

Brede Svenneby
Trysilfjellet hytteområde 989
2420 TRYSIL

Vår dato: 21.03.2023
Vår referanse: 22/59647 - 6
Deres dato:
Deres referanse:

Endelig delingsvedtak - gnr. 87 bnr. 1 og gnr. 86 bnr. 2 i Åsnes kommune

Sammendrag: Landbruksdirektoratet tar klagen til følge. Det gis samtykke til fradeling av fem skogteiger på Eftasberget til gnr. 6 bnr. 9 i Åsnes kommune, fradeling av tre teiger med fulldyrka jord og produktiv skog til gnr. 86 bnr. 4 i Åsnes kommune og fradeling av tre teiger med fulldyrka jord og produktiv skog til gnr. 38 bnr. 1 i Våler kommune. Den produktive skogen som ligger på teig nr. 9 i Gårdskart tillates fradelt til gnr. 86 bnr. 4 i Åsnes kommune. Det gis også tillatelse til fradeling av nordre tun på Telle til gnr. 38 bnr. 1 i Våler kommune, dette inkluderer bare hus med tun og ingen dyrka jord.

Vedtaket er gitt på vilkår som er nødvendige av de formål som loven skal fremme, jf. jordlova § 12 femte ledd.

Landbruksdirektoratet viser til klage oversendt fra Statsforvalteren i Innlandet. Klagen gjelder Statsforvalterens vedtak datert 1. juni 2022, der det ikke ble gitt samtykke til deling av eiendommen gnr. 87 bnr. 1 og gnr. 86 bnr. 2 i Åsnes kommune, jf. jordlova (jl.) § 12.

I Statsforvalterens vedtak benevnes eiendommen som gnr. 87 bnr. 1 og 2, og det samme er gjort i klagen. Landbruksdirektoratet legger til grunn at dette er en inkurie, og at riktig eiendomsbenevnelse er gnr. 87 bnr. 1 og gnr. 86 bnr. 2. Eiendommen omtales heretter som «Telle».

Om eiendommen

Ifølge Gårdskart har Telle et totalareal på 3 360 daa, hvorav 603 daa er fulldyrka jord, 2627 er produktiv skog, 92 daa er annet markslag og 38 daa er bebygd areal.

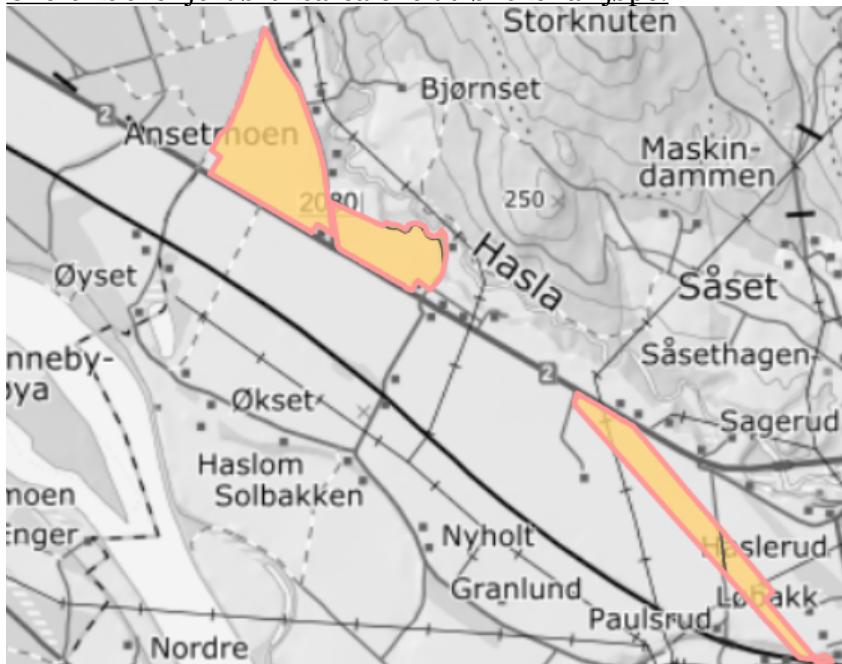
Gnr. 87 bnr. 1 består av til sammen ti teiger. Fem av teigene er skogteiger som ligger vest for Vermundsjøen. Øvrige fem teiger ligger vest for Flisa, og disse består av fulldyrka jord og produktiv skog. På eiendommen finner man ifølge seeiendom.no flere bygninger, herunder to eneboliger, driftsbygninger, hytte, garasje og koier. Det ene bolighuset er ifølge Statsforvalteren i god standard, mens den øvrige bygningsmassen er ikke oppdatert til dagens drift. Gnr. 86 bnr. 2 består av en ubebygd teig. Denne teigen har et totalareal på 7,2 daa, der 6,8 daa er fulldyrka jord.

Sakens bakgrunn

Svenneby Landbruk AS fikk avslag på sin konsesjonssøknad for erverv Telle. Selskapet ble pålagt å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon.

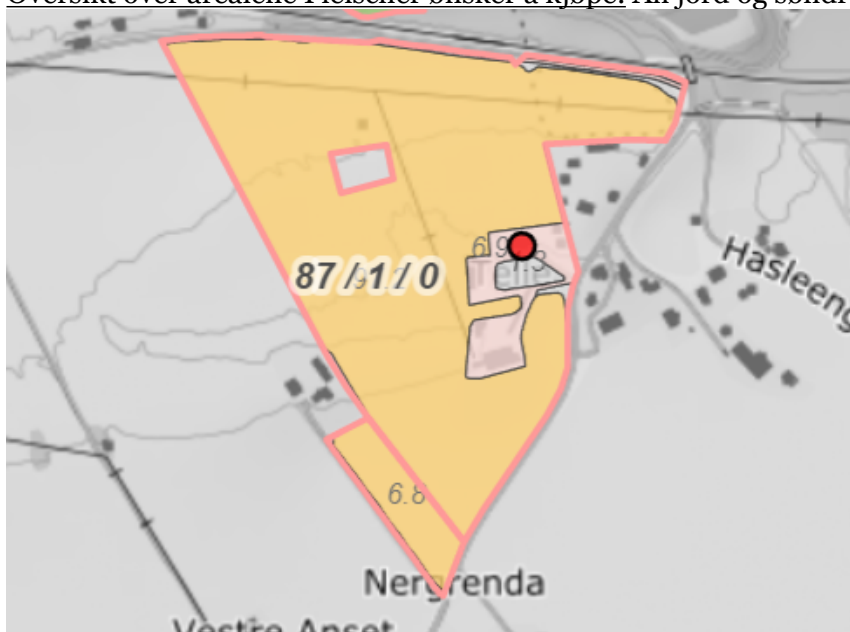
Du ønsker å kjøpe deler av eiendommen. Det er opplyst at du ønsker å erverve det nordlige våningshuset med tun, og du ønsker også å erverve omtrent 499 daa fulldyrka jord. Du eier også eiendommene gnr. 38 bnr. 1 i Våler kommune og gnr. 12 bnr. 3 m.fl. i Åsnes kommune. På eiendommen gnr. 38 bnr. 1 i Våler er det omtrent 1 500 daa fulldyrket jord og omtrent 4 700 daa produktiv skog. På eiendommen gnr. 12 bnr. 3 m.fl. i Åsnes er det omtrent 12 700 daa produktiv skog.

Oversikt over jordbruksarealene du ønsker å kjøpe:

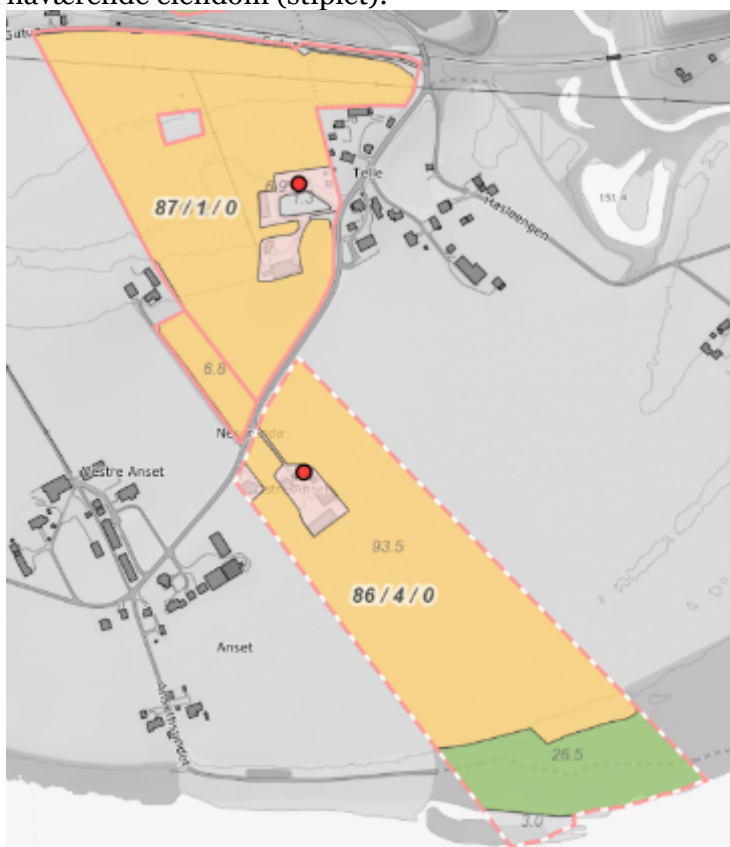


Jordbruksarealet rundt Nergrenda (én teig av gnr. 87 bnr. 1 og hele gnr. 86 bnr. 2) ønskes kjøpt av Hans Asbjørn Fleischer. Dette utgjør omtrent 104 daa fulldyrka jord. Han eier fra før av en landbrukseiendom, gnr. 86 bnr. 4, som ligger inntil disse arealene. På den eiendommen er det omtrent 250 daa fulldyrka jord. I tillegg ønsker Fleischer å kjøpe skogteigen på 10 daa som ligger nordøst for Åsnes kirke, og 2 daa produktiv skog som ligger vest for kirka.

Oversikt over arealene Fleischer ønsker å kjøpe: All jord og søndre tun med hus.

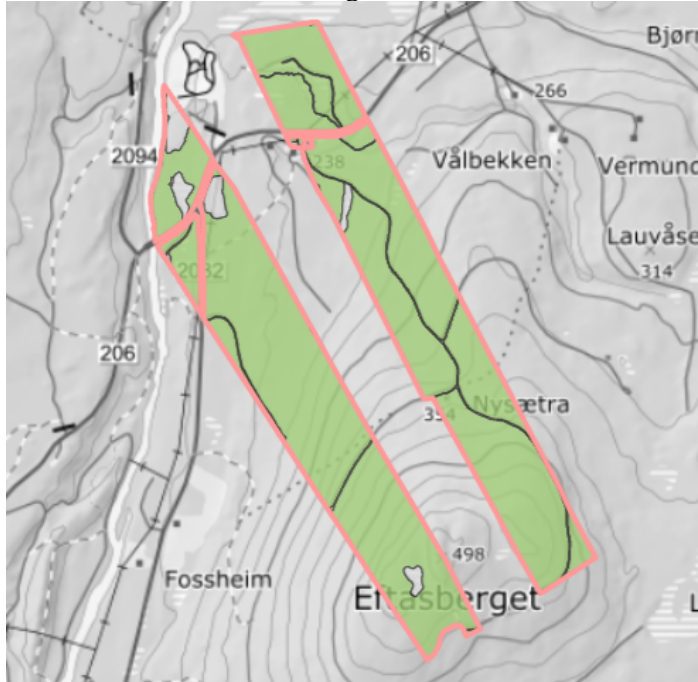


Slik vil det se ut dersom Fleischer erverver deler av gnr. 87 bnr. 1 og dette tillegges hans nåværende eiendom (stiplet):



Åsnes kommuneskoger KF ønsker å kjøpe skogteigene vest for Vermundsjøen. Foretaket eier fra før av gnr. 6 bnr. 9, som ligger mellom de to teigene som det ønsker å overta. De to teigene utgjør til sammen 2 241 daa, hvorav 2 179 daa er produktiv skog.

Oversikt over skogarealet kommuneforetaket ønsker å kjøpe: Foretaket ønsker å kjøpe de to skogteigene på bildet under. I realiteten er dette fem teiger, men for enkelthets skyld omtales de bare som to teiger, da de bare adskilles av fylkesvei 206.



Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren i Innlandet fattet vedtak 1. juni 2022 om at delingssamtykke ikke kunne gis.

I vedtaket skriver Statsforvalteren at de ser på søknaden om deling som en bruksrasjonalisering, hvor driftssenteret blir fradelte til boligformål og resten av arealet blir fordelt på ulike landbrukseiendommer med ulike eiere. Statsforvalteren har behandlet saken i førsteinstans og vist til Våler og Åsnes kommuners retningslinjer for behandling av delingssaker etter jordloven, og det som der omtales om «full bruksrasjonalisering».

Statsforvalteren viser til formålsbestemmelsen i jl. § 1, og at formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Statsforvalteren vurderer at den omsøkte delingen vil medføre at et drivverdig bruk blir rasjonalisert bort, og at dette er i strid med jordlovens formålsbestemmelse og kommunens retningslinjer i delingssaker. I retningslinjene er det lagt vekt på at man ønsker å opprettholde større bruk som selvstendige enheter. Statsforvalteren vurderer det slik at det i denne saken er klart ønskelig at eiendommen består som et selvstendig bruk.

Statsforvalteren har vurdert søknaden opp mot de vurderingstemaene som man finner i jl. § 12 tredje ledd. Når det gjelder hensynet til «vern av arealressursene» skriver Statsforvalteren at styrkingen av brukene som mottar ressurser er mindre viktig enn å opprettholde avgiverbruket som en driftsenhet. Deler av eiendommen vil ifølge Statsforvalteren tilfalle et AS, som gjør at kommunen mister mulighet til påvirkning av

fremtidig eierstruktur. Videre vises det til at den omsøkte delingen vil på sikt kunne medføre at vernet av arealressursene i kommunen blir svekket.

Når det gjelder vurderingen av om delingen medfører en driftsmessig god løsning, skriver Statsforvalteren at eiendommen i dag er av en slik størrelse at den gir grunnlag for bosetting og drift som en selvstendig landbrukseiendom. Det landbrukspolitiske ønsket om å holde arealressursene samlet og drevet av selvstendige brukere har vist seg å gi en stabil eierform. Statsforvalteren viser til at kommunens retningslinjer taler for at større landbrukseiendommer opprettholdes som selvstendige bruk.

For øvrig ser ikke Statsforvalteren at den omsøkte delingen vil gi noen drifts- eller miljømessige ulemper når det gjelder driften av landbruksarealene. Fradelingen av eneboligen med en boligtomt nord på teigen som skal overtas av Fleischer, vil føre til at denne boligtomten får dyrka mark på tre kanter. Etter Statsforvalterens syn vil det kunne medføre ulemper for denne tomten, i form av støy, støv, lukt osv. Selv om nåværende eier vil kunne tolerere disse ulempene, er det etter Statsforvalterens syn ikke sikkert at en fremtidig eier er like tolerant. Dette kan i så tilfelle føre til et press på fremtidig landbruksdrift. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Klagen din

Svenneby Landbruk AS v/Brede Svenneby påklaget vedtaket 21. juni 2022. Du anfører at Statsforvalterens vedtak er uriktig. I klagen har du flere anførsler for at det må gis samtykke til den delingen som er omsøkt. Delingen vil etter ditt syn medføre at andelen leiejord går ned, og at dagens forpaktere får eie jorda selv. Du anfører at dette er i tråd med den politiske målsetningen.

Fradelingen av arealene til Fleischer gir etter din vurdering en meget god arronderingsmessig løsning. I tillegg opplyses det om at Fleischers sønn, som i fremtiden skal overta farens eiendom, eier gården Vestre Anset som ligger inntil arealene Fleischer ønsker å overta. Dette vil på sikt gi en enda større arronderingseffekt. Du viser til at dette vil bidra til å oppfylle den politiske målsetningen om at yngre bønder etablere seg i landbruket.

Du anfører i klagen at du ikke er enig med Statsforvalteren i bruken av kommunens retningslinjer for behandling av saker etter jordloven. Du viser til at retningslinjene ikke sier noe om hva som skal til for å falle inn under «små, mellomstore eller større» eiendommer. For øvrig er det ikke et forbud i retningslinjene mot bruksrasjonalisering også av større eiendommer. Du anfører at Statsforvalteren ikke har sett hen til kommunens praksis i jordlovssaker, og at det virker som om Statsforvalteren har behandlet retningslinjene som et forbud. Etter din oppfatning gir kommunens retningslinjer inntrykk av at bruksrasjonalisering av større bruk kan aksepteres. I perioden fra retningslinjene ble vedtatt i 2014 har gjennomsnittsstørrelsen på landbrukseiendommer i Hedmark økt med 14 prosent, og du mener at dette må hensyntas i vurderingen.

Du anfører at bebyggelsen på eiendommen tilsier at deling godtas. Driftsbygningen og garasjebygget oppfyller ikke krav som stilles for at de skal kunne ha noen næringsmessig utnyttelse. Det er din oppfatning at det ikke er økonomisk forsvarlig å bygge om driftsbygningen slik at den møter dagens krav. Du er uenig med Statsforvalterens vurdering av at bruksrasjonaliseringen strider mot jl. § 1. Dersom det er slik

Statsforvalteren har lagt til grunn, er vurderingen av § 12 overflødig.

Du anfører at Statsforvalteren ikke i tilstrekkelig grad har vurdert om det skapes en driftsmessig god løsning, blant annet skulle det vært vurdert hvilken løsning som gir den mest kostnadseffektive driften. Statsforvalteren burde ha vurdert og kvantifisert de driftsmessige forholdene. Det er etter ditt syn ikke tilstrekkelig med en konklusjon om at styrkingen av brukene som mottar ressurser er mindre viktig enn opprettholdelse av nåværende bruk. Til støtte for ditt syn om bruksrasjonalisering har du vist til konsesjonssak 2022/870 fra Statsforvalteren i Innlandet. Selv om det ikke er en jordlovssak, mener du vurderingene som er gjort der er illustrerende for at det foretas ulike vurderinger. Du mener at den omsøkte delingen arronderingsmessig er like god som i ovennevnte sak.

Du anfører at oppretting av en boligeiendom ved en ellers fullstendig bruksrasjonalisering er nokså vanlig, og at dette er en sideeffekt som vanligvis aksepteres i denne typen saker.

Du anfører at Statsforvalteren har forstått faktum feil når de skriver at tiltaket vil medføre at deler av landbrukseiendommen blir eid av et AS. Alle arealer skal få personlig eierskap. Dersom klagen avslås vil du søke konsesjon for hele eiendommen, slik at du får et personlig eierskap til hele eiendommen. Vi viser til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens oversendelsesbrev

Statsforvalteren tok ikke klagen til følge og oversendte saken til Landbruksdirektoratet 8. august 2022.

Statsforvalteren vurderer det slik at eiendommen er et drivverdig bruk, der eier kan være selvstendig driver og fast bosatt.

Selv om Fleischers erverv av jorda skaper god arrondering, mener Statsforvalteren at det er bedre at eiendommen forblir en egen driftsenhet som gir grunnlag for bosetting og arbeid.

Statsforvalteren skriver at det er viktig å holde ressursene samlet for fremtidige generasjoner. Etter deres vurdering vil bruksrasjonalisering av så ressurssterke bruk kunne føre til en uheldig virkning for fremtidig bruksstruktur, og det vil være fare for at deling kan gi uheldige presedensvirkninger.

Statsforvalteren viser til at boligeiendommen som ønskes fradelt, vil bli fritt omsettelig. Selv om en førstegangskjøper vil kunne være tolerant mot ulemper i form av støy, lukt, støy og sprøytevæskeavdrift, så kan det bli konflikter mellom landbruk og boligeiere i fremtiden. Statsforvalteren mener det er lite formålstjenlig at det opprettes en liten boligeiendom midt i et produktivt landbruksområde.

Avslutningsvis skriver Statsforvalteren at det ved klagen ikke har innkommet nye opplysninger som medfører at delingsvedtaket kan endres. Vi viser til oversendelsesbrevet i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratet er klageinstans i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd.

Etter fvl. § 34 kan Landbruksdirektoratet som klageinstans prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til eventuelt 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. Vi anser klagen for å være rettidig.

Rettslig grunnlag

Jordlovens formål er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige løsninger. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

I jl. § 12 første ledd står det at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet». Kompetansen til å gi delingstillatelse er delegert til kommunen. I denne saken er kommunen, gjennom Åsnes kommuneskoger KF, en av erververne til omsøkt fradelte skogparseller, og derfor Statsforvalteren i Innlandet saken i førsteinstans. Dette er i tråd med FOR-2003-12-08-1479 § 1 annet ledd.

Kriteriene som skal vurderes ved søknad om deling fremgår av jl. § 12 tredje ledd. I 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». Landbruksdirektoratet viser til at det i forarbeidene¹ går frem at deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene bestemmelsen skal verne om.

Det sentrale vurderingstemaet er om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. I forarbeidene² står det at man ved avgjørelsen av hva slags bruksstørrelse som er tjenlig, må man se på ressursgrunnlaget og om ressursene etter deling kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Det påpekes at det i den enkelte sak kan man komme frem til at en økning i arealet ikke vil føre til en nevneverdig styrking av bruket. I forarbeidene går det for øvrig frem at det ved vurderingen må også de momentene som er nevnt i § 1 andre og tredje ledd trekkes med. Der går det frem at man blant annet kan se hen til hensynet til bosetting og arbeid, og at man skal ta hensyn til fremtidige generasjoners behov og jordsmonnet som produksjonsfaktor.

Av rundskriv M-2/2021 side 24 går det frem at det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene, og ved avgjørelsen av om man får en tjenlig bruksstruktur må man vurdere ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives kostnadseffektivt i et langsiktig perspektiv.

Vern av arealressursene

I rundskriv M-2/2021 side 25 går det frem at «omsynet til vern av arealressursene gjør det mulig for forvaltningen å treffe avgjørelser som hindrer at det oppstår enheter som er vanskelige å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk». «Arealressurser»

¹ Prop. 127 L (2012-2013) side 18

² Prop. 127 L (2012-2013) side 43

omhandler både jord, skog, bygninger og rettigheter. Det går frem av rundskrivet at det er «de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra et areal eller bygninger». Et langsiktig perspektiv har støtte i jl. § 1 første og tredje ledd, som viser til at arealressursene skal brukes på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket, og at man skal se dette ut fra framtidige generasjoners behov.

I vurderingen av vern av arealressursene må man se både på betydningen for det som er søkt fradelt for å legges til andre eiendommer, og betydningen for resterende arealressurser som blir igjen eiendommen som det blir fradelt fra.

I utgangspunktet vil man ved å holde eiendommen gnr. 87 bnr. 1 og gnr. 86 bnr. 2 samlet, sørge for sikring av *denne* gårdens inntektsgrunnlag. Det vil etter vår vurdering også sørge for at eiendommen kan forbli attraktiv for bosetting og drift, dersom noen vil drive den i fremtiden.

Det fremkommer av jordloven § 1 annet ledd at arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur, med «hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar». Dersom gården Telle opphører å eksistere, vil den ikke lenger gi grunnlag for bosetting og drift som et selvstendig gårdsbruk. Vi ser at det i Våler og Åsnes kommuners retningslinjer for behandling av saker etter jordloven går frem at det «på større jordbrukseiendommer og i områder hvor det er ønskelig å styrke bosettingen må det av hensyn til landbruket og bosettingen vurderes sterkere om eiendommen bør bestå som selvstendig enhet». Det er vår vurdering at muligheten for å benytte eiendommen som et sted for bosetting og selvstendig drift forsvinner ved den omsøkte delingen, og vi vurderer at dette taler mot at eiendommen deles som omsøkt.

I denne saken skal visse deler av jordbruksarealet med kårbolig og driftsbygning tillegges annen landbrukseiendom (Fleischers eiendom) som ligger inntil (sør) arealet som skal fradeles, og for mottakereiendommen vil det være positivt med en styrking av arealressursene. Landbruksdirektoratet vurderer det slik at tilføring av arealressurser til Fleischers eiendom vil styrke grunnlaget for arbeid og bosetting på denne eiendommen i et langsiktig perspektiv. Dette vil etter vår vurdering bidra til å gi et godt vern av arealressursene som deles fra Telle og legges til Fleischers eiendom. Dette taler for at eiendommen dels som omsøkt.

Telles øvrige jordbruksareal (areal som ikke skal legges til Fleischers eiendom) skal være tilleggsjord til landbrukseiendom som du eier i Våler kommune, og dette vil etter vår vurdering oppveie de negative konsekvensene delingen har for disse arealene isolert sett. Vurderingen blir her sammenfallende med den vurderingen som gjelder for de arealer som skal legges til Fleischers eiendom. Arealressursene vil etter vår vurdering bli godt ivaretatt som følge av at de legges til en allerede svært ressurssterk landbrukseiendom i Våler kommune. For mottakereiendommen i Våler kan dette styrke grunnlaget for arbeid og bosetting i et langsiktig perspektiv. Dette vil etter vår vurdering bidra til å gi et godt vern av arealressursene som deles fra Telle og legges til din eiendom. Dette taler for at eiendommen dels som omsøkt.

Når det gjelder skogteigene som skal legges til Åsnes kommuneskoger, vil overføringen av disse etter vår vurdering være positivt for driften på skogteigene, da foretaket har betydelige skogeiendommer i området fra før av. Arealressursene vil sannsynligvis være godt vernet ved at de overtas av Åsnes kommuneskoger. Dette taler for at eiendommen dels som omsøkt.

Delingen som er omsøkt fører til større enheter. Dette anser vi at gir liten risiko for at jord eller skog går ut av drift i et langsiktig perspektiv. Vi vurderer at de fradelte ressursene vil være like godt eller bedre vernet som i dag, dersom de tillegges mottakereiendommene.

Driftsmessig god løsning

Vi må ta stilling til om delingen av Telle 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.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.»

Det er etter vår vurdering en god arronderingsmessig løsning for de arealer som skal legges til Fleischers eiendom. Fra før av eier Fleischer eiendom som ligger helt inntil de teigene han ønsker å kjøpe.

Arronderingsmessig er det en noe dårligere løsning at noen av jordteigene på Telle skal være tilleggsareal til din eiendom i Våler, sammenlignet med dagens situasjon for teigene. Vi vurderer det slik at det likevel vil være en god driftsmessig løsning at du får overta de tre nordvestlige teigene med fulldyrka jord. Det er tale om en liten driftsmessig avstand mellom arealene, omtrent to kilometer i luftlinje. Dette taler for at teigene kan fradeles og legges til din eiendom. For øvrig eier du en teig i Våler som ligger helt inntil de nordvestlige teigene på Telle, og her blir det en arronderingsmessig god løsning.

I rundskrivet går det frem at «[d]et er et stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt leiearealet kan i mange tilfeller gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda. For eksempel vil det å eie jord gi en lengre tidshorisont for å investere i jorda, for eksempel i form av grøfing, enn ved leie». I søknaden har du opplyst at du leier den jorda som du ønsker tillagt din eiendom, og at Hans Fleischer leier jorda han ønsker å overta. Landbruksdirektoratet mener det er positivt at nåværende leiere av jorda blir eiere, da dette gir bedre grunnlag for langsiktig investering i jordarealene. Dette taler for at delingssøknaden medfører en driftsmessig god løsning, og at arealene kan fradeles som omsøkt.

Det er i rundskrivet side 26 antatt at «oppbygging av en driftsenhet slik at den får et større arealgrunnlag vil føre til reduksjon av driftskostnadene pr. produsert enhet». Landbruksdirektoratet vurderer at dette gjør seg gjeldende både for din og Fleischers eiendom dersom disse får erverve fulldyrka jord fra eiendommen Telle. Begge enhetene

får styrket sitt driftsgrunnlag. Styrking av de to mottakereiendommene taler for deling kan tillates.

På teigen som er omkring 109 dekar ligger det to tun, der du ønsker å dele fra og overta det nordligste tunet, resten skal overtas av Fleischer. En slik fradeling vil føre til at du blir eier av et bolighus og driftsbygning med tilhørende tun, som tilnærmet vil være omkranset av eiendom som skal overtas av Fleischer. Landbruksdirektoratet vurderer at dette er en driftsmessig dårlig løsning for teigen som skal tillegges Fleischers eiendom, da interessekonflikter mellom eier av teigen og eier av det nordlige tunet kan oppstå og vanskeliggjøre driften. Dette gjelder selv om det ikke er påregnelig med konflikter mellom påtenkte eiere, da dette må vurderes i et langsiktig perspektiv. Dette taler til en viss grad mot deling som omsøkt.

Kommunens retningslinjer om delingssaker

I denne saken har ikke kommunen behandlet saken i førsteinstans, og det er derfor vanskelig å vite om kommunen ønsker at eiendommen Telle skal opprettholdes selvstendig bruk. Ut fra Åsnes kommunes retningslinjer om behandling av saker etter jordloven går det frem at det «[s]pesielt i de gode jordbruksområdene legger kommunen vekt på å få til en god bruksrasjonalisering. Her er en positiv til fradeling av tun på små og mellomstore bruk når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere, og salget fører til en driftsmessig god løsning. På større jordbrukseiendommer og i områder hvor det er ønskelig å styrke bosettingen, må det av hensyn til landbruket og bosettingen vurderes sterkere om eiendommen bør bestå som selvstendig enhet. Ved vurderingen legges det bl.a. vekt på eiendommens størrelse og bebyggelse.»

Kommunen kan gjennom egne retningslinjer legge føringer for hva slags praksis den ønsker i delingssaker etter jordloven § 12. Dette er hensiktsmessig for å sikre en ensartet forvaltningspraksis i kommunen, og det kan være med på å sikre likebehandling. Ved behandling av en delingssøknad må man likevel ta selvstendig stilling til den enkelte søknaden.

I denne saken har ikke kommunen behandlet saken, og det er derfor noe vanskelig å vurdere om det synet som kommer frem i retningslinjene gjør seg gjeldende i saken. Retningslinjene omtaler også områder der det er «ønskelig å styrke bosettingen» som en årsak til at det i den enkelte sak kan vurderes sterkere om enheten bør bestå. I kommuneplanens samfunnsdel 2010 – 2022 er det under kapittelet om folketallsutvikling og bosetting dokumentert at bosettingen i kretsen Flisa er stigende. Etter vår vurdering er det derfor ikke bosettingshensyn som gjør seg særlig gjeldende i denne konkrete saken.

Landbruksdirektoratet har innhentet uttalelse fra Åsnes kommune. Vi ba om at kommunen uttalte seg om praksis der det er søkt om deling av store selvstendige bruk, slik at det oppnås full bruksrasjonalisering. I brev av 17. februar 2023 har Åsnes kommune gitt tilbakemelding. Kommunen opplyser om at det i en del saker er gitt tillatelse til fradeling av enkeltteiger, der de ligger lenger unna hovedbølet. Kommunen har derimot ikke behandlet noen saker med delvis eller full bruksrasjonalisering av eiendommer med størrelse som i den herværende saken.

Kommunen viser i brevet til at det i retningslinjene skilles på små- og mellomstore bruk, og store eiendommer. Kommunen viser til at det ikke klart definert hva som er en «stor eiendom», og at «for noen år tilbake var det vi i dag kaller mellomstor eiendom, en relativt stor eiendom». Kommunen har vedlagt to saker der det er godkjent full

bruksrasjonalisering. De to sakene er etter vår vurdering nokså forskjellige fra saken vi vurderer her. De gir ikke klare holdepunkter for hvordan kommunen ser på full bruksrasjonalisering av en eiendom som i herværende sak.

Vi viser til at eiendommen er ressurssterk, i form av at den har to bolighus og to driftsbygninger og drivverdig areal. Eiendommen er etter vår vurdering egnet for selvstendig drift og bosetting. Kommunens retningslinje og faktum i denne saken taler til en viss grad mot at eiendommen deles. Fradelingen medfører at en landbrukseiendom som gir grunnlag for selvstendig drift og bosetting blir rasjonalisert bort, og dette er isolert sett uheldig vurdert mot kommunens retningslinjer.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Av rundskrivet punkt 5.5.3.2 går det frem at «driftsmessige ulemper» knytter seg til driften av eiendommen eller driften av andre eiendommer i området. Dårlig arrondering eller vanskelig adkomst til jorda nevnes som eksempler på ulemper. Videre vises det til at det også kan oppstå ulemper dersom det tillates fradeling av tomt nær driftsbygning som vanskeliggjør bruken av denne. I denne saken kan vi ikke se at driften av arealene vanskeliggjøres som følge av delingen, da disse tillegges bruk i henholdsvis umiddelbar nærhet og nærheten.

Formuleringen «miljømessige ulemper» knytter seg ifølge rundskrivet til konflikter mellom landbruksdriften og andre interesser. Det vises til at det ikke er uvanlig med konflikter mellom de som driver landbrukseiendom og de som eier bolig- eller fritidseiendom, og at det særlig gjelder der det er husdyrproduksjon.

Det er vår vurdering at dersom det nordlige tunet på den ene teigen fradeles til deg, vil det til en viss grad kunne føre til driftsmessige ulemper for Fleischers omkransende eiendom i fremtiden. Dersom huset med tun fradeles og overdras til noen som plages av støy, lukt, støv osv. fra landbruket vil det kunne bidra til driftsmessige ulemper for Fleischers eiendom, og miljømessige ulemper for den eventuelle boligtomten som blir liggende som en øy inne i et landbruksområde.

Helhetsvurdering etter jordloven § 12

Landbruksdirektoratet viser til at det må foretas en helhetsvurdering av de momenter som bestemmelsen legger opp til.

Det er negativt for den nåværende eiendommen Telle at denne opphører å eksistere som selvstendig landbrukseiendom som gir grunnlag for egen drift og bosetting.

Det er til en viss grad også negativt at det nordlige tunet på Telle skal fradeles og legges til din eiendom. Dette tunet blir liggende alene omkranset av jordbruksareal eid av en annen gårdbruker. Fradelingen av dette tunet vil etter vår vurdering kunne føre til driftsmessige ulemper på lang sikt, dersom dette en gang blir fradelte din eiendom.

De negative effektene som fradelingen medfører kan etter vår vurdering i stor grad motvirkes av de positive effektene for mottakereiendommene av fradelte arealer. Din og Fleischers eiendommer styrkes dersom de får erverve tilleggsjord. Styrkingen kan føre til bedre driftsgrunnlag på begge eiendommene, og særlig for Fleischers eiendom vil ervervet av tilleggsjord gi et bedre grunnlag for selvstendig drift og bosetting på hans eiendom. Åsnes kommuneskoger blir også styrket som følge av tilføringen av de skogteigene som ligger ved Eftasberget, og dette anser vi som positivt både for mottakereiendommen og for

skogteigene i seg selv. Disse vil etter vår vurdering bli godt ivaretatt og driftet i et stort foretak som kommuneskogene eier. Rasjonaliseringen av Telle er tilnærmet optimal, hvor det fradelte arealet vil legges som tilleggsjord og -skog til eiendommer med tilstøtende grense.

Ved deling som omsøkt får man også et bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene, da jorda nå blir eid av personer som allerede leier jorda. Dette gjelder ikke for all dyrka jord, men for store deler av den. Dette taler for at deling tillates.

Styrking av driftsenhetene er en uttalt politisk målsetting, og det taler etter vårt syn for at deling kan tillates i dette konkrete tilfellet.

Landbruksdirektoratet har etter en samlet vurdering kommet frem til at deling kan skje som omsøkt.

Vilkår

Etter jf. § 12 femte ledd kan samtykke til deling gis på vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål som loven skal fremme. Vi vurderer at det er nødvendig å sette vilkår om at det for matrikkelenhetene som ligger i samme kommune skal fremsettes søknad om sammenslåing. Dette sikrer at fradelte enheter ikke kan overføres til andre eiere uten søknad om deling.

Vedtak: Klagen tas til følge. Det gis samtykke til fradeling av fem skogteiger på Eftasberget til gnr. 6 bnr. 9 i Åsnes kommune, fradeling av tre teiger med fulldyrka jord og produktiv skog til gnr. 86 bnr. 4 i Åsnes kommune og fradeling av tre teiger med fulldyrka jord og produktiv skog til gnr. 38 bnr. 1 i Våler kommune. Den produktive skogen som ligger på teig nr. 9 i Gårdskart tillates fradelt til gnr. 86 bnr. 4 i Åsnes kommune. Det gis også tillatelse til fradeling av nordre tun på Telle til gnr. 38 bnr. 1 i Våler kommune, dette inkluderer bare hus med tun og ingen dyrka jord. Arealene blir å anse som tilleggsarealer til eksisterende landbrukseiendommer.

Vilkår for fradelingen:

- 1. For de deler av gnr. 87 bnr. 1 og gnr. 86 bnr. 2 i Åsnes kommune som skal tillegges gnr. 86 bnr. 4 i Åsnes kommune, skal det ved eventuell innvilgelse av konsesjon fremsettes søknad om sammenslåing av matrikkelenheter jf. matrikkellova § 18.**
- 2. For de deler av gnr. 87 bnr. 1 og gnr. 86 bnr. 2 i Åsnes kommune som skal tillegges gnr. 6 bnr. 9 i Åsnes kommune, skal det ved eventuell innvilgelse av konsesjon fremsettes søknad om sammenslåing av matrikkelenheter jf. matrikkellova § 18.**
- 3. Nordre tun på Telle som skal tillegges gnr. 38 bnr. 1 i Våler kommune, skal ved eventuell innvilgelse av konsesjon opprettes som egen matrikkelenhet.**

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

Etter fvl. § 36 har en part som ha fått endret vedtaket til gunst rett på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å endre vedtaket. Kravet må settes frem

senest tre uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet fram til vedkommende, jf. § 36 tredje ledd tredje punktum.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefthing
seksjonssjef

Chris Drange Roksvåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Brede Svenneby	Trysilfjellet hytteområde 989	2420	TRYSIL
----------------	-------------------------------	------	--------

Kopi til:

Statsforvalteren i Innlandet	Postboks 987	2604	LILLEHAMMER
Åsnes kommune		2270	FLISA