

Vierdal Advokatfirma AS
Sølvberggata 22
4006 STAVANGER
Silje Haukdal

Vår dato: 28.01.2022

Vår referanse: 21/45002 - 4

Deres dato:

Deres referanse:

Endelig delingsvedtak - gnr. 4 bnr. 3 i Eigersund kommune

Sammendrag: Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren i Rogalands avgjøringssvedtak av 6.7.2021 stadfestes.

Den 6.7.2021 omgjorde Statsforvalteren i Rogaland Eigersund kommunes delingsvedtak av 12.4.2021. I delingsvedtaket ble en parsell på ca 117,2 daa og et bolighus med tomt på ca 2,3 daa tillatt fradelt landbrukseiendommen gnr. 4 bnr. 3, som omsøkt.

Sakens bakgrunn

Inger Johanne Roaldsen Hove og Leif Willy Hove eier landbrukseiendommen gnr. 4 bnr. 3 i Eigersund kommune. De søkte 5.10.2020 om å få dele fra ett av tre bolighus på eiendommen med tilhørende tomt på 2,3 daa og en parsell på 117,2 daa som skal selges som tilleggsjord til Svein Magne Skadberg, eier av landbrukseiendommen gnr. 4 bnr. 25 i Eigersund. Resteieendommen på ca. 44,2 daa skal overtas av søkerens datter.

Om avgivereieendommen gnr. 4 bnr. 3

Ifølge Gårdskart har eiendommen et totalareal på 163,7 daa, hvorav 57,1 daa er fulldyrka jord, 45,2 daa er innmarksbeite, 54,9 daa er annet markslag og 6,5 daa er bebygd areal. Det følger av kommunens saksdokumenter at eiendommen også har en andel i et sameie med gnr. 4 bnr. 6 på ca 469 daa, hvorav 140,9 daa er skog og 327,9 daa er annet areal.

Eiendommen gnr. 4 bnr. 3 består av 5 teiger. Det følger av saksdokumentene at det er tre bolighus og en driftsbygning på eiendommen. Det er også opplyst om at selvstendig drift på gården ble avsluttet i 1973. Jordbruksarealene har siden blitt leid ut.

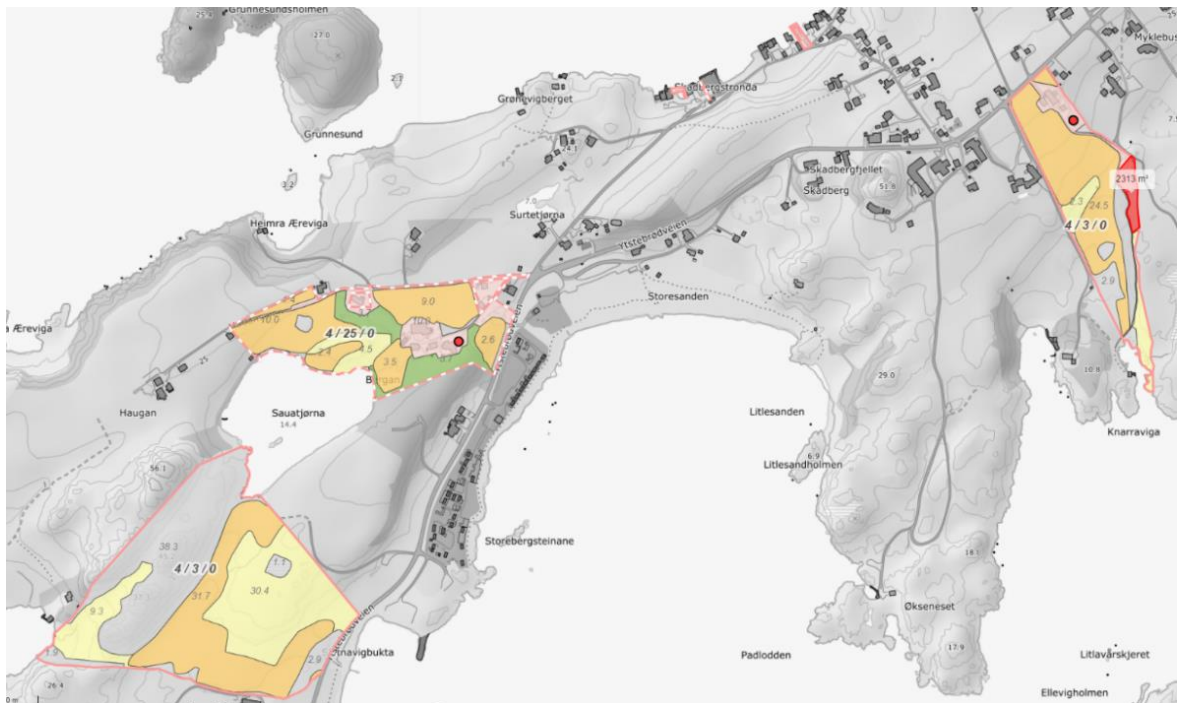
Parsellen på ca 117,2 daa som er søkt fradelt, og som skal selges til Svein Magne Skadberg, består av ca 31,9 daa fulldyrket jord, 39,7 daa innmarksbeite og 45,6 daa annet areal. Det er opplyst å være ca 460 meter, målt langs vei, mellom avgivereieendommen og mottakereieendommen.

Parsellen på ca 2,3 daa som skal beholdes av Inger Johanne Roaldsen Hove og Leif Willy Hove består av annet areal (hage) og bebygd areal.

Resteiendommen vil bli bestående av ca 25,2 daa fulldyrket jord, 5,5 daa innmarksbeite og 13,5 daa utmark. Eiendommen vil også beholde andelen i sameiet med gnr. 4 bnr. 6. Denne eiendommen skal overtas av søkerens datter.

Om mottakereiendommen gnr. 4 bnr. 25

Ifølge Gårdskart har eiendommen et totalareal på 55,6 daa, hvorav 28,9 daa er fulldyrka jord, 4,5 daa er innmarksbeite, 9,5 daa er produktiv skog og 12,7 daa er annet markslag/bebygd areal. Eiendommen består av 2 teiger. Det drives ammekuproduksjon på eiendommen. Ved søknad om produksjonstilskudd høsten 2020 ble det oppført 26 ammekyr og 30 øvrige storfe. Svein Magne Skadberg leier mye jord til drifta, blant annet et areal på gnr. 4 bnr. 22 som grenser til den omsøkte parsellen.



Figur 1: Mottakereiendommen gnr. 4 bnr. 25 i stiple linje, parsell på ca 117 daa nede til venstre, omsøkt fradelt boligtomt på 2,3 daa i rødt.

Eigersund kommunes behandling av saken

Saken ble første gang behandlet i planteknisk utvalg 7.12.2020 hvor det ble besluttet å utsette saken til etter befaring. Saken ble deretter sendt på høring 1.2.2021. I uttalelse av 18.2.2021 frarådet Statsforvalteren i Rogaland å innvilge delingssøknaden fordi resultatet kun ville gi delvis bruksrasjonalisering. Søkerne ble oppfordret til å vurdere en fullstendig bruksrasjonalisering, altså salg av hele jordbruksarealet.

Planteknisk utvalg behandlet saken i møte 12.4.2021 og vedtok enstemmig, i tråd med rådmannens innstilling, at deling skulle tillates:

«1. Planteknisk utvalg gir i medhold av § 20-1 i plan- og bygningsloven tillatelse til fradeling av parsell på ca. 117,2 dekar fra gnr./bnr. 4/3 i Eigersund kommune. Det settes som betingelse at parsellen legges som tilleggsareal til en eller flere aktive

gårdbruk i nærområdet. Dette med følgende begrunnelse: Delingen gir en god landbruksmessig løsning, og formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Resteieendommen kan fortsatt nyttes til landbruk.

2. Planteknisk utvalg gir i medhold av § 19-2 og 20-1 i plan- og bygningsloven dispensasjon fra formål i kommuneplanens arealdel til fradeling av parsell på ca. 2,3 dekar fra gnr./bnr. 4/3 i Eigersund kommune. Dette sett i sammenheng med en bruksrasjonalisering, og at det ikke er bruk for 3 bolighus på bruket. Hensynene bak kommuneplanen blir ikke "vesentlig tilsidesatt. Delingen vil ikke medføre til konsekvenser for landbruket, naturmangfoldet og dermed heller ingen belastning for økosystemet. Søknaden vurderes ikke å ha konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

3. Planteknisk utvalg gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av en parsell på ca. 117,2 dekar fra gnr./bnr. 4/3 i Eigersund kommune. Det settes som betingelse for deling at parsellen selges og legges som tilleggsjord til en eller flere aktive bruk i nærområdet. Delingen gir en god landbruksmessig løsning for området. Det er bedre at parsellen overtas av en eller flere som driver aktivt. Resteieendommen kan fortsatt nyttes til landbruk.

4. Planteknisk utvalg gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av en parsell på ca. 2,3 dekar fra gnr./bnr. 4/3 i Eigersund kommune. Dette sett i sammenheng med en bruksrasjonalisering, og at det ikke er bruk for 3 bolighus på bruket, og at delingen neppe vil føre til konflikter med jordbruket.»

Varsel om omgjøring

Statsforvalteren i Rogaland varslet 22.4.2021 om mulig omgjøring av kommunens vedtak om deling etter forvaltningsloven (fvl.) § 35 tredje ledd. Statsforvalteren skrev i brevet, at etter deres vurdering kan offentlige interesser tilsi at kommunens delingsvedtak etter jordloven bør gjøres om. De peker på at den fulldyrka jorda som følger med resteieendommen er en svært viktig ressurs i landbrukssammenheng, og kommunens delingsvedtak kan være i konflikt med jordloven, hvor det er et bærende prinsipp at arealressurser på landbrukseiendommer skal holdes samlet. Statsforvalteren skriver at det her blir opprettet et småbruk med svært avgrensede arealressurser i et område hvor alle bruk har behov for å styrke driftsgrunnlaget.

Merknader til Statsforvalterens varsel

Inger Johanne Roaldsen Hove og Leif Willy Hove sendte merknader til Statsforvalterens varsel i brev av 10.5.2021. I brevet anføres det at deling som omsøkt vil føre til en driftsmessig god løsning for mottakereiendommen, gnr. 4 bnr. 25, og at det er bedre at Svein Magne Skadberg eier arealet enn at han fortsetter å leie det.

Det anføres at den bruksrasjonaliseringen det er søkt om ikke vil endre antall bruk i området. Det pekes på at forskjellen er at gnr. 4 bnr. 25 med omsøkt tilleggsjord vil ligge mer samlet enn før, og at de som ønsker å være bonde på heltid eier mer jord selv. Søkerne mener deres rasjonaliseringsforslag er i henhold til myndighetens signaler vedrørende bruksrasjonalisering, og viser til rundskriv M-1/2013.

Videre anføres det at fradeling av ett bolighus med omkringliggende tomt også vil føre til god bruksrasjonalisering. Det hevdes at det vil være nok areal igjen på gnr. 4 bnr. 3 (resteieendommen) til å drive med dyrking av mat i mindre skala, noe både Hove og neste generasjon ser verdien av og ønsker å ha mulighet til i framtiden. Avslutningsvis påpekes det at det ikke er et alternativ å bo på gnr. 4 bnr. 3 uten råderett over jordene rundt bygningene.

Statsforvalterens vedtak om omgjøring

Det ble gjennomført befaringsavtale av eiendommen 3.6.2021 hvor Inger Johanne Roaldsen Hove og representanter fra kommunen og Statsforvalteren deltok.

Statsforvalteren omgjorde Eigersund kommunes vedtak om deling 6.7.2021, jf. fvl. § 35 tredje ledd. Statsforvalteren var av den oppfatning at hensynet til offentlige interesser tilsa at overordnet myndighet kunne omgjøre vedtaket, jf. fvl. § 35 tredje ledd første punktum. Delingssamtykke ville i dette tilfellet, etter Statsforvalterens syn, være i strid med jordlovens formål og viktige nasjonale hensyn. Det vises til at delingen ikke gir en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket og at dagens situasjon er bedre enn den som vil oppstå ved deling.

Statsforvalteren viser til at en deling som den omsøkte vil føre til at en enhet deles i to, samt at driftsenheten blir tappet for ressurser ved å dele fra en stor boligeiendom i et landbruksområde. Statsforvalteren er enig med kommunen i at det vil være positivt for gnr. 4 bnr. 25 å få tillagt parsellen på 117,2 daa som tilleggsjord, da dette vil styrke landbruket i nærområdet. Men delingen vil også, slik Statsforvalteren ser det, føre til et vesentlig ressurstap for gnr. 4 bnr. 3. Det uttales også at arealene på resteiendommen vanskelig kan drives rasjonelt som en egen enhet. Det blir lagt vekt på den langsiktige driftsmessige løsningen. Statsforvalteren mener at deling av gnr. 4 bnr. 3 som omsøkt ikke vil ivareta hensynet til vern av arealressursene eller være en driftsmessig god løsning.

Statsforvalteren vurderer det også slik at fradeling av det ene bolighuset på eiendommen med tilleggende tomt på 2,3 daa, vil kunne føre til drifts- eller miljømessig ulemper for landbruket. Det vises til at etablering av en fritt omsettelig boligeiendom omkranset av landbruksareal, på sikt kan føre til konflikter mellom bolighensyn og landbruket i området. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Klage på omgjøringsvedtaket

Statsforvalterens omgjøringsvedtak ble påklaget 19.8.2021 av advokat Randi Lind på vegne av Inger Johanne Roaldsen Hove og Leif Willy Hove.

Det anføres i klagen at det er usannsynlig at fradeling av ett av de tre bolighusene vil kunne gi en negativ langsiktig virkning for eiendommen som aktivt bruk, uavhengig av om parsellen på 117,2 daa fradeles eller ei.

Videre anføres det at delingen og salg av parsellen til gnr. 4 bnr. 25 vil gi bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Dette vil muliggjøre større investeringer for eieren av gnr. 4 bnr. 25 og eiendommens produktive arealer vil bli bedre vernet. Det vises til at ressursene blir mer samlet, noe som vil føre til en mer kostnadseffektiv drift.

Det hevdes at Statsforvalteren ikke tar stilling til totalløsningen i sitt vedtak, og det skrives følgende i klagen:

«Statsforvalteren viser til at fradelingen innebærer at man oppretter en lite rasjonell enhet på bnr. 3. Det tas imidlertid ikke stilling til om *totalløsningen* ved delingen medfører en driftsmessig god løsning. Selv om tillatelse til fradeling vil medføre at gnr. 4 bnr. 3 blir en landbrukseiendom med relativt lite produktivt areal, er fordelene for bnr. 25 store. En fradeling vil hensynta dagens bruk, formalisere måten eiendommen i praksis benyttes på og styrke et aktivt bruk.

Følgelig vil fradelingen utgjøre en særlig fordel for eiendommen som får tilleggsjorden.»

Når det gjelder drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, anføres det at Statsforvalteren ikke foretar en konkret vurdering av hvilke ulemper som er påregnelige i den aktuelle saken. Det vises til at boligtomten som søkes fradelt ligger i et bebyggd område, hvor de fleste bolighusene ligger nært opp mot eller direkte tilgrenset landbruksjord. Advokat Randi Lind mener at det ikke er grunn til å tro at fradelingen vil utgjøre et større problem for denne fradelte tomten, enn for de titalls andre i umiddelbar nærhet. Vi viser til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens behandling av klagen

Statsforvalteren tok ikke klagen til følge og oversendte saken til Landbruksdirektoratet 28.9.2021 for endelig avgjørelse. Statsforvalteren skriver følgende i sin vurdering:

«Vi har forståelse for at det er en fordel for kjøperbruket å eie arealer som tidligere har vært leid, samt at det vil føre til en mer hensiktsmessig driftsavstand og muliggjør større investeringer. Derimot er vi uenige i at kortere driftsavstand og styrket driftsgrunnlag på gnr./bnr. 4/25, veier opp for ulempene det er å dele fra en bolig og opprette et småbruk som i liten grad gir grunnlag for rasjonell landbruksdrift. Med to boliger på 44 dekar kan det i fremtiden også bli krevende å nekte deling eller omdisponering.»

Statsforvalteren påpeker at resultatet av delingen er at ressursene på gnr. 4 bnr. 3 blir redusert fra 163,7 daa og tre boliger, til 44 daa og to boliger. De mener at en delvis bruksrasjonalisering totalt sett ikke vurderes som bedre enn dagens eiendomsstruktur, og dermed ikke kan veie opp for ulempen det er å dele fra en boligtomt og etablere et bruk med svært avgrensede ressurser. Statsforvalteren vektlegger også hensynet til vern av arealressursene for å unngå en uheldig fradeling som kan gjøre det vanskelig å nekte en senere omdisponering. Det vises til Statsforvalterens oversendelsesbrev i sin helhet.

Merknader til Statsforvalterens oversendelse

I brev av 7.10.2021 sendte du, advokat Silje Haukdal, inn merknader til Statsforvalterens oversendelsesbrev på vegne av Inger Johanne Roaldsen Hove og Leif Willy Hove.

Det anføres at Statsforvalteren i for stor grad vektlegger generelle hensyn mot fradeling, og at det ikke gjøres en konkret og individuell vurdering slik rundskrivene tar sikte på. Du viser til at mottakereiendommen har leid jorda i som søkes fradelt i ti år og at leiekontrakter er forlenget med ytterligere ti år. Du mener at ved å tillate fradeling sikres i større grad drift av arealressursene på både gnr. 4 bnr. 3 og 25, og viser til at bnr. 25 da med sikkerhet kan gjøre investeringer i landbruket og bnr. 3 kan fortsette med utleie av beite og dyrkamark.

Du mener det er klart at fordelene ved å styrke driftsgrunnlaget for gnr. 4 bnr. 25 overgår ulempene ved å svekke driftsgrunnlaget for gnr. 4 bnr. 3. Du hevder at en oppdeling av gnr. 4 bnr. 3 vil føre til en bedre driftsmessig løsning enn om eiendommen selges samlet. Det vises til at eiendommen består av to parseller som ligger 1,5 km fra hverandre. Om hver parsell tilføres nærliggende bruk med kortere driftsavstand, vil det føre til en mer kostnadseffektiv drift.

Det anføres at lovgiver har lagt opp til at det skal være adgang til fradeling i tilfeller hvor en nabo overtar tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full bruksrasjonalisering. Du mener kommunens delingsvedtak fører til en fornuftig praksis og at Statsforvalteren derfor ikke skal overprøve vedtaket.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratet er klageinstans i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Etter fvl. § 34 skal Landbruksdirektoratet som klageinstans prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Videre skal Landbruksdirektoratet vurdere de synspunkter du som klager 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. Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket kom frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29 første ledd. I brev av 9.7.2021 fra Statsforvalteren i Rogaland blir klagefristen forlenget til 20.8.2021. Landbruksdirektoratet vurderer at klagefristen er overholdt.

Etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre et vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot, blant annet dersom hensynet til offentlige interesser tilsier det. Melding om at vedtaket vil bli overprøvd må i så fall sendes innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort, må sendes innen tre måneder etter samme tidspunkt.

Eigersund kommune sendte melding om vedtaket til Inger Johanne Roaldsen Hove og Leif Willy Hove i brev av 14.4.2021. Vedtaket ble fattet av Planteknisk utvalg i møte den 12.4.2021. Statsforvalteren varslet Hove 22.4.2021 om at kommunens vedtak ble vurdert omgjort. Statsforvalteren sendte melding om at vedtaket var omgjort 6.7.2021. Landbruksdirektoratet anser fristene i fvl. § 35 som overholdt.

For ordens skyld bemerkes at rundskriv M-1/2013 «Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12» er oppdatert og erstattet av rundskriv M-2/2021 «Driveplikt, omdisponering og deling», og det er sistnevnte vi refererer til i vedtaket her. Dette har ingen rettslig betydning for denne saken, da formålet med rundskrivet nå som tidligere blant annet er å gi veiledning til jordlovas regler. Verken rettsreglene eller praksis er endret ved det nye rundskrivet.

Deling etter jordloven § 12

I jordloven § 12 første ledd står det at «deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet». Kompetansen til å gi delingstillatelse er i forskrift delegert til kommunen. Eiendommen gnr. 4 bnr. 3 i Eigersund kommune benyttes til jordbruk i dag ved at jorda drives gjennom bortleie. Deling av eiendommen trenger derfor godkjennelse etter jordlova.

De nærmere kriteriene for å gi en slik delingstillatelse følger av § 12 tredje ledd hvor det står følgende:

«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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».

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere.¹ Deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene bestemmelsen skal verne om.

Landbruksdirektoratet viser til at det sentrale vurderingstemaet er om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Det følger av forarbeidene² at man ved avgjørelsen må se på ressursgrunnlaget og om ressursene etter deling kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.

Vern av arealressursene

Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser, slik som jord, skog, bygninger, utmarksrettigheter og andre arealbaserte rettigheter som tilhører landbrukseiendommen. Av rundskriv M-2/2021 pkt. 5.5.3.2 fremgår det at

«Formuleringen omsynet til vern av arealressursene gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen, enten eiendommen er liten eller stor. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås. (...)

Vurderingen av delingssøknaden sett ut fra "omsynet til vern av arealressursane" må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren, og heller ikke kortsiktige gevinster i form av et kontantoppgjør for det fradelte arealet.»

Statsforvalteren vurderer det slik at ressursene på gnr. 4 bnr. 3 bør holdes samlet for best mulig utnyttelse i framtiden. En deling som omsøkt, vil etter Statsforvalterens syn føre til at enheten deles i to, samt at driftsenheten blir tappet for ressurser ved å dele fra en stor boligeiendom i et landbruksområde.

Når det gjelder parsellen som skal deles fra og selges som tilleggsjord til gnr. 4 bnr. 25, er ikke Statsforvalteren i tvil om at dette vil styrke gnr. 4 bnr. 25, og isolert sett være en god løsning for mottakereiendommen. De er imidlertid av den oppfatning at delingen vil føre til et vesentlig ressurstap for gnr. 4 bnr. 3, og at resteiendommen vanskelig kan drives rasjonelt som en egen enhet.

Landbruksdirektoratet er enig med Statsforvalteren i at deling som omsøkt ikke i tilstrekkelig grad vil ivareta hensynet til vern av arealressursene. Dette momentet må vurderes i et langsiktig perspektiv. Det er en nasjonal målsetting å sikre at

¹ Rundskriv M-2/2021 pkt. 5.2

² Prp. 127 L (2012-2013) «Endringer i jordlova» side 43

landbrukseiendommer er mest mulig ressurssterke for å sikre framtidig matproduksjon. En oppdeling av ressurser kan føre til at landbrukseiendommen blir svekket og vanskeligere å drive. Etter vår vurdering taler det mot hensynet til vern av arealressursene å tillate en deling som fører til at resteiendommen gnr. 4 bnr. 3 blir en liten landbrukseiendom på ca 44,2 daa, bestående av både fulldyrka jord og innmarksbeite. Resteiendommen på gnr. 4 bnr. 3 vil bli et ressursvakt bruk sett i landbrukssammenheng og vanskelig å drive rasjonelt og selvstendig. Dette vil igjen gjøre det vanskelig å opprettholde det som et aktivt bruk, noe som kan gjøre det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Dette er totalt sett negativt for vernet av arealressursene på gnr. 4 bnr. 3, og for landbruket som næring.

Det følger av saksdokumentene at restarealene på gnr. 4 bnr. 3 enten fortsatt skal leies ut, eller at Hove og neste generasjon selv skal dyrke mat i mindre skala på arealet. Selv om begge disse alternativene vil oppfylle driveplikten, vurderer Landbruksdirektoratet det slik at å gi tillatelse til å opprette en liten driftsenhet, som resteiendommen, kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. Dette taler mot å tillate deling i denne saken.

Når det gjelder arealressursene på parsellen på 117,2 daa som er søkt fradelt, er Landbruksdirektoratet enig i at disse ressursene vil bli tilstrekkelig vernet ved å bli tillagt gnr. 4 bnr. 25. Etter vår vurdering veier imidlertid dette ikke opp for den ulempen en deling vil være for arealressursene på resteiendommen gnr. 4 bnr. 3.

Landbruksdirektoratet mener ulempen for avgivereiendommen vil være klart større enn fordelene for mottakereiendommen, og at hensynet til vern av arealressursene dermed taler mot å tillate deling i denne saken.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning, jf. § 12 tredje ledd andre punktum

Ved vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning ser man på hvordan de driftsmessige forholdene blir på eiendommen som får areal, og eiendommen som mister areal. Delingen må ikke føre til den mest optimale løsningen for eiendommene, men må være «god nok». Det er ikke et krav at man kommer frem til den løsningen som gir best bruksrasjonalisering eller best driftsmessig løsning.³

Akkurat som ved hensyn til vern av arealressursene, skal man ha et langsiktig perspektiv ved vurderingen av om deling fører til en driftsmessig god løsning. I prop. 127 L (2012-2013) på side 33, står det: «Vurderinga av kva som er ei driftsmessig god løysing må byggje på kva som er ein pårekeleg bruk av eigedomen i eit langsiktig perspektiv.» Av rundskrivet M-2/2021 går det frem at «driftsmessig god løsning» innebærer at det «må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift».

I denne saken er det søkt om en deling som vil føre til en delvis bruksrasjonalisering. Statsforvalteren mener at det ikke vil være noen særlige fordeler knyttet til dette, og peker på at det vil være en vesentlig ulempe for landbruket å dele fra en boligeiendom på 2,3 daa slik som omsøkt. De vurderer det også slik at gnr. 4 bnr. 3 etter fradeling vil være vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som eget bruk.

I klagen anføres det at tre bolighus er flere enn nødvendig for utnyttelse og drift av landbrukseiendommen gnr. 4 bnr. 3, og at det dermed er usannsynlig at fradeling av ett av

³ Rundskriv M-2/2021 pkt. 5.5.3.2 s. 26

de tre bolighusene vil kunne gi en negativ langsiktig virkning for eiendommen som aktivt bruk. Dette uavhengig av om parsellen på 117,2 daa fradeles eller ei.

Det anføres også i klagen at det vil bli bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen ved å la eieren av gnr. 4 bnr. 25 kjøpe parsellen på 117,2 daa som tilleggsjord. Det vises også til at ressursene blir mer samlet og at det blir kortere driftsavstand hvis parsellen tillegges gnr. 4 bnr. 25, og at dette vil gi en mer kostnadseffektiv drift.

Landbruksdirektoratet er enig med klager i at det vil være en driftsmessig god løsning for gnr. 4 bnr. 25 om eieren får kjøpe parsellen på 117,2 daa som det er søkt om å fradele. Vi vurderer det imidlertid slik at den korte driftsavstanden og et styrket driftsgrunnlag på gnr. 4 bnr. 25 ikke veier opp for ulempene delingen vil være for gnr. 4 bnr. 3.

Etter Landbruksdirektoratets vurdering er det opprettelsen av en liten landbrukseiendom med ikke ubetydelig jordbruksarealer (resteieendommen på gnr. 4 bnr. 3) som i hovedsak gjør at delingen ikke fører til en driftsmessig god løsning. Man skal som nevnt ha et langsiktig perspektiv ved vurderingen av om deling fører til en driftsmessig god løsning. Landbruksdirektoratet vurderer det slik at resultatet av en deling som omsøkt vil bli at gnr. 4 bnr. 3 blir en ressurs svak eiendom som det er vanskelig å drive selvstendig. Framtidig drift på resteieendommen, enten det er ved bortleie av jord eller egen drift av eierne, vil etter vår vurdering vanskelig kunne gjennomføres på en kostnadseffektiv måte.

Vi er enige med Statsforvalteren i at bolighuset med tilleggende tomt på 2,3 daa utgjør en ressurs for eiendommen, men vi tillegger ikke dette avgjørende vekt i vår vurdering av om deling skal tillates.

Landbruksdirektoratet vurderer det slik at totalløsningen ved deling som den omsøkte i denne konkrete saken, ikke vil føre til en driftsmessig god løsning.

Drifts- eller miljømessige ulemper

Deling kan ha ulemper for landbruksområder i nærheten. Miljømessige ulemper kan typisk være konflikter som kan oppstå mellom landbruket og bebyggelsen i nærheten slik som støv, støy og lukt. Det er kun ulemper som er konkret påregnelige, og som er av en viss styrke og omfang, som kan trekkes inn i vurderingen.

Statsforvalteren skriver i sitt vedtak at etablering av en fritt omsettelig boligtomt på sikt kan føre til konflikter mellom bolighensyn og landbruket i området. Det kan for eksempel være konflikter knyttet til støy, støv, trafikk og lukt fra landbruket. Statsforvalteren skriver at boligen i dag er eid av personer med tilknytning til landbruket, men at dette fort kan endre seg.

I klagen vises det til at boligtomten som søkes fradelt ligger i et bebygd område, hvor de fleste bolighusene ligger nært opp mot eller direkte grenser til landbruksjord. Advokat Randi Lind mener at det ikke er grunn til å tro at fradelingen vil utgjøre et større problem for denne fradelte tomten, enn for de titalls andre i umiddelbar nærhet.

Landbruksdirektoratet er enig med Statsforvalteren i at det i denne saken er en risiko for at fradeling av boligtomten på sikt kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Landbruksressurser skal forvaltes i et langsiktig perspektiv og det er her tale om å fradele en boligtomt som er omringet av landbruksarealer og som har tilkomst

gjennom gårdstunet. Selv om slike ulemper virker usannsynlige for dagens eiere, kan dette bli en aktuell problemstilling i framtiden som skal vektlegges i vurderingen.

Helhetsvurderingen etter jordloven § 12

Landbruksdirektoratet har etter en samlet vurdering kommet til at delingssamtykke i denne saken ikke vil ivareta hensynet til vern av arealressursene eller føre til en driftsmessig god løsning. Deling som omsøkt vil medføre at gnr. 4 bnr. 3 blir en eiendom på ca 44,2 daa med ikke ubetydelige jordbruksarealer. Ressursgrunnlaget blir likevel betydelig redusert, og det vil bli vanskelig å drive den rasjonelt som en egen enhet i framtiden. I denne saken ville full bruksrasjonalisering vært en bedre løsning totalt sett.

Landbruksdirektoratet ser ikke grunn til å ta stilling til om deling på bakgrunn av jordloven § 12 fjerde ledd er aktuelt.

Statsforvalterens overprøvingskompetanse etter fvl. § 35 tredje ledd

Statsforvalteren omgjorde Eigersund kommunes vedtak med hjemmel i fvl. § 35 tredje ledd. Hensynet til offentlige interesser kan tilsi at overordnet myndighet kan omgjøre vedtaket til skade for den som vedtaket retter seg mot. Statsforvalteren viste til nasjonale hensyn, som blant annet vern av arealressursene, tjenlig bruksstruktur og det å søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Av forvaltningspraksis går det frem at omgjøringskompetansen bare kan benyttes der vedtaket er egnet til å dreie praksis i en klart uheldig retning.

Landbruksdirektoratet er av den oppfatning at Statsforvalterens vurdering av at det foreligger offentlige interesser som taler for omgjøring, er riktig. De offentlige interessene det er tale om i denne saken er hensynet til vern av arealressursene og hensynet til driftsmessige gode løsninger. Vi er enige med Statsforvalteren i at delingstillatelse for gnr. 4 bnr. 3 ikke vil gi en tjenlig bruksstruktur, at deling kan øke risikoen for at det kan bli vanskelig å drive arealene på eiendommen på sikt og opprettholde eiendommen som et aktivt bruk i landbruket. Dette gir grunn til å overprøve kommunens vedtak.

Ønsket om å selge deler av en landbrukseiendom som tilleggsjord til nabobruk og dele fra en boligtomt, og samtidig sitte igjen med tunet og noe dyrka mark, er noe det ikke sjeldent søkes om. Dersom det blir gitt delingstillatelse i dette tilfellet, vil det være en risiko for at tillatelsen med rette blir påberopt i senere, liknende saker. Dette vil kunne føre til en dreining av praksis i en klart uheldig retning. Landbruksdirektoratet anser derfor at det forelå rettslig adgang for Statsforvalteren, etter fvl. § 35 tredje ledd, til å omgjøre Eigersund kommunes vedtak.

Vedtak: Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren i Rogalands vedtak stadfestes. Det betyr at det ikke er gitt samtykke til deling av gnr. 4 bnr. 3 i Eigersund kommune.

Dette er et endelig vedtak og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Kristine Hovind Bønnsdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Vierdal Advokatfirma AS Sølberggata 22 4006 STAVANGER

Kopi til:

Eigersund kommune Pb 580 4379 EGRSUND
Statsforvaltaren i Rogaland Pb 59 4001 STAVANGER