

Gjennomgang av konkrete saker - driftsenhet

Lene Karlstad
seniorrådgiver



Fylkesmannen i Oslo og Viken



26.11.2020



Sak fra Rogaland



- Gjaldt to eiendommer i Vindafjord kommune
- Spørsmålet ble behandlet av to instanser, Fylkesmannen i Rogaland og Ldir
- Ldir var uenige med Fylkesmannen og omgjorde Fylkesmannens vedtak



Arealfordeling på teignivå

100 m

Andetjorn

Målestokk = 1:5923, UTM 32, Ø: 321429, N: 6605984

Arealfordeling

Arealfordeling på teignivå

Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygg, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
1160-9/1 Areal i dekar											
1160-9/1		1 av 3	M	8,8	0,0	13,1	56,3	10,3	7,0	0,0	95,5
1160-9/1		2 av 3	M	0,0	0,0	46,4	69,9	7,1	0,3	0,0	123,7
1160-9/1		3 av 3	M	55,5	0,0	31,8	1,5	9,0	0,1	0,0	97,9
1160-10/3		1 av 1	M	1,2	0,0	2,0	0,0	0,0	1,2	0,0	4,4
Sum		4		65,5	0,0	93,3	127,7	26,4	8,6	0,0	321,5



Eiendom A (Gnr. 9 bnr. 1)

Bygninger (5)



Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
9403345	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig	
17952587	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
172870996	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
172871003	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
172871011	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		



Eiendom B (Gnr. 10 bnr. 3)

Bygninger (2)



Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
300006789	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak tiltak fullført	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
300654272	113 - Våningshus	Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig	



Landbruksfaglig skjønn

- Konkret og individuell vurdering
- Samme eierhånd ved en tilfeldighet
- Egnet til å drive sammen





Fylkesmannens vurderinger

- Ikke tilfeldig at eiendommene var kommet på samme eierhånd. Bonden hadde frivillig skaffet seg eiendommene.
- Egnet til å drive sammen
- Eiendommene grenset direkte til hverandre
- I konsesjonssøknaden sa bonden at arealet til eiendom B skulle brukes som tilleggsjord til eiendom A, og at eiendommene var drevet sammen.
- Boligen på eiendom B var brukt som generasjonsbolig.
- Det var søkt om produksjonstilskudd for areal fra begge eiendommene





Direktoratets vurderinger

Argumenter som taler for at eiendommene er én driftsenhet

- Ikke tilfeldig at eiendommene var kommet på samme eierhånd. Hadde frivillig skaffet seg dem.
- Egnet til å drive sammen
- Eiendommene grenset direkte til hverandre



Argumenter som taler mot at eiendommene er én driftsenhet

- Omfanget av felles drift var svært begrenset
- La ikke vekt på opplysninger i konsesjonssøknaden fordi han ikke trengte å søke konsesjon
- Eiendom B fremstår som en boligeiendom, han skaffet seg eiendommen i den hensikt at den var en boligeiendom. Den var fritt omsettelig da han skaffet seg den. Ingen automatikk i at den vil inngå i driftsenheten.



Konklusjon

- Fylkesmannen – én driftsenhet
- Ldir – ikke én driftsenhet



Sak fra Indre Østfold

- Gjaldt 5 eiendommer
- Samme eier
- Søkte om å dele fra et tun på den ene eiendommen
- Kommunen ba fylkesmannen vurdere om de 5 eiendommene er én driftsenhet





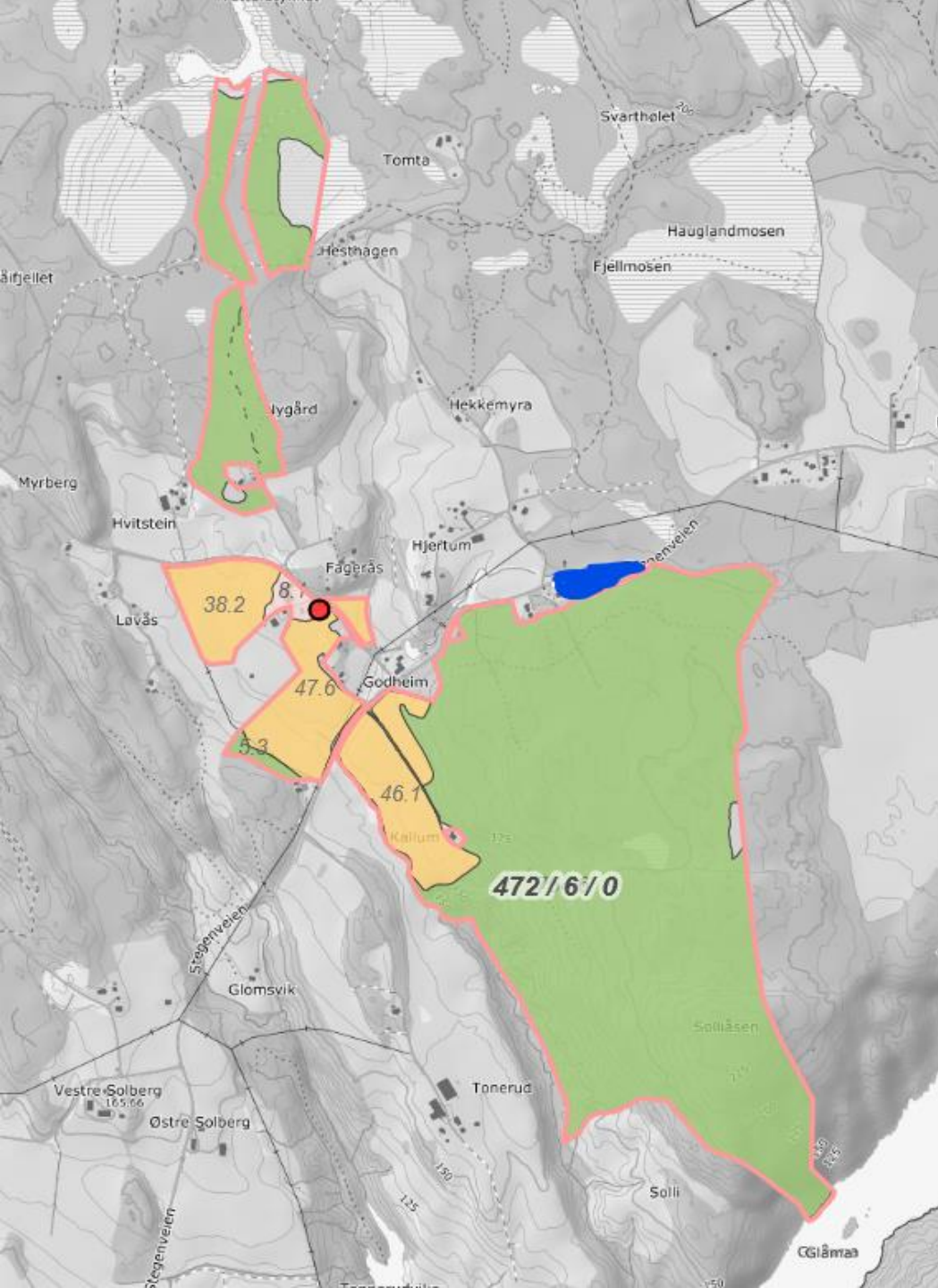
Eiendom 472/6

- Totalareal 1079 dekar
- 891 dekar skog og 149 dekar fulldyrka jord
- 6 teiger
- 6 bygninger
- Driftsbygning 1650 kvm
- Overtok i 1993, hovedbølet
- Leid jorda siden 1985

Eiendom 482/12

- 6 dekar
- skog
- 1 teig
- Grenser mot hovedbølet

Foto:





Eiendom 472/2

- Totalareal 540 dekar
- 317 dekar skog og 107 dekar fulldyrka jord
- 3 teiger
- 11 bygninger (Bolighus 300 kvm, låve 400 kvm, Fjøs, stall og stabbur)
- Leid ut huset
- Ble fradelt hovedbølet på 1800 tallet

Eiendom 472/12

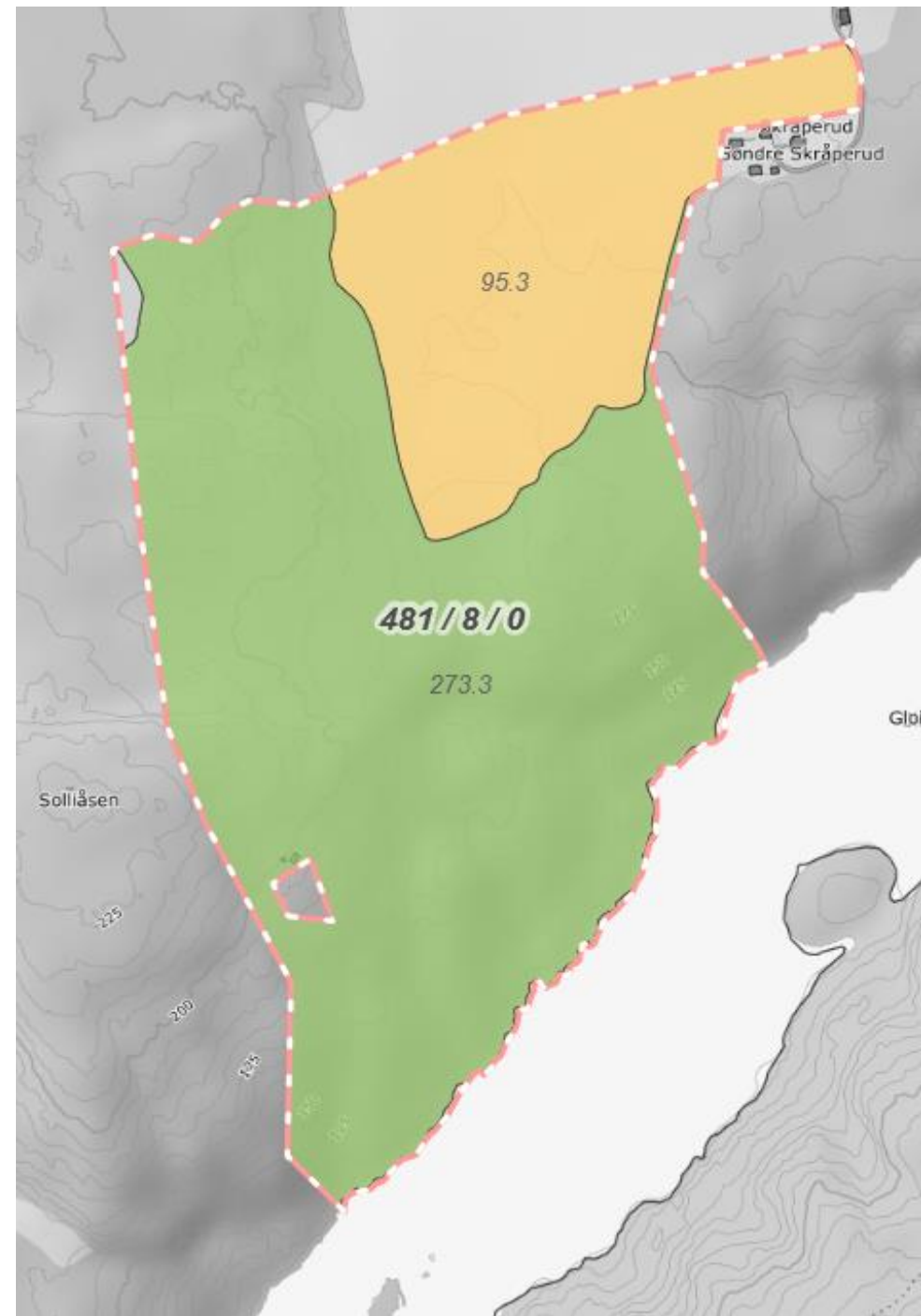
- 0,5 dekar (skog)
- 1 teig
- To bygninger (bolighus, uthus)
- Naboeiendom til hovedbølet



Eiendom 481/8



- Totalareal 371 dekar
- 1 teig
- 273 dekar skog og 95 dekar fulldyrka jord
- Ingen bygninger
- Grenser mot hovedbølet





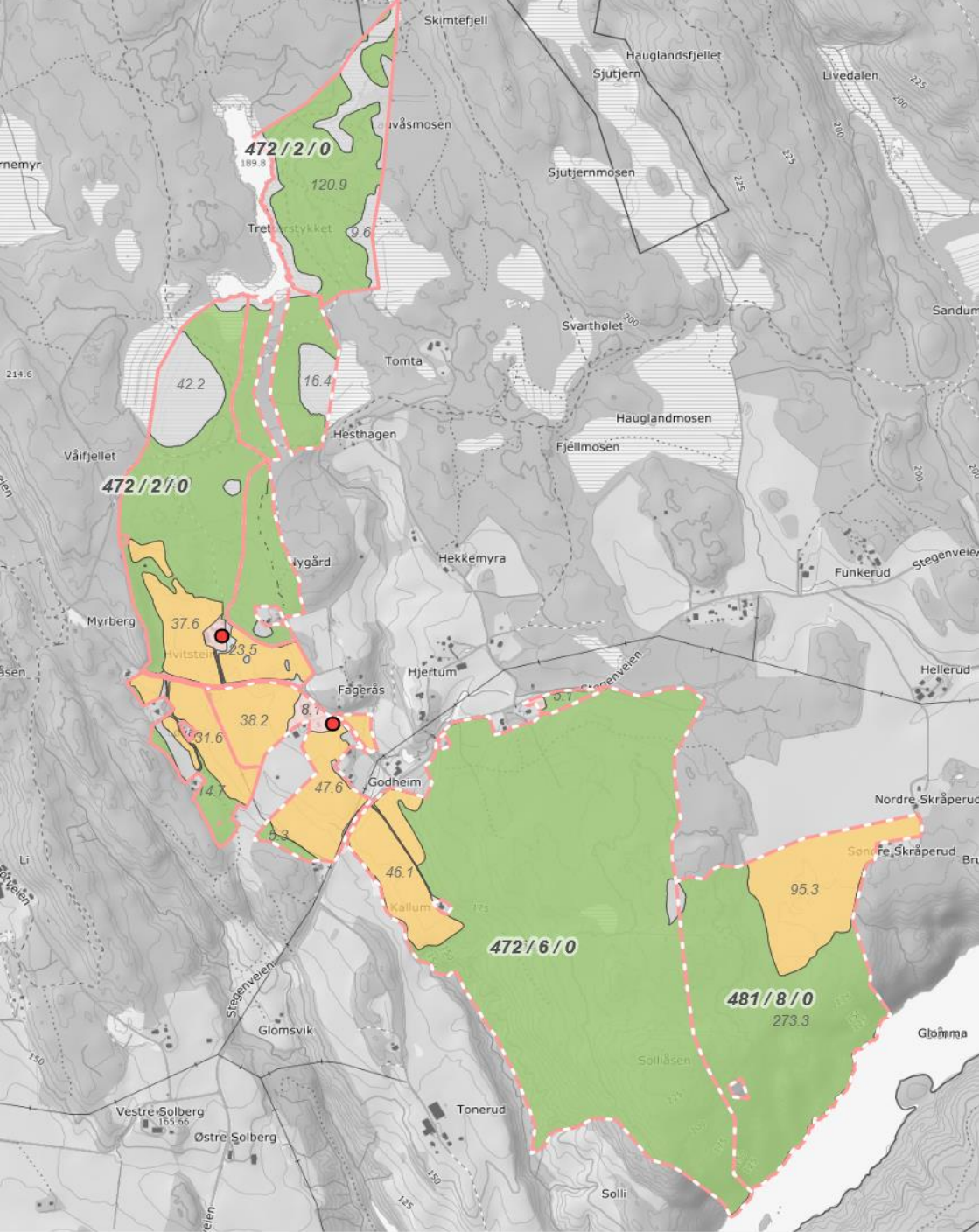
Arealfordeling på teignivå

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå									
Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 3014-472/2 Areal i dekar											
3014-472/2		1 av 3	M	40,3	0,0	0,0	18,2	7,6	0,9	0,0	67,0
3014-472/2		2 av 3	M	0,0	0,0	0,0	129,7	51,4	0,1	0,0	181,2
3014-472/2		3 av 3	M	66,9	0,0	0,0	169,3	51,2	4,8	0,0	292,2
3014-472/12		1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Sum		4		107,2	0,0	0,0	317,7	110,2	5,8	0,0	540,9
☐ 3014-472/6 Eiendom lagt til (dekar)											
3014-472/6		1 av 6	M	0,0	0,0	0,0	41,7	17,4	0,0	0,0	59,1
3014-472/6		2 av 6	M	85,9	0,0	0,0	5,3	3,1	8,8	0,0	103,1
3014-472/6		3 av 6	M	58,7	0,0	0,0	764,6	4,4	1,9	0,0	829,6
3014-472/6		4 av 6	M	0,0	0,0	0,0	53,5	1,6	0,0	0,0	55,1
3014-472/6		5 av 6	M	0,0	0,0	0,0	26,1	1,7	0,0	0,0	27,8
3014-472/6		6 av 6	M	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	5,1
Sum		6		149,5	0,0	0,0	891,2	28,2	10,9	0,0	1 079,8
☐ 3014-482/12 Eiendom lagt til (dekar)											
☐ 3014-482/12		1 av 1	F	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	1,5	0,0	6,6
Sum		1		0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	1,5	0,0	6,6
☐ 3014-481/8 Eiendom lagt til (dekar)											
3014-481/8		1 av 1	M	95,3	0,0	0,0	273,2	1,4	1,5	0,0	371,4
Sum		1		95,3	0,0	0,0	273,2	1,4	1,5	0,0	371,4
☐ Sum (dekar)											
Areal		12		352,0	0,0	0,0	1 487,2	139,8	19,7	0,0	1 998,7
Sum		12		352,0	0,0	0,0	1 487,2	139,8	19,7	0,0	1 998,7



På samme eierhånd ved en tilfeldighet?

- 1993 overtok bonden hovedbølet
- 2005 overtok bonden eiendom 482/12
- 2012 overtok bonden eiendom 472/12 og 472/2
- 2016 overtok bonden eiendom 481/8
- Kjøpte eiendommene på grunn av at de lå nærme hovebølet



Egnet til å drive sammen?

- 1487 dekar med skog
- 12 teiger
- 352 dekar fulldyrka jord
- Driftsmessig avstand
- Fra 2013 er all jorda på gårdene leid bort til samme person
- To driftssenter og flere bolighus
- Ressurssterk enhet



Konklusjon

- Fylkesmannen i Oslo og Viken fattet vedtak om at de 5 eiendommene var én driftsenhet
- Avgjørelsen ble ikke klaget på.