



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Deres ref.:

Vår dato: 25.05.2012

Vår ref.: 2012/3677

Arkivnr.: 422.5

adv. Svein E. Jensen  
pb 362, Nytorget  
4379 EGERSTUND

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 56 88 11  
E: postmottak@fmro.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Overprøving av kommunalt jordlovsvedtak - deling av gnr. 114, bnr. 1 og gnr. 112, bnr. 5 i Eigersund kommune

### Fylkesmannens vedtak:

Fylkesmannen opphever vedtaket i sak 044/12 i plantekniske utvalg, og nekter fradeling av gnr. 114, bnr. 1, som omsøkt, fra driftsenheten gnr. 112, bnr. 5 og gnr. 114, bnr. 1 i Eigersund, jfr. begrunnelsen nedenfor.

### Bakgrunn:

Det viset til vårt varslingsbrev, datert 29.03.2012, om overprøving av det kommunale delingsvedtaket for gnr. 114, bnr. 1 og gnr. 112, bnr. 5 i Eigersund, som ble fattet i sak 044/12 i planteknisk utvalg:

*"Planteknisk utvalg gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av gnr./bnr. 114/1 fra driftsenheten gnr./bnr. 112/5 og 114/1 i Eigersund. Det settes som vilkår at gnr./bnr. 114/1 blir lagt som tilleggsjord til gnr. /bnr. 11/1, 4 og 5 i Eigersund eller et bruk i nærområdet. Det settes som vilkår for deling at det etableres et kompetansesenter for spesialisert kjøttfeproduksjon innen 5 år på gnr. /bnr. 114/1 i Eigersund."*

Mindretallet (3 mot 8) stemte for følgende:

*"Planteknisk utvalg avslår i medhold av § 12 i jordloven søknad om fradeling av gnr./bnr. 114/1 fra driftsenheten gnr./bnr. 114/1 og 112/5 i Eigersund.*

*Dette med følgende begrunnelse:*

*Deling er ikke forsvarlig i forhold til den avkastning driftsenheten kan gi. Ved å skille gnr./bnr. 114/1 fra driftsenheten gnr./bnr. 112/5 og 114/1 i Eigersund mister driftsenheten en betydelig ressurs. Arronderingsmessig passer disse brukene svært godt å drives sammen som en driftsenhet. Gnr./bnr. 114/1 ble lagt som tilleggsjord til gnr./bnr. 112/5 så sent som i 2008. Å selge gnr./bnr. 114/1 som tilleggsjord til et annet bruk som ligger ca. 14 km unna gir ingen god driftsmessig løsning. Oppbygging av en forsøksgård på Nese er først og fremst av privat interesse for Anbjørn Øglend og Prima Gruppen As."*

Etter § 35 i forvaltningsloven har overordnet organ omgjøringsrett etter nærmere vilkår. Etter 3. ledd i paragrafen kan vedtak også omgjøres til skade for den vedtaket er rettet mot eller vil tilgodese om ..... "omsynet til offentlige interesser tilsier det." I slike tilfeller - om ikke vedtaket er direkte ugyldig - må det overordnede organ holde seg innenfor varslingsfrister, som fremgår av 3. ledd:

*"Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen*

*tre måneder etter samme tidspunkt."*

Den her lovbestemte fristen for omgjøring vil således aller tidligst kunne vurderes utløpt tre måneder etter 13.03.2011 - vedtaksdatoen. Fylkesmannen har i brev av 29.03.2012 i rett tid sendt melding til Dem som advokat for partene i saken om at nevnte vedtak ville bli overprøvd. Vedtak om omgjøring vil ved behandlingen her også skje innen den lovbestemte fristen for dette på 3 måneder. De lovbestemte fristene for omgjøring vil etter dette måtte vurderes som overholdt.

Drøftingstemaet blir etter dette om delingsvedtaket, som er fattet av kommunen, må vurderes å være i strid med "*omsynet til offentlige interesser*" vurdert etter § 12 i jordloven og formålsbestemmelsen der i § 1. I praksis er det lagt til grunn at offentlige interesser tilsier omgjøring der det ikke er tvil om at vedtaket vil kunne dreie praksis i en klart uheldig retning. Dette må vurderes individuelt og konkret, men det må også tas hensyn til den virkning saksutfallet vil kunne få for fremtidige saker av tilsvarende art.

Fylkesmannen viser til saksutredningen fra Eigersund kommune, til søknaden, til merknadsskriv og til de øvrige dokumentene i saken - alle dokumenter som skulle være vel kjent for partene. Det vises også til klagen som har innkommet i saken – fra Eigersund bonde- og småbrukarlag og fra Eigersund og Helleland bondelag. Disse klagen, som vi har mottatt, vil bli oversendt kommunen. Vi ser på dette stadium av saken ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet hvorvidt disse organisasjonene har rettslig klageinteresse osv. etter forvaltningslovens regler ettersom disse vurderingene i første omgang tilligger kommunen å ta standpunkt til.

Fylkesmannen foretok befarings i saken 30.04.2012. Til stede var Anbjørn Øglend, Willy Lomeland og adv. Erling Jensen for partene. Jordbrukssjef Steinar Nordvoll møtte for Eigersund kommune og fra Fylkesmannen møtte Trond Olav Fiskå og Kirsten Smedvig. Representanter fra Eigersund kommune, ordfører, rådmann og leder for planteknisk utvalg, har også etter deres ønske fått framlagt saken i møte her 2. mai. 2012.

#### **Fakta – summarisk:**

Omsøkte landbrukseiendom, består av gnr. 112, bnr. 5 og gnr. 114, bnr. 1 i Eigersund. Denne driftsenheten består av totalt 1728,8 dekar i h.h.t. skog og landskaps gårdskart. Av dette skal 204,5 dekar være fulldyrket jord, 225 dekar innmarksbeite, 220,1 dekar skog, hvorav 151 dekar av høg bonitet og 69,1 dekar middels bonitet. Resten – 1063,2 dekar er registrert som uproduktiv skog, myr og jorddekt/skrinn fastmark. Nina Evje Lomeland står som hjemmelshaver.

Fram til 2008 bestod eiendommen av gnr. 112, bnr. 5 og gnr. 101, bnr. 5 (Møgedal). Gnr. 112, bnr. 5 representerte omtrent halvparten av de forskjellige arealkategoriene angitt ovenfor for 112/5 og 114/1. Gnr. 114, bnr. 1 ble da tilkjøpt som tilleggsjord til bruket, og alle bygningene bortsett fra en gammel driftsbygning ble fraskilt og etablert som en egen boligeiendom med nytt gnr/bnr. I samme forbindelse ble den gang tilhørende gnr. 101, bnr. 5 – Møgedal – tillatt fradelt og solgt som tilleggsjord til et i denne saken utenforstående bruk – for å finansiere kjøpet av gnr. 114/1. Denne bruksrasjonaliseringen med fradeling av tun på salgseiendom og del av driftsenheten (Møgedal) fra "kjøper-bruket" ble akseptert av landbruksmyndighetene med grunnlag i at det ble vurdert å foreligge samfunnsinteresser av stor vekt i styrking av driftsgrunnlaget på gnr. 112, bnr. 5. Kjøpet gav også en svært god arronderings- og driftsmessig løsning. Kommunens fradelingsvedtak som her overprøves vil resultere i at gårdsbruket – gnr. 112, bnr. 5 står tilbake med mindre ressurser enn før tilleggskjøpsåret 2008.

Gnr. 112, bnr. 5 består alene av 96,6 dekar fulldyrket jord, 125,1 dekar innmarksbeite, 51,7 dekar produktiv skog, 530,7 dekar annet areal – totalt 804,1 dekar. Det er to bolighus og en driftsbygning i god stand på gården. Drift på gården er husdyrhold med melk- og kjøttproduksjon av storfe og

sauehold. Melkekvoten er på ca. 155.000 liter. Denne ønsker Willy Lomeland å beholde og få tillagt seg i forbindelse med et skilsmisseoppgjør.

Planen for delingen er at gnr. 114, bnr. 1 skal selges til Anbjørn Øglend. Han ønsker her å bygge opp et nasjonalt kompetansesenter for framføring av Aberdeen Angus dyr og kjøtt av førsteklasses kvalitet. Han eier ca. 81 % av Prima-gruppen AS, tidligere kalt Prima Jæren AS. Kommunen opplyser videre at *”satsingen er en videreføring av arbeid som Innovasjon Norge tidligere har støttet, og som i første omgang ble avsluttet i 2010. Målet med prosjektet er å få fram norsk storfe av en kvalitet som gjør at en kan posisjonere seg i segmentene for høykvalitets storfekjøtt, som er betydelige i internasjonale markeder, og som er i fremvekst i Norge. I følge Anbjørn Øglend er det foreløpig ikke tatt stilling til om det skal reises ett nytt bygg, om eksisterende fjøs skal rustes opp, eller om begge deler er aktuelt. Primagruppen skal leie bygning/-er av Anbjørn Øglend. Innovasjon Norge innvilget kr. 3,15 millioner til prosjektet 08.12.2011. Utfordringen for kjøttfeproduksjonen i Norge er det norske klassifiseringssystemet som ikke premierer de egenskaper som kjennetegner Angus, slik som mørhet, smak og marmorering. Dette er egenskaper som bevisst er blitt utviklet i arbeid med rasen. Det kan dokumenteres at Aberdeen Angus er bedre på smak og mørhet målt opp mot andre raser. Anbjørn Øglend mener dette prosjektet må være av nasjonal interesse, og at det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt, noe som tilsier at deling av driftsenheten gnr./bnr. 112/5 og 114/1 burde vært mulig”*

Anbjørn Øglend eier selv en mindre landbrukseiendom på Eigerøy, gnr. 11, bnr. 1, 4 og 5 (Auglend) i Eigersund. Denne eiendommen består av ca. 7,2 dekar fulldyrket jord, 22,9 dekar innmarksbeite og 286 dekar annet areal. Det er to bolighus og en driftsbygning av god stand på eiendommen.

Eiendommen drives ikke av Anbjørn, men av faren, Arnt Øglend. Pr. juli 2011 ble det oppgitt 13 sauer over 1 år og 24 lam under ett år i søknad om produksjonstilskudd.. Det selges også grovfôr fra eiendommen.

Avstanden mellom denne eiendommen og omsøkte eiendom er ca. 14 km , og eiendommene ligger på hver sin side av byen.

### **Rettsgrunnlag:**

#### § 12. "Deling

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.*

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

*Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.*

*Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell*

*samtykket bort."*

### § 1. "Føremål

*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."*

Landbruksdepartementets rundskriv M- 4/2003 – om omdiponering og deling kommer også til anvendelse.

### **Fylkesmannens vurdering:**

Som fremgår ovenfor, inneholder § 12 i jordloven et generelt forbud mot å dele eiendom som er nytta, eller kan nyttast til jord- eller skogbruk. Det kan gjøres unntak fra dette forbudet dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. For at deling evt. skal kunne tillates må ett av de to alternative vilkårene være oppfylt - dette er minstekravet etter loven.

Gnr. 112, bnr. 5 har begrenset ressursgrunnlag arealmessig. Historikken med kjøp av omsøkte gnr. 114, bnr. 1 som tilleggsjord i 2008 bekrefter også denne betraktningen. Etter Fylkesmannens vurdering er driftsenheten – gnr. 112, bnr. 5 og gnr. 114, bnr. 1 – ikke større enn hva den bør være for å kunne møte dagens og framtidens krav til rasjonelle bruk. Etter vårt skjønn kan det ikke være noen tvil om at omsøkte fradeling ikke kan forsvares og hjemles "ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi".

Det andre alternative grunnlaget for evt. samtykke til deling i jordloven er "samfunnsinteresser av stor vekt". Bruksrasjonalisering kan bli vurdert som en slik samfunnsinteresse, som typisk skjedde da omsøkte, gnr. 114/1, ble kjøpt som tilleggsjord i 2008. En slik betraktning kan det imidlertid bare bli snakk om når det ene bruket opphører som sådan, eller når jord søkes fradelt en landbrukseiendom for å legges til en annen og som resulterer i en klart bedre driftsmessig løsning. Etter Fylkesmannens vurdering kan det ut fra jord- og konsesjonslovens formål ikke være forsvarlig å vurdere omsøkte gnr. 114, bnr. 1 som tilleggsjord til gnr. 11, bnr. 1, 4 og 5 – Auglend – som Øglend eier på Eigerøy. Til det er avstanden for stor, driften for marginal osv. Etter Fylkesmannens vurdering ville ikke et evt. slikt kjøp gi en landbruks- og samfunnsmessig god løsning, jfr. formålsbestemmelsen i konsesjonsloven.

Spørsmålet blir etter dette om Øglends spesielle planer med kompetansesenter for framføring av Angus-dyr osv. kan sies å være en "samfunnsinteresse av stor vekt", som evt. kan forsvare delingen etter jordlovens § 12.

Om den konkrete satsingen skriver kommunen:

*"På gnr./bnr. 114/1 skal det oppføres et gårdsanlegg hvor det skal være utprøving av fremforingsmetodikk og andre variabler i oppaling. Det blir en forsøksgård som skal integreres i biffringens arbeid, i første omgang med fokus på sluttforing av Angusbesetningen. Det arbeides intensivt med å etablere/utvide biffring med utgangspunkt i Dalane. Biffringen i Dalane vil jobbe*

*med kastrat og kvige for å sikre høyest mulig spisekvalitet på kjøttet. Det er noe usikkert om det vil bli tilstrekkelig volumer i regionen. Utviklingsarbeidet vil derfor også foregå i Sør-Rogaland. Forsøksanlegget kan bli et kompetansesenter for fremføring av Angus dyr. Kastrater av Angus dyr kan passe godt her i Dalane med mye innmarks- og utmarksbeite som de utnytter godt.”*

Også Fylkesmannen ser at det er fornuftige og gode planer for driften av omsøkte landbrukseiendom, og til en viss grad kan kanskje planene isolert sett karakteriseres som en samfunnsinteresse. Imidlertid kan vi ikke se den planlagte forsøksvirksomheten er betinget av at Øglend får overta gnr. 114, bnr. 1. Den eventuelle samfunnsinteressen som måtte foreligge for kunne gi tillatelse i denne fradelingssaken er etter Fylkesmannens vurdering ikke tilstrekkelig stor til å veie opp for de negative sidene ved vedtaket. Både svekking av driftsgrunnlaget for et godt arrondert bruk og en dårlig driftsmessig løsning gjennom å etablere et framtidig bruk basert på at gnr. 114, bnr. 1 skal legges til gnr. 11, bnr. 1,4 og 5 er tunge negative følger av den skisserte løsningen. Etter Fylkesmannens vurdering kan det ikke sies å foreligge slike ”samfunnsinteresser av stor vekt”, jfr. § 12 i jordlova, at det kan forsvare fradelingen som her har skjedd.

I tillegg til den konkrete, negative konsekvensen for denne, omsøkte landbrukseiendommen, vil et evt. delingssamtykke her også kunne føre til en klart uheldig vridning av praksis med større konsekvenser for landbruket i området og regionen.

Fylkesmannen har i den totale vurderingen hatt hensynet til det lokale selvstyre for øye, men har kommet til at dette hensynet i denne saken viker for hensynet bak delingsforbudet i jordloven.

Fylkesmannen vil på denne bakgrunn oppheve kommunens delingsvedtak. Konsekvensen av dette er at omsøkte deling ikke er godkjent.

Med hilsen  
Fylkesmannen i Rogaland

Harald Thune  
ass. fylkesmann

Hadle Nevøy  
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent av Fylkesmannen i Rogaland og krever derfor ikke signatur.

Saksbehandler: Kirsten Smedvig  
Saksbehandler telefon: 51 56 89 76  
E-post: kirsten.smedvig@fmro.no

**Kopi til:**

Eigersund bonde- og småbrukarlag, v/Svein N. Veshovda	Nodlandsvn.	4370	EGERSUND
Helleland bondelag, v/Terje Taule	Grøndalvn. 99	4376	HELLELAND
Eigersund bondelag, v/Sigmund Slettebø	Krossmovn. 264	4370	EGERSUND
Eigersund kommune	Postboks 580	4379	Egersund