 år, eiendomsstrukturen, verneverdige bygninger og biologisk mangfold.⁶ Gnr. 189 bnr. 9 er spesifikt omtalt i beskrivelsen som en opprinnelig husmannsplass fra 1844 med eldre bebyggelse.⁷

Klager har gjort gjeldende at omsøkt deling for kulturlandskapet i området vil gi en bedre løsning enn gjeldende løsning. Det er blant annet vist til at bygningsmassen og registerenhetens arealer vil bedres.

Landbruksdirektoratet vurderer at driften av arealene på registerenheten i det vesentlige vil være den samme som i dag dersom deling innvilges. Dagens løsning omfatter ensidig kornproduksjon, mens den planlagte løsningen tar sikte på mer variert dyrking, med hovedfokus på kornproduksjon. Et delingssamtykke vil etter planlagt driftsløsning innebære at bygningsmasse og driftsapparat oppgraderes. Dette vurderer vi som positivt, men det kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen om delingstillatelse bør innvilges. Utover dette vurderer vi at omsøkt deling ikke vil medføre endringer av vesentlig betydning for kulturlandskaphensynet.

Bosettingshensyn

Det er gjort gjeldende at bosettingshensyn ikke er tilstrekkelig hensyntatt i Statsforvalterens vedtak.

Bosettingshensyn er av generell relevans for saker etter jordloven, jf. jordloven § 1 annet ledd. Det er gjort gjeldende at det taler for et delingssamtykke i saken at Helgerud med familie bosetter seg på gnr. 189 bnr. 9.

⁶ <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/jordbruk/miljo-og-klima/jordbrukets-kulturlandskap/utvalgte-kulturlandskap-i-jordbruket/dette-er-de-utvalgte-kulturlandskapene/steinssletta>

⁷ <https://steinssletta.no/gardsbruk-i-kulturlandskapet/>

Landbruksdirektoratet er enig i at det er positivt med samsvar mellom eier- og bruksforhold og bosetting i landbruket – dette forholdet er hensyntatt under vurderingen av den driftsmessige løsningen.

Helhetsvurdering etter jordloven § 12 tredje ledd

Landbruksdirektoratet legger vekt på at delingen vil medføre en svekkelse av driftsenhetens arealressurser og muligheten for en differensiert drift. En deling innebærer at det opprettes en mindre enhet med et svekket driftsgrunnlag (gnr. 189. bnr. 9), mens driftssituasjonen for den andre (gnr. 210 bnr. 15) vanskeliggjøres ved at driftsavstanden til ditt driftssenter økes til omtrent 180 kilometer.

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at omsøkt deling vil gi en god driftsmessig løsning for gnr. 189 bnr. 9. Den driftsmessige løsningen for gnr. 210 bnr. 15 fremstår derimot som en dårligere løsning enn dagens driftsløsning. Hensynet til kulturlandskapet som gjør seg gjeldende for gnr. 189 bnr. 9 vil etter vår vurdering i det vesentlige være uforandret ved delingssamtykke, sammenlignet med dagens situasjon.

Privatøkonomisk lønnsomhet skal ikke tillegges nevneverdig i delingsvurderingen. Landbruksdirektoratet vil bemerke at områder som er regulert til boligformål kan fradeles uhindret av jordlova § 12, jf. § 2 første ledd bokstav a og b nr. 1. Når et område er regulert til landbruk, kan det i vurderingen av delingssamtykke i tillegg til bosettingshensyn bare legges vekt på samfunnsinteresser som omfattes av jordlovas formål, jf. jordlova § 1.

Samlet sett vurderer vi at et delingssamtykke i denne saken medfører en svekkelse av hensynet til vernet av arealressursene og en driftsmessig løsning som ikke samsvarer med en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Statsforvalterens adgang til å omgjøre kommunens vedtak

Etter fvl. § 35 tredje ledd kan overordnet forvaltningsorgan 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 interessene foreligger i denne saken.

Etter gjeldende forvaltningspraksis kan omgjøringsadgangen etter fvl. § 35 tredje ledd anvendes 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 innvilges deling i denne saken vurderer vi at det er en risiko for at tillatelsen med rette vil kunne påberopes i lignende saker på et senere tidspunkt. Vi vurderer at dette vil kunne medføre en dreining av forvaltningspraksis i en klart uheldig retning.

Vi vurderer at Statsforvalteren hadde rettslig adgang til å omgjøre kommunens vedtak etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd.

Hensynet til det kommunale selvstyre

I henhold til forvaltningsloven § 34 annet og tredje ledd skal statlig forvaltning legge *stor vekt* på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Landbruksdirektoratet vurderer at hensynet til det kommunale selvstyre ikke kan få avgjørende vekt i denne saken, da saken gjelder nasjonale interesser som vern av arealressursene.

Til anførselen om usaklig forskjellsbehandling og henvisningen til kommunal praksis i tidligere delingssaker kan vi ikke se at Statsforvalterens vedtak utgjør usaklig forskjellsbehandling. Vedtaket er i tråd med forvaltningspraksis og gjeldende rett.

Vedtak: Landbruksdirektoratet tar ikke klagen til følge, og stadfester Statsforvalterens vedtak. Dette betyr at det ikke er gitt samtykke til deling, jf. jordloven § 12 første ledd.

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

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Henrik Thode Kristoffersen
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Hans Einar Bratberg

Lunnavegen 213

2387

BRUMUNDDAL

Kopi til:

Henrik Helgerud

Østre Ruds Vei 10

3530

RØYSE

Hole kommune

Viksveien 30

3530

Røyse

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Pb 325

1502

MOSS