

Kopimottaker:
Statsforvalteren i Oslo og Viken
Pb 325
1502 MOSS

Vår dato: 12.09.2023
Vår referanse: 23/32617 - 6
Deres dato:
Deres referanse:

Endelig vedtak om deling - gnr. 120 bnr. 4 m.fl. i Moss kommune

Sammendrag: Klagen tas til følge. Det gis samtykke til deling av 18 av 23 daa som omsøkt fra gnr. 120 bnr. 4 inngår, gnr. 118 bnr. 7 og gnr. 120 bnr. 8 i Moss kommune. Samtykket gis på vilkår.

Vi viser til klage av 3. februar 2023 fremmet av Sunniva Oftedahl og Daniel Nilstun med samtykke fra Kjell Olav Forsberg. Klagen gjelder Statsforvalteren i Oslo og Viken sitt vedtak om å avslå søknad om fradeling av gnr. 120 bnr. 4 m.fl. i Moss kommune.

Om eiendommen

Gnr. 120 bnr. 4 m.fl. i Moss kommune eies av Kjell Olav Forsberg. I tillegg til gnr. 120 bnr. 4 inngår gnr. 118 bnr. 7 og gnr. 120 bnr. 8 i driftsenheten. Ifølge Gårdskart består registerenhetene av totalt 23 daa, hvorav 13 daa er fulldyrka jord, 6,1 daa er produktiv skog, 2,2 daa er annet markslag, og 1,7 daa er registrert som bebyggd, samferdsel, vann og bre. Eiendommen er bebyggd med et bolighus, garasje og uthus.



Bildet er hentet fra Gårdskart 11. august 2023

Søknad om fradeling

Forsberg, Oftedahl og Nilstun søkte 2. mai 2022 om å dele fra 18 daa fra gnr. 120. bnr. 4 m.fl. De fradelte arealene skal overføres til den inntilliggende eiendommen, bnr. 121 bnr. 14, som Oftedahl og Nilstun eier. Bnr. 121 bnr. 14 er markert med oransje på bildet

nedenfor.



Bildet fra søknaden som viser den foreslåtte løsningen etter delingen.

Forsberg, som eier gnr. 120 bnr. 4 m.fl., driver ikke jorden selv, men har de siste årene lånt ut et areal på ca. 600–700 m² til Oftedahl og Nilstun, der de dyrker grønnsaker til eget bruk. I tillegg låner han ut resterende jordareal til gnr. 129 bnr. 1 for dyrking av korn. Formålet med fradelingen er å overføre 18 dekar til Oftedahl og Nilstun sin eiendom som vist med grønne markeringer på bildet ovenfor. Oftedahl og Nilstun skal drive med småskala økologisk produksjon av grønnsaker, frukt og bær for direktesalg, birøkt og hønsehold, samt videreforedling av frukt og bær til syltetøy, saft, sider og øl m.m. I området med skog er planen å utvikle en skogshage som skal inneholde store og små trær, busker, stauder, urter, rotfrukter og sopp. Landbruksdirektoratet viser ellers til søknaden i sin helhet.

Kommunens behandling av søknaden

Moss kommune fattet vedtak om å avslå søknaden 2. juni 2022. Oftedahl og Nilstun klaget på vedtaket 23. juni 2022. Klagen ble behandlet av hovedutvalget for landbruk, samferdsel natur og miljø i Moss kommune 19. oktober 2022. Kommunen tok klagen til følge, og omgjorde eget vedtak slik at søknaden om fradeling ble innvilget. Kommunen mente at fradelingen ikke ville medføre dårligere utnyttelse av arealet, men heller sikre en variert og fremtidsrettet drift. Landbruksdirektoratet viser til vedtaket i sin helhet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken sitt omgjøringsvedtak

Den 3. november 2022 varslet Statsforvalteren i Oslo og Viken om omgjøring av Moss kommunes vedtak. Nilstun uttalte seg til varselet i brev av 24. november, og 13. januar 2023 omgjorde Statsforvalteren kommunens vedtak med hjemmel i forvaltningsloven § 35

tredje ledd. Omgjøringsvedtaket innebar at fradelingen ikke ble godkjent. I vedtaket skriver Statsforvalteren blant annet at det fulldyrkede arealet ikke skal legges til en aktiv næringsutøver, men til et bolighus som i dag brukes som sommerhus, og at det ikke innebærer en god driftsmessig løsning. Det trekkes det frem at delingen vil føre til at et småbruk avvikles, og at et nytt blir opprettet. Statsforvalteren skriver også at delingstillatelsen ikke vil føre til en god bruksrasjonalisering. Samlet sett er Statsforvalterens vurdering at fradelingen ikke vil gi en tjenlig og variert bruksstruktur, at delingen ville føre til et dårligere vern av arealressursene og at den ikke ville innebære en god driftsmessig løsning. Det vises til vedtaket i sin helhet.

Klage

Oftedahl og Nilstun klaget på Statsforvalterens vedtak 3. februar 2023, hvorpå Statsforvalteren oversendte klagen til Landbruksdirektoratet 3. mars.

I klagen skriver de at Statsforvalterens vedtak er basert på feil forståelse av faktum og feil vurdering av gjeldende regler. De anfører at fradelingen vil føre til en betydelig bedre utnyttelse av landbrukseiendommene enn før. I den sammenhengen viser de til at det etter jordloven § 12 ikke stilles krav om at delingen må føre til bedre løsning enn før, og viser i den sammenheng til rundskriv M-2/2021 s. 26, hvor det står at det er «... tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste». Videre mener de at fradelingen ikke vil gi en dårligere løsning enn situasjonen i dag. Landbruksarealene vil fortsatt driftes og holdes samlet. Oftedahl og Nilstun mener derfor at fradelingen ikke vil føre til noen reduksjon av brukbare arealer.

I tillegg mener Oftedahl og Nilstun at Statsforvalteren ikke har vurdert fordelene ved en fradeling, og viser særskilt til den planlagte driften som de mener er med på å fremme et variert landbruk. De viser også til at bygningsmassen på deres egen eiendom er bedre egnet til landbruksdrift enn de eksisterende bygningene på gnr. 120 bnr. 4 mfl. Paret viser til at det er våningshus, låve, hønsehus og vognskjul med grønnsakskjeller på deres eiendom, mens det på avgivereiendommen kun er bolighus, garasje og redskapsbod. De skriver også at Statsforvalteren ikke har lagt vekt på at nåværende eier ikke har mulighet til å drive aktiv drift av eiendommen, og at de er avhengig av å eie arealene for å kunne satse kommersielt.

Landbruksdirektoratet viser ellers til klagen.

Statsforvalterens behandling av klagen

Statsforvalteren vurderte klagers anførsler og kommenterte de i oversendelsesbrevet, men mente at det ikke hadde kommet nye opplysninger som tilsa at vedtaket burde endres. I oversendelsesbrevet skriver Statsforvalteren blant annet at de mener kommunens vedtak ikke er i samsvar med formålet med delingsbestemmelsen, at delingen vil øke risikoen for at det kan bli vanskelig å drive jordbruksarealene, og at det ikke er gir en god driftsmessig løsning at avgivereiendommen beholder ca. 1 daa fulldyrket jord og 3 daa skog. Statsforvalteren sendte over saken til Landbruksdirektoratet 3. mars 2023. Vi viser til oversendelsesbrevet i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratet er klageinstans i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Etter fvl. § 34 kan Landbruksdirektoratet som klageinstans prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Videre skal Landbruksdirektoratet vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. § 33 femte ledd. Som klageinstans kan Landbruksdirektoratet 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 om godkjenning av delingen

Eiendommen som søkes fradelt benyttes til jordbruk og skogbruk, jf. jordloven § 12 første ledd. Deling av eiendommen krever derfor godkjenning. I vurderingen om godkjenning skal gis skal det etter jordloven § 12 tredje ledd legges 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 driftseller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordloven.»

Formålet med bestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere, jf. jordloven § 1. Formålet med jordloven er 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", jf. jordloven § 1.

Etter Landbruksdirektoratets vurdering vil den omsøkte delingen føre til en driftsmessig løsning som er omtrent lik den i dag. Mottakereiendommen ligger helt inntil jordet, og driftsavstanden fra tun til dyrket mark er tilnærmet lik avstanden fra nåværende tun. Fradeling innebærer også både våningshus, låve, hønsehus og vognskjul med grønnsakskjeller inngår i driftsapparatet for bruket. Totalt sett innebærer det tilgang til et bedre driftsapparat, som gir bedre forutsetninger for landbruksdrift enn det nåværende, som kun består av bolighus, garasje og redskapsbod.

Når det gjelder vern av arealressursene medfører fradelingen at avgivereiendommen mister alle sine produktive arealer, samtidig som det beholder et jorde på ca. 0,5 daa. Landbruksdirektoratet er i enig med Statsforvalteren om at det i utgangspunktet er uheldig at en fradeling resulterer i at det dannes en boligeiendom hvor også noe skog- og jordbruksareal inngår – ca. 3 daa skog og 0,5 daa fulldyrket jord som ligger rundt boligen på gnr. 120 bnr. 4. Når det er sagt, stilles det ikke krav om at «delingen vil føre til den beste driftsmessige løysinga. Det er nok at løysinga er god», jf. Prop. 127 L (2012-2013) s. 33. Etter vår innebærer planene for delingen at den vil føre til en tjenlig og variert bruksstruktur. Og drifts- og arronderingsmessig er den skisserte løsningen like god som den nåværende. Etter vårt syn vil derfor ikke fradelingen lede til svekkelse av arealressursene, og heller ikke lede til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.

Etter en samlet, konkret vurdering konkluderer Landbruksdirektoratet derfor med at fradelingen godkjennes.

Etter jordloven § 12 femte ledd kan samtykke til deling gis på vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål som loven skal fremme. I tilfeller som dette, der formålet med delingen er at resteiendommen skal innlemmes med en annen eiendom, mener vi at det er helt nødvendig å stille vilkår om både konsesjon og sammenslåing. Dette sikrer at det, etter deling, ikke dannes en liten landbrukseiendom uten hverken hus eller bygninger. At kommunens innvilgelsesvedtak ikke stilte vilkår, representerer derfor en mangel ved vedtaket.

Vedtak: Klagen tas til følge. Det gis samtykke til deling av 18 av 23 daa som omsøkt fra gnr. 120 bnr. 4 inngår, gnr. 118 bnr. 7 og gnr. 120 bnr. 8 i Moss kommune.

Som vilkår for fradelingen skal det senest 31. desember 2024 foreligge:

- konsesjon for erverv av gnr. 120 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 7 og gnr. 120 bnr. 8 i Moss kommune. Enten til eierne av gnr. 121 bnr. 14 i Moss kommune, eller til eierne av annen tilgrensende landbrukseiendom til gnr. 120 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 7 og gnr. 120 bnr. 8 i Moss kommune.
- og vedtak om sammenslåing av ovennevnte eiendommer.

Dette vedtaket er endelig, og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd. Du har rett til innsyn i sakens dokumenter etter fvl. §§ 18 og 19. Du kan kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl. § 36 første ledd.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Jana Elise Strand
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Kjell Olav Forsberg	Kurefjordveien 521	1560	LARKOLLEN
Sunniva Oftedahl og Daniel Nilstun	Via Nova 3	1162	OSLO

Kopi til:

Moss kommune	Pb 175	1501	MOSS
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Pb 325	1502	MOSS