

Sameiet Markerud Skog
Otto Ruges vei 33B
1361 ØSTERÅS
styreleder Kristian Prydz

Vår dato: 29.08.2022

Vår referanse: 22/26202 - 6

Deres dato: 07.02.2022

Deres referanse:

Endelig vedtak - driftsenhet - Nittedal kommune, gnr. 12 bnr. 185

Sammendrag: Statsforvalterens vedtak av 13. desember 2021 stadfestes. Gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud) inngår i driftsenheten gnr. 6 bnr. 1 m.fl. (Markerud), jf. jordloven § 12 sjette ledd. Dette innebærer at det må søkes om deling etter jordloven § 12 første ledd for å få gjennomført de overdragelsene dere ønsker.

Landbruksdirektoratet viser til klage av 19. desember 2021 på Statsforvalteren i Oslo og Vikens (heretter Statsforvalteren) vedtak av 13. desember 2021. Klagen gjelder Statsforvalterens vedtak om at gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud) inngår i driftsenhet med eiendommen (Markerud) som består av registerenhetene gnr. 6 bnr. 1, gnr. 6 bnr. 120, gnr. 8 bnr. 44 og gnr. 8 bnr. 57 i Nittedal kommune.

Det er enighet om at registerenhetene som utgjør eiendommen Markerud er en driftsenhet. Spørsmålet er om Skredderud inngår i denne driftsenheten.

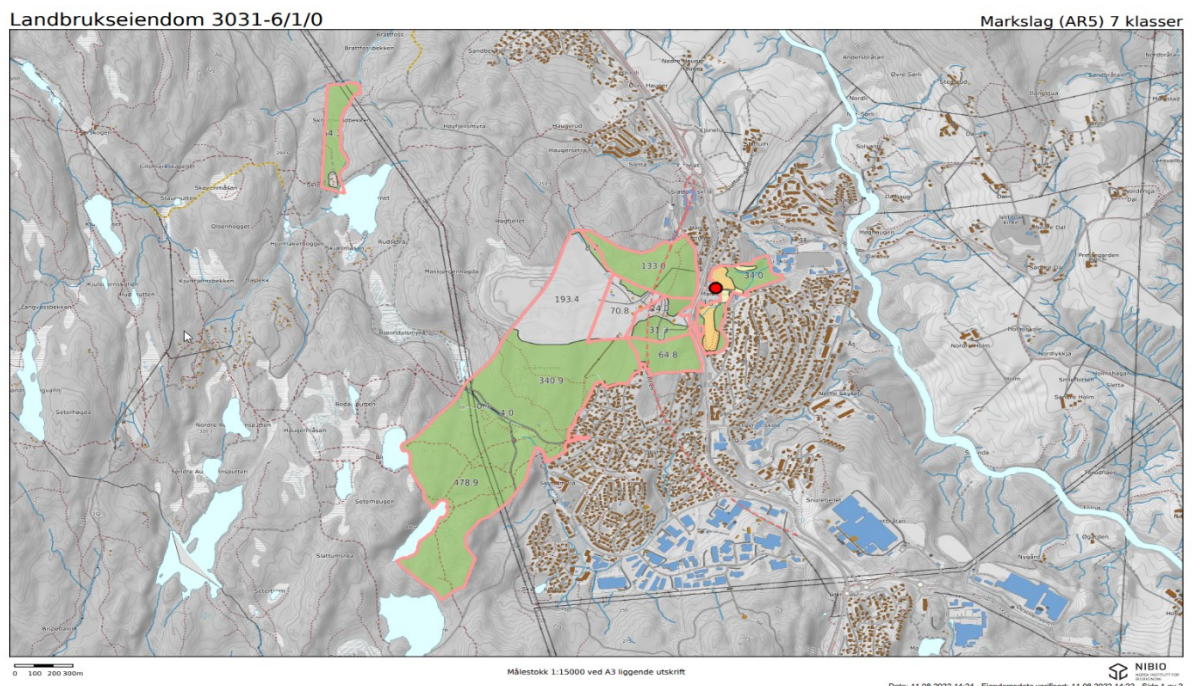
Sameiet

Sameiet oppstod etter distriktslege og ordfører Hans Prydz' død i 1957. Prydz hadde vært hjemmelshaver for samtlige av registerenhetene. Disse ble nå lagt i et sameie bestående av hans sønn Peter og svigerdatter Ingeborg. Dagens sameiere er etterkommere av Peter og Ingeborg. Sameiet består i dag av 10 deltakere fordelt med en tredjedel hver på familiene Brun, Prydz og Prydz Sæterdal.

Sameiet Markerud Skog			
Gnr. 6 bnr. 1, gnr. 6 bnr. 120, gnr. 8 bnr. 44, gnr. 8 bnr. 57 + gnr. 12 bnr. 185			
Gnr. 12 bnr. 185 – Skredderud		Gnr. 6 bnr. 1, gnr. 6 bnr. 120, gnr. 8 bnr. 44, gnr. 8 bnr. 57 – Markerud	
Navn	Eierandel	Navn	Eierandel
Anne K. M. Prydz Sæterdal	1/3	Anne K. M. Prydz Sæterdal	1/3
Kristian Blankenborg Prydz	1/12	Kristian Blankenborg Prydz	1/12
Henrik Brun	1/9	Henrik Brun	1/9
Herman Brun	1/9	Herman Brun	1/9
Jørgen Brun	1/9	Jørgen Brun	1/9
Jakob Hardersen Prydz	1/108	Jakob Hardersen Prydz	1/108
Karen Blankenborg Prydz	1/9	Karen Blankenborg Prydz	1/9
Mari Hardersen Prydz	1/108	Mari Hardersen Prydz	1/108
Peter Prydz	1/9	Peter Prydz	1/9
Pål Hardersen Prydz	1/108	Pål Hardersen Prydz	1/108

Statsforvalterens fremstilling av eierforholdene i Sameiet Markerud Skog for hhv. eiendommene Skredderud og Markerud – deltakerne markert i grønt skal kjøpes ut

Registerenhetene



Utsnitt fra NIBIOs Gårdskart - gnr. 12 bnr. 185 Skredderud øverst til venstre

Gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud) består av totalt 69,8 daa, hvorav 64,3 daa er produktiv skog, 3,6 daa er annet markslag og 1,9 er klassifisert som bebyggelse. Bebyggelsen består av hytte og uthus. På 1980-tallet ble Skredderud fradelt en annen eiendom grunnet arv og har siden vært i sameiets eie. Skredderud ligger omtrent 1,18 kilometer i luftlinje nordvest fra Markerud. Eiendommen har vært ubebodd i minst 75 år.

Gnr. 6 bnr. 1, gnr. 6 bnr. 120, gnr. 8 bnr. 44 og gnr. 8 bnr. 57 (Markerud) består av totalt 1 474,8 daa. Av dette er 31,4 daa fulldyrket jord, 8 daa innmarksbeite, 1 135,1 daa produktiv skog, 289,7 annet markslag og 10,6 daa er klassifisert som bebyggelse.

Gnr. 6 bnr. 1 (Markerud Skog) består av tre teiger. Teig nr. 1 består av 133,2 daa hvorav 133 daa er produktiv skog og 0,2 daa er annet markslag. Teig nr. 2 består av 94,8 daa hvorav 31,4 daa er fulldyrket jord, 8 daa er innmarksbeite, 53,6 daa er produktiv skog og 1,8 daa er klassifisert som bebyggelse, deler av arealet brukes til beite, deler av arealet er fredet for å skape et sammenhengende og autentisk landskapsrom som omgir det fredede tunet med hovedbygningen og den historiske hagen på Markerud gård. Teig nr. 2 ligger adskilt fra resten av Markerud av Nittedalsveien. Teig nr. 3 består av 65,7 daa, hvorav 64,8 daa er produktiv skog og 0,9 daa er klassifisert som bebyggelse. Sameiet har opplyst om at skogen på registerenheten ikke lenger er i drift grunnet størrelse, beliggenhet og sikkerhet med tanke på nærliggende skole og barnehage. Registerenhetene som omfatter tunet og bygningene til Markerud gård er ikke eid av sameiet, disse ble solgt ut av familien og senere kjøpt tilbake av noen av deltakerne i sameiet. Selve gårdsbebyggelsen er derfor utenfor sameiet i denne saken.

Gnr. 8 bnr. 44 består av 1 035,5 daa, hvorav 832,9 daa er produktiv skog, 194,7 daa er annet markslag og 7,9 er klassifisert som bebyggelse. Skogdriften på registerenheten ble av økonomiske årsaker avvirket på tidlig 2000-tallet. Deler av arealet er i dag vernet som del av Slattumsrøa naturreservat, mens andre deler er utleid til skistadion med anlegg og løyper for Gjelleråsen IF, og til barnehagedrift. Atter andre deler av arealet er utleid til Feiring Bruk.

Gnr. 8 bnr. 57 består av 79,3 daa, 8,5 daa er produktiv skog, mens 70,8 daa er annet markslag. Deler av arealet er utleid til Feiring Bruk som driver steinbruddet Bjønndalen. Inntektene fra steinbruddet er hovedinntekten til sameiet.

Gnr. 6 bnr. 120 består av 66,3 daa, hvorav 42,3 dekar er produktiv skog, mens 24 daa er annet markslag. Deler av arealet er utleid til Feiring Bruk.

Sakens bakgrunn

Sameiet Markerud Skog ønsker å redusere antall sameiedeltakere fra 10 til 7 for gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud), og endringene i eierkonstellasjonen er planlagt for å forenkle/gjennomføre vedlikehold av eiendommen. Tre av de nåværende deltakerne skal kjøpes ut av sameiet. Endringene i eierstrukturen omfatter ikke de øvrige registerenhetene som utgjør eiendommen Markerud. Endringene medfører at Skredderud overdras til et nytt sameie og i tilfellet Skredderud vurderes som en del av den øvrige driftsenheten medfører endringen en fradeling av areal. Slik deling forutsetter etter jordloven § 12 første ledd delingssamtykke. Det må derfor vurderes om Skredderud er en del av driftsenheten som utgjør Markerud.

I brev av 22. september 2021 fra Landbrukskontoret for Hadeland og Nittedal ba kommunen Statsforvalteren i Oslo og Viken å ta stilling til driftsenhetsspørsmålet i saken.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalterens fattet vedtak i saken 13. desember 2021.

Etter en konkret skjønnsmessig landbruksfaglig vurdering av om eiendommene geografisk og driftsmessig fremstår som en naturlig enhet kom Statsforvalteren til at gnr. 12 bnr. 185 Skredderud, inngår i driftsenhet med Markerud, gnr. 6 bnr. 1 m.fl.

Statsforvalteren har i sitt vedtak vektlagt at eiendommene er eid av den samme eierkonstellasjonen som består av de samme eierne med lik eierandel for begge eiendommene.

Videre fant Statsforvalteren at eierforholdene ikke var et resultat av tilfeldighet, men som et påregnelig resultat av arv og planlegging.

Eiendommene har tidligere vært drevet sammen, og driften varierer i dag fra utleie til forskjellige aktører med ulike avtaler og virksomheter, til at deler av eiendommene er tillagt landskapsvern, naturreservat mv. Eierforholdene er imidlertid identiske og mesteparten av eiendommene består av skog. Statsforvalteren ser ikke at avstanden mellom Markerud og Skredderud er av betydning med hensyn til dagens drift.

Landbruksdirektoratet viser til Statsforvalterens vedtak av 13. desember 2021 i sin helhet.

Klage på Statsforvalterens vedtak

Klagen på Statsforvalterens vedtak er datert 19. desember 2021.

Sameiet er av den oppfatning at sammenhengen mellom Skredderud og Markerud må vurderes skjønnsmessig og konkret ut ifra reelle hensyn, og at eiendomshistorikken de siste 50-70 årene må vektlegges.

I klagen er det anført at Skredderud ikke har inngått i driftsenhet med Markerud. I den forbindelse vises det til at Skredderud først kom inn under sameiet i 1994, mens sameiet har eksistert siden 1965.

Formålet med reduksjonen i antall sameiere for Skredderud er å sikre, vedlikeholde, bruke og utvikle eiendommen. Skredderud har betydelige vedlikeholdsbehov.

I klagen redegjøres det for historien til Skredderud, Markerud gård og Markerud, og det vises til at det til tross for eierforholdene har det aldri vært noen felles drift mellom Skredderud, Markerud gård eller Markerud.

Landbruksdirektoratet viser til klagen av 19. desember i sin helhet.

Oversendelse av klagen fra Statsforvalteren

Oversendelse av klagen fra Statsforvalteren til Landbruksdirektoratet er datert 7. februar 2022.

Statsforvalteren viser til vurderingsmomentene som fremgår av rundskriv M-2/2021, og finner at eiendommene er på samme eierhånd og dette kan ikke karakteriseres som en tilfeldighet. Videre er det kort avstand mellom Skredderud og Markerud.

Eiendommene har samme eiere som administrerer utleie og har ansvaret for driveplikten. Selv om store arealer i dag leies ut til landbruksfjerne næringer anser Statsforvalteren at skogen på Skredderud og Markerud er egnet for å bli drevet sammen.

Landbruksdirektoratet viser til oversendelsen av 7. februar i sin helhet.

Merknader til Statsforvalterens oversendelse av klagen

Utfyllende merknader til klagen på vegne av Sameiet Markerud Skog er mottatt av Landbruksdirektoratet 19. april 2022.

Innledningsvis vises det til at Skredderud ikke har eller har hatt noe driftsfellesskap med Markerud, og foruten eierforholdene er det ingen tilknytning mellom eiendommene. Hovedbygning, tun mv. til Markerud gård ble fradelt og solgt i 1990. Registerenhetene som utgjør Markerud har selv liten sammenheng utover eierskap og noe overlappende virksomhet, de er i dag utleid til ulike aktører med ulik virksomhet. Skredderud har siden 1930-tallet i hovedsak fungert som fritidsbolig, den ble fradelt fra en større eiendom i 1992, bygningene på eiendommen fremstår i dag som nærmest kondemnabile, med stort behov for vedlikehold. De 7 av dagens 10 eiere som ønsker å etablere et nytt sameie ved å kjøpe ut 3 av dagens sameiere planlegger vedlikehold og bruk av Skredderud.

Registerenhetene som inngår i sameiet, ligger tett på bebyggelsen og er regulert til flere og svært ulike formål. Herunder skiannlegg, småhusbebyggelse, næringsformål, råstoffutnyttelse mv. Deler av arealer er vernet etter naturmangfoldloven og båndlagt etter kulturminneloven. Ifølge sameiet er det bare 194 daa av arealet som ikke har noen båndleggelser, vern eller spesifikk regulering. Sameiet anfører med dette at eiendommene som inngår i sameiets eie ikke er egnet til jord- eller skogbruk. De kan ikke betraktes som en landbrukseiendom grunnet fragmenteringen med hensyn til regulering, båndleggelse og vern.

Sameiet anslår videre at bare 51 daa av Skredderuds totale areal på 69,8 daa er egnet for skogsdrift, da det øvrige arealet utgjør tunet eller er båndlagt til kraftlinjer. Arealet som er egnet til skogsdrift ligger videre innenfor markalovens virkeområdet med restriksjoner. Det vises for øvrig til at Skredderud bare har vært i bruk som fritidseiendom.

Landbruksdirektoratet viser til brev med merknader av 19. april 2022 i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Statsforvalteren har delegert kompetanse til å fatte vedtak i driftsenhetssaker. Landbruksdirektoratet er klageinstans for slike avgjørelser. Som klageinstans etter forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd kan Landbruksdirektoratet prøve saken i sin helhet, herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 annet ledd. Som klageinstans skal Landbruksdirektoratet vurdere klagers synspunkter og se til at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes, 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.

Landbruksdirektoratet skal ta stilling til klagen på Statsforvalterens vedtak av 13. desember 2021 om at gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud) inngår i driftsenhet med gnr. 6 bnr. 1 m.fl. (Markerud).

Av jordloven § 12 første ledd fremgår det at det kreves delingssamtykke når en eiendom er *nytt* eller *kan nyttast* til jordbruk eller skogbruk, og videre at bestemmelsen omfatter eierandeler i sameier:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet ... Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Videre fremgår det av jordloven § 12 sjette ledd at delingsbestemmelsen også gjelder når en eiendom består av flere registerenheter når disse er på *same eigarhand* og må *reknast som ei driftseining*:

Føresegnene gjelde utan omsyn til om ein eigedom har fleire registeremningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Landbruks- og matdepartementets (LMD) rundskriv M-2/2021 *Driveplikt, omdisponering og deling* gir veiledning til – og er styrende for rettsanvendelsen av jordloven § 12.

Delingsbestemmelsen kommer til anvendelse når en eiendom er *nytt* eller *kan nyttast* til jordbruk eller skogbruk, jf. jordloven § 12 første ledd.

Nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk

Sameiet har anført at eiendommen ikke kan karakteriseres som en landbrukseiendom, og at den hverken brukes eller er egnet til å bli brukt til

jordbruk eller skogbruk. For Skredderuds del er det vist til at det er 51 daa produktiv skog og at eiendommen ligger i område underlagt markaloven.

Det går frem av rundskriv M-2/2021 at:

Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet, eller kan nyttes, til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av kun dyrka jord eller kun skog.¹

Og videre at:

Bestemmelsen fastsetter ingen arealgrense for hvilke eiendommer som omfattes av plikten til å søke om samtykke til deling. Eiendommen må likevel ha en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift enten alene, eller som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom. En liten eiendom kan omfattes av bestemmelsen om deling dersom eiendommen har dyrka jord av høy kvalitet. I praksis har en eiendom med totalareal på 5 dekar blitt ansett tilstrekkelig, ettersom den hadde 3 dekar fulldyrka jord. Eiendommens beliggenhet er et relevant moment. Det samme gjelder kvaliteten på arealet, vekstvilkår, og hvilken produksjonsform som er påregnelig. Den eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva en eier med alminnelige kunnskaper og erfaring kan få ut av eiendommen.²

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at Skredderud er omfattet av delingsbestemmelsen da den består av skogsareal av en slik størrelse og beliggenhet som gjør at den er egnet for lønnsom skogdrift som tilleggsjord til det øvrige skogsarealet på Markerud.

Same eigarhand

Inngangsvilkåret for at det skal foreligge en driftsenhet er etter jordloven § 12 sjette ledd at registerenhetene er på *same eigarhand*. Vilkåret er en lovbundet vurdering uten rom for skjønn.³

Om denne vurderingen går det frem av rundskriv M-2/2021 at:

Samme eierhånd betyr at de ulike gårds- og bruksnummer må eies av en og samme person.⁴

I henhold til Lovavdelingens tolkning er *person* er her likestilt med eierskap av flere sameiere sammen, med forbehold om at sameiekonstellasjonen er lik for registerenhetene.⁵

¹ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.3.1.

² Rundskriv M-2/2021 punkt 5.3.1.

³ Inger Grette og Ingrid Aasen, *Jordlova. Lovkommentar* punkt 6.12.4.

⁴ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.3.3.

⁵ Inger Grette og Ingrid Aasen, *Jordlova. Lovkommentar* punkt 6.12.4.

Vilkåret om at gårds- og bruksnummer må være på samme eierhånd betyr i denne saken at matrikelnumrene må eies av de samme sameierne i samme sameiekonstellasjon. Landbruksdirektoratet viser i den sammenheng til Statsforvalterens fremstilling av eierforholdene for Markerud og Skredderud som er identiske, og er dermed «på same eigarhand».

Vurdering av om registerenhetene utgjør en driftsenhet

Ved siden av vilkåret om at registerenhetene må være på *same eigarhand* foreligger vilkåret for at det kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 første ledd at matrikelnumrene etter forvaltningens skjønn må *reknast som ei driftseining*, jf. jordloven § 12 sjette ledd.

Vurderingstemaet er presisert i rundskriv M-2/2021, om det foreligger en driftsenhet må vurderes på bakgrunn av en sammensatt, konkret og individuell vurdering:

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.⁶

Av sakens opplysninger fremstår det som om formålet med sameiet har vært å konsolidere, strukturere og forvalte det utvidede familieeierskapet til eiendommene Markerud og Skredderud. Landbruksdirektoratet kan ikke se at det finnes noe formål med sameiet og det utvidede familieeierskapet utover å konsolidere eierskapet til Hans Prydz' etterkommere, strukturere eierforholdet dere imellom, og forvalte eiendommene på en hensiktsmessig måte.

Eiendommene Markerud og Skredderud har vært i den samme utvidede familiens eie i lang tid, fra tiden før sameiet oppstod og i ulike konstellasjoner. Skredderud kom inn under sameiet i sin nåværende form i 1994, mens sameiets opprinnelse og sameiet i sin nåværende form er eldre. Landbruksdirektoratet kan ikke se at dette avviker fra overnevnte formål. Dette tilsier etter Landbruksdirektoratets vurdering at Skredderud og Markerud utgjør en driftsenhet.

Tilfeldighetbetragtninger

I tidligere utgaver av någjeldende rundskriv var det en formulering om at forvaltningen måtte være spesielt nøye med driftsenhetsvurderingen der eiendommene var kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet.

Tilfeldighetsforbeholdet er basert på Sivilombudets avgjørelse SOMV-2005-80.

⁶ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.3.3.

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at Skredderud og Markerud ikke er kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet..

Avstandsbetraktninger

I rundskriv M-2/2021 går det frem at:

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 eigner 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.⁷

Avstanden mellom Skredderud og Markerud er i luftlinje under 2 kilometer. Den korte avstanden tilsier at de er egnet til å bli drevet sammen.

Ressursgrunnlag og drift

For eiendommens ressursgrunnlag vises det til beskrivelsen av registerenhetene innledningsvis. Skredderud består i hovedsak av produktive skogsarealer, mens Markerud foruten steinbruddet og utleide arealer også består av store produktive skogsarealer. Deler av dette er båndlagt til annet formål.

Imidlertid består både Markerud og Skredderud av produktiv skog, og med hensyn til skogsdrift anser Landbruksdirektoratet at Skredderud og Markerud utfyller hverandre, og er egnet for å bli drevet sammen.

Det er anført at det tidligere aldri har vært noen felles drift av Skredderud og Markerud. Landbruksdirektoratet kan heller ikke se at dette har vært tilfellet. Det var frem til tidlig 2000-tall noe skogsdrift på Markerud, men det er ingen slik drift i dag. Det er opplyst om at skogsdriften ikke lenger var lønnsom.

Det er imidlertid ikke noe krav om at eiendommene skal ha vært drevet sammen i en viss tid for at de skal utgjøre en driftsenhet, jf. rundskriv M-2/2021. Videre bemerkes det at det heller ikke finnes krav til at eventuell felles drift på registerenhetene skal være lønnsom.

I merknadene til Statsforvalterens oversendelse av klagen til Landbruksdirektoratet er det anført at fragmenteringen av eiendommene gjennom utleie av Markerud til ulike aktører med ulik virksomhet tilsier at det ikke

⁷ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.3.3.

foreligger noen driftsenhet. Om driftsenhetsvurderingen i forbindelse med utleie heter det i rundskriv M-2/2021 at:

Mange eiendommer drives ved at jorda leies ut, og fortsatt utleie av jord vil også være påregnelig sannsynlig driftsform i framtida. At jordbruksarealet leies bort, fører ikke til at leiejorda slutter å være en del av driftsenheten. Andre eiendommer nyttes til ulike former for landbruksfjern tilleggsnæring. Utleie av arealer eller bygninger – som for eksempel kårboligen, eventuelt bruk av eiendommen til landbruksfjerne tilleggsnæringer, fører heller ikke til at registerenhetene opphører å være en driftsenhet. Dette har sammenheng med at formålet med delingsbestemmelsen er å ta vare på ressursgrunnlaget på eiendommen i et langsiktig perspektiv.⁸

I henhold til den foregående formuleringen i rundskriv M-2/2021 er det imidlertid klart at slik utleie ikke endrer en eventuell status som driftsenhet som følge av utleievirksomheten. Bortleie av jord, også til bruk som tilleggsnæringer, er vanlig innen landbruket, blant annet for å oppfylle driveplikten etter jordloven § 8. Det er i tråd med eiendomslovgivningen for landbruket at grunneiere stimuleres til å ta i bruk arealressursene på eiendommene for å sikre inntekter. Dette gjelder også for landbruksfjerne tilleggsnæringer.

All den tid delingsbestemmelsens formål er ivaretagelse av ressursgrunnlaget på landbrukseiendommen kan ikke Landbruksdirektoratet se at bortleie og arealbruk til tilleggsnæringer medfører at registerenhetene opphører å være en driftsenhet.⁹

Helhetsvurdering

Landbruksdirektoratet anser gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud) inngår i driftsenhet med gnr. 6 bnr. 1 m.fl. (Markerud). Landbruksdirektoratet har lagt avgjørende vekt på at registerenhetene har vært på samme eierhånd i lang tid, ressursgrunnlaget utfyller hverandre og de er egnet til å bli drevet sammen.

Vedtak:

Statsforvalterens vedtak av 13. desember 2021 stadfestes. Gnr. 12 bnr. 185 (Skredderud) inngår i driftsenheten gnr. 6 bnr. 1 m.fl. (Markerud), jf. jordloven § 12 sjette ledd. Dette innebærer at det må søkes om deling for å få gjennomført de eiendomsoverdragelsene dere ønsker.

Dette vedtaket er endelig, det kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 første ledd.

Landbruksdirektoratet bemerker at vi med denne driftsenhetsvurderingen ikke har tatt stilling til om det kan gis samtykke til deling etter jordloven § 12 første ledd. Dette er en annen og separat vurdering enn den som er gjort ovenfor. Søknad om samtykke til deling etter jordloven § 12 første ledd sendes til kommunen.

⁸ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.3.3.

⁹ Inger Grette og Ingrid Aasen, *Jordlova. Lovkommentar* punkt 6.12.5.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Henrik Thode Kristoffersen
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Sameiet Markerud Skog	Otto Ruges vei 33B	1361	ØSTERÅS
-----------------------	--------------------	------	---------

Kopi til:

Anne K. M. Prydz Sæterdal			
Nittedal kommune	Pb 63	1482	NITTEDAL
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Pb 325	1502	MOSS