

Kopimottaker:  
Statsforvalteren i Oslo og Viken  
Pb 325  
1502 MOSS

Vår dato: 30.08.2023  
Vår referanse: 23/27161 - 5  
Deres dato:  
Deres referanse:

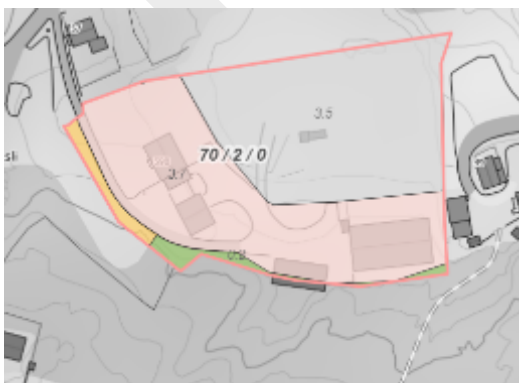
## Endelig vedtak om driftsenhet – gnr. 70 bnr. 2 og gnr. 68 bnr. 4 i Øvre Eiker kommune

**Sammendrag:** Klagen tas til følge. Det innebærer at gnr. 70 bnr. 2 og gnr. 68 bnr. 4 i Øvre Eiker kommune ikke er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12. Enhetene kan dermed avhendes uten delingsbehandling etter jordloven. Øvre Eiker kommunes vedtak av 15. juni 2022 (referanse 2022/3310 – 20237/2022) om å nekte deling oppheves derfor.

Ragnar Hals, ved advokat Harald Heggen Brørby, klaget 26. januar 2023 på Statsforvalteren i Oslo og Vikens vedtak av 13. januar 2023. I vedtaket konkluderte Statsforvalteren at gnr. 70 bnr. 2 og gnr. 68 bnr. 4 i Øvre Eiker kommune er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

### Om enhetene

Gnr. 70 bnr. 2 har ifølge Gårdskart et totalareal på 7,6 daa, hvorav 0,2 daa er registrert som fulldyrka jord, 0,2 daa produktiv skog, 3,5 daa annet markslag og 3,7 daa som bebygd, samferdsel, vann og bre. I matrikkelen er det registrert tre bygninger på tomten: en enebolig, og to landbruksbygninger. Den andre enheten, gnr. 68 bnr. 4, har ifølge Gårdskart et totalareal på 419,4 daa, hvorav 364,8 daa er produktiv skog, 0,2 daa fulldyrka jord, 35,5 daa annet markslag og 11,7 bebygd, samferdsel, vann og bre. Enheten er ubebygd. Avstanden mellom enhetene er ca. 5 km på vei.



Gnr. 70 bnr. 2. Hentet fra Gårdskart 14.8.23



Gnr. 68 bnr. 4. Hentet fra Gårdskart 14.8.23



Begge enhetene. Hentet fra Gårdskart 14.8.23.

### Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren i Oslo og Viken fattet 13. januar 2023 vedtak om at gnr. 70 bnr. 2 og gnr. 68 bnr. 4 i Øvre Eiker kommune er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd. Bakgrunnen for at driftsenhetsspørsmålet kom opp var at Ragnar Hals tok kontakt med Øvre Eiker kommune for å spørre om delingssøknad var nødvendig i forbindelse med at han ønsket å overføre gnr. 68 bnr. 4 til sin datter. Øvre Eiker kommune fattet deretter vedtak om å nekte deling etter jordloven § 12 tredje ledd. Ved behandlingen av klagen valgte Statsforvalteren å først behandle spørsmålet om enhetene utgjorde en driftsenhet, for å så senere ta stilling til delingspørsmålet. Som begrunnelse for vedtaket om driftsenhet skrev Statsforvalteren følgende:

Tunteigen ligger i et område avsatt til LFN-formål. Det innebærer at eiendommen ikke er en boligeiendom, men en landbrukseiendom. Søker har også overtatt hele landbrukseiendommen fra sin far i 1974, og kommunen opplyser at de fleste landbrukseiendommene med skog i kommunen har skogteiger som ligger 2-10 km fra tunet.

Landbruksdirektoratet viser til vedtaket i sin helhet.

### Klagen

Ragnar Hals klaget på vedtaket i brev av 26. januar 2023. I klagen vises det til flere momenter som du mener taler for at enhetene ikke er å anse som en driftsenhet.

Det vises til at skogeiendommen på 140 daa er under grensen for odelsjord på 500 da, at skogen er lavproduktiv, at terrenget er meget bratt slik at det ikke er egnet til å gi overskudd, og at det ikke er noe å hogge før om minst en generasjon. Videre vises det til at eiendommen skattemessig ikke er å anse som næringseiendom og ikke heller som kapitalskog, men som hobbyskog på grunn av at den ikke er egnet til å gi overskudd. Videre vises det til at avstanden mellom bolighuset og skogen er 5 km, og at det ikke er behov for å ha en boligeiendom til knyttet en skogeiendom. Særlig siden skogeiendommen er så liten og uten evne til å gi økonomisk tilskudd. Det anføres også at sunt bondevett tilsier at dette er to eiendommer, og at en saksbehandling synes å være en unødvendig byråkratisering i strid med alminnelig rettsoppfatning. Når det gjelder bolig-tunet anføres det at enhver som eier skogen vil ha tilgang til en bolig. Og at det er uvesentlig om avstanden mellom skogen og bolig er 5 km eller 5 mil, siden det er snakk om en skog som kan holdes vedlike som hobbyskog. Videre har klager aldri sett at noen tidligere har

påstått at et bolighus 5 km unna en eiendom, som ikke gir økonomisk avkastning, skal anses som en driftsenhet.

Landbruksdirektoratet viser ellers til klagen.

### **Statsforvalteren behandling av klagen**

Statsforvalteren vurderte at det ikke var grunnlag for å omgjøre vedtaket. Saken ble oversendt Landbruksdirektoratet i brev av 6. februar 2023. Vi viser ellers til oversendelsesbrevet.

### **Landbruksdirektoratets vurderinger**

Landbruksdirektoratet er klageinstans etter forvaltningsloven § 28, og kan prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. 34 annet ledd. Direktoratet skal vurdere de synspunktet som du kommer med, og påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. fvl. § 33 femte ledd. Som klageinstans kan direktoratet selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling, jf. § 34 siste ledd.

Spørsmålet i saken er om enhetene utgjør en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd. Delingsbestemmelsen kommer til anvendelse dersom en eiendom har flere registerenheter som er på «same eigarhand» og «etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining».

Det er på det rene at vilkåret om at eiendommene «er på same eigerhand» er oppfylt, da Ragnar Hals eier begge enhetene.

Det avgjørende er derfor om enhetene etter en skjønsmessig vurdering kan regnes som «en driftsenhet». I Landbruk- og matdepartementets rundskriv M-2/2021 s. 19-20 sies følgende om den skjønsmessige vurderingen som skal foretas:

Selv om flere eiendommer er på «same eigarhand», kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en sammensatt, konkret og individuell vurdering. Det er ikke nok at registerenhetene er egnet til å drives sammen. Hvor registerenhetene er kommet på samme eierhånd etter hverandre i tid, kan konsesjonsvedtaket eller egenerklæringsskjemaet gi opplysninger om hva som var formålet med ervervet. Hvis formålet var å legge registerenheten til en annen eiendom som tilleggsjord, trekker det i retning av å se på registerenhetene som en driftsenhet.

Ved vurderingen av om eiendommene skal regnes som en driftsenhet er det av betydning om de ulike eiendommene ligger slik til at de rent faktisk egner seg for å drives sammen. Den driftsmessige avstanden er et moment i vurderingen, men også ressursgrunnlaget på eiendommene må trekkes inn i vurderingen. Hvis eiendommene utfyller hverandre og er egnet til å drives sammen, trekker det i retning av at det dreier seg om en driftsenhet. Det samme gjelder om eiendommene har vært drevet sammen. Det er ikke noe lovbestemt krav at eiendommene skal være drevet sammen en viss tid. Hvis registerenhetene har blitt drevet sammen i lang tid, er det i praksis lagt til grunn at det er et moment som trekker i retning av at det dreier seg om en driftsenhet. Det har ingen betydning for vurderingen av om det er en driftsenhet at registerenhetene er registrert som en enhet i Landbruksregisteret, eller om de ligger i samme kommune.

Om enhetene er egnet til å drives sammen og om de faktisk har blitt drevet sammen, er sentrale momenter i vurdering om enhetene utgjør en driftsenhet. Av de opplysninger som er gitt er det ikke noe som tilsier at enhetene faktisk har vært drevet sammen. Etter direktoratets vurdering har gnr. 70 bnr. 2 ingen landbruksressurser av betydning. Enhetene har dermed verken vært drevet sammen, og er heller ikke egnet til å drives sammen. Dette trekker i retning av å ikke anse registerenhetene som en driftsenhet. At enhetene har vært eiet av samme person i lang tid og ligger i et LNF-område, er ikke alene tilstrekkelig for at det skal kunne anses som en driftsenhet etter jordloven § 12 tredje ledd.

Etter en konkret vurdering mener Landbruksdirektoratet at enhetene ikke er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

**Klagen tas til følge. Det innebærer at gnr. 70 bnr. 2 og gnr. 68 bnr. 4 i Øvre Eiker kommune ikke er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12. Enhetene kan dermed avhendes uten delingsbehandling etter jordloven. Øvre Eiker kommunes vedtak av 15. juni 2022 (referanse 2022/3310 – 20237/2022) om å nekte deling oppheves derfor.**

Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre. Vi gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader etter forvaltningsloven § 36. Kravet må fremsettes innen 3 uker.

Med hilsen  
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting  
seksjonssjef

Jana Elise Strand  
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:  
Advokat Harald H. Brørby

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken      Pb 325  
Øvre Eiker kommune                      Pb 76

1502      MOSS  
3301      HOKKSUND