

Driftsenhet etter jordloven

v/ Ellen Nitter-Hauge



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus





Nytt siden sist – Prisvurdering - Konsesjon

- Ikke enkeltvedtak
 - Ikke klagerett
- Hva med begrunnelse?
- Forskriftshjemmel kommer
 - Begrense kretsen som kan be om pris
 - Kreve dokumentasjon
 - Takst?



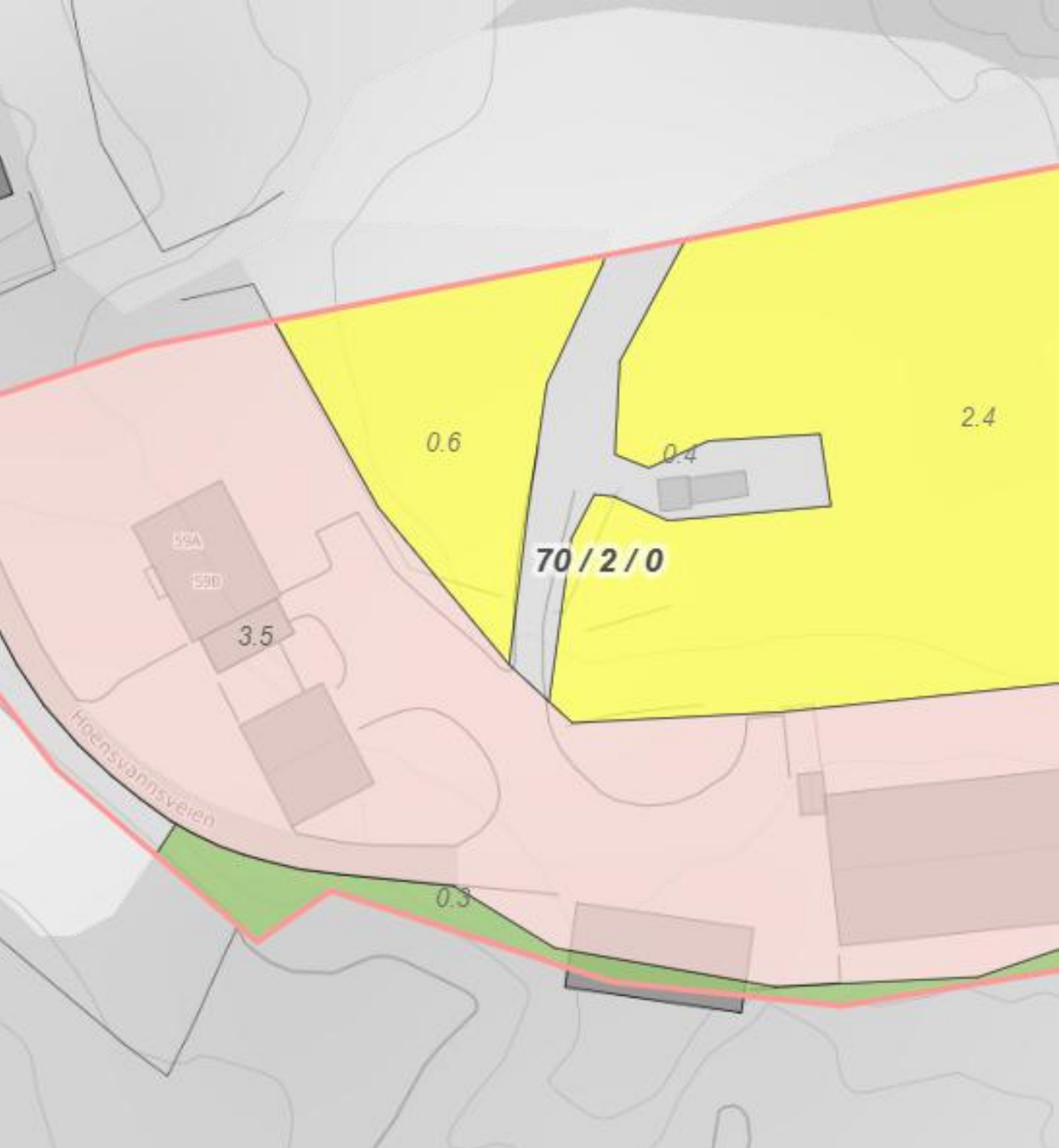
Driftsenhet

- Jordloven § 12 sjette ledd
 - Samme eierhånd
 - Etter departementets skjønn må regnes som en driftsenhet
- Sammensatt vurdering
 - Bakgrunnen for at eiendommene kom på samme eierhånd
 - Ressursgrunnlaget egnet til å drives sammen – utfyller hverandre
 - Har eiendommene faktisk vært drevet sammen
 - Avstand



Sak 1 - Fradeling av skog fra tun

- Spørsmål om fradeling av tunteig (70/2)
 - totalt 7,7 daa hvorav 2,9 overflatedyrka jord
 - bebygd med tre bygninger (enebolig og to landbruksbygninger)
- Fra skogteig (68/4)
 - Totalt 419,4 daa hvorav 364,8 daa produktiv skog
 - Avstand mellom eiendommene ca. 5 km på vei
- Delingssøknaden var avslått av kommunen
- SF tok først stilling om enhetene utgjør en driftsenhet
 - Førsteinstans
 - Enkeltvedtak med klagerett





Vår vurdering

- Det følger av rundskriv M-2/2021 at **den driftsmessige avstanden** er et moment i vurderingen. Samtidig er det ikke uvanlig at en skogteig ligger et stykke unna eiendommens driftssenter, og denne avstanden er av mindre betydning for driften når det er tale om en skogteig og ikke en teig med dyrka mark.
- Tunteigen ligger i et **område avsatt til LFN-formål**. Det innebærer at eiendommen ikke er en boligeiendom, men en landbrukseiendom. Søker har også overtatt hele landbrukseiendommen fra sin far i 1974, og kommunen opplyser at de fleste landbrukseiendommene med skog i kommunen har skogteiger som ligger 2-10 km fra tunet.



Klagen

Skogen er lavproduktiv, under grensen for odelsjord på 500, bratt terreng, ikke egnet til å gi overskudd, ikke noe å hogge før om minst en generasjon, skattemessig ikke å anse som næringseiendom, men som hobbyskog.

Avstanden mellom bolighuset og skogen er 5 km, og ikke behov for å ha en boligeiendom for å drive en skogeiendom.

Det er uvesentlig om avstanden mellom skogen og bolig er 5 km eller 5 mil, siden det er snakk om en skog som kan holdes vedlike som hobbyskog.



L.dir. – ikke en driftsenhet

- Om enhetene er egnet til å drives sammen og om de faktisk har blitt drevet sammen, er sentrale momenter i vurdering om enhetene utgjør en driftsenhet.
- Av de opplysninger som er gitt er det ikke noe som tilsier at enhetene faktisk har vært drevet sammen.
- Etter direktoratets vurdering har **gnr. 70 bnr. 2 ingen landbruksressurser av betydning**. Enhetene har dermed verken vært drevet sammen, og er heller ikke egnet til å drives sammen. Dette trekker i retning av å ikke anse registerenhetene som en driftsenhet.
- At enhetene har vært eiet av samme person i lang tid og ligger i et LNF-område, er ikke alene tilstrekkelig for at det skal kunne anses som en driftsenhet etter jordloven § 12 tredje ledd.



Sak 2 – Fradeling av campingplass

Mor sitter i uskiftet bo med landbrukseiendom (50/2)

- 310 dekar, 32 fulldyrka, 9 overflatedyrka, 219 produktiv skog og 41 bebygde

Og campingplass (76/8)

- 24 dekar, bygget opp som en del av næringsvirksomheten
- Driften organisert i eget selskap

Eldste sønn har odelsrett

- Kan campingplassen (76/8) overføres uten en delingstillatelse?
- Inngår campingplassen i en driftsenhet med landbrukseiendommen?



Vår vurdering og videre saksgang

- Vi tar utgangspunkt i ressursgrunnlaget
 - Gbnr 76/8 er en campingplass uten arealer der det kan drives landbruk.
 - Ut fra arealressursbruken er ikke gbnr 76/8 å anse som en del av driftsenheten til gbnr 50/2 med flere
- Odelsberettiget sønn klager
 - Saken oversendes L.dir.
- L.dir avviser klagen
 - En odelsberettiget er ikke part og har ikke rettslig klageinteresse
- Avvisningsvedtaket er et nytt vedtak med ny klagerett
 - Avvisningsvedtaket blir påklaget til LMD



LMD

- Odelsberettiget sønn er part i avisningssaken – klagerett
- Men ikke klagerett på om det foreligger en driftsenhet

Departementet vil påpeke at en odelsberettiget som hovedregel ikke anses å ha rettslig klageinteresse med mindre fradelingen medfører at den gjenværende eiendommen mister sin karakter av å være odelseiendom. Den gjenværende eiendommen gnr. 50 bnr. 2 m.fl. består blant annet av 40,9 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. Dette er over odelslovens nedre grense for hva som er å anse som odlingsjord etter odelsloven § 2 første ledd. Følgelig vil ikke salg av gnr. 76 bnr. 8 føre til at den resterende eiendommen mister sin karakter av å være odelseiendom.



LMD forts.

- Campingplassen som søknaden om fradeling gjelder er avsatt i kommuneplanens arealdel til arealformålet «bebyggelse og anlegg», nærmere bestemt underformålet «næringsvirksomhet», som tilsvarer plan- og bygningslovens underformål «næringsbebyggelse».
- Salg av eiendommen krever derfor ikke samtykke om fradeling etter jordlova § 12, se jordlova § 2 første ledd.
- Dette resultatet er en følge av kommuneplanen, og er ikke gjenstand for klage.



Sak 3 – Boligeiendom?

113/30 tillatt fradelt i 1950

- 7,2 dekar hvorav 0,3 fulldyrka Enebolig og garasje/anneks

Arrondering

Ressursgrunnlaget

- Drevet sammen?
- Egnet til å drives sammen?



Foto:

Foto:



Vår vurdering

- Formålet med delingsbestemmelsen i jordloven er å holde landbrukets ressursgrunnlag samlet.
- Bygningsmasse er en del av ressursgrunnlaget, men når ressursgrunnlaget består av en enebolig og en garasje/anneks som kommer i tillegg til enebolig og garasje/anneks som tilhører landbrukseiendommen (113/2), så er ikke ressursgrunnlaget egnet for samdrift.
- Arronderingsmessig er det uheldig at det ligger en boligeiendom inne i en landbrukseiendom. Slike fradelinger ville ikke vært tillatt i dag, men er et resultat av tider der jordloven ikke hadde egen delingsbestemmelse og der arealene var uregulerte og ikke som i dag, disponert ut fra fastsatte arealformål etter plan- og bygningsloven.



Tidlige tiders fradelinger

1955 – Delingsforbud i jordloven

- Unntak tomter inntil 2 dekar

1965 – Unntaket fjernes

1985 – Plan- og bygningslov

Rundskriv M-2/2021:

«I noen tilfeller fradeles det en tomt som senere kommer på samme eierhånd som jord og skogbrukseiendommen den er delt fra. Et eksempel på dette er når en fradelt tomt med kårbolig erverves av en livsarving, som senere blir eier av både tomt og landbrukseiendom. Hvis det tidligere er behandlet en sak etter jordloven om fradeling av tomta, og driftsforholdene ikke har endret seg, regnes tomta og den opprinnelige eiendommen ikke som en driftsenhet selv om de er på samme eierhånd.»



Sak 4 – Fradelt tomt med driftsbygning

26/91 skilt ut i 1918

- Norsk svineavl

Fra 1973 forpaktet sammen med hovedbølet

Fra 1980 utleid som lager



Vår vurdering

- Tidligere gjennomførte fradelinger opphører ikke gjennom driftsenhetsbestemmelsen uten at det foreligger tilstrekkelig samdrift mellom landbruksressursene på de to matrikkelenhetene.
- I denne saken var ikke omfanget og varigheten av felles drift omfattende nok til å anse eiendommene som en driftsenhet, i dag.
 - Fra 1955 og frem til i dag, har jordloven hatt en delingsbestemmelse som ivaretar formålet med å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Slik var ikke situasjonen i 1918 da delingen og opprettelsen av 26/91 fant sted. I dag ville slike fradelinger ikke vært tillatt. Særlig ville man vært oppmerksom på fradelinger med formål svineproduksjon på to bruk for å unngå et mulig ulovlig driftsfellesskap.