

Driftsenhet – jordloven § 12 sjette ledd

Ellen Nitter-Hauge og Lene Karlstad
Landbruksavdelingen



Fylkesmannen i Oslo og Viken



07.12.2020



Deling av eiendom

Deling av en matrikkelenhet (gbnr) krever tillatelse etter

- jordloven § 12
- plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m)

Deling av en driftsenhet krever bare tillatelse etter jordloven

- Høyesterett Rt. 1964 s. 34 – en skogteig som var særskilt matrikulert kunne selges uten samtykke – foranlediget lovpresiseringen i § 12 sjette ledd
- Ot.prp. Nr. 47 (1963-64): Lovpresiseringen i sjette ledd må ses i sammenheng med det rasjonaliseringsarbeidet som er gjort ved jord- og konsesjonsloverket.



Driftsenhet

- Kravet om delingstillatelse etter jordloven § 12 gjelder etter sjettede ledd «*utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ein driftseining*»
- Hvis kommunen er i tvil, eller grunneier er uenig med kommunen, kan spørsmålet om eiendommene inngår i en driftsenhet bringes inn for Fylkesmannen
- Departementets myndighet er delegert til Fylkesmannen
- Fylkesmannens avgjørelse er et enkeltvedtak med klagerett til Landbruksdirektoratet
- Kommunen forbereder saken, jf. § 1 andre ledd i FOR -2003 -12- 1480. Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven m.fl.



Kommunegrensene

- Begrepet driftsenhet begrenses ikke av kommunegrensene
- *Dersom en sak gjelder en eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelse er innhentet fra den/de andre kommunen(e) der eiendommen ligger, se § 1 tredje ledd i FOR-2003-12-08-1479*
- Kommunen fører Landbruksregisteret og matrikkelen som viser samlet eigedom innenfor kommunegrensene
- Gårdskart forholder seg til Landbruksregisteret og matrikkelen



Kommunen som matrikkelmyndighet

- **Matrikkeloven § 20 første ledd:** *«Kommunen kan fastsetje at to eller fleire matrikkeleiningar som har same eigar og som blir nytta under eitt, og som i økonomisk samanheng står fram som éin eigedom, skal registrerast i matrikkelen som ein samla fast eigedom.»*
- **Lovkommentar:** *«Departementet foreslår at det er kommunen, etter krav frå eigar eller på eige initiativ, som skal ha mynde til å fastsetje kva matrikkeleiningar som inngår i samla fast eigedom. Departementet går ut frå at det i dei fleste tilfelle vil vere klart kva matrikkeleiningar som inngår i éin samla fast eigedom, men at kommunale vedtak i nokre tilfelle vil måtte baserast på skjønn. Matrikkeleiningar som blir brukte under eitt og som normalt vil bli omsette, pantsette eller skattlagt under eitt, vil vanlegvis kunne reknast som samla fast eigedom. Det same gjeld matrikkeleiningar som inngår i éin eigedom i medhald av jordlova § 12.»*



Samme eierhånd

- De ulike gårds- og bruksnummer må eies av **en og samme person**
- Ektefeller som eier hver sin eiendom – er ikke på samme eierhånd
- Unntak: Ektefelle er død og gjenlevende ektefelle sitter i uskifte
- Hvis en eiendom eies av en person som også har en sameiepart i en annen eiendom, er sameieparten og eiendommen på samme eierhånd.



Regnes som en driftsenhet

- Eiendommer som er på samme eierhånd, kan ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en konkret vurdering
- Fremstår matrikkelenhetene geografisk og driftsmessig som en naturlig enhet?
 - Geografisk avstand
- Har eiendommene vært drevet sammen?
 - ikke nok at de egner seg for å drives sammen
 - tidligere krav om 5 år er opphevet
 - ingen betydning om arealet har vært drevet gjennom jordleie
- Har eiendommene kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet?
 - Testament
 - Arv



Driftsenhet eller tilfeldighet?

- A overtok eiendom 1 i 1984 fra sin mor.
- A overtok eiendom 2 i 1991 fra sin far etter at eldre bror frasa seg odelen.
- A drev deretter eiendommene sammen
- A ønsket senere å selge den ene eiendommen til sønnen og den andre eiendommen til datteren
- Var det nødvendig med delingstillatelse eller var ervervet av eiendom 2 tilfeldig?
- Fylkesmannen vurderte at ervervet av eiendom 2 **ikke var tilfeldig**, da dette var overdragelse av eiendom innenfor nær familie og dermed et påregnelig erverv.
- Landbruksdirektoratet kan heller ikke se var tilfeldig at A valgte å overta enheten etter faren, idet et yngre søsken overtagelse fremfor en med bedre odelsretter ikke er en uvanlig situasjon ved generasjonsskifter.



Odelstloven § 14

- Delingsprinsippet i odelstloven § 14 «*Odelsprioritet når odelsjorda består av fleire eigedomar*»:
 - *Mellom sysken og deira liner gjeld føreretten til odelsjord berre ein eigedom*
- Eiendommene må hver for seg fylle kravene til odlingsjord, jf. odelstloven §§ 1 og 2
- Deling etter jordloven § 12 er ikke nødvendig når driftsenheten kan deles med hjemmel i odelstlovens bestemmelse.
- Kommunen kan krysse av og underskrive egenerklæringsskjemaet for konsesjonsfrihet
- Det har ikke skjedd en ulovlig deling av driftsenheten