

Ellen Holte
Håbeslandsveien 168
4760 BIRKELAND

Vår dato: 12.05.2023

Vår referanse: 23/36239 - 3

Deres dato:

Deres referanse:

Endelig delingsvedtak - gnr. 67 bnr. 1 m.fl. og gnr. 76 bnr. 4 i Birkenes kommune

Sammendrag: Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren i Agders omgjøringsvedtak av 6. september 2022 stadfestes. Det betyr at det ikke gis samtykke til deling av gnr. 67 bnr. 1 m.fl. og gnr. 76 bnr. 4 i Birkenes kommune.

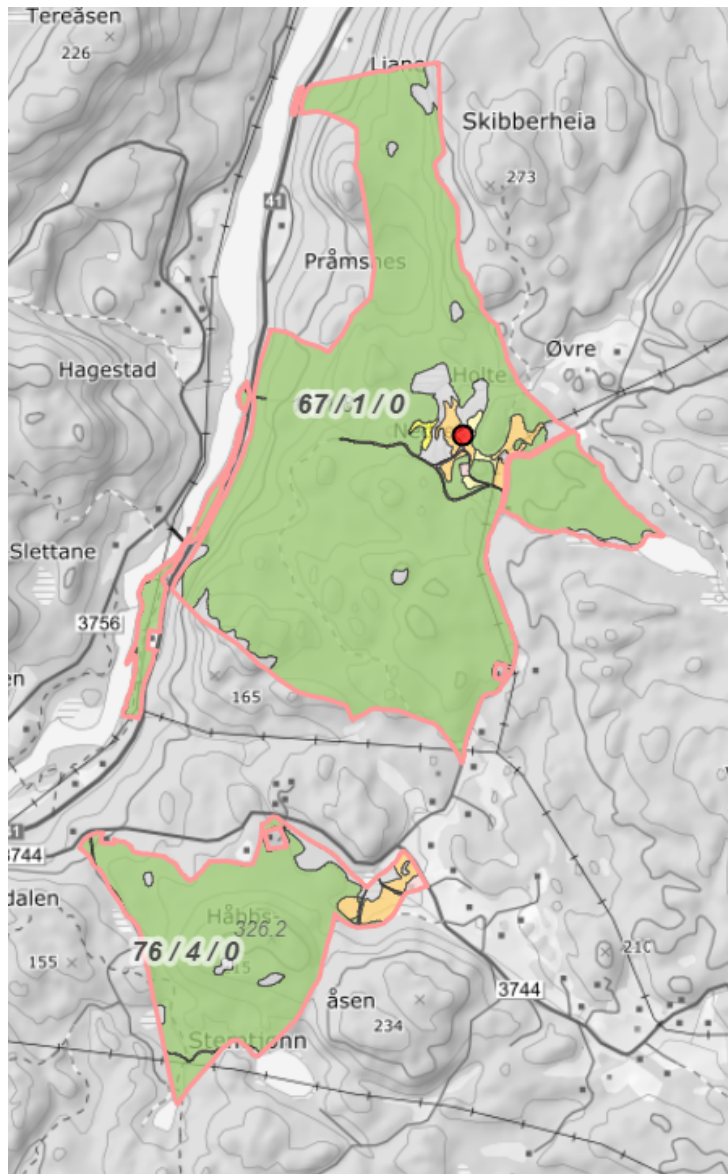
Landbruksdirektoratet viser til klage oversendt fra Statsforvalteren i Agder. Klagen gjelder Statsforvalteren i Agders omgjøringsvedtak av 6. september 2022. Statsforvalteren omgjorde Birkenes kommunes delingsvedtak av 29. juni 2022.

Om eiendommen

Ifølge Gårdskart har eiendommen et totalareal på 1 715 dekar, hvorav 39 dekar er fulldyrka jord, 3 dekar er overflatedyrka jord, 5 dekar er innmarksbeite, 1 575 dekar produktiv skog og omtrent 93 dekar er annet markslag/bebyggelse.

Gnr. 67 bnr. 1 m.fl. (Nedre Holte) består av til sammen fem teiger, mens gnr. 76 bnr. 4 (Håbesland) består av én teig. På Nedre Holte er det et våningshus, driftsbygning, fritidsbolig/kårbolig og to garasjer. Jorda leies ut til et nabobruk. Eiendommen var bebodd frem til 2012 av Albert Holtes foreldre. På Håbesland er det et våningshus og en driftsbygning. Du er bosatt på Håbesland. Det er omtrent 1,5 km kjørevei mellom enhetene.

Kartutsnitt av driftsenheten:



Sakens bakgrunn

Din ektemann Albert Holte eide driftsenheten fra 1991. Han var bosatt på Håbesland, mens foreldrene hans bodde på Nedre Holte frem til 2012. Eiendommen ligger på nåværende tidspunkt i dødsboet etter Albert Holte.

I vedtak av 4. desember 2018 kom Landbruksdirektoratet til at gårdene utgjorde en driftsenhet. I vedtak av 30. august 2019 omgjorde Statsforvalteren i Birkenes kommunes delingsvedtak av 30. juni 2019. Denne omgjøringen ble stadfestet av Landbruksdirektoratet 26. februar 2021. Landbruksdirektoratet vurderte da at deling ikke kunne skje etter verken jordloven § 12 tredje ledd eller fjerde ledd.

Søknad om deling

I søknad av 5. april 2022 ble det på nytt søkt om deling. Søknaden er fremsatt av deg og nå avdøde Albert Holte. Det er søkt om fradeling av tomt med bolighus og bebyggelse på Håbesland. Tomten er på omtrent 28 dekar, hvorav omtrent 18 dekar fulldyrka jord. All skog på Håbesland skulle fortsatt høre til Nedre Holte. Senere ble denne søknaden trukket, og det ble fremsatt ny søknad av 31. mai 2022. Der ble det prinsipielt søkt om

deling av gårdene, slik som avslått av Landbruksdirektoratet forrige gang saken ble behandlet her. Subsidiært ble det søkt om deling jf. søknaden av 5. april 2022. For den prinsipale søknaden ble det særlig vektlagt at bosettingshensynet måtte vurderes og hensyntas. Dere viste til at eiendommen ligger utenfor den sentralakse som kommunen betegner som «sentrumsnær». Dere har to barn som ønsker å overta hver sin gård, og det har hele tiden vært deres plan å opprettholde to driftsenheter med beboelige våningshus og uthus. Dere har vist til at delingen vil ivareta hensynet til både hensiktsmessig drift og bosetting på best mulig måte. Vi viser til søknaden i sin helhet.

Birkenes kommunes delingsvedtak

Utvalg for samfunns-, steds- og næringsutvikling fattet følgende vedtak 22. juni 2022:

«Innvilgelse fremgår av følgende begrunnelse:

Utdrag fra forarbeidene: «Vil kommunen gi samtykke til deling etter forslaget til nytt fjerde ledd, må det avklarast om busetjingsomsynet gjer seg gjeldane i området, og med kva for tyngde omsynet gjer seg gjeldande. Det må takast stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketalet i den aktuelle delen av kommunen. Samtykke til deling kan givast med sikte på ein auke i folketalet, eller med sikte på å halde oppe busetjinga som ein allereie har i kommunen eller området. Befolkningsstatistikk frå Statistisk sentralbyrå kan vere eit utgangspunkt for vurderinga, men statistikken er ikkje avgjerande.» Utvalg for Samfunn-steds og næringsutvikling (USSN) registrerer at kommunedirektøren i sin samlede vurdering knyttet til bosettingshensynet sier at dette egentlig gjør seg gjeldene, men likevel ikke av en slik styrke at deling kan tillates på grunn av vurderingene gjort i 3 ledd.

Begrunnelsen kommunedirektøren omtaler i saksfremlegget ifht til jordlovens § 12 3.ledd i sin oppsummerende vurdering mener USSN blir uheldig satt opp mot fjerde ledd. USSN mener det i loven åpnes opp for å nettopp overprøve 3.ledd med tanke på bosettingshensynet som 4. ledd omhandler, og at en innvilgelse etter fjerde ledd kan stå seg alene. (sitat fra innledningen for bruk av fjerde ledd: «Det er et vilkår for bruk av fjerde ledd at delingstillatelse etter tredje ledd ikke kan gis.» Det er liten logikk i dette vilkåret dersom nettopp ikke bosettingshensynet alene kan veie tyngst i beslutningen om fradeling når vilkåret først er oppfylt. Videre er dette begrunnet fra kommunedirektøren at «det er ikke konkretisert at det er en nedgang i antall innbyggere eller at det er fare for at en nedgang i folketallet kan svekke aktivitet og utvikling av området eller lokalsamfunnet.»

Her ønsker USSN å peke på at det i forarbeidene understrekes at bruk av befolkningsstatistikk ikke er avgjørende for å understøtte en befolkningsmasse. Det er hensynet er spesielt viktig at ikke tillegges vekt i denne saken, da verken kommunedirektør, søker eller folkevalgte har verktøy for å kunne hente ut statistikk for akkurat dette området separat, både for nåtid og fremtidsprognoser. Men lokalkunnskap og kjennskap til befolkningsmassen i området, er at man kjenner dette området godt, og det råder ingen tvil om at en innvilgelse for deling vil bidra til økt bosetting, som videre vil bidra til økning i befolkningsmasse, og dermed styrke utviklingen av området og lokalsamfunnet. Dette vil være positivt for Birkenes kommune som helhet. Et eksempel er de to grendehusene som er løftet frem i saken. USSN mener det er viktig å styrke innbyggergrunnlaget som sokner til disse, når dette er naturlig slik som i denne fradelingsaken. Dette er også

i tråd med de folkevalgtes begrunnelse for at man ønsker å legge til rette for spredt bosetting.

Ved å ikke hensynta bosettingshensynet i denne saken, både i forhold til kollektivakse, at det er en grend utenfor det sentrumsnære området og de forhold som dette medbringer for befolkningsgrunnlaget, vil man bidra til å svekke aktivitet og utvikling av området og lokalsamfunnet. USSN legger også til grunn en positiv effekt som følge av en fradeling, ved at huset og uthus som nå står tomt på den ene gården, nå blir satt i stand og ivaretatt. Dette er meget positivt for omliggende kulturlandskap.»

Varsel om omgjøring

Statsforvalteren i Agder varslet 29. juni 2022 om mulig omgjøring av kommunens vedtak om deling. Omgjøringen ble varslet med hjemmel i forvaltningsloven (fvl.) § 35 tredje ledd.

Statsforvalterens vedtak om omgjøring

Statsforvalteren i Agder omgjorde kommunens vedtak 6. september 2022, jf. § 35 tredje ledd. Statsforvalteren vurderte at hensynet til offentlige interesser tilsa at overordnet myndighet kunne omgjøre vedtaket, jf. tredje ledd første punktum.

Statsforvalteren viser til at delingsbestemmelsen har en nær sammenheng med jordlovens formålsbestemmelse. Det er i utgangspunktet slik at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Statsforvalteren legger til grunn at driftsenheten som er søkt delt, er en relativt ressurs svak landbrukseiendom. Vernet av arealressursene vil bli svekket dersom deling tillates, og Statsforvalteren viser til at dette må vurderes i et langsiktig perspektiv. Statsforvalteren viser også til at deling vil gi en driftsmessig dårligere løsning for skogen og påregnelig driftsform i et langsiktig perspektiv. Det samme gjelder driften av den fulldyrka jorda. Det er Statsforvalterens vurdering at man får en bedre driftsmessig løsning ved å holde enhetene samlet. Statsforvalteren mente det kunne være positivt for hensynet til bosetting dersom enhetene deles.

Etter en helhetsvurdering kom Statsforvalteren til at det bare var hensynet til bosetting som talte for deling, og at delingstillatelse etter jl. § 12 tredje ledd ikke kunne gis.

Statsforvalteren tok også stilling til om delingstillatelse kunne gis etter jl. § 12 fjerde ledd. Det ble kommentert at bestemmelsen ikke gir adgang til den fradelingen som kommunen hadde vedtatt, og da var det ikke nødvendig for Statsforvalteren å ta stilling til om bosettingshensynet gjorde seg gjeldende.

Statsforvalteren kom til at hensynet til det kommunale selvstyret ikke kunne få noen avgjørende vekt i denne saken.

Statsforvalteren tok ikke stilling til søkers subsidiære ønske om å fradele i medhold av søknaden av 5. april 2022. Dette ble begrunnet med at kommunen ikke tok stilling til denne løsningen, og at det er naturlig at kommunen som førsteinstans tar stilling til dette. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Klage på omgjøringsvedtaket

Du påklaget vedtaket 28. september 2022.

Du viser til at kommunen leverte en grundig begrunnelse for sitt vedtak, men at Statsforvalteren ikke har tatt hensyn til dette da de mener at bosettingshensynet ikke kan vektlegges tilstrekkelig. Du anfører at Statsforvalteren ikke har foretatt en selvstendig ny vurdering i sitt omgjøringsvedtak, da de skulle vært forelagt tidligere uttalelse fra Landbruksdirektoratet. Du anfører at Statsforvalteren ikke har lagt tilstrekkelig vekt på bosettingshensynet i sitt vedtak.

Du viser til at du har hatt møte med Statsforvalteren hvor det fra din side ble poengtert at det foreligger spesielle bosettingshensyn.

I klagen har du lagt ved et skriv om din situasjon etter at du ble enke. Det har hele tiden vært ditt og din avdødes mann ønske at gårdene skal gå til hvert av barna deres. Hadde dere hatt kunnskap om at gårdene ville bli regnet for å være en enhet, hadde dere innrettet eierskapet annerledes.

Du har lagt ved skriv fra dine barn, som viser hvorfor det er viktig for dem å kunne flytte til hvert sitt gårdsbruk. Du har også vedlagt brev fra AT Skog, der det er gjort en faglig vurdering av skogsdriften på Håbesland gård. Selv om det er registrert 339,5 dekar produktiv skog, mener AT Skog at reell produktiv skog er 112 dekar. Du mener det er å dra loven for langt når Statsforvalteren konkluderer med at Nedre Holte vil være avhengig av Håbesland i et langsiktig perspektiv.

Du er uenig i Statsforvalterens vurdering av momentet «vern av arealressursene». Du anfører at det er større sannsynlighet for at gårdene blir holdt i hevd dersom driften av gårdene er separat. Statsforvalteren burde sett hen til NIBIOs rapporter om selvforsyningsgraden i Norge. Du lurer på hvorfor Statsforvalteren ikke har trukket dette inn i sin vurdering av nasjonale interesser i et langsiktig perspektiv sett i lys av jordlovens bestemmelser.

Du reagerer på at Statsforvalteren trekker inn kommuneadministrasjonens vurdering i saken som gjelder fradeling av et mindre areal.

Du viser til at det for Håbesland vil ta 70 nye år før det igjen kan tas ut tømmer, da skogen nettopp er hogd. For de to neste generasjonene er dermed ressursgrunnlaget svekket.

Du har også kommentert Statsforvalterens vurdering av «driftsmessig god løsning». Du mener at AT Skogs vurdering må få betydning for denne, og at Statsforvalteren underdriver «følgeeffektene i forhold til potensielt nytt driftsgrunnlag for Nedre Holte, dersom hus og låve blir istandsatt». Uten fradeling vil ikke husene bli satt i stand, og de vil det heller ikke bli noen ny og bærekraftig drift på Nedre Holte.

Du anfører at Statsforvalteren ikke har hensyntatt viktigheten av at kulturlandskapet blir satt i stand. Der det bor folk, vil kulturlandskapet ivaretatt bedre. Det er større risiko for at kulturlandskapet utenfor den dyrka marka gror igjen, dersom det ikke er bosetting. Dersom fradeling ikke blir godkjent, vil du måtte selge hele eiendommen ut av slekta. Dette vil svekke bosettingshensynet, da det bare er en husholdning som kan bosette seg.

Du har vist til jordloven § 1 annet ledd, og du påpeker at det er positivt for bosettingshensynet med reell bosetting på gården. Fradeling vil legge til rette for en

varierte bruksstruktur og driftsmessige gode løsninger i samsvar med topografien i området, i «et langsiktig bærekraftig og miljømessig hensyn». Vi viser til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens oversendelsesbrev

Statsforvalteren tok ikke klagen til følge og oversendte saken til Landbruksdirektoratet 3. oktober 2022. Statsforvalteren har i oversendelsesbrevet vist til at det i klagen ikke fremkommer nye opplysninger eller anførsler som tilsier at omgjøringsvedtaket av 6. september 2022 endres. Vi viser til oversendelsesbrevet i sin helhet.

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 deg, jf. fvl. § 29 første ledd. Klagen har kommet innen fristen.

Etter fvl. § 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 at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort, må sendes innen tre måneder etter samme tidspunkt. Vi anser fristene i fvl. § 35 som overholdt.

Deling etter jordloven § 12 tredje ledd

I jordloven (jl.) § 12 første ledd går det fram at «deling av eigedom 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. Deling av gnr. 67 bnr. 1 m.fl. og gnr. 76 bnr. 4 krever godkjenning.

Kriteriene for å gi en slik delingstillatelse følger av jl. § 12 tredje ledd. I § 12 tredje ledd står det at «Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast 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 fremtidige eiere, jf. rundskriv M-2/2021 pkt. 5.1. 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. I Prp. 127 L (2012-2013) «Endringer i jordlova» på side 43 står det at man ved avgjørelsen må se på ressursgrunnlaget og om ressursene etter deling kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. I momentene i § 12 tredje ledd som skal tillegges vekt i vurderingen er hensynet til vern av

arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under jordlovens formål.

Vern av arealressursene

Av rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2 går det frem at «Formuleringen ”omsynet til vern av arealressursane” 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». Landbruksdirektoratet viser til at det i rundskrivet går frem at man kan vurdere dette i et langsiktig perspektiv, dette har støtte i jl. § 1 første ledd som viser at arealressursene skal bli brukt på en måte som er mest gunstig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket.

Landbruksdirektoratet mener at oppdeling av landbrukseiendommer slik at man får mindre enheter, generelt vil kunne stride mot jl. § 12. Særlig gjelder det for Håbesland, som får svært begrensede arealer ved deling som omsøkt. Begge matrikkelenhetene blir etter vår vurdering vanskeligere å drive rasjonelt, og da blir de vanskeligere å opprettholde som aktive bruk i et langsiktig perspektiv. Små enheter vil også kunne føre til at jorda kommer ut av drift på lang sikt. Vi har forståelse for at barna som skal overta har planer om drift på hver sin gård, men vurderingen her er ikke avgrenset til hva som skjer med enhetene i deres eiertid alene, jf. rundskrivets omtale av et langsiktig perspektiv.

Landbruksdirektoratet vurderer at deling samlet sett vil gi et dårligere vern av arealressursene, sammenlignet med nåværende situasjon.

Driftsmessig god løsning

Vi må ta stilling til om delingen av driftsenheten vil føre til en driftsmessig god løsning.

I punkt 5.5.3.2 i rundskrivet står blant annet følgende om hensynet til en driftsmessig god løsning: «Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og vurderingen må bygge på et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

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».

Landbruksdirektoratet legger til grunn at delingstillatelse vil føre til at man får to små enheter, sammenlignet med dagens situasjon. Hvert av brukene vil få svekket sine ressurser betraktelig, og delingstillatelse vil svekke grunnlaget for rasjonell drift av gjenværende areal. Det tilsier at delingen ikke vil gi en driftsmessig god løsning. I rundskrivet side 26 er det antatt at «oppbygging av en driftsenhet slik at den får et større arealgrunnlag vil føre til reduksjon av driftskostnadene pr. produsert enhet». Både for Nedre Holte og Håbesland vil det motsatte skje, mindre driftsenheter vil mest sannsynlig

føre til økt kostnad per produsert enhet. Dette gir ikke en god driftsmessig løsning, og taler mot deling som omsøkt.

I vedlegg til klagen har det blitt påpekt at en deling av eiendommen mellom barna vil medføre at hver av gårdene blir driftet, fremfor at den nå skal eies samlet av deg som ikke klarer å håndtere bygningsmasse og arealer like bra som hvis den blir delt. Landbruksdirektoratet har forståelse for at delingen på kort sikt kan være positiv for driften, men hensynet skal vurderes i et langsiktig perspektiv. Mindre, mer ressursvake enheter vil på sikt gi en dårligere driftsmessig løsning. Større, mer robuste enheter vil etter vår vurdering gi en bedre driftsmessig løsning i det lange løp.

Drifts- eller miljømessige ulemper

Landbruksdirektoratet kan ikke se at deling som omsøkt vil gi noen drift- eller miljømessige ulemper.

Andre momenter

Det går frem av § 12 tredje ledd siste punktum at det også kan legges «vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova». I jordlovens formålsbestemmelse går det frem i § 1 annet ledd at arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Det er derfor anledning til å se hen til den omsøkte delingens konsekvenser for bosettingen ved vurderingen etter tredje ledd.

I denne saken vil delingen medføre sannsynlighet for at det blir bosetting på både Nedre Holte og Håbesland, da det av søknaden går frem at dine barn ønsker å overta hver sin gård. Landbruksdirektoratet vurderer at delingen vil kunne være positivt for bosettingen på de forskjellige matrikkelenhetene, og at det kan styrke bosettingen i denne delen av kommunen. Dette er et moment som taler for at deling som omsøkt kan godtas.

Matrikkelenhetene ligger ikke langt unna kommunesenteret Birkeland, der det har vært en økning i befolkningstallet de seneste årene. Det er omtrent 3,5 km til kommunesenteret fra Håbesland og 5,5 km fra Nedre Holte. Det er ikke lagt frem dokumentasjon som viser at det for området der driftsenhetene ligger er befolkningsnedgang eller at det der er befolkningsutfordringer. Dette taler til en viss grad mot at befolkningshensyn begrunner den delingen som er omsøkt.

Vi kan for øvrig ikke se at din anførsel om at det er 70 år til neste gang skogen kan hogges, kan få noen betydning for vurderingen av om deling kan gis. Driftsenhetens ressursgrunnlag skal vurderes i et langsiktig perspektiv, og det er ikke avgjørende om det er lenge til skogressursene igjen kan høstes.

Helhetsvurdering etter jordloven § 12 tredje ledd

Det må foretas en helhetsvurdering av de momenter som bestemmelsen legger opp til.

Det er negativt for den nåværende driftsenheten at denne opphører å eksistere som en selvstendig landbrukseiendom. Mindre enheter, begge med et begrenset ressursgrunnlag, øker sannsynligheten for at disse kommer ut av drift på lang sikt. Hensynet til vern av arealressursene og driftsmessig god løsning er tungtveiende nasjonale hensyn som i dette tilfellet taler mot deling som omsøkt. Delingen vil kunne være positivt for bosettingen i området og på de to matrikkelenhetene, men vi kan ikke se at dette oppveier de negative

følgene delingen vil ha for jordbruksdriften på driftsenheten.

Vi er kommet til at det ikke kan gis delingstillatelse etter j.l. § 12 tredje ledd i denne saken.

Deling etter jordloven § 12 fjerde ledd - bosettingshensynet

I jordloven § 12 fjerde ledd går det frem at selv om det ikke kan samtykkes til deling etter tredje ledd, kan samtykke gis «dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området». Det går frem av forarbeidene¹: «Etter jordlova § 1 er det eit mål å skape ein tenleg variert bruksstruktur ut frå samfunnsinteressene i området, og med hovudvekt blant anna på omsynet til busetjinga. Dette gjeld busetjing med utgangspunkt i landbrukseigedomen. Forslaget til § 12 nytt tredje ledd gjeld slike situasjonar. Forslaget til § 12 nytt fjerde ledd er meint å gjelde omsynet til busetjing generelt. Ei tomt med eksisterande våningshus eller kårbustad som ikkje trengst på garden, vil kunne nyttast som bustad av andre. Ressursane som ligg i bygningane vert på denne måten nytta samtidig som det er positivt for busetjinga. Dette kan vere bustader i landbruksområde og som gjerne har noko større tomter enn bustader i byggjefelt».

Landbruksdirektoratet viser til at bosettingshensynet må gjøre seg gjeldende i området, og formålet med deling skal være å sikre bosetting. I denne saken skal dine barn flytte til hver sin eiendom og det vil bidra til å sikre bosetting i to hus i denne delen av kommunen. Det må etter vår vurdering anses positivt for bosettingen i denne delen av kommunen. Det er i denne saken ikke opplyst om det i denne delen av kommunen er befolkningsnedgang eller fare for befolkningsnedgang, men det er ikke avgjørende å ta stilling til dette for vurderingen etter § 12 fjerde ledd. Det går frem av forarbeidene at det for fradeling etter § 12 fjerde ledd vil være aktuelt å gi samtykke til tomter som er noe større enn det som er vanlig for tomter i byggfelt. Landbruksdirektoratet viser til at man dermed kan få fradelt en tomt som er en del større enn en vanlig boligtomt, men det er ikke angitt noen eksakt grense i verken lovforarbeidene eller rundskrivet for hva som aksepteres. Det er uansett ikke tvilsomt at tomter på henholdsvis 1 297 og 385 dekar overstiger hva som er ment med regelen i fjerde ledd.

Vi er kommet til at det ikke kan gis samtykke til fradeling etter jordloven § 12 fjerde ledd.

Hensynet til det kommunale selvstyret

I forvaltningsloven § 34 annet ledd fjerde punktum går det frem at klageinstansen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. Regelen kommer også til anvendelse der Statsforvalteren på eget initiativ har overprøvd kommunalt vedtak etter § 35. I rundskriv M-2/2021 side 5 går det frem at «[d]et er særlig grunn til å være oppmerksom på forvaltningsloven § 34 annet ledd hvis statsforvalteren av eget tiltak vurderer å ta en sak opp til behandling etter forvaltningsloven § 35 til skade for en part.»

I denne saken er det fra kommunens side gjort rede for at bosettingshensynet gjør seg gjeldende, men kommunen har ikke sett hen til at delingen i dette tilfellet legger opp til en løsning som jordloven § 12 fjerde ledd ikke er ment for. Vi viser til vår omtale av lovens forarbeider ovenfor. Delingen legger opp til at det opprettes to eiendommer på henholdsvis 1 297 og 385 dekar, og ingen av disse kan på noen måte anse å være «noko større tomter enn bustader i byggjefelt»². Det er derfor ikke aktuelt å legge noe vekt på

¹ Se Prop. 127 L (2012-2013) side 37

² Se Prop. 127 L (2012-2013) side 37

hensynet til det kommunale selvstyret i denne saken.

Statsforvalterens overprøvingskompetanse etter fvl. § 35 tredje ledd

Statsforvalteren omgjorde Birkenes kommunes vedtak med hjemmel i fvl. § 35 tredje ledd. Hensynet til offentlige interesser kan tilsa at overordnet myndighet kan omgjøre vedtaket til skade for den som vedtaket retter seg mot. Av forvaltningspraksis går det frem at kompetansen bare kan benyttes der det ikke er tvil om at vedtaket vil dreie praksis i en uheldig retning.

Landbruksdirektoratet stiller seg bak Statsforvalterens vurdering av at det foreligger offentlige interesser som taler for omgjøring. Det går frem av rundskriv H-1998-2103 at i saker som behandles etter jordlov gjør en rekke nasjonale hensyn seg gjeldende. Videre er det presisert: «At kommunale organer er tillagt avgjørelsesmyndighet, er ikke ment å svekke den sentrale styringen av virkemiddelbruken i landbruket».

I denne saken er de offentlige interessene vern av arealressursene, herunder hensynet til vernet av produksjonsarealer og hensynet til driftsmessige gode løsninger, jf. jl. § 1. Vi er enig med Statsforvalteren i at delingstillatelse for gnr. 67 bnr. 1 m.fl. og gnr. 76 bnr. 4 ikke vil gi en tjenlig bruksstruktur, og at det gir grunnlag for å overprøve kommunens vedtak. Delingssøknader der man ønsker å dele en eiendom i to, for at etterkommere av nåværende eiere skal få hvert sitt bosted, er en ikke sjeldent forekommende sakstype i kommunene. Dersom det hadde blitt gitt delingstillatelse i dette tilfellet, ville tillatelsen med rette kunne bli påberopt i andre, lignende saker. Dette vil føre til en dreining av praksis i klart uheldig retning. Landbruksdirektoratet anser derfor at det forelå rettslig adgang for Statsforvalteren til å omgjøre Birkenes kommunes vedtak etter fvl. § 35 tredje ledd.

Angående din subsidiære delingssøknad

Du har også fremsatt en subsidiær delingssøknad. I den subsidiære søknaden er det foreslått at bare jorda og tunet på Håbesland fradeles driftsenheten, mens skogen og utmarka blir liggende sammen med Nedre Holte. Det er kommunen som er førsteinstans i jordlovssaker, og det er kommunen som eventuelt bør ta stilling til dette først. Dersom du fortsatt ønsker en deling i tråd med din subsidiære søknad, kan du fremsette ny delingssøknad til Birkenes kommune.

Vedtak: Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren i Agders vedtak stadfestes. Det betyr at det ikke er gitt samtykke til deling av gnr. 67 bnr. 1 m.fl. og gnr. 76 bnr. 4 i Birkenes kommune.

Dette er et endelig vedtak og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd. Du har rett til innsyn i sakens dokumenter etter fvl. §§ 18 og 19.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Chris Drange Roksvåg
rådgiver

