

# Ansattveiledning

Drammen rådhus 23. april 2024

Seniorrådgiver Ellen Nitter-Hauge

Seniorrådgiver Lene Karlstad



Statsforvalteren i Oslo og Viken





# Hva skal vi snakke om?

## Jordlova

Deling

- 2 saker

Omdisponering

- 1 sak

## Kort pause



## Konsesjon

Konsesjon etter § 9

- 2 saker



# JORDLOVA



# Deling etter jordloven § 12

Det tidligere delingsforbudet med vilkår som måtte være oppfylt for tillatelse, er opphevet

Forbudet ble erstattet med en delingsbestemmelse som sier at deling skal tillates, når det ikke går ut over de interessene bestemmelsen er satt til å ivareta.

- Hensynet til vern av arealressursene
- Driftsmessig god løsning
- Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Se rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

# Endelig vedtak om deling (Moss) - 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 fradelt

- 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 bebygd 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 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



# Endelig vedtak om deling - Åsnes



# Første registerenhet

- ✓ Totalareal på 3 360 dekar
- ✓ 603 dekar fulldyrka jord
- ✓ 2627 produktiv skog
- ✓ 92 dekar annet markslag
- ✓ 38 dekar bebygd (6 bygninger)
- ✓ 5 skogteiger og 5 teiger med fulldyrka jord og skog



# Andre registerenhet

- ✓ **Totalareal på 7 dekar fulldyrka jord**
- ✓ **Ubebygde**
- ✓ **5 skogteiger og 5 teiger med fulldyrka jord og litt skog**

# Landbruksdirektoratets vurdering



- ✓ **Ressurssterk eiendom med to bolighus og to driftsbygninger og drivverdig areal**
- ✓ **Eiendommen er egnet for selvstendig drift og bosetting**
- ✓ **Fradelingen medfører at en landbrukseiendom som gir grunnlag for selvstendig drift og bosetting blir rasjonalisert bort**

# Landbruksdirektoratets vurdering



- ✓ De negative effektene som fradelingen medfører kan motvirkes av de positive effektene for mottakereiendommene av fradelte arealer
- ✓ Mottakereiendommene blir styrket
- ✓ Styrkingen kan føre til bedre driftsgrunnlag, bedre grunnlag for selvstendig drift og bosetting
- ✓ Rasjonaliseringen av eiendommen er tilnærmet optimal
- ✓ Bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene da jorda nå blir eid av personer som allerede leier jorda

# Landbruksdirektoratets konklusjon



## 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.





# OMDISPONERING

«Omdisponering betyr at det gis en tillatelse for at dyrka jord eller dyrkbar jord kan brukes til andre formål enn jordbruksproduksjon.»

[Omdisponering -  
Landbruksdirektoratet](#)



# Omdisponeringsforbudet i jordloven § 9

- Dyrket jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon.
- Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den blir uegnet til jordbruksproduksjon.

Det er jordsmonnet som er vernet

Begrepet «jordbruksproduksjon»

- Se rundskriv M-2/2021 punkt 4.3

Dyrket jord

- Fulldyrket jord
- Overflatedyrket jord
- Innmarksbeite

Dyrkbar jord

- NIBIO sitt gårdskart definerer



# Vilkår for å omdisponere - § 9 andre ledd

## ➤ «Særlege høve» - samfunnsgavnet

Samlet vurdering, vekte hensynet til matproduksjon opp mot andre samfunnshensyn

- Plansituasjon
- Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
- Kulturlandskapet

Eks. Omdisponering av dyrket jord til gang og sykkelvei (tursti)

- Bredde 6 meter, lengde 325, 2 dekar dyrket mark
- Reversibelt?

Søknaden ble i stilt bero, avvente dispensasjonsvurderingen

SF anbefalte kommunen regulering/plan



# Konsesjonsloven





# Konsesjon etter konsesjonsloven § 9

Hensyn som skal tillegges særlig vekt, ved erverv av landbrukseiendommer:

- Bosettingshensynet
  - er det nedgang i folketallet i området, er det nødvendig med boplikt?
- Driftsmessig god løsning
  - tolkes likt med jordloven § 12
- Skikkethet
- Helhetlig ressursforvaltning
  - arealressursene vurdert samlet
- Kulturlandskapet
  - hvilke planer har den nye eieren for eiendommen

Rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.2



# Konsesjon fortsetter

Sameie bør unngås, § 9 andre ledd

«Mest gagnlig» for samfunnet –, § 2

- Et valg mellom reelle kjøpere
- Rt 2012-18 Kistefoss AS – kjøp av to skogteiger
- Sivilombudet

Konsesjon til AS

- Personlig eierskap
  - Fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer
- Aksjers omsettelighet

Priskontroll, § 9a – rene skogeiendommer unntatt



# Boplikt som vilkår - § 11 annet ledd

«Påkrevd» ut fra:

- Hensynet til bosetting
- Hensynet til helhetlig ressursforvaltning
- Hensynet til kulturlandskapet

Personlig eller upersonlig?

Se rundskriv M-1/2021 om konsesjon punkt 6.3

# Avslag på søknad om konsesjon (Våler) - saksgang

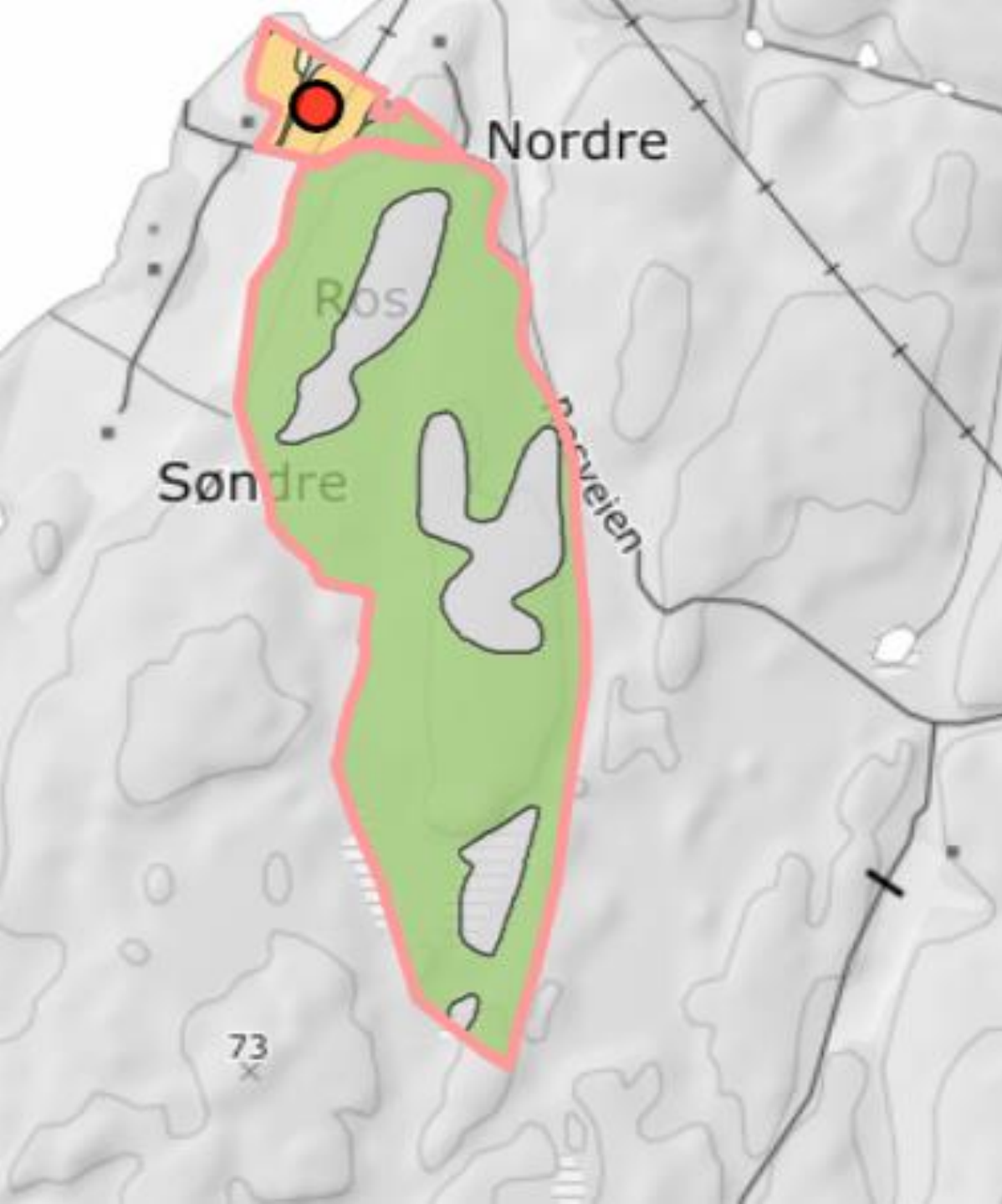


- ✓ 01.07.2022 fikk kommunen tillatelse til å fradele 479,5 dekar fra eiendom som kommunen eier
- ✓ I delingsvedtaket satt Statsforvalteren vilkår om at det fradelte arealet må selges videre til noen som kan få konsesjon
- ✓ Det var en viktig forutsetning for at vi samtykket til deling, at arealet som ble fradelt ble solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.
- ✓ To budgivere på konsesjonseiendommen
- ✓ 08.12.2022 signerte kommunen kontrakt med kjøper
- ✓ 28.04.2023 avslo Statsforvalteren søknad om konsesjon. Eiendommen må selges videre som tilleggsjord til noen som kan få konsesjon innen 01.01.2024.
- ✓ 05.05.2023 klager søker på vårt avslag
- ✓ 28.06.2023 sender vi saken til Landbruksdirektoratet for klagebehandling





# Konsesjonseiendommen



- Totalt 480 dekar
- 22 dekar fulldyrka jord
- 359 dekar skog
- 98 dekar annet markslag
- 0,8 dekar innmarksbeite
- 0,3 dekar samf, vann og bre
- Ubebygde
- LNF



# Mottakereiendommen

- **Totalt 67 dekar**
- **59 dekar produktiv skog**
- **2 dekar annet markslag**
- **5 dekar bebygd**
- **Bolighus og låve**
- **Hunde- og kattehotell**





# Avstand mellom registerenhetene er 3,5 km





# Driftsmessig god løsning

- ✓ Konesjonssøker er ikke aktiv næringsutøver innen jordbruksproduksjon
- ✓ Konesjonssøker driver hunde- og kattepensjonat på mottakereiendommen
- ✓ Konesjonsteigene med fulldyrka jord ligger 3,4 km fra mottakereiendommen og vil være eneste fulldyrka jord på eiendommen
- ✓ Ikke god driftsmessig løsning at 22 dekar fulldyrka jord legges til et lite småbruk som ikke driver med jordbruksproduksjon
- ✓ Det kan bli vanskelig å drive jorda rasjonelt når gårdstunet som jorda legges til har ganske stor avstand og når det ikke drives med jordbruksproduksjon fra før
- ✓ Vanskelig for kommunen å følge opp driveplikta på et så lite bruk
- ✓ Det kan være fare for at jorda kommer ut av drift, noe som kan føre til at det senere kan bli vanskelig å nekte omdisponering



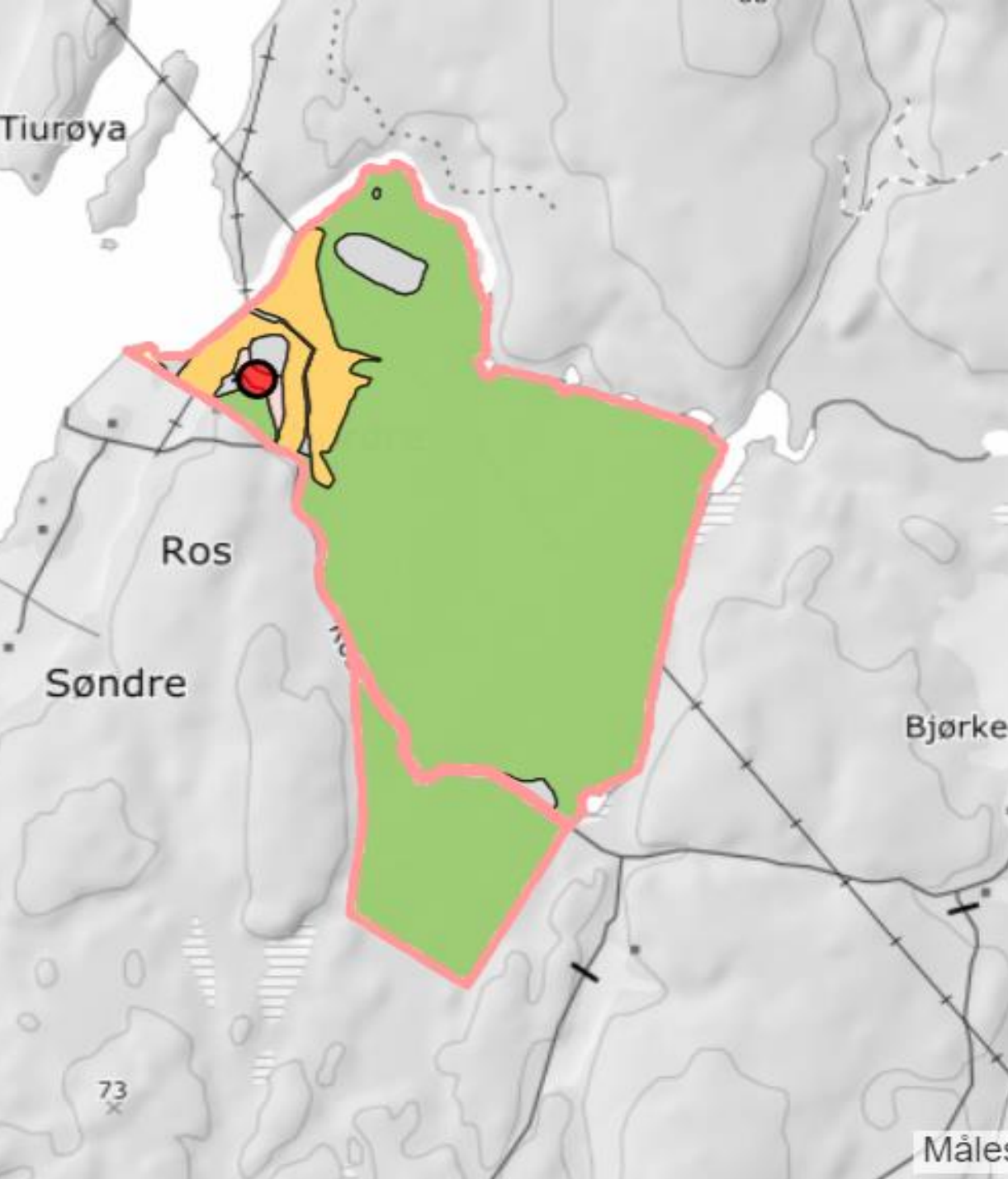
# Vilkår i delingsvedtak

- ✓ I vedtak 01.07 2022 om fradeling står det at eiendommen vil bli solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom
- ✓ Naturlig språklig forståelse av «tilleggsjord» er at landbrukseiendommen som får jorda, har jord fra før
- ✓ Det var en forutsetning i vårt delingsvedtak at konsesjonseiendommen skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, og det må forventes at landbrukseiendommen som konsesjonseiendommen skal drives sammen med, har jord fra før
- ✓ Tilleggsarealet er over sju ganger større enn mottakereiendommen. Dersom konsesjonseiendommen legges til mottakereiendommen vil konsesjonseiendommen miste karakter av å være tilleggsjord og ligne mer en selvstendig enhet.



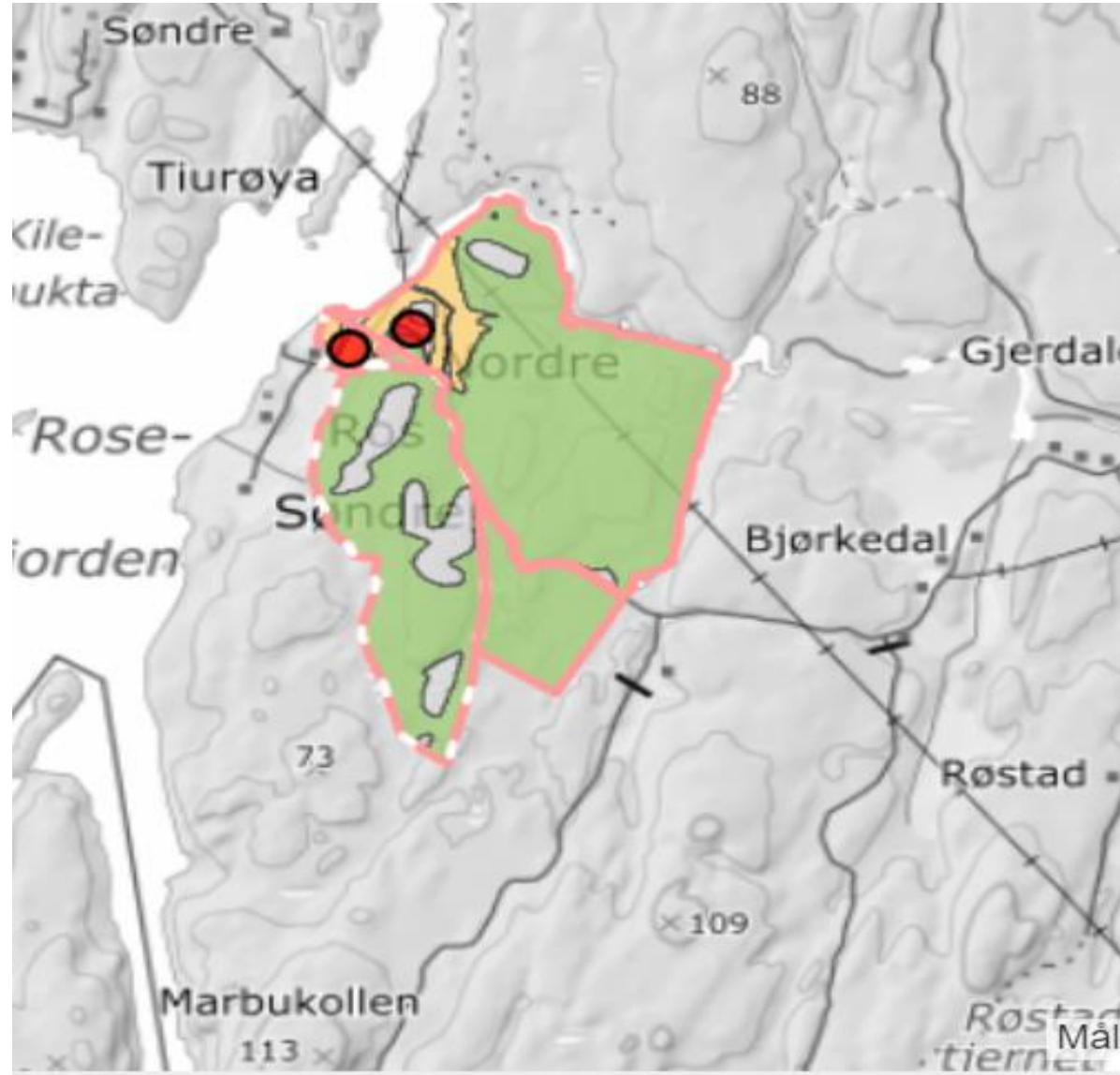
# Annenn interessent

- **Totalt 896 dekar**
- **68 dekar fulldyrka**
- **791 dekar skog**
- **29 dekar annet markslag**
- **2 dekar innmarksbeite**
- **7 dekar bebygd**
- **29 dekar annet markslag**
- **LNF**





# Registerenhetene grenser til hverandre





# Andre aktuelle kjøpere

- ✓ Konesesjon kan nektes dersom det finnes andre mulige kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn konsesjonssøker
- ✓ Det kreves ikke at alternativene er klarlagt i detalj og fremstår som sikre, se Rt. 2012 Kistefosdommen
- ✓ Dersom konsesjonsmyndigheten finner at det aktuelle alternativet fremstår som en mer samfunnsgagnlig løsning enn konsesjon til søker, må det vurderes om konsesjonssøknaden skal avslås av denne grunn
- ✓ I vedtak 01.07 2022 om fradeling står det at eiendommen vil bli solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom
- ✓ Vi viser til avgjørelse 01.11.2021, hvor Landbruksdirektoratet avslo søknad om konsesjon fordi det forelå et alternativ som var mer gagnlig for samfunnet og som i større grad ville tilgodese landbruksnæringen, jf. konsesjonsloven § 1





# Andre aktuelle kjøpere

- ✓ **Konsesjonseiendommen har vært lagt ut for salg på åpent marked og det var to budgivere på eiendommen**
- ✓ **Budgiveren som ikke fikk tilslag på konsesjonseiendommen eier naboeiendommen**
- ✓ **Det er ikke tvil om at det foreligger reell interesse fra eier av naboeiendommen**



# Boplikt - Flesberg



Statsforvalteren i Oslo og Viken



# Endeling vedtak i bopliktsak - saksgang



- ✓ **25.08.2015** ervervet eiendommen konsesjonsfritt ved egenerklæring om konsesjonsfrihet
- ✓ Ervervet innebærer lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd
- ✓ Frist for tilflytting var **25.08.2016**
- ✓ **16.12.2020** søkte fritak fra boplikt på grunn av bebyggelsens standard
- ✓ **17.06.2021** innvilget kommunen konsesjon med vilkår om 5 års sammenhengende boplikt
- ✓ Frist for tilflytting innen **3 år**

# Endeling vedtak i bopliktsak - saksgang

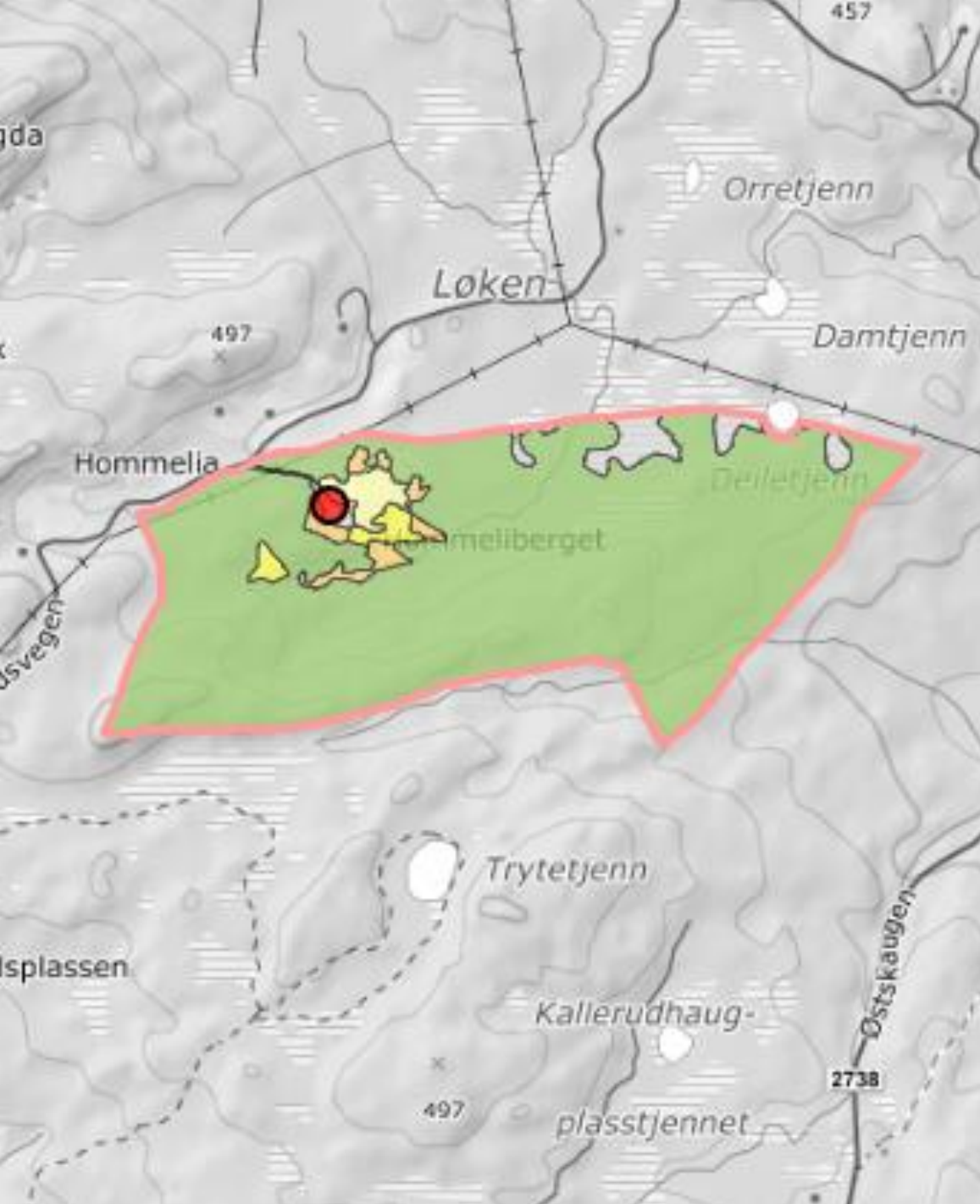


- ✓ **11.07.2021** klaget på kommunens vedtak
- ✓ **07.02.2022** stadfestet Statsforvalteren Flesberg kommunes vedtak om at det innvilges konsesjon med vilkår om boplikt
- ✓ **20.06.2022** sendte advokat omgjøringsbegjæring til Landbruksdirektoratet
- ✓ **12.03.2024** omgjør Landbruksdirektoratet Statsforvalterens vedtak og gjør ervervet av eiendommen konsesjonsfritt uten lovbestemt boplikt



# Konsesjonseiendommen

- **Totalt 856 dekar**
- **20 dekar fulldyrka jord**
- **12 dekar overflatedyrka jord**
- **15 dekar innmarksbeite**
- **777 dekar produktiv skog**
- **26 dekar annet markslag**
- **5 dekar bebyggd**
- **9 bygninger**



# ER EIENDOMMEN BEBYGD?



Konsesjonsloven § 5 annet ledd



Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4



Rundskriv M-1/2021 punkt 4.1

**Senjedommen**

(TSENJ-2012-32969)



# Våningshuset

- ✓ **Våningshus og kårbolig fra tidsrommet 1910-1920**
- ✓ **Ikke oppgradert vesentlig på 50-60 år**
- ✓ **Brukt som helårsbolig av foreldre frem til overtakelse i 2016**

# Tilstand våningshus

- ✓ Våningshuset er ikke egnet som helårsbolig
- ✓ Altfor dyrt å sette huset i stand
- ✓ Anbefaler å rive og bygge nytt hus



Tørrmester Harald Teksle AS  
Numedalsveien 1379  
3622 SVENE

TILSTANDSRAPPORT HOMMELIBERGET GÅRD, G.nr. 86, br.nr.1.  
3624 LYNGDAL I NUMEDAL

Innholdsfortegnelse:

Innledning, oppdrag	side 2
Metode	side 2
Om våningshus	side 4-6
Tidligere registreringer, SEFRAK	side 7
Sammendrag, konklusjon	side 7

Tilstandsdokumentasjon  
Fotovedlegg

Tørrmester Harald Teksle AS  
Svene - 32 76 14 52 - [harald@teksle.no](mailto:harald@teksle.no) - [www.teksle.no](http://www.teksle.no) - Org.nr.: 889 031 832







# Konklusjon - Kommunen

Kommunen har i sitt vedtak konkludert med at eiendommen er bebygd. Det vises til at huset har vært brukt som bolig frem til årsskifte 2015/2016. Tilstandsstandsrapporter viser at bygget er i en tilstand som tilsier at det er behov for utbedringer for å opprettholde dagens standard. Selv om bolighuset ikke har vært oppdatert i vesentlig grad de siste 50-60 årene så har det vært brukt som helårsbolig inntil for 6 år siden. Det er normalt at det knyttes kostnader til restaurering av denne type bolighus for å overholde dagens standard, noe søker også måtte beregne ved generasjonsskifte.



# Konklusjon - Statsforvalteren

Statsforvalteren finner i likhet med kommunen at eiendommen er å anse som bebygd etter § 5 annet ledd. Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at våningshuset er ubrukelig på grunn av alder eller forfall. Det er i denne sammenheng ikke avgjørende hva som er dagens forventninger til boligstandard. Bygget har klart behov for utbedringer og oppgraderinger, men vi kan ikke se at byggets tilstand er så dårlig at det ikke er å anse som bebygd i denne sammenheng.

# Konklusjon - Landbruksdirektoratet



Vi vurderer denne saken som et grensetilfelle for hva som kan anses som en bebygd eiendom etter konsesjonsloven § 5 annet ledd, og at husets mangler overstiger den terskelen som følger av rettspraksis. Landbruksdirektoratet har dermed kommet til en annen konklusjon enn Statsforvalteren. Vi anser eiendommen som ubebygd fordi huset er ubrukelig som helårsbolig på grunn av alder og forfall.



# Diverse spørsmål



# Det politiske handlingsrommet

## ➤ Det kommunale selvstyret

Fvl § 34 andre ledd: «Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.»

Det frie skjønnet begynner der rettsanvendelsesskjønnet (det lovbundne) slutter

- "kan"-skjønnet, forvaltningsskjønnet, hensiktsmessighetsskjønnet

Kommunen kan når vilkårene er oppfylt, velge om søknaden skal innvilges eller avslås

- Kommunen står da fritt til å velge mellom flere lovlige alternativer
- Det frie skjønnet åpner opp for at vedtaket blir tilpasset lokale og individuelle forhold



# Vekten av hensynet til det kommunale selvstyre

Det kommunale selvstyret er grunnlovfestet i § 49

Kommunene er selvstendige forvaltningsorganer som ikke kan instrueres av statlige myndigheter

Samtidig skal statlig, nasjonal politikk gjennomføres.

Regelen i fvl § 34 er utformet som en standardregel som kan tilpasses de ulike områdene alt etter i hvor sterk grad hensynet til det kommunale selvstyret gjør seg gjeldende.

Hensynet til nasjonale politiske målsettinger kan være så tungtveiende at det tilsier større overprøving.

- Omdisponering av dyrket mark etter jordloven § 9
- Kostnadseffektiv bruksstruktur – delingssaker etter jordloven § 12



# Landbrukseiendom

Eiendom som kan «nyttast til landbruksdrift»

Om eiendommen er en næringseiendom beror på ressursgrunnlaget og inntektene man kan få fra disse.

Mange rettsavgjørelser særlig med utgangspunkt i odelsloven

- Sivilombudet (sak 2007/904) nevner flere dommer

SSB legger definisjonene i Landbruksregisteret til grunn for sin statistikk

- 5 dekar dyrka jord
- 35 dekar produktiv skog

Se også rundskriv M-2/2021 under punkt 5.3.1





# Driftsenhet – Jordloven § 12 sjette ledd

En driftsenhet er en landbrukseiendom som består av flere matrikkelenheter eid av samme person, og som «etter departementet sitt skjønn» må regnes som en driftsenhet.

Salg av en av matrikkelenhetene, vil da forutsette en delingstillatelse etter jordloven

- Ved tvil kan SF treffe vedtak om at matrikkelenhetene må regnes som en driftsenhet.

Eks. Vedtak om driftsenhet – Øvre Eiker

- Kommunen avslår delingssøknad
- Avslaget blir påklaget

SF tar først stilling til driftsenhetsspørsmålet

- SF: Ja, det er en driftsenhet – avgjørelsen blir påklaget til Ldir.
- Ldir: Nei, det er ikke en driftsenhet



# Registerenhet

- Totalt 7,2 dekar
- 2,9 dekar er overflatedyrka jord
- 0,3 dekar produktiv skog
- 0,5 dekar annet markslag
- 3,5 dekar bebyggd 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.

A photograph of a weathered wooden door with a prominent triangular brace, set within a stone wall. The door is made of vertical wooden planks and shows signs of age and wear. The stone wall is visible on either side of the door. In the foreground, there is lush green foliage, including bushes and small trees, partially obscuring the base of the door. The overall scene is outdoors, likely in a rural or historical setting.

# Forholdet mellom jordlova og plan- og byggningslova



# Samordning

Deling av landbrukseiendom krever tillatelse etter jordloven § 12 i tillegg til tillatelse etter pbl § 20-1 m)

En tillatelse fra landbruksmyndighetene binder ikke bygningsmyndighetene

Hvis landbruksmyndighetene har innvendinger så binder det bygningsmyndighetenes saksbehandling

Samordningsplikten etter pbl § 21-5

- Byggesaksforskriften § 6-2
  - Jordlovsmyndigheten

Pbl § 1-4 har også en generell henvisning til bygningsmyndighetenes plikt til å samarbeide og innhente uttalelse fra berørte sektormyndigheter



# Delingssaker som krever disp fra plan

➤ Anbefalt saksbehandlingsrekkefølge:

Starte med søknaden om disp etter pbl

- sendes på lokal høring internt i kommunen

Administrasjonen avslår disp søknad, ikke behov for jordlovsbehandling

Kommunen innstiller på å gi disp, starte opp jordlovsbehandling

Kommunen tillater deling etter jordloven, send kopi av vedtaket til SF

- SF kan omgjøre jordlovsvedtaket etter fvl. § 35 tredje ledd

Kommunen avslår søknaden etter jordloven

- SF klageinstans

Hvis SF opprettholder avslaget, skal søker få mulighet til å trekke disp søknaden



# Kjekt å ha når du behandler landbrukssaker



**Rundskriv M-2/2021 - Driveplikt, omdisponering og deling**

**Rundskriv M-1/2021 – Konesesjon, priskontroll og boplikt**

**Jordloven – Lovkommentar (Grette og Aasen)**



Takk for oppmerksomheten!

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



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Ellen Nitter Hauge

Lene Karlstad



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

Nettside [statsforvalteren.no/ov](https://statsforvalteren.no/ov)