

Gjennomgang av saker – jordlova § 12

Webinar 18.03.2024

seniorrådgiver Lene Karlstad



Statsforvalteren i Oslo og Viken





Gjennomgang av to saker behandlet av Landbruksdirektoratet

- ✓ I begge sakene kom Landbruksdirektoratet til motsatt resultat som Statsforvalteren
- ✓ I den ene saken avslo Statsforvalteren søknad om fradeling. I klagebehandlingen innvilget Landbruksdirektoratet søknad om fradeling.
- ✓ I den andre saken mente Statsforvalteren at de to registerenhetene var en driftsenhet. I klagebehandlingen mente Landbruksdirektoratet at de ikke var en driftsenhet



Gjennomgang av to nye avgjørelser hos Statsforvalteren

- ✓ Kommunen avslo konsesjon på grunn av for høy pris. Statsforvalteren mente at registerenhetene ikke var en driftsenhet og innvilget konsesjon.
- ✓ I den andre saken avslo kommunen fradeling. Statsforvalteren mente at arealet kan deles med hjemmel i tomtefesteloven.



Første sak

Delingssak etter § 12 tredje ledd - saksgang



- ✓ Kommunen avslår søknad om fradeling 02.06.2022
- ✓ Klager 23.06.2022 på avslag på søknad om fradeling
- ✓ Kommunens administrasjonen anbefaler å opprettholde avslaget og sende saken til Statsforvalteren for klagebehandling. 19.10.2022 omgjør kommunen sitt eget vedtak og innvilger søknad om fradeling
- ✓ Statsforvalteren varsler 03.11.2022 om mulig omgjøring av kommunens vedtak
- ✓ 13.01.2023 omgjør Statsforvalteren kommunens vedtak og avslår søknad om fradeling
- ✓ Klager 03.02.2023 på Statsforvalterens avslag på søknad om fradeling
- ✓ Landbruksdirektoratet innvilger søknad om fradeling 12.09.2023



Avgivereieendom

- Totalt 23 dekar
- 13 dekar fulldyrka
- 6,1 dekar skog
- 2,2 dekar annet markslag
- 1,7 dekar bebygd med bolighus, garasje og redskapsbod.
- LNF





Arealet som søkes fradelte

- Ønsker å fradele totalt 18 dekar
- 12 dekar fulldyrket jord
- 6 dekar skog med lav bonitet
- Ønsker å beholde tunet med våningshus, 1 dekar fulldyrket jord og 3 dekar skog (markert med rødt)





Mottakereieendom



- **Totalt 2,9 dekar**
- **0,4 dekar annet markslag**
- **2,5 dekar bebyggt med våningshus, låve, hønsehus, vognskjul og med grønnsakskjeller**

Hensynet til vern av arealressursene



Statsforvalteren:

- Samtykke til deling fører til at det opprettes en ny registerenhet med et bolighus på et areal med 1 dekar fulldyrka jord og 3 dekar skog
- Kommunens plansituasjon taler mot deling

Landbruksdirektoratet:

- Enig med Statsforvalteren i at det er uheldig at en fradeling resulterer i at det dannes en boligeiendom hvor også noe skog- og jordbruksareal inngår

Hensynet til vern av arealressursene



Statsforvalteren:

- Den nye registerenheten med bolighus vil ha et fulldyrket areal på ca. 1 dekar som det er driveplikt på
- Stor risikoen for at jorda kommer ut av drift
- Vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på den nye registerenheten.

Landbruksdirektoratet:

Hensynet til vern av arealressursene



Statsforvalteren:

- Vanskelig for kommunen å nekte omdisponering i fremtiden.
- Mottakereiendom ble opprettet som boligeiendom i 2009 og brukes som sommerbolig

Landbruksdirektoratet:

Hensynet til vern av arealressursene



Statsforvalteren:

- Mottakereiendommen har våningshus og gamle uthusbygninger fra et tidligere småbruk.
- Eierne vil drive småskala produksjon av grønnsaker, frukt og bær, birøkt og høsehold

Landbruksdirektoratet:

Hensynet til vern av arealressursene



Statsforvalteren:

- Et småbruk blir avviklet og et nytt småbruk blir opprettet.
- Delingen vil samlet sett gi et dårligere vern av arealressursene sammenlignet med nåværende situasjon
- den omsøkte delingen vil ikke ivareta hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv.

Landbruksdirektoratet:

Hensynet til driftsmessig god løsning



Statsforvalteren:

- Fulldyrket jord skal ikke legges til en aktiv næringsutøver, men til et bolighus som i dag brukes som sommerhus. Dette er ingen god driftsmessig løsning.
- Delingstillatelse som omsøkt fører ikke til en god bruksrasjonalisering.

Landbruksdirektoratet:

- ikke krav om at «delingen vil føre til den beste driftsmessige løysinga. Det er nok at løysinga er god»
- den omsøkte delingen fører til en driftsmessig løsning som er omtrent lik den i dag.
- Tilgang til et bedre driftsapparat, som gir bedre forutsetninger for landbruksdrift enn det nåværende eiendom har



Samlet vurdering

Statsforvalteren:

➤ **Fradeling avslås**

Landbruksdirektoratet:

➤ **Fradeling innvilges**



Andre sak

Spørsmål om driftsenhet § 12 sjette ledd - saksgang



- ✓ Kommunen avslår søknad om fradeling 31.05.2022
- ✓ Klager 07.06.2022 på avslag på søknad om fradeling
- ✓ Statsforvalteren 13.01.2023 registerenhetene er en driftsenhet
- ✓ Landbruksdirektoratet 30.08.2023 – registerenhetene er ikke en driftsenhet
- ✓ Enhetene kan derfor avhendes uten delingsbehandling etter jordloven
- ✓ Landbruksdirektoratet opphevet kommunens avslag om å nekte deling



Registerenhet

- Totalt 7,2 dekar
- 2,9 dekar er overflatedyrka jord
- 0,3 dekar produktiv skog
- 0,5 dekar annet markslag
- 3,5 dekar bebyggt med enebolig og to landbruksbygninger
- LNF





Registerenhet

- **Totalt 411,9 dekar**
- **363,6 dekar produktiv skog**
- **35,5 dekar annet markslag**
- **12,8 dekar bebygd, samferdsel, vann og bre**
- **ubebygd**





Avstand mellom registerenhetene er 5 km





Driftsenhetsspørsmålet

Statsforvalteren:

- Tunteigen ligger i et område avsatt til LFN-formål. Det innebærer at eiendommen ikke er en boligeiendom, men en landbrukseiendom.
- Søker har overtatt hele landbrukseiendommen fra sin far i 1974

Landbruksdirektoratet:

- Ikke noe som tilsier at enhetene faktisk har vært drevet sammen
- Tunteigen har ingen landbruksressurser av betydning
- Enhetene har verken vært drevet sammen, og er ikke egnet til å drives sammen.



Samlet vurdering

Statsforvalteren:

- **En driftsenhet**
- **Kan ikke avhendes uten delingsbehandling**

Landbruksdirektoratet:

- **Ikke en driftsenhet**
- **Kan avhendes uten delingsbehandling**



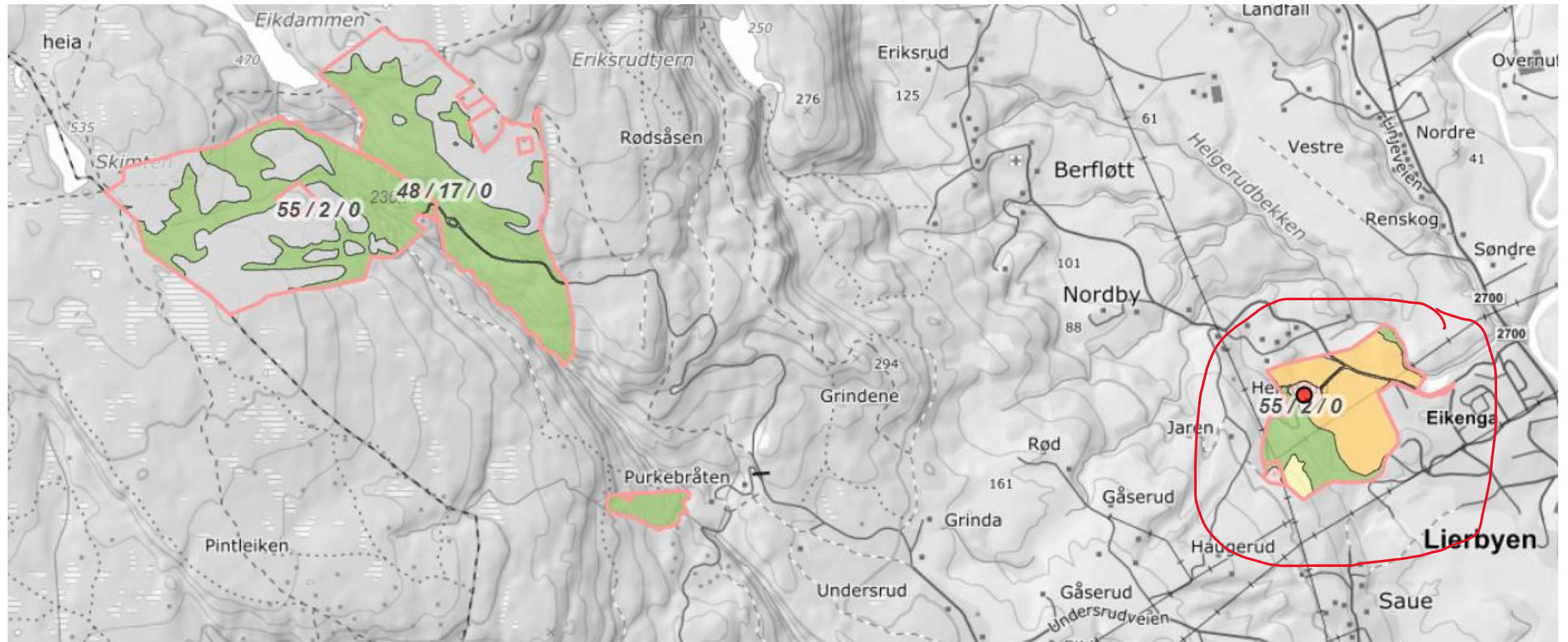
Tredje sak

Spørsmål om driftsenhet § 12 sjette ledd - saksgang



- ✓ Kommunen avslår søknad om konsesjon 08.05.2019 på grunn av for høy pris. Registerenhetene er en driftsenhet
- ✓ Klager 05.06.2019 på avslag på søknad om konsesjon
- ✓ 21.04.2020 opprettholder Statsforvalteren avslag på søknad om konsesjon. Registerenhetene er en driftsenhet
- ✓ Omgjøringsbegjæring 03.12.2021
- ✓ 13.03.2024 omgjør vi eget vedtak. Registerenhetene er ikke en driftsenhet. En registerenhet er ikke konsesjonspliktig og konsesjon innvilges for resten av driftsenheten

Tre registerenheter

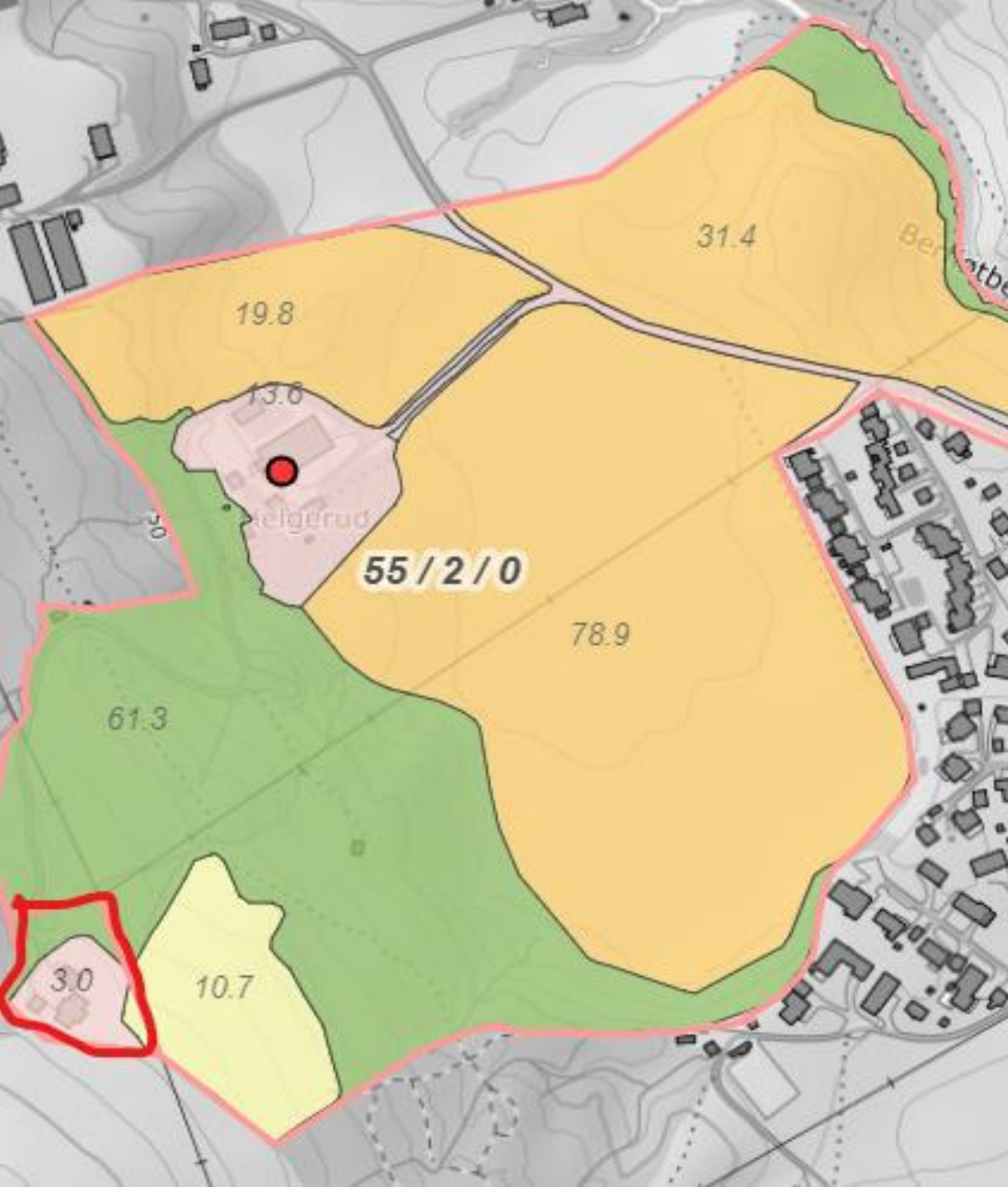




Samlet ressursgrunnlag

- Totalt 1216 dekar
- 130,3 dekar er fulldyrka jord
- 11 dekar er innmarksbeite
- 621,1 dekar er produktiv skog
- 432,2 dekar er annet markslag
- 20,7 dekar er bebygd med 11 bygninger
- LNF

Minste registerenhet



- **Totalt 4,9 dekar**
- **0,1 dekar er fulldyrka jord**
- **0,3 dekar er innmarksbeite**
- **1,5 dekar produktiv skog**
- **3 dekar er bebyggt med enebolig og to garasjeutrus**
- **Avtalt kjøpesum er kr 10 750 000 for den minste registerenheten**
- **Avtalt kjøpesum er kr 9 300 000 for de to andre registerenhetene**



Driftsenhetsspørsmålet

Samme eierhånd

- Minste registerenhet i sameie med $\frac{1}{2}$ part hver
- To registerenheter i eneeie
- To registerenheter og $\frac{1}{2}$ part av minste registerenhet er på samme eierhånd



Driftsenhetsspørsmålet

Regnes ½ part av minste registerenhet og to registerenheter som en driftsenhet?

- Minste registerenhet har ikke landbruksressurser av betydning
- De tre enhetene har verken vært drevet sammen eller er egnet til å drives sammen
- Den minste registerenhetene er ikke en del av driftsenheten
- Den minste registerenheten kan avhendes uten delingsbehandling



**Ervervet av den minste
registerenheten er ikke
konsesjonspliktig**



Fjerde sak

Delingssak § 12 tredje ledd - saksgang



- ✓ Kommunen avslår søknad om fradeling 29.09.2023
- ✓ Klager 11.12.2023 på avslag på søknad om fradeling
- ✓ 08.03.2024 opphever Statsforvalteren kommunens vedtak
- ✓ Det følger av tomtefesteloven § 32 at en fester har krav på å få innløst en festetomt til fritidshus når det har gått 30 år av festetiden



FAKTA

- **1965 ble det inngått festekontrakt (overdragelse av skogskoie kr 5 000)**
- **2007 skriftlig festekontrakt**
- **Tomta ikke oppmålt**
- **Ikke tinglyst festeavtale**
- **Ingen tidligere jordlovsbehandling av festeavtalen**



FAKTA

- **Betalt årlig festeavgift til grunneier**
- **Festeavgiften har inngått i gårdsregnskap**
- **Oppgradering til fritidsbolig er betalt av fester**
- **LNF**
- **Gården består av 10 754 dekar, hvorav 229 dekar er dyrka mark og 8 909 dekar er skog**
- **Hytta ligger midt i skogteigen**

Rettslig problemstilling



Krever innløsningen av festetomta tillatelse til fradeling etter jordloven § 12?



JURIDISK METODE

Regelverk



Jordlova § 12 første ledd

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av

departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom

når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Tomtefesteloven § 32 første ledd

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida

– om ikkje kortare tid er avtalt – eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år.

Regelverk



Tomtefesteloven § 32 tredje ledd

Innløsningsretten etter tomtefesteloven § 32 *Rett til innløsning av festetomt til bustadhus og fritidshus*, tredje ledd sier at retten til å innløse festetomt ikke er avhengig av samtykke fra offentlig myndighet dersom festetomta var **bebygd da kravet om innløsning ble framsatt**, og fradelingssamtykke enten ble gitt da festeavtalen ble inngått **eller ikke trengtes den gang**.



TOLKNINGSPROSESSEN

Motstrid i ordlyden i de to lovene

Rundskriv M-2/2021 er **taus om problemstillingen**

Forarbeider til jordloven er **taus om problemstillingen**

Juridisk teori



tolkningsuttalelse fra 10. juni 2008 av justis- og politidepartementet



Lov om tomtefeste

Dato	LOV-1996-12-20-106
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2017-05-11-26 fra 01.01.2018
Ikrafttredelse	01.01.2002
Endrer	LOV-1975-05-30-20
Rettet	01.04.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Tomtefestelova – tfl

Jf. *tidlegare* [lov 30 mai 1975 nr. 20](#) om tomtefeste. Sjå òg [forskr. 15 okt 2004 nr. 1338](#) om overgangsreglar ved ikraftsetjing av [lov 2 juli 2004 nr. 63](#) om endringer i [lov 20 des 1996 nr. 106](#) om tomtefeste mv., og [forskr. 30 juni 2006 nr. 729](#) om overgangsreglar ved ikraftsetjing av [lov 30 juni 2006 nr. 52](#) om endringar i [lov 20 des 1996 nr. 106](#) om tomtefeste mv.

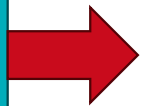
I en tolkningsuttalelse fra 10. juni 2008 av justis- og politidepartementet står det:

Eit sentralt spørsmål er kva som skal reknast som "samtykke til bortfeste" etter tomtefestelova § 32 tredje ledd, og vidare kva som skal reknast som eit samtykke til innløyising frå offentleg styresmakt etter den same føresegna. Problemet er m.a. at den tilgrensande offentlegrettslege lovgivinga til dels er formulert i ein annan terminologi. Mellom tomtefestelova § 32 tredje ledd og jordlova § 12 første ledd er det rett nok godt samsvar. Jordlova § 12 første ledd talar eksplisitt om å gi samtykke til bortfeste, jf. tredje punktum samanhalde med første punktum. Regelen i tomtefestelova § 32 tredje ledd inneber at eit slikt samtykke til bortfeste også skal reknast som eit samtykke til frådelling etter jordlova § 12. I desse tilfella er det derfor ikkje nødvendig å søkje om delingsløyve etter jordlova.



RETTSREGEL OG SUBSUMSJON

Innløsing av festetomt trenger ikke samtykke etter jordloven dersom festetomta var **bebygd** da kravet om innløsning ble framsatt, og fradelingssamtykke enten ble gitt da festeavtalen ble inngått eller **ikke trengtes den gang den ble inngått.**



Da festeforholdet ble inngått allerede i 1965, var det ikke krav om samtykke til bortfeste etter jordloven. Kravet om samtykke til bortfeste kom inn i jordloven av 1955 ved en lovendring 19. juni 1970 nr. 61, altså etter at festeforholdet ble inngått. Innløsningsretten etter tomtefesteloven § 32 tredje ledd er ikke avhengig av samtykke fra offentlig myndighet, fordi festetomta er bebygd og fradelingssamtykke trengtes ikke den gang festeavtalen ble inngått. Preseptoriske regler kan ikke fravikes. Det eldre festeforholdet ble fornyet med en festekontrakt i 2007 mellom Bjerkely (fester) og Gudbrand Brekke (bortfester og eier av gbnr. 305/10). Det er ingen tvil om at det er gått 30 år av festetiden.



KONKLUSJON

Konklusjon

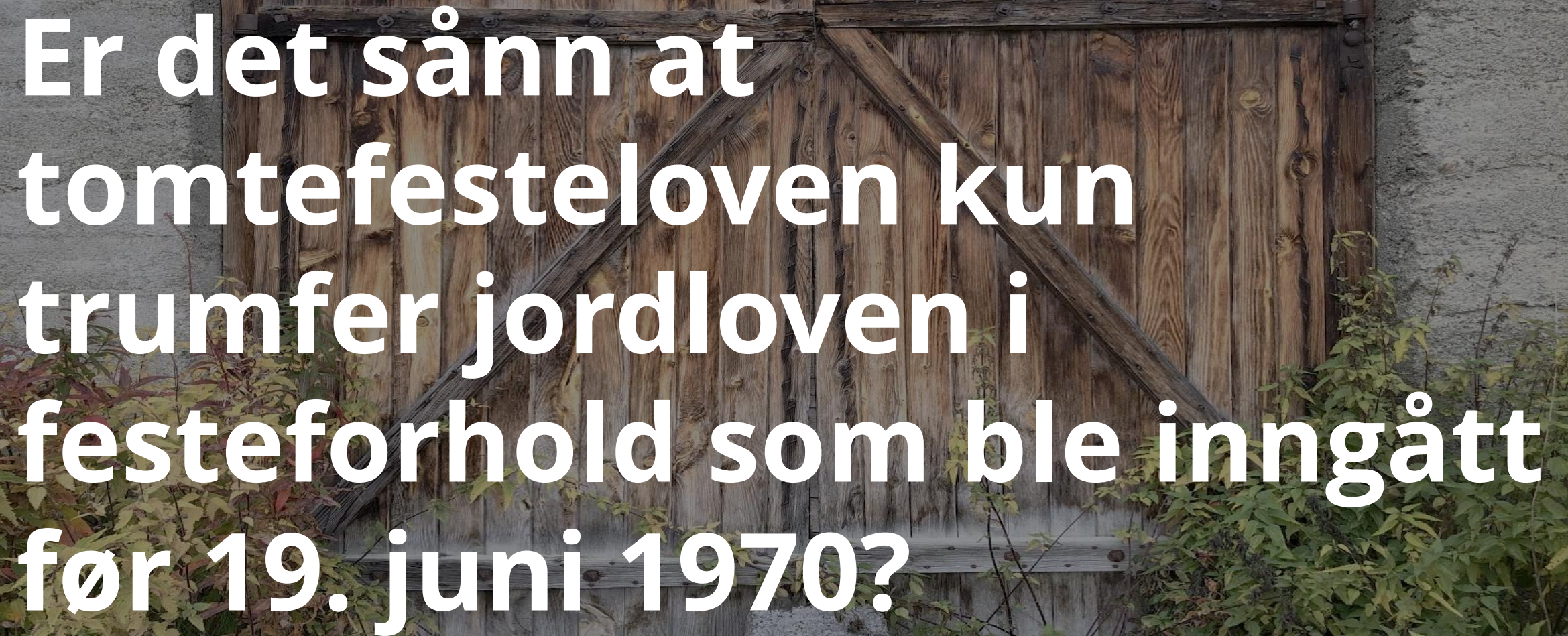
Det følger av tomtefesteloven § 32 at festeren har krav på å få innløst en festetomt til fritidshus når det har gått 30 år av festetiden. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 29. september som avslår søknaden om fradeling.

A photograph of a weathered wooden door with a prominent triangular brace. The door is set in a concrete frame. The wood is aged and shows natural grain patterns. The door is partially obscured by green and yellowish foliage in the foreground. The text is overlaid in white, bold, sans-serif font.

**Hva kreves av dokumentasjon
på at noen fester en tomt
dersom det ikke er tinglyst
avtale?**

A photograph of a weathered wooden door set into a concrete wall. The door is made of vertical wooden planks and has a large, dark wooden triangular frame superimposed on it. The door is surrounded by green foliage and a concrete block is visible at the bottom center. The text is overlaid in white, bold font.

**Hvor stort areal rundt hytta
(tomtestørrelse) kan en
fester av bygningsmassen få
skilt fra ved innløsning?**

A photograph of a weathered wooden door with a diagonal brace, set in a concrete wall. The door is made of vertical wooden planks and has a diagonal brace running from the top left to the bottom right. The door is surrounded by green foliage and a concrete base. The text is overlaid on the image in a large, white, sans-serif font.

**Er det sånn at
tomtefesteloven kun
trumfer jordloven i
festeforhold som ble inngått
før 19. juni 1970?**



Svar på spørsmål om tomtefeste

- Festeavtaler på mer enn 10 år krever etter 1970 delingstillatelse etter jordlova § 12
- Avtale om tomtefeste skal være skriftlig, men også muntlige avtaler er bindende etter tomtefestelova § 5 når det er betalt festeavgift.
- Bortfester skal sørge for matrikulering etter matrikkellova § 12
- Etter 30 år har fester innløsningsrett etter tomtefestelova § 32
- Når festegrunnen skal innløses må det opprettes en ny grunneiendom. Da kreves det delingstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1
- Kommunen må gi delingstillatelse etter pbl. når festegrunnen er lovlig opprettet.



Svar på spørsmål om tomtefeste

- Er ikke størrelsen på festetomten avtalt, råder festeren over 1 dekar, se tomtefestelova § 16
- Tomtefesteloven hører inn under Justis- og beredskapsdepartementet, og det er i utgangspunktet de som har veiledningsansvaret
- Merk dere også landbruksunntaket i § 4 forskrift om tomtefeste (FOR-2001-06-08-570) vedtatt av JD
- Vi deler også en [tolkningsuttalelse](#) som kom inn under webinaret
- Kartverket har også en hjemmeside om å [«Innløse festerett»](#)

Takk for oppmerksomheten!

Les mer på nettsiden vår
[Landbrukseiendommer og boplikt](#)



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Lene Karlstad



Facebook [sfov.no](https://www.facebook.com/sfov.no)
Nettside statsforvalteren.no/ov