



Se mottakerliste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Pharo Gravdal, 61 26 61 42

## Vedtak i klagesak om deling av Schulstad gård, gbnr. 113/1 m.fl. i Elverum kommune

Vi viser til klagesak fra Elverum kommune mottatt her den 09.09.2022. Marianne Smitt-Amundsen Wimmer har klaget på Elverum kommune sitt vedtak om å avslå hennes søknad om å dele gbnr. 113/1 m.fl. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

---

### Sammendrag

**Statsforvalteren tar ikke klagen fra Marianne Wimmer til følge. Kommunens vedtak er i tråd med jordloven og vi finner ikke grunnlag for å overprøve kommunens vurderinger. Det er ikke tatt utenforliggende hensyn i saken, og kommunens avslag innebærer ikke usaklig forskjellsbehandling. Elverum kommunes vedtak stadfestes.**

---

### Bakgrunnen for saken

Marianne Smitt-Amundsen Wimmer (heretter Wimmer) er hjemmelshaver og grunneier til gbnr. 112/4, 113/1, 113/4 og 190/2 i Elverum kommune. Samlet areal på driftsenheten er 26 873 dekar, hvorav 22 740 dekar er produktiv skog. Eiendommen består også av 81 dekar fulldyrka jord, 4 dekar overflatedyrka og 7 dekar innmarksbeite, i tillegg til 4040 dekar annet uproduktivt areal. Wimmer er representert av Svenkerud Skogkontor AS og advokat Peder Landfald, som tar seg av henholdsvis det skogfaglige og juridiske i saken.

Driftsenheten er konsentrert om to områder i Elverum kommune. I Hernes ligger driftssenteret med tun, den dyrkede jorda, og 5 skogteiger. Samlet areal i og ved Hernes er 1292 dekar, hvorav 1015 dekar er produktiv skog.

I Gransjøberget, Knettliå og Julussdalen, nord i kommunen, har driftsenheten 26 skogteiger med et totalareal på 25 580 dekar. Disse har matrikelnummer gbnr. 190/2. Av dette er 21 725 dekar produktiv skog og 3840 dekar annet uproduktivt areal.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vi bemerker at antall teiger som er søkt fradelt, ikke samsvarer med antall teiger som gir treff ved søk på gbnr. 190/2 i NIBIO gardskart. Årsaken til det er at noen av skogteigene er delt av en veg eller en elv og disse blir registrert som to teiger i NIBIO gardskart, mens den samme teigen er betraktet som én teig i søknaden fra Wimmer. Derfor tilsvarer de 18 teigene som Wimmer søkte fradelt den 1. april 2022, 26 teiger i gardskart.



På slutten av 1990-tallet ervervet Wimmer suksessivt skogarealene i Gransjøberget, Knettliå og Julussdalen. Først ved kjøp av ca. 2500 dekar skog og deretter gjennom arv fra nær slekt. På grunn av dagjeldende regler om boplikt ved erverv av landbrukseiendom, kjøpte Wimmer Schulstad gård (gbnr. 113/1) i Hernes. Etter restaurering av bygningssmassen bosatte familien seg der i 2002.

Wimmer har satsset på utmarksturisme som tilleggsnæring til landbruksvirksomheten. Merkevaren «Gransjøberget» er bygget opp, der forretningsvirksomheten har vært gjestevirksomhet knyttet til jakt- og utmarksopplevelser, selskaper, arrangementer og utleie av skogsskoier. Satsing på lokalmat har vært sentralt og på tunet på Schulstad har hun bygget opp næringsmiddelgodkjent pølsemakeri. Virksomheten ble kraftig rammet av koronapandemien, og «falt mellom to stoler»<sup>2</sup> i forhold til regjeringens kompensasjonsordninger. Derfor har Wimmer sett seg nødt til å avslutte Gransjøbergets virksomheter. Familien ønsker å beholde Schulstad gård og bo der, men ingen av barna ønsker å overta eiendommen med all skog og utmark.

I brev datert 01.04.2022 har Wimmer v/Svenkerud Skogkontor AS derfor søkt om å dele fra skogteigene i Gransjøberget, Knettliå og Julussdalen, med formål å selge disse som tilleggsareal. I forkant av søknaden undersøkte Svenkerud hvilken interesse det var i markedet for disse skogteigene.<sup>3</sup> Wimmer har akseptert bud på alle skogteigene, med unntak av to. Det er syv ulike skogeiere som har fått akseptert sine bud, og Wimmer har akseptert budene med forbehold om at delingsamtykke blir gitt.

I e-post den 09.05.2022 har Wimmer justert søknaden om deling. Endringen innebærer at Wimmer primært ønsker å holde tilbake to av de tre teigene som ligger i Julussdalen, benevnt teig nr. 1 og 3 i søknaden. I kommunedirektørens saksutredning til formannskapetets møte den 09.06.2022 er det gitt en god oppsummering:

*«Dagens eiendom har et samlet ressursgrunnlag på 26.873 daa fordelt på 22 teiger. I opprinnelig søknad listes det opp 18 teiger som søkes delt fra eiendommen. Dersom alle de 18 teigene deles fra reduseres ressursgrunnlaget på resteiendommen til 1.298 daa bestående av hjemmeteigen med 90 daa dyrka jord og tre skogteiger i Hernesmarka.*

*I epost datert 9. mai korrigeres søknaden av 1. april. Det vises til at de to teigene i Julussdalen uten tilfredsstillende bud, etter en nærmere vurdering ønskes beholdt. Med disse to teigene vil eiendommens ressursgrunnlag etter frasalg av 16 teiger være på 2768 daa. En medvirkende bakgrunn for dette ønsket er jf. søknaden at Brattveltdammen i Julussa ligger på den ene av disse teigene og at Wimmer føler et ansvar for å sikre den historiske ivaretagelsen av Brattveltdammen som er sterkt knyttet til hendelser i Julussakonflikten. Det understrekes imidlertid at «Dersom kommunen derimot skulle være av den oppfatning at det vil gi et bedre landbruksmessig grunnlag for den samlede fradelingen at også disse to teigene avhendes, er Wimmer likevel innstilt på å la de to teigene inngå i den samlede fradelingen og selge disse til tilgrensende naboer. Wimmer vil med andre ord tilpasse seg den løsningen som Elverum kommune mener er best for så vidt gjelder teig 1 og 3».*

*Det er altså to alternativer som ligger til grunn i delingssaken:*

*Salg av 16 teiger tilsvarende 24 105 daa der resteiendommen beholder 2768 daa med tunet.*

*Salg av 18 teiger tilsvarende 25 575 daa der resteiendommen beholder 1298 daa med tunet.*

---

<sup>2</sup> Sitat fra søknaden

<sup>3</sup> Brev fra Svenkerud Skogkontor AS datert 25.02.2022



*Gransjøberget Sæter inngår i begge alternativ til teigene som skal selges, og næringsmiddelanelaget ved tunet inngår i arealet som ønskes beholdt. Begge alternativ innebærer en betydelig reduksjon i ressursgrunnlaget til omsøkte eiendom».*

Formannskapet avsto delingssøknaden den 09.06.2022:

*«Med hjemmel i jordloven § 12 avslår formannskapet søknad om deling av landbrukseiendommen Schulstad gård i Hernes gnr. 113/1, 113/4, 112/4 og 190/2. Eiendommen bør opprettholdes som en hel og udelt eiendom.*

*Avslaget begrunnes med at delingen strider mot de sentrale hensyn jordloven § 12 skal ivareta, og som bygger på sentrale nasjonale mål og hensyn i landbrukspolitikken.*

*Det vises til kommunedirektørens vurderinger og oppsummering i saken.*

*Konsekvensen av avslaget er at søker enten beholder eiendommen som den er eller selge den hel og udelt til noen som kan få konsesjon.»*

Vedtaket ble påklaget av Wimmer v/advokat Landfald den 17.06.2022. Utfyllende begrunnelse for klagen er fremsatt i brev datert 09.08.2022 og med supplerende merknader i brev datert 26.08. Også Svenkerud Skogkontor AS, har klaget på vedtaket på vegne av Wimmer, i brev datert 09.08.2022.

Klagene er omfattende og derfor gjengir vi kun kort de sentrale anførselene: Etter fradeling vil resteieendommen Schulstad fremdeles være en eiendom som er godt over gjennomsnittet av norske landbrukseiendommer. Det vil derfor ikke oppstå en enhet som er for liten til å drives, samtidig som tilgrensende skogeiendommer får styrket sine ressursgrunnlag. Klager anfører at kommunen har feil tilnærming til spørsmålet om deling og at jordloven § 12 derfor er anvendt uriktig. Delingen vil ivareta hensynet til vern av arealressursene og gi en driftsmessig god løsning. Klager anfører videre at avslaget innebærer usaklig forskjellsbehandling og viser til fem tidligere godkjente fradelinger i kommunen. Klager mener også kommunen har tatt utenforliggende hensyn ved å legge vekt på at flere av kjøperne ikke har bostedsadresse i Elverum kommune. Det vises i den forbindelse blant annet til et konsesjonsvedtak fra Fylkesmannen i Hedmark der konsesjon på en skogeiendom i Nord-Odal kommune, ble gitt til en erverver bosatt i Stange kommune.<sup>4</sup> Klager mener også at kommunens avslag undergraver landbrukspolitiske hensyn om å tilrettelegge for økt omsetning av tilleggsjord- og skog, kommet til uttrykk gjennom endringen av jordloven § 12 i 2013. Vi viser til klagene i sin helhet.

Klagene ble ikke tatt til følge av formannskapet i Elverum kommune, deres møte den 07.09.2022. Vi viser til kommunedirektørens oppsummering i saksfremlegget:

*«Schulstad gård er en meget stor gård i Elverumsmålestokk, og arealressursene på eiendommen er godt arrondert. Deling og påfølgende videresalg av skogen til de oppgitte kjøpere vil innebære en god forvaltning av skogen isolert sett, både på kort og lang sikt. Det er imidlertid ikke i tråd med jordlovens formål å svekke en så solid og ressurssterk landbrukseiendom som Schulstad gård ved å dele fra så betydelige skogressurser. Tvert imot innebærer det en betydelig svekkelse av driftsenheten, som vil være negativ for fremtidige generasjoner mulighet til å erverve og drive eiendommen. Eiendommen bør opprettholdes som en udelt ressurssterk selvstendig driftsenhet.»*

---

<sup>4</sup> Fylkesmannen i Hedmark 21.02.2018, ref. 2018/513



Kommunedirektøren gikk for øvrig blant annet gjennom de sakene som klager har påberopt som grunnlag for usaklig forskjellsbehandling og begrunnet hvorfor de etter kommunens mening ikke var sammenlignbare med denne saken.

Etter at kommunen sendte saken til Statsforvalteren, har adv. Landfald supplert med ytterligere merknader i brev datert 20.09.2022. Det bemerkes blant annet at det har vært ulike dissenser i kommunens saksbehandling og at Statsforvalteren derfor bør være varsom med å vektlegge hensynet til lokalt selvstyre i denne saken.

Dersom klagen ikke tas til følge, vil det etter klagers vurdering være tre alternative utfall av saken, som alle er dårligere enn den løsning Wimmer har søkt om:

1. Tvangssalg av de samme arealene som eventuelt blir nektet fradelt. Ved tvangssalg behøves ikke delingssamtykke etter jordloven, jf. jordloven § 12 sjuende ledd. Konsekvensen kan da være at hele gbnr. 190/2 blir kjøpt av en enkeltstående kjøper uten at tilgrensende eller nærliggende eiendommer får anledning til å styrke sine driftsgrunnlag.
2. Wimmer kan gjennomføre omfattende hogst i hogstklasse 4 og 5 for å hente ut kapital fra eiendommen. Dette ikke et godt skogfaglig alternativ.
3. Wimmer kan søke full bruksrasjonalisering, slik at resteiendommen Schulstad ikke lenger er underlagt konsesjonsplikt og at en fullt brukbar landbrukseiendom legges ned.

Etter ønske fra klagers side ble det den 18.11.2022 gjennomført møte om saken i Statsforvalterens lokaler på Lillehammer. Klager var representert ved advokat Landfald og Halvor Svenkerud fra Svenkerud Skogkontor AS. Fra Statsforvalteren deltok statsforvalter Knut Storberget, avdelingsdirektør Øyvind Gotehus og seniorrådgiver Håvard Pharo Gravdal.

Statsforvalter Knut Storberget innledet møtet med å ta opp forhold knyttet til egen habilitet. Se eget avsnitt nedenfor. Svenkerud og Landfald gikk deretter gjennom saken sett fra klagers ståsted, herunder hvordan Wimmer var blitt eier av eiendommene, hennes oppbygging av merkevaren «Gransjøberget», bakgrunnen for søknaden og hvorfor klagen bør føre frem. Det ble ikke skrevet referat fra møtet.

#### Habilitet

Statsforvalter Knut Storberget har vurdert sin habilitet i saken. Storberget har gått i samme skoleklasse som Marianne Wimmer da de var yngre og de har møttes 3-4 ganger i ulike sammenhenger opp gjennom årene. De har ikke hatt noen personlig relasjon eller annen kontakt utover dette.

Knut Storbergets bror er skogeier i Elverum kommune. Brorens skogeiendommer ligger i andre deler av kommunen enn det området denne saken gjelder, og han har ikke vist interesse eller vært aktuell kjøper for noen av teigene som er søkt fradelt.

Det er Statsforvalteren i Innlandet sitt syn at verken Storbergets kjennskap til Marianne Wimmer eller hans brors rolle som skogeier i kommunen, er særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, jf. forvaltningsloven § 6 andre ledd. Statsforvalteren i Innlandet er derfor habil til å behandle denne klagen.

Vi viser for øvrig til sakens dokumenter, som vi legger til grunn at parten er godt kjent med.



## Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder et enkeltvedtak etter jordloven § 12. Statsforvalteren er rett klageinstans, jf. forskrift om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 8.<sup>5</sup>

Klager er part i saken og har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29. De formelle vilkårene for å ta klagen til behandling er oppfylt.

Som klageinstans skal Statsforvalteren vurdere de synspunktene som er fremmet i klagen, men vi kan prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter. Ved prøving av kommunens frie skjønn, skal hensynet til kommunalt selvstyre tillegges stor vekt, jf. fvl. § 34.

### Rettslig utgangspunkt for deling av landbrukseiendom

Formålet med jordloven fremgår av lovens § 1:

*«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter».*

Deling av landbrukseiendom reguleres av jordloven § 12. Første til tredje ledd har slik ordlyd:

*«Deling av eigeendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigeendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigeendom meiner ein òg rettar som ligg til eigedommen og partar i sameige.*

*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*

*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.»*

Statsforvalteren bemerker at omdisponering ikke er en aktuell problemstilling i denne saken. Vurdering etter jordloven § 9, jf. § 12 andre ledd, er derfor ikke aktuelt.

---

<sup>5</sup> FOR-2003-12-08-1479



Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Utgangspunktet er at samtykke til deling skal gis hvis det ikke går ut over de interessene som bestemmelsen skal verne om.<sup>6</sup>

I rundskriv M-2/2021 har Landbruks- og matdepartementet gitt utfyllende merknader til hvordan lovens vilkår skal forstås.

#### Tjenlig og variert bruksstruktur

Klager har anført at kommunens avslag er i strid med hovedformålet bak lovendringen i 2013 og at kommunen ikke tar innover seg de sentrale føringene for anvendelsen av jordloven § 12. Til støtte for sitt syn har klager vist til Melding til Stortinget «Landbruks- og matpolitikken, Velkommen til bords»<sup>7</sup>, og det etterfølgende lovforslaget i Prop.127 L (2012-2013). Klager har også vist til at det i forbindelse med revisjon av jordloven ble gjennomført en undersøkelse som konkluderte med at 90 % av alle delingsøknader godkjennes.<sup>8</sup> Klager anfører derfor at et avslag må ha særskilt begrunnelse.

Statsforvalteren kan ikke se at det er krav til særskilt begrunnelse ved avslag av delingsøknad, utover den generelle begrunnelsesplikten som følger av forvaltningsloven § 25.

Frem til 2013 var ordlyden i jordloven § 12 at landbrukseiendom «*kan ikkje delast utan samtykke frå departementet*». Deling var i utgangspunktet forbudt, og departementet mente at det var behov for å gå bort fra en forbudstanke. Departementet mente isteden at utgangspunktet må være at «*deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne*».<sup>9</sup> Målet med lovendringen i 2013 var å gjøre det lettere å få samtykke til deling der formålet med delinga er bolig eller tilleggsjord.

Lovgiver ønsket å flytte oppmerksomheten bort fra en forbudstanke, men endringen innebar ikke en endring av det generelle formålet med og hensynene bak delingsbestemmelsen. Departementet understreket i forarbeidene at å oppheve delingsbestemmelsen ville være å gå for langt og at fradeling fremdeles må underlegges kontroll slik at det blant annet vil være mulig å hindre fradelinger som gir uheldige resultat. «*Lovforslaget byggjer på at formålet med delingsføresegna framleis skal vere å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for nåverande og framtidige eigarar.*»<sup>10</sup>

Det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene. Det er ikke tvilsomt at Schulstad gård vil bli betydelig svekket ved fradeling som omsøkt, samtidig som de interesserte skogeierne vil få styrket sine driftsenheter i varierende grad. Kommunen har vurdert at det samlede resultatet av delingen ikke er i tråd med jordloven. Statsforvalteren kan i hovedsak tiltre kommunens vurderinger og vi er enig i konklusjonen.

Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og det kan tas hensyn til samfunnsutviklingen i området.<sup>11</sup> Selv etter lovendringen i 2013, er det sentralt i delingsvurderingen hvordan eiendomsstrukturen er og eventuelt blir etter deling, hvilket

---

<sup>6</sup> Prop. 92 L (2016-2017) s. 19

<sup>7</sup> Meld.St.9 (2011-2012)

<sup>8</sup> Prop.92 L (2016-2017) s. 73

<sup>9</sup> Prop. L (2016-2017) s. 18

<sup>10</sup> Prop. L (2012-2013) s. 18

<sup>11</sup> Rundskriv M-2/2021 s. 24



ressursgrunnlag som er på den omsøkte eiendommen og hvilke fordeler som oppnås ved at en eller flere eiendommer får tilleggsareal.

#### Hensynet til vern av arealressursene

Arealressurser omfatter både jord, skog, bygninger og rettigheter, i tillegg til ulike tilleggsnæringer som f.eks. turisme. Det fremgår av rundskrivet<sup>12</sup> at vurderingen av delingssøknaden sett ut fra hensynet til vern av arealressursene, «*må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger*».

Klager har anført at resteiendommen Schulstad gård vil være et bruk over gjennomsnittlig størrelse for landbrukseiendommer, samtidig som flere andre eiendommer får tilleggsskog tilgrensende eller i nærheten av sine skogteiger. Statsforvalteren viser til at Schulstad gård har begrensede dyrkede arealer og at det er skog- og utmarksressursene som er den viktigste arealressursen. Ved å fradele over 24 000 dekar, av totalt 26 872, er det Statsforvalterens klare utgangspunkt at de langsiktige virkningene for eiendommen og mulighetene for inntekt blir betydelig svekket. Vi tiltrer kommunedirektørens vurdering i saksfremlegget til formannskapetets klagebehandling:

*«Kommunedirektøren vurderer at ressursene knyttet til skogen ikke blir dårligere vernet med den omsøkte delingen med videresalg til de aktuelle interessentene, men mener en også må vurdere konsekvensene for resteiendommen Schulstad gård. Det er skogen som er den største ressursen på eiendommen og det beste grunnlaget for langsiktig avkastning. Selv om arealressursene knyttet til skogen isolert sett vil bli ivaretatt ved å selge teiger til naboer, er vurderingen at hensynet til Schulstad gård som en god sjølstendig landbrukseiendom blir betydelig svekket, og at dette veier tyngst.»*

Det er de største eiendommene som over tid er de mest kostnadseffektive og har best utgangspunkt for framtida. Selv om skogen som arealressurs trolig vil bli like godt vernet ved at teigene fradeles Schulstad og overdras til andre landbrukseiendommer, taler hensynet til best mulig vern av restarealet på Schulstad for å opprettholde driftsenheten som en stor enhet, godt rustet for selvstendig drift i fremtiden. Statsforvalteren er enig med kommunen i at dette veier tyngst.

Klager har anført at kommunens utgangspunkt om at Schulstad vil bli betydelig svekket som landbrukseiendom er vanskelig å forene med uttalelsene i forarbeidene:<sup>13</sup>

*«Departementet meiner at vurderinga må ta utgangspunkt i korleis deling vil påverke eigedomen og inntekta frå han ved å dele frå areal eller bygningar. Dette må ein sjå i lys av omsyna bak delingsregelen. Kva som er privatøkonomisk mest lønsamt for eigaren vil etter dette ikkje ha nemnande vekt. Det same gjeld kortsiktig gevinst i form av kontantoppgjer for eit frådelt areal. Det er dei langsiktige landbruksinteressene føresegna skal verne om.*

*Momentet bør på same måten som gjeldande føresegn gi eit vern både for små og store landbrukseigedomar. Vernet bør gjelde for areal, bygningar eller rettar som kan brukast til ei eller anna form for landbruksproduksjon, men òg for ressursar som kan kome til nytte i samband med verksemd som naturleg grensar til landbruk, for eksempel turisme eller anna tilleggsnæring.*

*Dersom det for eksempel gjeld deling av eigedom ved sal av tilleggsjord til ein nabo, må det vurderast om ressursane blir like godt eller betre verna ved at dei vert lagde til nabobruket. Dette vil vere nytt i høve til gjeldande reglar.»*

---

<sup>12</sup> M-2/2021 s. 25

<sup>13</sup> Prop.127 L s. 32



Statsforvalteren tolker disse forarbeidene slik at vi mener det underbygger at kommunen har riktig rettslig utgangspunkt i sin vurdering. Utgangspunktet er hvordan delingen vil påvirke den eiendommen som blir delt. Dersom arealressursene blir like godt eller bedre vernet ved å bli overdratt som tilleggsareal til annen eiendom taler det for å gi delings-samtykke. Derfor er det sentralt i delingsvurderingen at Schulstad blir «betydelig svekket» som landbrukseiendom. Det er også presisert i forarbeidene at momentet skal gi et vern både for store og små landbrukseiendommer. Det er etter Statsforvalterens syn i utgangspunktet ikke forskjell på delingsvurderingen avhengig av om landbrukseiendommen er stor eller liten.

#### Hensynet til driftsmessig god løsning

Klager mener delingen vil gi en driftsmessig god løsning og er derfor uenig i kommunens vurdering. I klagen er det blant annet vist til departementets uttalelser fra forarbeidene knyttet til tilleggsjord og at «å skaffe tilleggsjord til eige vil ofte gi ei driftsmessig god løysing for den som får tilleggsjorda. Det er lagt til grunn i kapittel 4.3 at det er behov for å stimulere til sal av tilleggsjord, og at delingsføresegna bør opne for ei slik løysing».<sup>14</sup>

Tilrettelegging for kjøp og salg av tilleggsjord var et av formålene med lovendringen i 2013, slik klager har påpekt. Likevel er det sentralt i delingsvurderingen at hensynene i jordloven §§ 1 og 12 blir ivare tatt – også der formålet med delingen er salg som tilleggsjord. I praksis er det etter lovendringen blitt enklere å få tillatelse til å fradele areal som f.eks. på grunn av beliggenhet eller ressursgrunnlag er urasjonelt for driftsenheten. En slik driftsmessig god løsning var blant de sentrale momentene som tillagt vekt da Elverum kommune tidligere samtykket til at flere teiger ble delt fra Schulstad som tilleggsareal til naboeiendommer.

En av utfordringene i landbruket er og har vært at andelen leiejord er høy. Det er en politisk målsetning å redusere andel leiejord og oppmykingen i delingsbestemmelsen skulle blant annet bidra til at det ble større samsvar mellom eier og bruker av jorda eller skogen. I forarbeidene viser departementet til at det etter den gamle delingsbestemmelsen var lagt opp til en streng praksis i saker som gjelder rasjonalisering:

*«Det har ført til at det i praksis har vore vanskeleg å få samtykke til frådeling av delar av det produktive arealet som tilleggsjord, der eigaren ønskjer å behalde bygningane saman med noko produktivt areal sjølv. Departementet meiner at det er ønskeleg å endre delingsføresegna slik at ho i noko større grad opnar for slike løysingar.»<sup>15</sup>*

For flere av de tilgodesette eiendommene, vil erverv av tilleggsareal gi driftsmessig gode løsninger ettersom de får styrket sine ressursgrunnlag og de vil få tilleggsareal som grenser til eller ligger i nærheten av annet areal på driftsenheten. Dette taler i noen grad for å tillate deling. På den annen side vil Statsforvalteren bemerke at departementet ønsket å endre delingsbestemmelsen slik at den «i noko større grad» åpner for slike løsninger. Statsforvalteren mener delingsbestemmelsen ikke kan tolkes så vidt som klager gjør. Det er et tungtveiende argument mot deling at dagens driftsmessig gode løsning på Schulstad blir betydelig svekket, uten at det oppnås en særlig bedre løsning samlet sett. Dagens teigblanding opprettholdes og enkelte av interessentene har ikke eiendom i nærheten som ville gitt en bedre driftsmessig løsning.

#### Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket

I likhet med kommunen vurderer vi at deling ikke vil gi drifts- eller miljømessige ulemper. Dette momentet taler for å tillate deling.

---

<sup>14</sup> Prop.127 L s. 33

<sup>15</sup> Prop.127 L. s. 15





### Kort om eiendommene som er tenkt tilgodesett med tilleggsareal

Teignumrene er i det følgende identisk med numrene i delingssøknaden:

- Teig nr. 2

Ønskes overdratt til Grethe Horndalssveen Berild og Dag Berild, som eier landbrukseiendom som blant annet omfatter gbnr. 127/19. Deres driftsenhet er totalt 9976 dekar, fordelt på 13 teiger. Teig nr. 2 er 347 dekar og Berilds eventuelle erverv av denne vil gi en svært begrenset styrking av ressursgrunnlaget på deres eiendom.

Berilds gbnr. 127/19 ligger mellom Wimmers teig nr. 1 og 2. Overdragelse av teig nr. 2 til Berild vil derfor være en driftsmessig god løsning. Det er en fordel at Berild også eier en annen skogteig i nærheten (gbnr. 126/30) og at deres øvrig skogteiger ligger i samme område av kommunen. Det er likevel Statsforvalterens syn at det ikke oppnås en bedre driftsmessig løsning enn dagens situasjon. Sammenholdt med den relativt beskjedne styrkingen ervervet gjør for Berilds driftsenhet, er det Statsforvalterens syn at fradeling og salg av teig nr. 2 som omsøkt samlet taler mot deling fordi det bidrar til den betydelige svekkelsen av Schulstad uten at det oppnås en bedre løsning.

- Teig nr. 4

Stor skogteig på 5407 dekar, hvor 3758 dekar er produktiv skog og resten uproduktivt areal. Den ligger noe adskilt mot øst fra Wimmers øvrige skogteiger. Avstanden til andre teiger som Wimmer eier er ca. 3,5 km i luftlinje mot sørvest, ca. 6 km mot vest og ca. 7 km retning nordvest. Tiltent kjøper er Trond Mogens Ruud Olsen som ikke eier annen eiendom i Elverum kommune, men har sitt driftssenter i Stange kommune og også eier skog i Nord-Odal og Løten kommuner.

Skogbruket tåler større driftsavstander enn jordbruket. Det er likevel Statsforvalterens syn at det er en driftsmessig dårlig løsning at denne teigen fradeles og overdras til noen som har sin landbrukseiendom og driftssenter i en annen kommune, ca. 45 kilometer i luftlinje unna. Det er en driftsmessig dårlig løsning å etablere en ny landbrukseiendom i kommunen. For Ruud Olsens driftsenhet isolert er det positivt at ervervet ville gitt en klar styrking av hans ressursgrunnlag, men både hensynene til vern av arealressurser og driftsmessig gode løsninger tilsier at salg til Ruud Olsen er en klart dårligere løsning enn å opprettholde dagens situasjon der teigen er del av en større lokal driftsenhet. Hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger taler for at store skogarealer ikke bør fradeles en stor lokal eiendom som kan gi grunnlag for fremtidig drift og bosetting, for å overdras som tilleggsareal til eiendom med driftssenter i en annen kommune og uten andre teiger i nærheten.

- Teig nr. 5, 6 og 9

De tre teigene som er aktuelle som tilleggsareal har et samlet areal på 1967 dekar, og vil slik sett bli gi en betydelig styrking av Jan Carlssons driftsenhet og blant annet tilrettelegge for fremtidig drift og styrke bosettingsgrunnlaget. Carlsson eier flere mindre jord- og skogteiger langs Glommas østside fra Leiret og ca. 9 km. nordover. Den største teigen på eiendommen, ligger imidlertid adskilt fra resten av driftsenheten øst i kommunen ved Gjeddsjøberget. Driftsenheten har også noen mindre teiger i nærheten av de tre teigene 5, 6 og 9. Den største av disse teigene er 294 dekar og samlet areal tilhørende Carlssons driftsenhet i dette område er 348 dekar. Totalt er Carlssons driftsenhet 2711 dekar, hvorav 1917 dekar er produktiv skog og 107 dekar fulldyrka jord.

Driftsmessig vil overdragelse til Carlsson ikke bedre dagens situasjon med tanke på teigblanding. Den driftsmessige løsningen blir etter vår vurdering dårligere ved fradeling og salg til Carlsson. Carlsson har ikke hovedtyngden av sin eiendom i Gransjøberget og ved deling vil eiendomstrukturen



bli mer fragmentert enn om Schulstad beholder sine arealer relativt samlet. Selv om delingen klart vil styrke Carlssons driftsgrunnlag, er den samlede løsningen ikke bedre enn dagens situasjon.

- Teig 7b, 8 og 12

Disse teigene har et samlet areal på 1262 dekar. Interessent er Kjell Bjørkholen som bor i Åmot og eier en ren skogeiendom på 8147 dekar som i sin helhet ligger i Elverum kommune. Flere av teigene til Bjørkholen grenser til teig 7b, 8 og 12 og arronderings- og driftsmessig vil salg til Bjørkholen være en god løsning. Bjørkholen får også en høvelig bra styrking av sitt ressursgrunnlag, og isolert sett vil fradeling for salg til Bjørkholen være en god løsning og i tråd med jordloven.

- Teig 10

Teigen er ca. 280 dekar og ligger i samme område som hoveddelen av Wimmers øvrige skog ligger. Tiltent kjøper Arild Hornsletten eier totalt 5494 dekar i Elverum kommune fordelt med driftssenter i Løvhaugen i Julussdalen. Statsforvalteren viser til kommunens vurdering:

*«Effekten ved en overdragelse er at interessenten øker sitt arealgrunnlag relativt beskjedent, men teigen ligger nær en teig han allerede eier. Selv om teigene ligger i samme område i Julussdalen, opprettholdes dagens teigblanding».*

Det oppnås ikke en bedre løsning verken med hensyn til driftsmessige fordeler eller vern av arealressurser med omsøkt deling. Styrkingen av driftsgrunnlaget på Hornslettens eiendom er beskjedent og selv om han eier nærliggende areal oppnås ingen driftsmessig gevinst.

- Teig 11

Vil gi en god styrking av interessent Bjørn Helge Bjørnstad sitt ressursgrunnlag fra dagens 2840 dekar til 3950 dekar. Ingen del av Bjørnstads eiendom grenser til teig 11, men han eier en lang og smal teig på 367 dekar (gbnr. 25/84) rett sør for Julussa og teig 11. Den driftsmessige løsningen blir dårligere enn dagens situasjon ettersom Schulstad har mesteparten av sin skog i dette området, mens Bjørnstad kun har en teig. Teigblandingen opprettholdes og samlet sett blir det større driftsavstander.

- Teig 7a, 13, 14, 15, 16, 17 og 18

Disse teigene, som også omfatter Gransjøberget seter på gbnr. 112/4, utgjør om lag halvparten av arealressursene på Schulstad gård – totalt 13 675 dekar. Interessenter er Anne Caroline Ilsaas-Horndalen og Asbjørn Horndalen, som fra før eier betydelige arealer i både Elverum (19 083 dekar og Åmot (44 767 dekar) kommuner. Deres driftssenter er ved Rena i Åmot. I Elverum eier Horndalen Grasberget skog på gbnr. 90/27 som grenser til den største teigen på Schulstad. I denne teigen ligger også Gransjøbergsetra. Det er en driftsmessig god løsning for Horndalen å overta denne teigen. Også de øvrige teigene som Horndalen er interessert i ligger i nærheten, men teigblandingen opprettholdes etter eventuell deling.

Fradeling av disse arealene er det som isolert sett svekker ressursgrunnlaget på Schulstad gård klart mest. I et langsiktig perspektiv og med et ønske om å bevare og videreføre Schulstad som en av kommunens største landbrukseiendommer med sikte på gode driftsmuligheter for fremtidige generasjoner, vil fradeling av så betydelige ressurser være negativt. Kort oppsummert taler hensynet til kjøpende eiendom klart for deling, mens hensynet til selgende eiendom Schulstad klart taler mot. Statsforvalteren legger i en slik situasjon stor vekt på hensynet til kommunalt selvstyre.

#### Kort oppsummert om interessentene

For de eiendommene som er tiltent som erververe av tilleggsskog er Statsforvalterens oppsummering at det for enkelte vil gi en løsning som på en god måte ivaretar hensynene i



jordloven generelt og hensynene til deling spesielt. For andre vil styrkingen av ressursgrunnlaget være lite og på grunn av dårlig arrondering vil det ikke oppnås noen driftsmessige fordeler sammenlignet med at Schulstad forblir udelte. Selv om enkelte av interessentene har tilgrensende eiendom, vil Statsforvalteren understreke at Schulstad i utgangspunktet er en godt arrondert eiendom, med korte driftsavstander mellom teigene. Derfor er den samlede effekten av deling at den driftsmessige løsningen og hensynet til vern av arealressursene blir svekket ved deling som omsøkt. Statsforvalteren er derfor ikke enig i klagers vurdering av at det oppnås en bedre arronderingsmessig løsning ved å dele eiendommen som omsøkt.

#### Usaklig forskjellsbehandling

Klager har vist til flere andre saker fra Elverum der kommunen har gitt delingstillatelse, som etter klagers vurdering er sammenlignbare med deling av Schulstad. Disse sakene gjelder deling på eiendommene gbnr. 98/1 (Nødssel), 111/1 (Rogstad), 90/6 (Vestre Grøtting), 104/60 m.fl. (Gobakken) og 165/1 (Langholen). I saksutredningen til formannskapetets klagebehandling den 07.09.2022 har kommunedirektøren kommentert disse sakene og begrunnet hvorfor de ikke kan tas til inntekt for at avslag på deling i Schulstad er usaklig forskjellsbehandling.

Statsforvalteren kan i hovedsak tiltre kommunedirektørens vurderinger og vi støtter konklusjonen om at delingsnektelse på Schulstad ikke innebærer usaklig forskjellsbehandling.

#### *Gobakken og Langholen*

Delingssamtykkene på Gobakken og Langholen innebar full bruksrasjonalisering ettersom alt areal ble solgt til andre landbrukseiendommer. Gobakken og Langholen opphørte å eksistere som driftsenheter. Disse sakene er derfor ikke sammenlignbare med Schulstad.

#### *Nødssel og Rogstad*

For Nødssel og Rogstad var situasjonen at begge eiendommene hadde skogteiger som lå spredt og langt unna hovedbølet, slik at driftsavstandene var store. For å oppnå en bedre driftsmessig løsning ble de spredtliggende skogteigene fradelt og solgt som tilleggsareal til tilgrensende eller nærliggende eiendom. Denne løsningen ligner den som ble godkjent da kommunen for noen år siden samtykket til fradeling av spredtliggende og urasjonelle teiger fra gbnr. 113/1 Schulstad, med formål å overdra dem til naboer. Det ble da blant annet oppnådd en bedre teigstruktur. Slik Schulstad er arrondert i dag, er det Statsforvalterens syn at verken Nødssel eller Rogstad er sammenlignbare saker.

#### *Vestre Grøtting*

Denne saken er etter Statsforvalterens vurdering den av de anførte sakene som ligner mest på Schulstad, men er likevel ikke direkte sammenlignbar. Vestre Grøtting ble delt til to enheter, mens skogteigene tilhørende Schulstad skal selges til ulike kjøpere som i svært varierende grad vil oppnå gode driftsmessige løsninger og uten at eiendomsstrukturen i området blir endret til det bedre.

I delingen av Vestre Grøtting, som ble avgjort av departementet, ble det lagt særlig vekt på kommunens syn om at fradelingen ville gi en driftsmessig god løsning og at delingen ville muliggjøre satsing på nyskapende næringsvirksomhet i form av hjorteoppdrett i kommunen.

På Schulstad er kommunens syn at fradelingen ikke vil gi en driftsmessig god løsning og Statsforvalteren skal, som departementet gjorde på Vestre Grøtting, legge vekt på hensynet til kommunalt selvstyre. Det er heller ikke etablering av nyskapende næringsvirksomhet på resteiendommen Schulstad som ligger til grunn for delingssøknaden. Statsforvalteren mener denne saken ikke kan tas til inntekt for at delingssøknaden på Schulstad skal innvilges.



### Utenforliggende hensyn

Klager anfører at det er tatt utenforliggende hensyn ved at kommunen har vektlagt at kun en av de potensielle kjøperne har bostedsadresse i Elverum. Statsforvalteren er enig i at det vil være et utenforliggende hensyn å legge avgjørende vekt på hvor en potensiell erverver bor i en delingssak etter jordloven. Det er imidlertid vårt syn at kommunen ikke har vektlagt dette på en slik måte at det er tatt utenforliggende hensyn i denne saken.

I jordlovens formålsbestemmelse § 1 andre ledd, fremgår det at *«arealressursene bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar»*. Den varierte bruksstrukturen ut frå samfunnsutviklinga i området, innebærer at *«bruksstrukturen må være tjenlig både når det gjelder driften på selve bruket og når en ser på forholdet mellom brukene og lokalsamfunnet. Bruksstrukturen skal vurderes ut fra samfunnsutviklingen i området.»*<sup>16</sup>

I vurderingen av hensynet til bosettingen skal det tas hensyn til hvordan bosettingen er, både på det aktuelle bruket og i området rundt.

For å kunne vurdere disse sentrale formålene i jordloven er det naturlig å legge en viss vekt på hvor erverver av tilleggsareal har sitt driftssenter og også hvor vedkommende bor dersom det er et annet sted enn eiendommens driftssenter. Det faktum at en erverver bor i en annen kommune, vil imidlertid ikke alene være et avgjørende argument mot deling. For øvrig legger Statsforvalteren ikke vekt på at hva lokalpolitikere har uttalt til media om saken.

Statsforvalterens syn at kommunen ikke er tatt utenforliggende hensyn i saken.

### Kommunalt selvstyre

Klager har vist til at kommunens behandling av klagen ble foreslått utsatt, men at forslaget falt med 6 mot 3 stemmer. Klagen ble deretter avslått, også det med dissens 6 mot 3, men med en noe annen konstellasjon enn i dissensen på utsettelsesforslaget. Klager anfører derfor at det bør vises varsomhet med å legge avgjørende betydning på hensynet til kommunalt selvstyre.

Det fremgår av forvaltningsloven § 34 andre ledd at statlig klageinstans skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren finner ikke holdepunkter i verken lovtekst, forarbeider eller forvaltningspraksis som taler for at eventuell dissens i kommunale avgjørelser skal gi grunnlag for å legge mindre vekt på kommunalt selvstyre.

Statsforvalteren vurderer derfor at det i henhold til forvaltningsloven § 34 andre ledd skal legges stor vekt på hensynet til kommunalt selvstyre. Det taler mot å ta klagen til følge i denne saken.

### Presedens

Schulstad er en stor eiendom med bra ressursgrunnlag og godt egnet for drift og bosetting for fremtidige generasjoner. Skogen er godt arrondert med relativt korte driftsavstander og innenfor samme skogsbilvegnett. Selv om deling og påfølgende salg av skogen som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer i varierende grad vil styrke de tilgodesette enhetene, vil en slik løsning ikke være i tråd med jordlovens formål og vilkårene for deling. Utviklingen i landbruket og den politiske målsetningen er at det tilrettelegges for større enheter. Å dele opp en så stor eiendom uten at det eventuelt skjer som full bruksrasjonalisering, vil etter Statsforvalterens vurdering gi presedensvirkninger der det i fremtidige saker vil være vanskelig å nekte oppdeling av selv de største

<sup>16</sup> Norsk Lovkommentar, Gyldendal rettsdata, jordloven § 1, note 6



og best arronderte landbrukseiendommene. Vi presiserer imidlertid at full bruksrasjonalisering ikke har vært tema i denne saken, og at vi derfor ikke har tatt stilling til om det eventuelt er en mulig løsning.

#### Øvrige momenter

Statsforvalteren har vurdert de øvrige anførselene som er fremsatt i klagen, men vi har ikke funnet at de gir grunnlag for å ta klagen til følge. Vi legger ikke vekt på at deling til en viss grad vil tilbakeføre Schulstad gård til den eiendommen den var før Wimmer kjøpte den for drøyt 20 år siden. Oppdeling av eiendommen krever delingssamtykke og eventuell deling som medfører at tidligere eiendomsstruktur gjenoprettes, skal vurderes på lik linje som andre delingssaker.

Selv om vi har forståelse for klagers situasjon og begrunnelse for søknaden, har det *«ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk lønnsomt for eieren, og heller ikke kortsiktige gevinster i form av kontantoppgjør for det fradelte arealet»*.<sup>17</sup> Dette tillegges derfor ikke vekt i vår vurdering.

#### Oppsummering

Statsforvalteren kan ikke se at det er feil ved kommunens rettslige eller skjønnsmessige vurderinger som gir grunnlag for å ta klagen til følge. Avslaget innebærer ikke brudd på prinsippet om usaklig forskjellsbehandling. Eventuell delingstillatelse vil kunne gi uheldige presedensvirkninger som ikke ivaretar sentrale hensyn i jordloven. Hensynet til kommunalt selvstyre er tillagt stor vekt.

Det oppnås ikke en bedre arronderingsmessig løsning enn dagens situasjon. Schulstad gård er en godt arrondert eiendom og teigblandingen opprettholdes etter eventuell deling.

#### **Statsforvalterens vedtak**

**Statsforvalteren stadfester formannskapet i Elverum kommune sitt vedtak av 01.06.2022, sak 097/22. Søknad fra Marianne Wimmer om deling av gbnr. 113/1 m.fl. i Elverum kommune er derfor avslått.**

**Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.**

Med hilsen

Haavard Elstrand (e.f.)  
miljø- og landbruksdirektør

Øyvind Gotehus  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Elverum kommune

Postboks 403

2418

ELVERUM

Mottakerliste:

DÆHLIN SAND ADVOKATFIRMA AS  
SVENKERUD SKOGKONTOR AS

Postboks 604 SENTRUM  
Svenkerud Gård

0106  
2435

OSLO  
BRASKEREIDFOSS

---

<sup>17</sup> Rundskriv M-2-2021 s. 25