

# **Delingsforbudet etter jordloven § 12**

Kandidatnummer: 505

Leveringsfrist: 27. april 2009

( \* regelverk for masteroppgave på:

<http://www.jus.uio.no/studier/regelverk/master/eksamensforskrift/kap6.html> )

Til sammen 17608 ord

26.04.2009

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Presentasjon av problemstillingen</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Delingsforbudets anvendelsesområde</b>	<b>2</b>
1.2.1	Begreper landbrukseiendom	2
1.2.2	Hva er ”deling”?	3
<b>1.3</b>	<b>Hensyn bak delingsforbudet i jordloven § 12</b>	<b>3</b>
1.3.1	Begrunnelsen for regelen	3
1.3.2	Delingsforbudet - et omtvistet politisk virkemiddel	4
<b>1.4</b>	<b>Den videre fremstilling</b>	<b>5</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>FORHOLDET MELLOM JORDLOVEN OG ANDRE REGELSETT</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Generelt</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Konsesjonsloven</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Plan- og bygningsloven</b>	<b>7</b>
2.3.1	Planlegging og arealdisponering	7
2.3.2	Samtykke til deling etter plan- og bygningloven	9
<b>2.4</b>	<b>Odelsoven § 14</b>	<b>10</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>VILKÅRENE FOR AT DELINGSTILLATELSE KAN GIS</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>3.1</b>	<b>Delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning</b>	<b>11</b>
3.1.1	Innledende bemerkninger	11
3.1.2	Generelt om tolkingen av vilkåret	12
3.1.3	Fradeling av eiendommens areal uten påstående bebyggelse	15
3.1.4	Fradeling av eiendommens bebyggelse	16

<b>3.2</b>	<b>”Samfunnsinteresser av stor vekt”</b>	<b>19</b>
3.2.1	Generelt om vilkårets innhold	19
3.2.2	Forholdet mellom vilkåret ”samfunnsinteresser av stor vekt” og planer etter plan- og bygningsloven.	22
<b>4</b>	<b><u>SKJØNNMESSIG ADGANG TIL Å NEKTE SAMTYKKE</u></b>	<b>24</b>
<b>4.1</b>	<b>Generelt om ”kan” skjønnnet</b>	<b>24</b>
<b>4.2</b>	<b>Drifts- og miljømessige ulemper</b>	<b>25</b>
4.2.1	Eksempler på drifts- og miljømessige ulemper fradeling til boligformål kan medføre	25
4.2.2	Konkrete forhold som vil få betydning ved vurderingen av om drifts- og miljømessige ulemper vil inntre	26
<b>4.3</b>	<b>Hensynet til kulturlandskapet</b>	<b>27</b>
<b>4.4</b>	<b>Planer etter plan- og bygningsloven</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b><u>NES I AKERSHUS OG SARPSBORG I ØSTFOLD SIN PRAKTISERING AV JORDLOVEN § 12</u></b>	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>Generelt om kommunens rolle etter jordloven § 12</b>	<b>29</b>
<b>5.2</b>	<b>De to utvalgte kommunene</b>	<b>30</b>
<b>5.3</b>	<b>Fradeling av tunet</b>	<b>32</b>
5.3.1	Presisering av typetilfellet	32
5.3.2	Praktiseringen av denne type saker i Nes kommune	32
5.3.3	Praktiseringen av denne type saker i Sarpsborg kommune	35
<b>5.4</b>	<b>Fradeling av deler av eiendommens landbruksareal under vilkår at dette areal skal legges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom</b>	<b>37</b>
5.4.1	Presisering av dette typetilfelle	37
5.4.2	Praktiseringen av dette typetilfelle i Nes kommune	37
<b>5.5</b>	<b>Fradeling av boligtomt</b>	<b>39</b>
5.5.1	Presisering av typetilfellet	39

5.5.2	Praktiseringen av dette typetilfelle i Nes Kommune	40
5.5.3	Praktisering av dette typetilfellet i Sarpsborg	44
<b>5.6</b>	<b>Fradeling av tilleggsareal til boligtomt eller fritidseiendom</b>	<b>46</b>
<b>5.7</b>	<b>Fradeling av kårbolig</b>	<b>47</b>
5.7.1	Generelt	47
5.7.2	Praktiseringen av dette typetilfelle i Nes kommune	48
5.7.3	Praktiseringen i Sarpsborg kommune	51
<b>5.8</b>	<b>Nærmere om skjønnsutøvelsen i Nes kommune og Sarpsborg kommune</b>	<b>52</b>
5.8.1	Bare ett eksempel på at samtykke blir nektet på grunnlag av skjønn	52
5.8.2	Vurderingen av de skjønsmessige hensynene ved fradeling av boligtomt eller boligbebyggelse	53
<b>6</b>	<b><u>AVSLUTNING</u></b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b><u>KILDEREGISTER</u></b>	<b>58</b>
<b>7.1</b>	<b>Lover</b>	<b>58</b>
<b>7.2</b>	<b>Forskrifter</b>	<b>58</b>
<b>7.3</b>	<b>Forarbeider</b>	<b>58</b>
<b>7.4</b>	<b>Rundskriv</b>	<b>59</b>
<b>7.5</b>	<b>Rettspraksis</b>	<b>59</b>
<b>7.6</b>	<b>Forvaltningspraksis</b>	<b>59</b>
7.6.1	Sivilombudsmannens praksis	59
7.6.2	Kommunal praksis	60
<b>7.7</b>	<b>Bøker</b>	<b>60</b>
<b>7.8</b>	<b>Artikler</b>	<b>60</b>
7.8.1	Tidsskriftsartikler	60
7.8.2	Avisartikler	61



## 1 Innledning

### 1.1 Presentasjon av problemstillingen

Lov om jord av 12. mai 1995 (jordloven) nr.23 § 12 første ledd første punktum lyder: ”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet”. Deling av landbrukseiendom, som faller inn under § 12 sitt anvendelsesområde krever dermed samtykke fra departementet. Myndigheten til å gi samtykke til deling av landbrukseiendommer er i forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 delegert til kommunen.<sup>1</sup> Delingsforbudet i jordloven § 12 avløste § 55 i den nå opphevede lov om tilskipping av jordbruk av 18. mars 1955 nr. 2 (jordloven av 1955).

Rammene for å kunne gi samtykke til deling av landbrukseiendom følger av § 12 annet ledd første punktum: ”Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarleg ut frå hensynet til eigedomens avkastning”. En forutsetning for deling er altså at det enten foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt” eller at ”delingen er forsvarleg ut frå hensynet til eigedomens avkastning”. Der ett eller begge av disse vilkår er oppfylt har kommunen på den annen side ingen plikt til å si samtykke til deling – kommunen har adgang til å utøve skjønn.

Temaet for denne avhandlingen omhandler adgangen til å gi samtykke til deling av landbrukseiendommer etter jordloven § 12 og hvordan bestemmelsen er praktisert i to utvalgte kommuner, Nes i Akershus og Sarpsborg i Østfold. Jeg søker særlig ved undersøkelsen av den kommunale praktiseringen av delingsforbudet å se hvorvidt det i disse kommunene har dannet seg en særegen praksis, og hvorvidt denne praksis er i tråd med de retningslinjer og krav som kan utledes av de overordnede rettskilder. Videre kan

---

<sup>1</sup> Forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 § 1.

den kommunale praksis i disse kommuner gi en illustrasjon på typetilfeller hvor delingsforbudet vil få anvendelse i praksis.

## 1.2 Delingsforbudets anvendelsesområde

### 1.2.1 Begreper landbrukseiendom

Med begrepet landbrukseiendom sikter jeg i den videre fremstilling til eiendom som omfattes av jordloven § 12 sitt anvendelsesområde, dvs. ”eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk”.<sup>2</sup> Hvorvidt det er tale om en landbrukseiendom i lovens forstand beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering av de objektive kriteriene ved eiendommen, i lys av formålet bak loven.<sup>3</sup> Avgjørende forhold i denne vurderingen er om eiendommen har en ”slik størrelse og beliggenhet at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift”.<sup>4</sup>

Det er *muligheten* for lønnsom drift som er avgjørende i vurderingen av det foreligger en landbrukseiendom etter § 12, ikke om slik virksomhet faktisk finner sted på søknadstidspunktet. Om det er mulighet for lønnsom drift vil bero på en realøkonomisk betraktning, der særlige sentrale forhold er avkastningen eiendommens areal kan gi og de innstasmidlene som er nødvendig i forbindelse med en påregnelig utnyttelse.

Etter jordloven § 12 fjerde ledd heter det at delingsforbudet kommer til anvendelse ”...uten omsyn til om ein eigedom har flere registernummar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må regnast som ei driftseining”.

Eiendommer med forskjellige gårds- og bruksnummer kan anses å være én landbrukseiendom etter § 12 – i den videre fremstilling vil dette omtales som en ”driftsenhet”.

---

<sup>2</sup> Jordloven § 12 første ledd, første punktum.

<sup>3</sup> Ot.prp. nr 72 (1993-94), avsnitt 5.2.5.

<sup>4</sup> Rundskriv M-4-2003, avsnitt 8.2.1.

### 1.2.2 Hva er "deling"?

Med begrepet "deling" i den videre fremstilling siktes det til disposisjoner over landbrukseiendommen som omfattes av jordloven § 12 sitt delingsbegrep. Bare rettslige disposisjoner over eiendommen vil kunne anses å innebære en "deling" av landbrukseiendommen.<sup>5</sup> At det foretas faktisk disposisjoner over eiendommen som vanskeliggjør det å drive eiendommen som en enhet, for eksempel ved å sette opp et gjerde tvers over eiendommen, vil ikke kunne anses som deling etter jordloven § 12.<sup>6</sup>

Et typisk eksempel på deling av landbrukseiendom er der parsell fradeles for salg. Jordloven § 12 første ledd, tredje punktum gir videre anvisning på at "... forpaktning, 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)" omfattes av delingsbegrepet. Begrunnelsen for at også slike disposisjoner omfattes, er at slike disposisjoner på lik linje med salg av parsell vil kunne ha stor betydning for eiendommens næringsgrunnlag.<sup>7</sup>

Det rettslige grunnlaget for disposisjonen er i utgangspunktet uten betydning for om det foreligger en deling i § 12 sin forstand. I femte ledd gjøres det imidlertid unntak der "særskilte registrert eigedom vert seld på tvangssal".

## 1.3 Hensyn bak delingsforbudet i jordloven § 12

### 1.3.1 Begrunnelsen for regelen

Jeg skal her peke på noen av de reelle hensyn som ligger bak delingsforbudet. Begrunnelsen for delingsforbudet må i det stor og hele sees i lys av den generelle formålsangivelsen i § 1. Videre fremgår begrunnelsen for delingsforbudet delvis av Ot.prp. nr 72 (1993-94).

---

<sup>5</sup> Aulstad (2008) side 238.

<sup>6</sup> Dyrhaug (1986) side 515.

<sup>7</sup> Normann (1996) side 50.

Det fremkommer av jordloven § 1 at det er særlig to hensyn loven søker å ivareta. *For det første* har loven som et overordnet formål å styrke bruksenhetene ved å legge til rette for at ”jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan vert brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket”. Arealressursene skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov, noe som innebærer at det må legges en langsiktig tankegang til grunn. *For det annet* fremgår det av § 1 tredje ledd at et annet bakenforliggende hensyn er jordvern hensynet.

Jordloven har en rekke viktige hjelpemidler for å oppnå disse hensynene. Delingsforbudet i § 12 er et viktig landbrukspolitisk hjelpemiddel for å fremme målsettingen i § 1. Delingsforbudet gjør det mulig å sikre at landbrukseiendommer ikke blir svekket ved fradeling. Dette bidrar til å unngå en reduksjon av eiendommens fremtidige næringsgrunnlag og muligheten for ny næringsutvikling på bruket. På denne måten oppnås målsettingen om en hensiktsmessig bruksstruktur. Videre bidrar delingsforbudet til å fremme hensynet til jordvernet ved å begrense fradeling av landbruksareal til et annet formål enn landbruksdrift.<sup>8</sup>

### 1.3.2 Delingsforbudet - et omtvistet politisk virkemiddel

Delingsforbudet har i de senere år vært noe omtvistet som et landbrukspolitisk virkemiddel. 29. juni 2005 ble det sendt ut høringsforslag om å oppheve jordlovens delingsforbud. Forslaget ble imidlertid ikke støttet av høringsinstansene.<sup>9</sup> Begrunnelsen for at forslaget om å fjerne delingsforbudet ikke fikk støtte, var at delingsforbudet ble ansett å være en viktig bestemmelse for å opprettholde landbrukseiendommens ressursgrunnlag og god bruksstruktur, samt viktig for å hindre drifts- og miljømessige ulemper som kan oppstå som følge av at mye landbruksfremmed bebyggelse i landbruket.<sup>10</sup> Debatten har ikke som følge

---

<sup>8</sup> Ot.prp. nr 72 (1993-94), avsnitt 5.2.5 (3)

<sup>9</sup> Landbruks- og matdepartementet (2006).

<sup>10</sup> Landbruks- og matdepartementet (2007).

av dette falt død, men verserer fortsatt i mediene.<sup>11</sup> Videre skal Næringskomiteen behandle to representatforslag fra partiet Høyere relatert til delingsforbudet denne våren.<sup>12</sup>

Kjernen i debatten omkring delingsforbudet i jordloven § 12 ligger i ”leiejord-problematikken”. Med dette menes at flere bønder som følge av blant annet delingsforbudet er avhengig av leiejord.<sup>13</sup> Det argumenteres fra motstanderne av delingsforbudet sitt hold, at leiejord medfører mindre forutsigbarhet for bøndene som driver jorda, i tillegg til at bonden får svakere incitament til å vedlikeholde jorda.

#### 1.4 Den videre fremstilling

I kapittel 2 vil jeg kort beskrive forholdet mellom jordloven og andre regelsett for å danne grunnlag for en bedre forståelse av delingsforbudet i den store sammenheng. I kapittel 3 til 4 vil jeg belyse rettstilstanden når det gjelder adgangen til å gi samtykke til deling etter jordloven § 12 annet ledd, dvs. vilkårene for å kunne gi samtykke til deling og kommunens adgang til å utøve skjønn. En rekke rettskilder berører dette spørsmålet og jeg søker ved hjelp av rettskildene å gi en oversiktlig fremstilling av rettstilstanden på dette område. Denne delen vil i hovedsak være av deskriptiv karakter, og vil danne grunnlag for den nærmere redegjørelse av den kommunale praktiseringen av delingsforbudet i Nes kommune og Sarpsborg kommune.

I kapittel 5 vil jeg foreta en undersøkelse av den kommunale praktiseringen av jordloven § 12 annet ledd i Sarpsborg kommune og Nes kommune de siste 2 år. Grunnlaget for denne undersøkelsen er vedtak som omhandler deling av landbrukseiendommer truffet av disse kommunene de siste to år.

---

<sup>11</sup> Eksempler på artikler i media som omhandler denne debatten: Hansen (2008), Kristiansen (2009) Eltvik (2009) Fjellhammer (2009).

<sup>12</sup> Eivinn (2009).

<sup>13</sup> Etter min mening blir dette argumentet til dels overdrevet. Som jeg skal vise til i avsnitt 3.2.1.2 der det åpnes det i forarbeidene til jordloven for en liberal praktisering av delingsforbudet der det fradelte landbruksareal legges som tilleggsjord til annen landbrukseiendommen. Dette innebærer at delingsforbudet i § 12 sjeldent vil kunne sies å utgjøre en sperre for at en bonde kjøper opp tilleggsjord.

## 2 Forholdet mellom jordloven og andre regelsett

### 2.1 Generelt

Det er et fragmentarisk regelsett som kommer til anvendelse ved regulering av og disponering over jord, inkludert landbruksarealer. I noen tilfeller medfører disse andre regelsett at delingssamtykke etter jordloven § 12 ikke er nødvendig, mens andre bestemmelser kan medføre en ytterligere hindring når det gjelder den rettslige gjennomføring av deling av landbrukseiendom. I forbindelse med lovforarbeidet til dagens jordlov ble spørsmålet om en samlet lov om jord tatt opp. Det ble uttalt i den forbindelse at en samlet lov kunne være aktuelt i fremtiden.<sup>14</sup>

Jeg skal i dette kapittel kortfattet redegjøre for forholdet mellom delingsforbudet i jordloven § 12 og tre andre regelsettene som kommer til anvendelse på landbruksarealer: lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 nr. 98 (konsesjonsloven), plan- og bygningslov av 14. juli 1985 nr. 77 (pbl.) og lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr. 58 (odelsloven).

### 2.2 Konsesjonsloven

Konsesjonsloven stiller krav om konsesjon ved erverv av fast eiendom. Hovedregelen følger av lovens § 2: *ethvert* erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig. Der det i forbindelse med deling av landbrukseiendom etter jordloven § 12 skjer en eiendomsoverdragelse vil dermed *eiendomsoverdragelsen* være konsesjonspliktig. At det er gitt samtykke til deling etter jordloven § 12, vil ikke i seg selv medføre at eiendomsoverdragelsen er unntatt fra konsesjonsplikten.

Fra den altomfattende hovedregelen i konsesjonsloven § 2, er det en rekke unntak – dels knyttet til eiendommens karakter (jf. § 4) og dels knyttet til erververens status (jf. § 5).<sup>15</sup> En deling av landbrukseiendom, vil som følge av unntakene i §§ 4 og 5, dermed ikke alltid

---

<sup>14</sup> Ot.prp. nr 72 (1993-94), avsnitt 5.1.3.

<sup>15</sup> Falkanger (2002) side 162-163.

være konsesjonspliktig. For eksempel er det ikke nødvendig med konsesjon ved en fradeling av boligtomt fra en landbrukseiendom, der boligtomten er på under 2 dekar.<sup>16</sup> Et annet eksempel på en deling av landbrukseiendom som ikke utløser konsesjonsplikt, er der det er gitt samtykke til fradeling av et *mindre* areal etter jordloven § 12 under det vilkår at dette skal legges som tilleggsareal til en annen eksisterende landbrukseiendom.<sup>17</sup>

Konsesjonsloven har også regler om bo- og driveplikt for ”jord- og skogbrukseiendommer”.<sup>18</sup> Dette er en plikt som gjelder uavhengig av om det er gitt samtykke til deling etter jordloven § 12. Et eksempel på en deling av landbrukseiendom som kan medføre bo- og driveplikt er der eieren ønsker å fradele kårbolig til eget bruk og ønsker å selge resten av landbruksarealene. En annen side av denne bo- og driveplikten er at den kan være en motivasjonsfaktor til deling av landbrukseiendom. Markedsverdien på landbrukseiendommen vil kunne øke betraktelig så snart eiendommen faller under konsesjonsgrensen i konsesjonsloven.<sup>19</sup> Eieren av landbrukseiendommen vil derfor kunne ønske å fradele deler eller hele av eiendommens landbruksareal, slik at bo- og driveplikten bortfaller. Landbrukseiendommen vil etter fradeling dermed kunne være en attraktiv feriebolig.

## 2.3 Plan- og bygningsloven

### 2.3.1 Planlegging og arealdisponering

Den generelle lov når det gjelder planlegging og arealdisponering i Norge er plan- og bygningsloven.<sup>20</sup> Det sentrale virkemiddel etter denne lov er at kommunene skal utarbeide

---

<sup>16</sup> Konsesjonsloven § 4 første ledd, nr. 1.

<sup>17</sup> Forskrift av 8. desember 2003 nr. 1434 § 1 bokstav g.

<sup>18</sup> Konsesjonsloven § 2.

<sup>19</sup> Eivinn (2009).

<sup>20</sup> Plan- og bygningsloven av 1985 skal avløses av ny plandel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plandelen) av 27. Juni 2008. Plandelen vil erstatte gjeldene plan- og bygningsloven kap. I til VII-a. Den nye plandelen trer først i kraft 1. Juli 2009. Jeg forholder meg i den videre fremstilling til den gjeldende loven fra 1985.

planer for hvordan de ulike områdene i kommunen skal disponeres. Arealene skal i henhold til disse planene avsettes til ulike formål: byggeområder, landbruksområder, trafikkområder m.v. Til sammenligning med plan- og bygningsloven, bærer jordloven mer karakter av å være en ”sektorlov”, som særlig har landbruksinteresser for øye. Vurderingene etter plan- og bygningsloven på den annen side, vil i større grad bygge på helhetsvurderinger der alle saklige interesser tas i betraktning. Forholdet mellom jordloven og plan- og bygningsloven er nærmere klargjort i jordloven § 2.<sup>21</sup>

Jordloven § 2 første og annet ledd lyder:

”Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) I reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 er lagt ut til anna føremål enn landbruk og fareområde.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
  1. byggeområde eller område for råstoffutvinning, eller
  2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje”.

Jordloven § 2 innebærer med andre ord at delingsforbudet i § 12 først og fremst kommer til anvendelse der eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er definert som landbruksområdet. Liknende begrensning finner man for konsesjonsplikten, jfr. konsesjonsloven § 4 første ledd, nr. 2 og 3. Det er særlig to reelle betraktninger som ligger til grunn for de begrensning i anvendelsesområdet som følger av jordloven § 2.

For det første har begrensningen i anvendelsesområdet en sammenheng med at utarbeidelsen av de nevnte planer i § 2 bygger på en omhyggelig og utførlig prosess. Det er ikke nødvendig å gi landbruksmyndighetene det avgjørende ord for hvordan arealet bør disponeres, der byggemyndighetene etter helhetsvurderingen av en rekke hensyn har kommet frem til at de jordbruksmessige hensyn ikke skal være de dominerende.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Fleischer (1992) side 342.

<sup>22</sup> Fleischer (1992) side 352.

Begrensningene i jordloven § 12 sitt anvendelsesområde må videre ses i "...sammenheng med at landbruksmyndighetene vil ha vært med på å utarbeide de planer som...er nevnt [i jordloven § 2]...og at det ikke er nødvendig at samme myndighet ser på spørsmålet på nytt" (min tilføyelse).<sup>23</sup> Dette poenget har blitt ytterligere forsterket etter at kommunen fikk myndighet til å gi samtykke til deling etter jordloven § 12, siden det også er kommunen som også utarbeider planene etter plan- og bygningsloven. Innad i kommunen vil det riktignok gjerne organiseres slik at ulike avdelinger er ansvarlig for disse arbeidsoppgavene, slik at det er bygningsmyndighetene innad i kommunen som tar seg av utarbeidelse av planer, og landbruksmyndighetene innad i kommunen som gir samtykke til deling etter jordloven § 12.<sup>24</sup> Bygningsmyndighetene, vil uavhengig av organiseringen innad i kommunen, ha en plikt til å samarbeide med offentlig myndigheter som har "interesser i planarbeidet" (jfr. pbl. §§ 20-2 og 27-1).<sup>25</sup> Derved vil landbruksmyndighetene kunne komme med de innspill de finner nødvendig gjennom planprosessen som leder opp til vedtakelse av plan.

### 2.3.2 Samtykke til deling etter plan- og bygningloven

Videre krever en deling av landbrukseiendom også samtykke etter plan- og bygningsloven.

For det første må bygningsmyndighetene gi samtykke til deling av eiendom etter pbl. § 93 første ledd, bokstav h. Formålet med denne søknadsplikt er å gi bygningsmyndighetene anledning til å kontrollere at den omsøkte delingen ikke kommer i strid med plan- og

---

<sup>23</sup> Sivilombudsmannens årsmelding 2002 s. 276.

<sup>24</sup> Etter plan- og bygningsloven er hovedansvaret for utarbeidelsen av planene lagt til kommunestyret, men den praktiske gjennomføringen vil gjerne utføres av det faste utvalg for plansaker. Når det gjelder deling av landbrukseiendom er det verken i lov eller forskrift gitt noen nærmere bestemmelser om hvem som skal gi samtykke til deling. Dette innebærer at det er opp til kommunen om det er kommunestyret som treffer vedtak til deling av landbrukseiendommer eller om det opprettes et fast utvalg til å ta seg av denne typen saker, jfr. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr.107 § 10, nr.1 og nr.2. I både Nes kommune og Sarpsborg kommune er det en egen landbruksavdeling innad i kommunen som gir samtykke i delingssaker etter jordloven § 12.

<sup>25</sup> Fleischer (1992) side 360.

bygningssloven regler.<sup>26</sup> At det er gitt tillatelse til deling av landbrukseiendom etter jordloven § 12, vil ikke ha binde virkning for bygningsmyndighetene. Deling av landbrukseiendom kan derfor avslås etter pbl. § 93 første ledd, bokstav h dersom en deling er i strid med plan- og bygningslovens regler.<sup>27</sup>

I noen tilfeller krever en deling av landbrukseiendom også dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.<sup>28</sup> Dette vil være tilfellet der det fradelte areal skal benyttes i strid med det formål området er regulert til etter kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. I de tilfellene en deling av landbrukseiendom nødvendiggjør dispensasjon etter pbl. § 7, anbefaler rundskrivet til jordloven at det først tas stilling til om dispensasjon kan gis etter pbl. § 7, før spørsmålet om samtykke etter jordloven § 12 vurderes. Selv om det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningslovens regler, kreves det fortsatt at det foretas en konkret og selvstendig vurdering av om det skal gis samtykke til deling etter jordloven § 12.<sup>29</sup>

## 2.4 Odelsloven § 14

Forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14 behøver også å bli nærmere klargjort. Odelsloven § 14 omhandler fordeling av landbrukseiendom ved arveskifte mellom odels- og åsetesberettigede arvinger. Etter denne bestemmelsen fremkommer det at "[m]ellom sysken og deira liner gjeld førerretten til odelsjord berre *ein eigedom*" (min uth.).<sup>30</sup>

Det oppstår en konflikt mellom delingsforbudet i jordloven § 12 og delingsprinsippet i odelsloven § 14 der det foreligger eiendommer med ulike gårds- og bruksnummer, som etter jordloven § 12 anses å være en driftsenhet, men som etter odelsloven § 12 anses å være to eller flere eiendommer. I dette tilfelle gir odelsloven § 14 anvisning på en

---

<sup>26</sup> Pedersen m.fl. (2000) side 473-474.

<sup>27</sup> Pedersen m.fl. (2000) side 474.

<sup>28</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 6.2.

<sup>29</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 6.2.

<sup>30</sup> Odelsloven § 14 første ledd.

foredeling av eiendommene mellom odels- og åsetesberettigede, samtidig som en slik fordeling krever samtykke etter jordloven § 12. Denne konflikten vil riktignok sjeldent oppstå, siden eiendomsbegrepet i disse to bestemmelsene er tiltenkt å være sammenfallende, men det følger av Ot.prp. nr. 59 (1972-73) at ”den eksakte grensedragninga i slike tilfelle får løysast av domstolane”.<sup>31</sup>

Forholdet mellom disse bestemmelsene har nå funnet sin løsning i rettspraksis. Det fremgår for eksempel av Rt.1998 s.707 at ”det må anses som sikker rett at kravet om samtykke til deling ikke gjelder i tilfeller hvor det foreligger to eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, jf Rt 1998 173 og Rt 1991 1288”. Dette innebærer med andre ord at jordlovens delingsforbud ikke vil komme til anvendelse der det foretas en deling av landbrukseiendom mellom odels- og åsetesberettigede etter odelsloven § 14.

### **3 Vilkårene for at delingstillatelse kan gis**

#### **3.1 Delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning**

##### **3.1.1 Innledende bemerkninger**

Etter jordloven § 12 annet ledd, første punktum kan det gis samtykke til deling av landbrukseiendom dersom en slik deling er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”. Vurderingen av om delingen er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi” retter seg kun mot vedkommende landbrukseiendom som ønskes delt. Konsekvenser delingen av eiendommen medfører for andre landbrukseiendommer, er uten betydning ved vurderingen av om dette vilkåret er oppfylt.<sup>32</sup> At det opereres med et slikt delingsvilkår er med på å fremme jordlovens formål om å styrke bruksenhetene, ved at brukene ikke blir svekket gjennom fradelinger i første

---

<sup>31</sup> Rygg (1984) side 30.

<sup>32</sup> Aulstad (2008) side 245.

omgang.<sup>33</sup> Et liknende vilkår for deling av landbrukseiendom fulgte av det tidligere delingsforbudet i jordloven av 1955, der det het at en deling av landbrukseiendom måtte være ”driftsøkonomisk forsvarleg”. Hensikten bak endringen i ordlyden, var ikke å skape en vesentlig annerledes praktisering av vilkåret, men å eliminere noen av de tolkingsproblemer som oppstod i forbindelse med begrepet ”driftsøkonomisk forsvarleg”.<sup>34</sup>

I den videre fremstillingen av vilkåret vil jeg i avsnitt 3.1.2 si noe generelt vilkårets innhold. For å illustrere vilkårets innhold vil jeg, i avsnitt 3.1.3 og 3.1.4, redegjøre for vilkårets anvendelse i to typetilfeller. For det første vil jeg, i avsnitt 3.1.3, se nærmere på vilkårets anvendelse i det typetilfellet der areal *uten påstående bebyggelse* skal fradeles landbrukseiendom. For det andre, vil jeg i avsnitt 3.1.4, se nærmere på vilkårets anvendelse der *landbrukseiendommens bebyggelse* skal deles fra landbrukseiendommen.

### 3.1.2 Generelt om tolkingen av vilkåret

#### 3.1.2.1 Inntektsmulighetene på lang sikt

Ved vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning må man ha et langsiktig perspektiv for øye – det som skal vurderes er om eiendommen taper noe av sitt ressursgrunnlag ved en eventuell fradeling. Dette innebærer at man i utgangspunktet må se vekk fra kortsiktige gevinster som vil lette eierens privatøkonomiske stilling der og da, som f.eks. salgsvederlag, ved vurderingen av om en fradeling er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. At et slikt langsiktig perspektiv må legges til grunn fremgår tydelig av Ot.prp. nr. 72 (1993-94):<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Runskriv M-34/1995 [Erstattet], avsnitt 5. (Selv om dette rundskriv er erstattet av rundskriv M-4/2003 gir det fortsatt en god illustrasjon av vilkårene for deling etter jordloven § 12. Dette rundskrivet er det første rundskrivet som omhandler tolkingen av jordloven §§ 9 og 12. Rundskrivet har ikke blitt avveket på noen punkter i det nye rundskrivet).

<sup>34</sup> Jeg vil i den videre fremstillingen av vilkåret også vise til noen rettskilder som gjaldt tolkingen av begrepet ”driftsøkonomisk forsvarleg”, selv om det har skjedd en endring i ordlyden. Endringen har som sagt ikke ment å føre til en vesentlig endret praktisering.

<sup>35</sup> Ot.prp. nr. 72 (1993-94) avsnitt 7.

”Ved vurdering av om samtykke skal givast dersom deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi, må det leggast avgjerande vekt på eigedomen si drift i framtida. Kva som vil vera privatøkonomisk lønnsamt for eigaren i øyeblikket har ikkje særleg vekt. Det må hindrast at deling av eigedomen fører til at inntektsmoglegheitene for bruket vert forringa. Det inneber at det og må hindrast at areal som kan gi inntekter i framtida vert delt frå eigedomen”.

Kravet om at det må legges til grunn et langsiktig perspektiv ved vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, innebærer også at det er den påregnelige utnyttelsen av arealet som er avgjørende og ikke den aktuelle utnyttelse.<sup>36</sup> Om arealet faktisk benyttes til landbruksvirksomhet på søknadstidspunktet er dermed uten betydning, dersom det er påregnelig med landbruksdrift i fremtiden.

### 3.1.2.2 Hvilke inntektsmuligheter søker vilkåret å beskytte?

Ved vurderingen av om delingen er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”, er det klarligvis relevant å se hen til om eiendommen taper inntektsmuligheter i form av tradisjonell landbruksvirksomhet ved delingen. Eksempler på tradisjonell landbruksvirksomhet er dyrking av jord, husdyrhold, skogbruksproduksjon, samt jakt og fiske.<sup>37</sup>

Vilkåret er ikke bare ment å beskytte inntekter i form av tradisjonell landbruksvirksomhet. I jordlovens forarbeider legges det også til grunn at man, ved vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, skal ta i betraktning tap av inntektsmuligheter som følger av annen tilleggsvirksomhet.<sup>38</sup> Dette er også lagt til grunn blant annet i forvaltningspraksis, jfr. eksempelvis Sivilombudsmannens årsmelding 2000 s. 1959, der det uttales at vilkåret ikke bare omfatter ”inntektsmuligheter av produksjon av landbruksprodukter på eiendommen, men også virksomhet som kan være aktuell som

---

<sup>36</sup> Dette er en naturlig følge av at jordloven § 12 ikke bare kommer til anvendelse på eiendom som på delingstidspunktet er nytta til landbruksvirksomhet, men også eiendom som ”kan nyttast” til slik virksomhet, jfr. § 12 første ledd, første punktum.

<sup>37</sup> Aulstad (2008) side 231.

<sup>38</sup> Ot.prp.nr. 72 (1993-94) avsnitt 5.2.5

tillegg til tradisjonell landbruksdrift”. En forutsetning må være at tilleggsvirksomheten har en naturlig grense til landbruksvirksomheten.<sup>39</sup> I Ot.prp. nr. 72 (1993-94) blir turistnæring uttrykkelig nevnt som en tilleggsvirksomhet som vil kunne omfattes av vilkåret.<sup>40</sup> Andre typer virksomhet som muligens vil kunne omfattes er pelsdyroppdrett, gartnerivirksomhet, utleie av hytter, samt utleiearealer til campingplasser eller golfbane.<sup>41</sup> Noe tvilsomt er det om det er tale om tilleggsvirksomhet, der virksomheten utgjør den overveldende inntekten på bruket.

### 3.1.2.3 Betydningen av ulemper delingen får for resteiendommen

Det kan sondres mellom to former for driftsøkonomiske ulemper som en landbrukseiendommen kan påføres ved deling.<sup>42</sup> En form for ulempe er at eiendommen taper ressurser ved fradelingen. Et eksempel på dette er der eiendommen fradeler dyrket mark, som kunne gitt inntekter i form av tradisjonell landbruksvirksomhet. At eiendommen taper ressurser ved fradelingen vil klarligvis måtte tas i betraktning ved vurderingen av om delingen er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”.

Den andre formen for ulempe en deling av landbrukseiendom kan medføre, er at fradelingen fører til en eller annen form for ulempe for resteeiendommen. Som et eksempel kan nevnes der boligtomter fradeles landbrukseiendommen, og den nye boligbebyggelsen medfører at naboene ferdes på resteiendommens innmarksarealer, noe som fører til slitasje. Ulempen en deling medfører for resteiendommen må også tas i betraktning ved vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. På den annen side, dersom eiendommen ikke taper noen ressurser ved fradelingen, vil neppe ulempene resteiendommen påføres ved fradeling alene kunne medføre at vilkåret ikke er oppfylt.<sup>43</sup> Denne formen for ulempe, vil dermed som regel ikke kunne få avgjørende

---

<sup>39</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

<sup>40</sup> Avsnitt 7.

<sup>41</sup> Ot.prp.nr.72 (1993-94) avsnitt 5.2.5.

<sup>42</sup> Austad (2008) side 245.

<sup>43</sup> Austad (2008) side 246 – 247.

betydning ved vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. På den annen side vil ett av vurderingsmomentene ved skjønnsutøvelsen, være om ”delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”.<sup>44</sup> Eventuelle ulemper resteiendommen (eller for så vidt andre nabobruk) påføres vil dermed kunne få utslagsgivende betydning ved kommunens skjønnsutøvelse. Dette vil bli nærmere redegjort for i avsnitt 4.2, der jeg tar for meg hensynet til drifts- og miljømessige ulemper.

### 3.1.3 Fradeling av eiendommens areal uten påstående bebyggelse

Et typetilfelle av deling av landbrukseiendom, er at areal uten påstående bebyggelse fradeles. Om en fradeling av areal uten påstående bebyggelse er forsvarlig ut fra eiendommens avkastning, vil bero på de konkrete omstendigheter i den enkelte sak. Det er riktig nok noen faktiske forhold som typisk blir tillagt vekt i denne vurderingen.

Et faktisk forhold av sentral betydning i vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, er beskaffenheten på det arealet som skal fradeles. I rundskrivet til jordloven uttales det at en fradeling av ”produktive areal vil i de fleste tilfellene komme i strid med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi”.<sup>45</sup> Med andre ord, dersom det arealet som skal fradeles kan benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet, slik som dyrka- og dyrkbar mark og høybonitet skogsmark, vil dette peke klart i retning av at en fradeling av dette areal ikke vil være forsvarlig.

Konkrete forhold i den enkelte sak kan likevel innebære at fradeling av produktive landbruksareal også kan være forsvarlig. Forhold av særlig betydning i denne sammenheng er parsellens beliggenhet og størrelse.<sup>46</sup> En parsell bestående av dyrket mark, vil vanskelig kunne tenkes å drive inntektsbringende landbruksaktivitet, der denne parsellen bare er på noen dekar og ligger inneklemt mellom bebyggelse på alle kanter.

---

<sup>44</sup> Jordloven § 12 annet ledd, annet punktum.

<sup>45</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

<sup>46</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

Selv om det arealet som ønskes fradelt ikke kan benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet, vil en fradeling ikke nødvendigvis være kurant i forhold til vilkåret om at delingen må være forsvarlig ut fra eiendommens avkastning. Kommunen må også ta stilling til om arealet kan benyttes til annen tilleggsvirksomhet.<sup>47</sup> Sivilombudsmannen uttalte for eksempel i en sak at fradeling av en parsell, som var dårlig egnet til tradisjonell landbruksvirksomhet, ikke var forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Begrunnelsen var at parsellen var godt egnet til hytteutleie, som følge av sin beliggenhet og sett i forhold til den øvrige driften på eiendommen.<sup>48</sup>

### 3.1.4 Fradeling av eiendommens bebyggelse

Et annet typetilfelle av deling av landbrukseiendom, er der areal med påstående bebyggelse skal fradeles.

#### 3.1.4.1 Det sentrale vurderingsmoment: Er bygningen ”nødvendig” for driften?

Det sentrale spørsmål, i vurderingen av om fradeling av bebyggelse er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, er om den bebyggelsen som ønskes fradelt er ”nødvendig” for driften på eiendommen. I rundskrivet til jordloven uttales det at dersom bebyggelsen må anses å være ”nødvendig for landbruksdriften vil ikke en fradeling være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning”.<sup>49</sup> Om bebyggelsen er nødvendig for driften vil bero på en konkret vurdering.<sup>50</sup>

Dersom bebyggelsen som ønskes delt fra landbrukseiendommen ikke er ”nødvendig” for driften på eiendommen, vil en fradeling likevel kunne komme i konflikt med vilkåret om at delingen må være forsvarlig ut fra eiendommens avkastning, dersom bygningen kan benyttes til annen tilleggsvirksomhet, jfr. avsnitt 3.1.2.2. Den aktuelle bygningen kan for

---

<sup>47</sup> Se ovenfor avsnitt 3.1.2.2.

<sup>48</sup> Dyrhaug (1986), side 521.

<sup>49</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

<sup>50</sup> Aulstad (2008) side 246.

eksempel bidra til å skaffe inntekt til landbrukseiendommen, gjennom utleie eller gårdsturisme.

#### 3.1.4.2 Fradeling av driftsbygning

Når det gjelder landbrukseiendommens driftsbygninger er det klare utgangspunkt at dette er bygninger som er ”nødvendige” for driften på landbrukseiendommen. En fradeling må av den grunn nesten uten unntak anses å være uforsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning.<sup>51</sup> Unntak kan muligens tenkes der driften på landbrukseiendommen har endret seg, slik at den endrede bruk har medført at det ikke lenger er behov for driftsbygningen.

#### 3.1.4.3 Fradeling av våningshuset

Våningshuset vil også i de fleste tilfeller være en type bebyggelse som er nødvendig for driften på landbrukseiendommen.<sup>52</sup> Konkrete forhold kan likevel tilsi at det ikke behov for våningshuset.

Rundskrivet til jordloven nevner som et eksempel på en konkret situasjon hvor det muligens ikke lenger er behov for våningshuset, at landbrukseiendommens jordbruksarealer har vært bortleid på langsiktig kontrakt og at det ikke er grunn til å regne med at det igjen blir selvstendig drift på eiendommen.<sup>53</sup>

Videre fremkommer det av rundskrivet at behovet for våningshuset, også vil bero på hva slags drift som utføres på landbrukseiendommen. Noen former for landbruksvirksomhet krever i større grad at eieren bor i nærheten. Det er for eksempel ikke like stort behov for at eieren bor i nærheten av landbruksarealene der det drives ren skogbruksdrift, til sammenligning med de landbrukseiendommer som driver jordbruksvirksomhet.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Dyrhaug (1986) side 522.

<sup>52</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

<sup>53</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

<sup>54</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

#### 3.1.4.4 Fradeling av kårbolig

Når det gjelder kårbolig kan det ikke gis noe klart utgangspunkt når det gjelder spørsmålet om en bygning er nødvendig for driften på bruket. Tradisjonelt sett har kårboligen blitt ansett som en nødvendig og integrert del av brukets samlede ressurser. Den eldre generasjon med sine erfaringer har ved å flytte inn i kårboligen kunne bidra i gårdsdriften, og dermed bidra til ”å sikre en kontinuerlig og forsvarlig drift av eiendommen”.<sup>55</sup>

Samfunnsutviklingen har derimot generelt sett ledet til at kårboligen, i mindre grad nå enn tidligere, er nødvendig for driften på eiendommen. Om en kårbolig er nødvendig ut fra hensynet til eiendommens avkastning vil måtte vurderes i lys av den samfunnsutviklingen som har funnet sted. Noe av begrunnelsen for at behovet kårbolig har endret seg er fremhevet i rundskrivet:<sup>56</sup>

”Med økt mekanisering er behovet for menneskelig arbeidskraft redusert. I dag finnes det et ganske godt veiledningsapparat og avløserordninger noe som reduserer behovet for overføring av kunnskap og avløsning fra forrige eier. Det forhold at driveplikten kan oppfylles ved bortleie betyr også at kårboligens betydning for å sikre en kontinuerlig og forsvarlig drift er svekket”.

Noen momenter vil generelt sett bli av særlig betydning når en i det konkrete tilfelle vurderer om kårboligen er nødvendig for driften. Et moment vil være om det fra før av er mer enn to boliger stående på landbrukseiendommen. En tredje bolig vil det som utgangspunkt ikke være behov for på eiendommen. For at dette skal kunne være et moment for fradeling av kårbolig, bør det stilles som krav at det etter fradelingen vil gjenstå to boligbebyggelser på eiendommen som er fullt ut separate og tilfredsstillende.<sup>57</sup>

Et annet vesentlig moment i vurderingen av om kårboligen er nødvendig for driften, er hva slags virksomhet som drives eller er påregnelig på eiendommen. Dersom det er tale om en driftsform som krever stor arbeidsinnsats og jevnlig tilsyn, vil det være større behov for

---

<sup>55</sup> Rundskriv M-34/1995 [Erstattet], avsnitt 5.2.

<sup>56</sup> Rundskriv M -4/2003, avsnitt 7.4.2.

<sup>57</sup> Rundskriv M-34/1995, avsnitt 5.2.

kårboligen, enn der det er tale om driftsformer som krever mindre innsats.<sup>58</sup> Dersom det ikke på søknadstidspunktet er noen landbruksdrift på eiendommen, og slik drift heller ikke er påregnelig, vil det normalt trygt kunne legges til grunn at kårboligen ikke er nødvendig for bruket.<sup>59</sup>

Videre vil et annet viktig moment i vurderingen av om kårboligen er nødvendig for driften være eiendommens ressursgrunnlag og driftsapparat. Er det tale om en liten eiendom med små ressurser vil dette for det første være en indikasjon på at eiendommen ikke vil bli drevet av den som eier gården, og behovet for kårbolig er derfor ikke til stede. Det er likevel ikke mulig å operere med en nedre arealgrense for når kårbolig ikke lengre er nødvendig.<sup>60</sup>

## 3.2 "Samfunnsinteresser av stor vekt"

### 3.2.1 Generelt om vilkårets innhold

Samtykke til deling etter jordloven § 12 kan også gis der det foreligger "samfunnsinteresser av stor vekt" som taler for en deling av landbrukseiendommen. Et tilsvarende delingsvilkår fulgte av § 55 i jordloven av 1955. Dette vilkåret bidrar til at samtykke til deling kan gis der det foreligger gode hensyn som taler for at hensynet til vedkommende bruk bør vike, og kan dermed oppfattes som en slags "sikkerhetsventil".<sup>61</sup>

#### 3.2.1.1 Når vil vilkåret være oppfylt?

For at et tiltak skal kunne sies å utgjøre en "samfunnsinteresse", må tiltaket på en eller annen måte ha verdi for "allmennheten eller en større gruppe personer".<sup>62</sup> Rent private interesser vil som en følge av dette ikke omfattes av begrepet. Et eksempel på en rent privat interesse er at eieren av landbrukseiendommen ønsker å fradele boligtomt til sønn eller

---

<sup>58</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 7.4.2.

<sup>59</sup> Rundskriv M-34/1995, avsnitt 5.2.

<sup>60</sup> Rundskriv M-34/1995, avsnitt 5.2.

<sup>61</sup> Dyrhaug (1986) side 525.

<sup>62</sup> Aulstad (2008) side 242 og 243.

datter. Dette er et delingstiltak som ikke vil få verdi for andre enn de involverte partene. Den nærmere grensedragningen mellom private interesser og samfunnsinteresser vil i noen tilfeller kunne by på tvil.

Videre fremkommer det av jordloven § 12 at samtykke til deling av landbrukseiendom, bare kan gis dersom den eller de samfunnsinteresser som taler for deling av landbrukseiendomen er av ”stor vekt”. Samfunnsinteressene må med andre ord ha en viss tyngde og omfang for å kunne gi grunnlag for delingstillatelse.

Vurderingen av om det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt” vil bero på en helhetsvurdering. På den ene siden må man i denne helhetsvurderingen ta i betraktning de samfunnsinteresser som taler for at landbrukseiendommen forblir udelt, mens man på den annen side må ta i betraktning de samfunnsinteresser som taler for deling. Dess større samfunnsinteresser som taler mot fradelingen, dess mer må kreves av de samfunnsinteresser som taler for deling.

Et hensyn som ofte vil tale mot deling av landbrukseiendom, er hensynet til brukets driftsøkonomi. Dette er et hensyn som må tas i betraktning ved helhetsvurderingen, siden også brukets driftsøkonomi må anses å være en samfunnsinteresse.<sup>63</sup> Andre samfunnsinteresser som kan tale mot en fradeling, kan for eksempel være drifts- og miljømessige ulemper en deling vil medføre for landbruket i området, godkjente planer etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet, jfr. § 12 andre ledd, andre og tredje punktum.<sup>64</sup>

På den annen side kommer de samfunnsinteressene som taler for en deling av landbrukseiendom. Det kan neppe gis en uttømmende liste over de delingstiltak som kan utgjøre en ”samfunnsinteresse av stor vekt”. Begrepet er nærmest uten grenser, og rammer både økonomiske og ikke-økonomiske hensyn.

---

<sup>63</sup> Ot.prp. nr. 72 (1993-94) avsnitt 6.6.2.

<sup>64</sup> Normann (1996) side 53.

For det første gis det i rundskrivet til jordloven anvisning på at hensynet til god bruksrasjonalisering kan være en ”samfunnsinteresse av stor vekt”.<sup>65</sup> Et eksempel på et delingstiltak som kan oppnå god bruksrasjonalisering, er der tunet fradeles landbrukseiendommen under den forutsetning at landbrukseiendommens restarealer legges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Selv om en slik fradeling innebærer at to tidligere gode bruksenheter blir slått sammen til ett bruk, vil utvidelsen av mottakerbruket kunne innebære en god bruksrasjonalisering ved at bruket blir større. Regjeringen har i gitt uttrykk for at det bør føres en liberal fradelingspraksis i denne type saker, siden det bør aksepteres av bruksenhetene blir større, særlig i kornområder i sentrale strøk.<sup>66</sup>

Et annet liknende eksempel på et delingstiltak som kan føre til god bruksrasjonalisering, er der *deler* av landbrukseiendommens jord- og skogbruksarealer fradeles og legges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Om en slik deling vil oppnå god bruksrasjonalisering, vil måtte vurderes konkret. Der landbrukseiendommen er en driftsenhet, og den parsellen som ønskes fradelt ligger langt fra eiendommens øvrige landbruksarealer, vil det kunne innebære en god bruksrasjonalisering å heller legge arealene som tilleggsareal til tilgrensende nabobruk.

Landbruksmyndighetenes vilje til å benytte seg av delingsvilkåret kan synes å være størst i de tilfellene der det er landbruksinteresser i vid forstand (slik som for eksempel hensynet til bruksrasjonalisering) som presser mot hensynet til vedkommende bruk.<sup>67</sup> Det er likevel ikke noe krav om at samfunnsinteressene må være av landbruksmessig karakter for at delingssamtykke etter jordloven § 12 skal kunne gis. ”Samfunnsinteresser av stor vekt” vil for eksempel foreligge dersom delingen vil fremme næringsutvikling og sysselsetting eller styrke bosettingen i området.<sup>68</sup> Dersom det fradeles en parsell som skal benyttes til

---

<sup>65</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.1.

<sup>66</sup> Normann (1996) side 67.

<sup>67</sup> Dyrhaug (1986) side 526.

<sup>68</sup> Aulstad (2008) side 244.

næringsformål, vil dette kunne være en deling som fremmer næringsutviklingen i området og som bidrar til å skape mange nye arbeidsplasser. Det vil derfor kunne sies å foreligge ”samfunnsinteresser av stor vekt” for delingen. Et annet eksempel på at det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt” for delingen, er der en deling av landbrukseiendom er nødvendig for å kunne utføre viktig statlig virksomhet.<sup>69</sup> Eksempel kan være at den fradelte tomten skal benyttes til å bygge sykehjem. Et annet eksempel, som er uttrykkelig nevnt i rundskrivet til jordloven, er at det kan foreligge samfunnsinteresser av stor vekt for å fradele tilleggsareal til en skoletomt.<sup>70</sup>

### 3.2.2 Forholdet mellom vilkåret ”samfunnsinteresser av stor vekt” og planer etter plan- og bygningsloven.

Ligger landbrukseiendommen i et område som etter kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er regulert til annet formål enn landbruksformål, følger det av jordloven § 2 at delingssamtykke etter jordloven ikke er nødvendig.<sup>71</sup>

Dersom ”samfunnsinteresser av stor vekt” taler for å fradele en parsell, i det formål å benytte den aktuelle parsellen til et annet formål enn landbruksvirksomhet, vil kommunene ha to alternative fremgangsmåter. For det første kan kommunen gi delingssamtykke etter jordloven § 12 med den begrunnelse at det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt”. For det annet vil kommunen kunne foreta en omregulering av området etter plan- og bygningslovens regler. Er det for eksempel behov for skoletomt, vil kommunen kunne omregulere det aktuelle området til byggeområde i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.<sup>72</sup> Jordloven § 12 kommer da ikke til anvendelse.

Begrensningen i anvendelsesområde som følger av jordloven § 2, betyr formodentlig at delingsforbudet får mindre praktisk betydning i de saker der samfunnsinteresser ligger i å

---

<sup>69</sup> Aulstad (2008) side 244.

<sup>70</sup> Rundskriv M-4/2004, avsnitt 8.4.1.

<sup>71</sup> Se ovenfor avsnitt 2.3.1.

<sup>72</sup> Pbl.§§ 20-4 første ledd, nr. 1 og 25 første ledd, nr. 1.

omdisponere området til annet formål enn landbruksvirksomhet. I disse tilfellene vil en omregulering etter plan- og bygningsloven etter min mening også være den mer hensiktsmessige fremgangsmåte. Dette fordi planene etter plan- og bygningsloven bygger på en mer helhetlig vurdering enn jordloven.<sup>73</sup> Dersom planmyndighetene ikke har funnet å omregulere området, kan dette heller sies å være en indikasjon på at planmyndighetene har ansett landbruksinteressene å veie tyngst.<sup>74</sup> Planene etter plan- og bygningsloven vil på dette vis dermed kunne sies å være et moment mot at det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt” for deling av landbrukseiendom.

Praktiseringen av delingsforbudet i Nes kommune og Sarpsborg kommune, som skal studeres nærmere i kapittel 4, kan bidra til å underbygge at delingsforbudet som følge av jordloven § 2 får mindre praktisk betydning i den type saker der samfunnsinteressen ligger i å fradele areal til annet formål enn landbruksvirksomhet. Det er kun én sak i tidsperioden 2007-2008 der Sarpsborg kommune på basis av vilkåret ”samfunnsinteresser av stor vekt”, behandler spørsmålet om fradeling av parsell til annen formål enn landbruksformål, jfr. sak nr. 07/04217. Den fradelte parsell skulle benyttes til gangfelt langs en vei, og samtykke etter jordloven § 12 ble gitt med den begrunnelse at det forelå ”samfunnsinteresser av stor vekt” for gangvei. I Nes kommune ble ikke forelagt noen slike saker i tidsperioden 2007-2008. Både Nes kommune og Sarpsborg kommune har derimot i flere saker blitt forelagt spørsmålet om det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt” for fradeling av hele eller deler av eiendommens skog- og jordbruksarealer, under det vilkår at disse arealene skal legges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. At det er forholdsvis mange slike saker, kan ha en sammenheng med at en omregulering etter plan- og bygningsloven i denne type saker ikke er aktuelt.

---

<sup>73</sup> Se ovenfor avsnitt 2.3.

<sup>74</sup> Ot.prp. nr. 72 (1993-94) avsnitt 5.2.4.

## 4 Skjønnsmessig adgang til å nekte samtykke

### 4.1 Generelt om "kan" skjønnet

For å kunne gi samtykke til deling må det foreligge "samfunnsinteresser av stor vekt" eller "delingen må være forsvarleg ut frå hensynet til eigedomens avkastning". Dersom ett eller begge av disse vilkårene foreligger har søkeren på den annen side ikke noe ubetinget krav på å få delingstillatelse. Loven har gjennom uttrykksmåten "kan" åpnet for at kommunen kan utøve et skjønn. Delingsforbudet i jordloven av 1955 åpnet også for at det kunne utøves skjønn, dersom ett eller begge av lovens delingsvilkår var oppfylt.

I jordloven § 12 annet ledd, annet og tredje punktum er det gitt retningslinjer for skjønnet. Bestemmelsen lister opp hensyn som kommunen plikter å ta i betraktning ved behandlingen av delingssøknaden:

"Ved avgjerde skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i område. Det skal og takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet".

Det følger på den annen side av begrepet "mellom anna", at bestemmelsen ikke uttømmende angir hvilke hensyn som skal tas i betraktning ved skjønnsutøvelsen. Ved vektlegging av andre hensyn enn de som følger av loven, vil kommunen være begrenset av den alminnelige læren om myndighetsmisbruk. Denne læren innebærer i korte trekk at kommunen ikke kan ta i betraktning utenforliggende hensyn, utøve usakelig forskjellsbehandling eller anvende sin skjønnsmessige myndighet på en måte som fremstår som vilkårlig eller urimelig. Formålsangivelsen i jordloven § 1 vil stå sentralt i vurderingen av om det foreligger utenforliggende hensyn.<sup>75</sup> Eksempler på momenter som ville kunne tas i betraktning, men som ikke fremkommer av loven, er for eksempel hensynet til bosetting i området og om delingen fører til rasjonelle driftsenheter.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Aulstad (2008) side 247-248 .

<sup>76</sup> Normann (1996) side 57.

For at kommunen skal kunne nekte samtykke til deling på grunnlag av skjønn må de ulempene delingen medfører være ”konkrete og nærliggende” og de må ha ”en viss tyngde og et visst omfang”.<sup>77</sup> Et slikt krav har blant annet kommet til uttrykk av Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1990 s. 860. Kommunen må foreta en avveining av hensynene, der flere hensyn gjør seg gjeldene i den enkelte sak. I Sivilombudsmannens årsmelding 2006 s. 313 uttales det at ”så lenge jordbruksmyndighetene har vurdert de saklige hensynene som gjør seg gjeldene i den konkrete saken, vil det ved spørsmålet om og i hvilken grad det skal samtykkes til fradeling , måtte være et visst spillerom i forhold til den vekt de ulike momentene skal tillegges i vurderingen”.

I den videre fremstilling av ”kan” skjønnet, skal jeg gi en kortfattet redegjørelse for de skjønnsmessige momentene som er opplistet i jordloven § 12 annet ledd.

#### 4.2 Drifts- og miljømessige ulemper

Ett av de hensyn kommunen skal ta i betraktning ved utøvelsen av skjønn etter jordloven § 12, er om delingen fører til ”drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i område”. Både de drifts- og miljømessige ulempene delingen vil ha for vedkommende bruk og for landbruket i området skal ta i betraktning.<sup>78</sup> Etter jordloven av 1955 var det også langvarig praksis for å vektlegge hensynet til drifts- og miljømessige ulemper i skjønnsutøvelsen.<sup>79</sup>

##### 4.2.1 Eksempler på drifts- og miljømessige ulemper fradeling til boligformål kan medføre

Drifts- og miljømessige ulemper vil særlig kunne oppstå ved fradeling til boligformål. I Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 138 ble det pekt på typiske konflikter som gjerne oppstår mellom landbruksvirksomhet på den ene side og boliginteresser på den annen. Jeg skal her vise til noen av ulempene som der er pekt på. Det kan skilles mellom to hovedgrupper ulemper:

---

<sup>77</sup> Rt.1990 s.861.

<sup>78</sup> Ot.prp. nr.72 (1993-1994).

<sup>79</sup> Normann (1996) s. 55.

En hovedgruppe, er de direkte drifts- og miljømessige ulemper boligbebyggelse kan medføre for resteiendommen og andre landbrukseiendommer i området. Av denne typen ulemper vises det for eksempel i Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 138, til at ny boligbebyggelse kan medføre økt ferdsel på innmarksarealer. En slik økt ferdsel vil kunne lede til ”slitasje på jordbruksarealene, anlegg av stier (f.eks. snarveier over jordet), uro av dyr på beite, skade på gjerder samt unnlattelse av å lukke igjen grunder”.<sup>80</sup>

Den andre hovedgruppen gjelder ulemper boligbebyggelsen kan påføres som følge av landbruksvirksomheten i området. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på landbruksvirksomheten i form av offentlige påbud, eller at eierne av landbrukseiendommene i området retter seg etter klager fra den eller de som er utsatt for ulempene.<sup>81</sup> I Sivilombudsmannens Årsmelding 1985 s. 138 blir det for eksempel pekt på at gjødsling på landbrukseiendommer kan føre til store luktproblemer. Gårdsbrukeren vil dermed av hensyn til naboer, i mange tilfeller unnlate å spre gjødsel på den delen av eiendommen som ligger i nærheten av boligtomt eller å la være å spre gjødsel under bestemte vindretninger. Videre blir bruk av støyfulle landbruksmaskiner, slik som høy og korntørker, nevnt som et annet eksempel på en ulempe landbruksdriften kan medføre for boligbebyggelse. Særlig vil dette være et problem ved onnene, da gårdsbrukeren gjerne vil ha behov for å utføre arbeid til irregulære arbeidstimer. Som en konsekvens av dette vil gårdbruken ofte måtte tilpasse seg til naboenes krav om å begrense onnearbeidet og bruk av korn- og høytørker til bestemte tider av døgnet.<sup>82</sup>

#### 4.2.2 Konkrete forhold som vil få betydning ved vurderingen av om drifts- og miljømessige ulemper vil inntre

Det må foretas en konkret vurdering av om de aktuelle drifts- og miljømessige ulempene kan påregnes å inntre.

---

<sup>80</sup> Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 138.

<sup>81</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.5.1.

<sup>82</sup> Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 138.

Et forhold av betydning ved vurderingen av om det er påregnelig at drifts- og miljømessige ulemper vil inntre, er beliggenheten til den parsellen som skal fradeles. Parsellens beliggenhet ble eksempelvis tillagt stor vekt i Sivilombudsmannens Årsmelding 1992 s. 154, som gjaldt fradeling av en parsell til boligformål. Sivilombudsmannen konkluderte med at en fradeling av boligtomt ville medføre drifts- og miljømessige ulemper, og uttalte i begrunnelsen for dette: ”[i] vurderingen har jeg tillagt parsellens beliggenhet med grense til dyrket jord på tre sider, stor vekt”. Hadde for eksempel parsellens beliggenhet vært lengere vekk fra produktive arealer eller inntil allerede eksisterende boligbebyggelse, ville muligens utslaget i saken vært et annet.

Hva slags landbruksvirksomhet som drives på resteiendommen eller på de andre landbrukseiendommene i området, vil også få betydning for om det er påregnelig at delingen vil medføre drifts- og miljømessige ulemper.<sup>83</sup> Noen former for landbruksvirksomhet vil for eksempel medføre mye støy eller lukt, og dermed lettere være en indirekte ulempe for eventuelle naboer.

Formålet med fradelingen vil også kunne få betydning i den konkrete vurderingen av om det er påregnelig at drifts- eller miljømessige ulemper vil inntre som følge av en deling.<sup>84</sup> En fradeling til boligformål vil, som ovenfor nevnt, lett komme i konflikt med landbruksinteresser. Er det derimot tale om å fradele areal til fritidsbebyggelse, må det derimot generelt sett stilles strengere krav til tyngden og omfanget av de aktuelle ulempene.<sup>85</sup>

#### 4.3 Hensynet til kulturlandskapet

Jordloven § 12 gir også uttrykkelig anvisning på at hensynet til kulturlandskapet skal tas i betraktning ved skjønnsutøvelsen. Det var ikke hjemmel etter jordloven av 1955 å avslå

---

<sup>83</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.5.1.

<sup>84</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.5.1.

<sup>85</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.5.1.

delingssøknad med den begrunnelse at en deling ville medføre en ulempe for kulturlandskapet.<sup>86</sup> En begrunnelse for at et slikt hensyn er inntatt i loven er at det har skjedd en endring i lovens formål, som innebærer at det har blitt større fokus på flerbruk og ivaretagelse av miljøverdier.<sup>87</sup>

”Kulturlandskapet” er i rundskrivet definert til å omfatte ”landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Begrepet omfatter både areal i drift og areal preget av tidligere jordbruk, for eksempel slåtte- og beitemark. Begrepet dekker også natur- og kulturelementer som henger sammen med slike arealer, for eksempel bekker og våtmark, steingjerder, åkerholmer og kantvegetasjon”.<sup>88</sup>

#### 4.4 Planer etter plan- og bygningsloven

Et annet hensyn kommunen skal ta i betraktning ved skjønsutøvelsen er hensynet til ”godkjente planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova”. Planene etter plan- og bygningsloven, vil derfor få betydning i forhold til delingsforbudet i § 12 på flere plan. For det første vil disse planene få direkte betydning for om jordloven § 12 kommer til anvendelse, jfr. § 2. For det andre vil godkjente planer etter plan- og bygningsloven kunne medføre at samtykke nektes på det grunnlag av at kommunen utøver skjønn. Etter jordloven av 1995 var det ikke en slik hjemmel for å kunne avslå en delingssøknad med den begrunnelse at delingen ville komme i strid med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.<sup>89</sup> Begrunnelsen for at et slikt hensyn er inntatt i loven er at lovgiver mente et slikt hensyn ville kunne bidra til en bedre arealdisponering for landbruket.<sup>90</sup>

Forarbeidene til jordloven gir anvisning på at hensynet til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, særlig bør tillegges vekt dersom landbrukseiendommen ligger i et område

---

<sup>86</sup> Normann (1996) side 57.

<sup>87</sup> Aulstad (2008) side 250.

<sup>88</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.5.1.

<sup>89</sup> Normann (1996) side 56.

<sup>90</sup> Ot.prp. nr. 72 (1993-94), avsnitt 5.2.2.

med stort utbyggingspress. Dette begrunnes med at en utbygging i disse områdene lett vil kunne lede til en infiltrasjon av landbruksarealene. En utbygging kombinert med sterk vekst over tid, vil kunne føre til stort press på tilgrensede landbruksarealer, og vil derfor kunne lede til stor usikkerhet m.h.t. fremtidig arealbruk. De godkjente planene kan i disse områdene sies å representere en løsning, der de ulike interessene som har behov for arealet er vurdert mot hverandre. Dersom område i godkjent plan er forutsatt brukt til landbruk, vil derfor disse være et moment av stor vekt mot at arealene skal brukes til andre formål.<sup>91</sup> Er det derimot tale om utbygging i et område med spredt utbygging vil ulempene for landbruket normalt ikke føre til like store ulemper for landbruket.<sup>92</sup>

Jordloven § 12 gir uttrykkelig anvisning på ”godkjende planer” etter plan- og bygningsloven som et hensyn som skal tas i betraktning ved skjønnsutøvelsen. Som ovenfor presisert kan det også tas hensyn til andre momenter enn de som følger av loven uttrykkelig. Når det gjelder hensynet til planer innebærer dette at også planer for arealanvendelsen som er *under* utarbeidelse kan tas i betraktning. Forhold som i disse tilfellene vil ha betydning er, hvor langt planbehandlingen har kommet og om det er grunn til å regne med at det blir forandringer av betydning i forslaget.<sup>93</sup>

## **5 Nes i Akershus og Sarpsborg i Østfold sin praktisering av jordloven § 12**

### **5.1 Generelt om kommunens rolle etter jordloven § 12**

Etter ordlyden i jordloven § 12 er det ”departementet” som må gi samtykke til deling av landbrukseiendommer. Denne myndigheten har blitt delegert til kommunene i kraft av forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479. Kommunen ble i denne forskriften delegert større

---

<sup>91</sup> Ot.prp. nr. 72 (1993-94), avsnitt 5.2.4.

<sup>92</sup> Ot.prp.nr.72 (1993-94), avsnitt 5.2.4.

<sup>93</sup> Normann (1996) side 56.

myndighet på en rekke av landbrukslovgivingens områder, deriblant myndigheten til å avgjøre delingssøknader etter jordloven § 12.

Begrunnelsen for å gi kommunen større adgang til å avgjøre saker på landbrukslovgivingens felt er dels et ønske om å styrke lokaldemokratiet på dette rettsområde. Videre er det begrunnet i et ønske om at det utøves lokalt skjønn ved avgjørelsene av denne typen saker. Særlig viktig har hensynet til lokal skjønnutøvelse blitt ansett å være ved deling av landbrukseiendom etter jordloven § 12. Rundskrivet til jordloven uttaler i den forbindelse:

”Lokal skjønnutøvelse er svært viktig for eksempel i saker om fradeling. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomter og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig”.

På den annen side plikter kommunen å holde seg innenfor rammene av nasjonal politikk når de forvalter de landbrukspolitiske virkemidlene. Dette er en forutsetning for at de politiske målsetninger som ligger til grunn for bestemmelsen kan oppnås.

Avgjørelser truffet av kommunen i delingssaker etter jordloven § 12 kan påklages til fylkeslandbruksstyret.<sup>94</sup> Fylkeslandbruksstyret vil i hovedsak først og fremst få til behandling saker der kommunen har avslått søknad om deling av landbrukseiendom eller har satt vilkår til deling som klageren ikke kan akseptere.<sup>95</sup>

## 5.2 De to utvalgte kommunene

I det følgende skal jeg redegjøre for hvordan jordloven § 12 annet ledd faktisk er praktisert i to kommuner, nærmere bestemt Nes kommune i Akershus og Sarpsborg kommune i Østfold.

---

<sup>94</sup> Forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 § 7.

<sup>95</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 2.2.

Grunnlaget for vurdering av den kommunale praksis i disse kommunene er alle vedtakene truffet av disse to kommunene i tidsperioden 2007 - 2008, som omhandler spørsmålet om samtykke til deling av landbrukseiendom etter jordloven § 12. I denne perioden er det truffet 32 vedtak som omhandler spørsmålet om deling av landbrukseiendom i Nes kommune,<sup>96</sup> hvorav samtykke til deling ble gitt i 28 av sakene. I Sarpsborg kommune er det i den samme perioden truffet 30 slike vedtak, hvorav samtykke ble gitt i samtlige av sakene. I både Nes kommune og Sarpsborg kommune er det opprettet egne landbrukskontorer, som blant annet har til oppgave å treffe vedtak i fradelingssaker.

Et ytterligere grunnlag for å vurdere praktiseringen av jordloven § 12 i Sarpsborg kommune, er kommunens landbruksplan. Landbruksdepartementet anbefaler den enkelte kommune å utarbeide en slik plan. Sarpsborg kommune utarbeidet i 2001 sin første landbruksplan.<sup>97</sup> Formålet med planen er å fungere som et lokalt styringsmiddel til bruk i den daglige saksbehandlingen i landbrukslovgivingen, derunder jordloven § 12. Nes kommune har ikke et liknende styringsverktøy.

I den videre fremstillingen skal jeg undersøke disse to utvalgte kommuners praktisering av jordloven § 12. Fokuset skal være på kommunens praktisering av delingsvilkårene i denne bestemmelsen, og kommunens skjønnsutøvelse. For oversiktens skyld deler jeg inn i typetilfeller.<sup>98</sup> Den videre fremstilling av Nes kommune og Sarpsborgs kommunes praktisering vil dermed deles inn i følgende fem typetilfeller: fradeling av tunet på eiendommen, fradeling av deler av eiendommens landbruksarealer under vilkår at det skal legges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom, fradeling av boligtomt, fradeling av

---

<sup>96</sup> Det hefter en viss usikkerhet om jeg har mottatt alle vedtakene fra Nes kommune. Dette fordi det ikke forelå et samlet arkiv over disse vedtakene.

<sup>97</sup> En ny plan er under utarbeidelse, men den er fortsatt ikke trådt i kraft.

<sup>98</sup> Jeg legger til grunn den samme inndeling i typetilfeller som kommunene gjør i sine oversiktsplaner over deres egen praktisering av jordloven § 12.

tilleggsareal til boligtomt og fradeling av kårbolig. Avslutningsvis skal jeg knytte noen kommentarer til skjønnsutøvelsen i Nes kommune og Sarpsborg kommune.

### 5.3 Fradeling av tunet

#### 5.3.1 Presisering av typetilfellet

Ett typetilfelle er der eieren av landbrukseiendommen ønsker å fradele tunet. I Nes kommune er det i tidsperioden 2007 – 2008 truffet 7 vedtak i denne type saker, mens det i Sarpsborg kommune er truffet 2 slike vedtak. Samtykke til deling ble gitt i samtlige saker.

I de fleste av disse vedtakene er samtykke til deling begrunnet med at det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt”. En forutsetning for samtykke i alle disse sakene har vært at eiendommens jord- og skogbruksarealer legges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Hensynet til god bruksrasjonalisering har vært den samfunnsinteressen som har begrunnet samtykke i alle disse sakene. Konsekvensen av en slik type deling, blir at tunet etter fradeling vil gå over til å være en vanlig boligeiendom, mens jord- og skogbruksarealene fortsatt vil bestå som landbruksarealer.

I tre av vedtakene i Nes kommune er samtykke til fradeling av tunet blitt begrunnet med at fradelingen var ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigeidomen kan gi”.

#### 5.3.2 Praktiseringen av denne type saker i Nes kommune

##### 5.3.2.1 Fradeling av tunet under forutsetning at eiendommens øvrige arealer legges som tilleggsjord til nabobruk

I Nes kommune er det en fast praksis for å tillate tunet fradelt under det vilkår at eiendommens landbruksarealer legges som tilleggsareal til nabobruk. Nes kommune begrunner denne faste praksisen med at kravet om ”samfunnsinteresser av stor vekt” vil være oppfylt i denne type delingssaker, siden en fradeling vil føre til bruksrasjonalisering. At det foreligger en fast praksis i denne type saker, kommer direkte til uttrykk i flere av

vedtakene truffet av Nes kommune, blant annet i sak nummer 2006/1459.<sup>99</sup> Tunet på 6,4 dekar og et jordbruksareal på 2,8 dekar i tilknytning til tunet ble i denne saken tillatt fradelt, under det vilkår at eiendommens øvrige arealer, som bestod av 77 dekar jordbruksareal og 84 dekar skogsareal, skulle legges som tilleggsareal til et av nabobrukene. I vurderingen av om det forelå ”samfunnsinteresser av stor vekt” som talte for deling, uttalte Nes kommune:

”For å oppnå rasjonelle driftsenheter, er det etablert en praksis om at tunet kan fradeles en landbrukseiendom og opprettholdes som en boligeiendom, dersom jord- og skogbruksarealene selges som tilleggsjord til nabobruk”.

I alle sakene i Nes kommune der samtykke til deling ble gitt, med begrunnelsen at det forelå ”samfunnsinteresser av stor vekt”, var det satt som vilkår for fradelingen at landbruksarealene ble lagt som tilleggsjord til ”nabobruk”. Det er mulig at Nes kommune derfor ikke vil ha en like liberal praksis dersom mottakereiendommen lå lengere unna.

Praktiseringen i Nes kommune når det gjelder denne type saker fremstår som liberal. En liberal praktisering i denne typen saker er i samsvar med de overordnede rettskildene.<sup>100</sup> Likevel forutsettes det i loven at det foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt”. At det er ”etablert en praksis” i Nes om å tillate fradeling i disse tilfellene betyr formodentlig at fradeling i denne typen saker anses å være kurant, uten en nærmere vurdering av de faktiske omstendigheter i saken. Dette underbygges i min mening av at det i flere av disse vedtakene for eksempel ikke er tatt stilling til *hvilket* nabobruk som skal overta tilleggsarealene, men bare satt som et vilkår at ett av nabobrukene må kjøpe opp disse arealene. Dersom man ikke har tatt stilling til hvilket bruk som skal overta tilleggsarealene, vil vurderingen av om delingen innebærer en bruksrasjonalisering ikke kunne bli utpreget konkret. Etter min mening er det derfor noe

---

<sup>99</sup> De andre sakene som omhandler fradeling av tunet: Sak nr. 2008/3187, sak nr. 2006/1337, sak nr. 2008/2380 og sak nr. 2006/1450.

<sup>100</sup> Se ovenfor avsnitt 3.2.1.2.

tvilsomt om Nes kommune foretar en tilstrekkelig konkret vurdering, i samsvar med lovens krav, når de vurderer delingsspørsmålet i denne type saker.

### 5.3.2.2 Fradeling av tunet som er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning

I Nes kommune er det videre en ”fast praksis” for å tillate fradeling der to landbrukseiendommer har blitt slått sammen til en driftsenhet, og eieren i *ettertid* ønsker tunet fradelt. En fradeling av tunet etter at det har skjedd en sammenslåing av de forskjellige bruksenhetene vil ikke være nødvendig for å oppnå bruksrasjonalisering, og det kan derfor ikke på dette grunnlag sies å foreligge ”samfunnsinteresser av stor vekt”.

Det er truffet tre vedtak i Nes kommune der en fradeling av tunet, i ettertid av sammenslåingen av driftsenhetene, har blitt tillatt.<sup>101</sup> Begrunnelsen for delingssamtykke var i alle sakene at en fradeling av tunet var forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. I sak nr. 2008/2380 uttaler kommunen i vurderingen av om fradelingen av tunet er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi” at:

”Det er innarbeidet praksis i Nes at dersom en eiendom selges som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer, tillates tunet fradelt til boligformål. Selv om sammenslåingen allerede er gjennomført, og fradelingen ikke er en forutsetning for å oppnå en rasjonalisering, finner vi å kunne tillate fradeling. Driftsøkonomisk vil eieren være tjent med å dele fra en bygningsmasse som krever omfattende vedlikehold. Arealet som søkes fradelt har ingen økonomisk betydning for eiendommens avkastning. Vi finner at deling er forsvarlig ut fra eiendommens avkastning”.

For at en fradeling av bebyggelse (derunder tunet med bygninger) skal kunne være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, forutsettes det i de nasjonale føringene at bebyggelsen ikke må være nødvendig for driften på landbrukseiendommen. Videre forutsettes det at bebyggelsen ikke kan gi inntekt i form av annen tilleggsvirksomhet.<sup>102</sup> Når kommunen uttaler at arealet som søkes fradelt har ”ingen

---

<sup>101</sup> Sak nr. 2006/1450, sak nr.2007/3668 og sak nr. 2008/2380.

<sup>102</sup> Se ovenfor avsnitt 3.1.4.

økonomisk betydning for eiendommens avkastning” og at eieren vil være ”tjent med å dele fra en bygningsmasse som krever omfattende vedlikehold”, betyr dette antageligvis at kommunen ikke anser bebyggelsen for verken å være nødvendig for driften eller at de kan gi inntekt i form av annen virksomhet, slik som for eksempel utleie.

At det er innarbeidet praksis i Nes kommune for å tillate fradeling i disse sakene, innebærer at en fradeling i disse sakene også antageligvis anses som nokså kurante. Uavhengig av om Nes kommune foretar en tilstrekkelig konkret vurdering i denne type saker, vil nok resultat om at de anser delingen å være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, i de fleste tilfellene være et forsvarlig resultat. Der det er mer enn ett sett boligbebyggelse på driftsenheten, vil tunet på den ene driftsenheten bare i sjeldene tilfeller kunne anses å være nødvendig for driften på bruket. Samtidig er det, som påpekt av Nes kommune, ofte kostnads- og ressurskrevende å vedlikeholde gamle gårdsbygninger, noe som kan innebære at eventuelle tilleggsinnteker (slik som f.eks. leieinntekter) ikke ville veie opp for utgiftene ved å vedlikeholde bygningene.

Realitetsforskjellen mellom de tilfellene der tunet fradeles i forbindelse med sammenslåing av to landbrukseiendommer, og der det først skjer en fradeling av tunet i ettertid av sammenslåingen, er ikke stor. Til tross for at en fradelingstillatelse i disse sakene bygger på forskjellige delingsvilkår, ville det være en lite konsekvent landbrukspolitik å føre en veldig streng linje når tunet først skal fradeles noen år etter sammenslåingen, når de fører en liberal fradelingspolitikk der en fradeling av tunet skjer i forbindelse med sammenslåing av brukene.

### 5.3.3 Praktiseringen av denne type saker i Sarpsborg kommune

Det er to vedtak i Sarpsborg kommune som omhandler fradeling av tunet, under den forutsetning at eiendommens jord- og skogbruksarealer ble lagt som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Samtykke ble i begge disse saker gitt på det grunnlag av at det forelå ”samfunnsinteresser av stor vekt”.

På lik linje med de nasjonale føringene og praksisen fra Nes kommune, fremkommer det også fra disse to vedtakene truffet av Sarpsborg kommune at de ønsker en liberal fradelingspraksis i denne type saker. I sak nr. 29/08 uttaler for eksempel kommunen at de ønsket å vise ”romslighet” i denne type saker siden ”[u]tviklingen i landbruket er slik at de fleste gårdene har et behov for å bli større for å kunne opprettholdes som selvstendige bruk. Hvis ikke de brukene som ”overlever”, får kjøpt tilleggsareal, kan de snart bli avhengig av leiejord”. I motsetning til praksis fra Nes kommune er det derimot ikke gitt uttrykk for en fast praksis for å tillate deling i denne type saker, noe som også kan underbygges av at samtykke i begge disse sakene er konkret begrunnet.

Den konkrete begrunnelse for at delingen ville innebære en bruksrasjonalisering, var i sak nr. 29/08 at mottakerbruket hadde behov for tilleggsareal for å kunne drive hensiktsmessig, og at mottakereiendommen også hadde et driftsapparat som tilsa at de kunne nyttiggjøre seg arealene uten store investeringer. I den andre saken, sak nr. 41/08, var det avgjørende moment som talte for at delingen ville innebære en bruksrasjonalisering at den landbrukseiendommen som ønsket å fradele tunet hadde ”for lite ressursgrunnlag til å være bærekraftig driftsenhet”, og dermed måtte ”sies å være bedre egnet som tilleggsareal til nabobruk, enn til å være en selvstendig enhet”.

Vedtakene fremstår å være i samsvar med de føringene som fremgår av landbruksplanen utarbeidet av Sarpsborg kommune. I landbruksplanen gis det anvisning på en liberal praktisering, der særlig noen momenter er av stor betydning:<sup>103</sup>

”For mindre og mellomstore landbrukseiendommer regnes det som kurant å få omdisponert og fradelt tunet til boligformål dersom det øvrige arealet selges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Det forutsettes at det oppnås gode driftsmessige løsninger. Større landbrukseiendommer som normalt bør gi en ”familieinntekt” ønsker kommunen skal bestå som selvstendige landbrukseiendommer. Ved en driftsmessig god løsning bør ikke avstanden mellom mottakereiendommens driftssenter/gårdstun og avgivereiendommens jordbruksareal være lengre enn 15 km langs offentlig vei”.

---

<sup>103</sup> Landbruksplan (2007 – 2020) avsnitt 7.1.7

## 5.4 Fradeling av deler av eiendommens landbruksareal under vilkår at dette areal skal legges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom

### 5.4.1 Presisering av dette typetilfelle

Et annet typetilfelle er der deler av landbrukseiendommens jord- og skogbruksarealer fradeles, under det vilkår at de fradelte arealene skal legges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. En motivasjon for deling i denne type saker, vil gjerne være at landbruksarealene som ønskes fradelt er bedre egnet drevet sammen med annen landbrukseiendom. Det er truffet 6 vedtak i Nes kommune i tidsperioden 2007-2008 som omhandler dette typetilfelle. Samtykke til deling ble gitt i alle disse sakene. I Sarpsborg kommune er det ingen vedtak som omhandler dette typetilfellet.

I alle vedtakene truffet av Nes kommune, er samtykke til deling blitt gitt på det grunnlag at det foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt”. Samfunnsinteressen som talte for deling i alle disse sakene var at en fradeling ville føre til en arronderingsmessig forbedring. Dette typetilfellet har store likhetstrekk med det ovenfornevnte typetilfellet, der tunet fradeles under vilkår at eiendommens øvrige arealer legges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Hovedforskjellen mellom disse sakene ligger i at bare er deler av landbruksarealet fradeles, og at den fradelende eiendom består som en selvstendig landbrukseiendom også etter fradelingen.

### 5.4.2 Praktiseringen av dette typetilfelle i Nes kommune

Nes kommune har i vedtakene som omhandler fradeling av deler av eiendommens jord- og skogbruksarealer under vilkår at fradelte areal skal legges som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, gitt uttrykk for at kommunen ønsker en liberal praktisering av delingsforbudet, der en slik fradeling fører til en arronderingsmessig forbedring. Det er imidlertid ikke gitt uttrykk for at kommunen har en fast praksis for å tillate deling, og dette underbygges av at samtykket i alle disse sakene har blitt konkret begrunnet. Særlig to faktiske forhold syntes å være av stor betydning ved kommunenes vurdering av om delingen vil medføre en arronderingsmessig forbedring.

For det første tillegges beliggenheten på den parsellen som ønskes fradelt stor vekt. I de fleste av vedtakene begrunnes samtykke til deling med at parsellens beliggenhet tilsier at arealet er bedre egnet til å bli drevet sammen med nabobruket.<sup>104</sup> Sak nr. 2008/1134 er et slikt eksempel. Parsellen som var ønsket fradelt i denne saken, var en parsell på 6,2 dekar bestående av produktivt landbruksareal. Parsellen lå adskilt fra resten av landbrukseiendommen, som for øvrig bestod av 100 dekar dyrket jord, ca 3,5 dekar skog og ca 25 dekar annet jordbruksareal. Det var ca. 1400 meter kjørevei til det omsøkte areal fra resten av eiendommen. Det fradelte arealet skulle etter fradeling legges som tilleggsjord til nabobruk, som hadde en 180 meter felles grense med denne parsellen. Kommunen fant at som følge av beliggenheten på parsellen, at det ville det være en arronderingsmessig forbedring å legge parsellen som tilleggsareal til nabobruket. Å tillegge parsellens beliggenhet vekt i vurderinger i denne type saker, er etter min mening godt i samsvar med de overordnede nasjonale føringene. Å gi samtykke til deling der parsellens beliggenhet tilsier at arealet bedre kan bli drevet sammen med annen landbrukseiendom, vil ikke bare falle innenfor en forsvarlig tolkning av vilkåret ”samfunnsinteresser av stor vekt”, men vil også bidra til å fremme jordlovens formål om å styrke bruksenhetene, jfr. jordloven § 1.

Et annet moment som Nes kommune vektlegger i vurderingen av om delingen vil føre til en arronderingsmessig forbedring, er om parsellen er bestående av skogsmark. Dette er kommet til uttrykk i to saker i tidsperioden 2007-2008.<sup>105</sup> I en av disse sakene, sak nr. 2007/2999, ga Nes kommune tillatelse til å fradele en skogparsell på ca. 48 dekar fra eiendommen. Eiendommen for øvrig besto av 61 dekar jordbruksareal, 72 dekar skog og 7 dekar annet areal. I vurderingen av om vilkåret ”samfunnsinteresser av stor vekt” var oppfylt uttalte kommunen:

”For å oppnå rasjonelle driftsenheter er det innarbeidet praksis at det gis tillatelse til fradeling av tunet på landbrukseiendommer, dersom jord- og skogbruksarealet selges som tilleggsareal til eiere av nabobruk. Det er også i senere tid tillatt fradelt skogparseller dersom formålet er å selge de til eiere

---

<sup>104</sup> Sak nr. 2008/1134, sak nr. 2008/941 og sak nr. 2006/114.

<sup>105</sup> Sak nr. 2007/2999, sak nr. 2007/2606 og 109/1.

av landbrukseiendommer i området. Vurderingen som ligger til grunn for slik tillatelse er at skogdrift i mindre grad enn tidligere er knyttet til drift av jordbrukseiendom, og at skogen kan drives mer rasjonelt av andre med skog i området”.

Etter min mening er det i samsvar med nasjonale føringer å kunne vektlegge hva det arealet som skal fradeles er bestående av. Dette vil kunne ha betydning for om mottakereiendommen kan utnytte arealet uten for store ressurser og, som kommunen selv uttaler, om den fradelende eiendom har grunnlag for å drive det aktuelle arealet hensiktsmessig. I sak nr. 2007/2999, fremstår dog vurderingen av om en deling vil føre til en arronderingsmessig forbedring som lite konkret. Det er noen forhold, utover det faktum at det var tale om en skogsparsell, kommunen etter min mening burde tatt stilling til. *For det første* er det bare deler av skogbruksarealene på landbrukseiendommen som ønskes fradelt. Dette kan innebære at det vil bli desto vanskeligere å drive de skogbruksarealene som gjenstår. I dette tilfelle hadde det vært mer hensiktsmessig om *alle* skogbruksarealene ble fradelt. *For det andre* tas det ikke nærmere stilling til hvilken landbrukseiendom skogparsellen skal selges som tilleggsareal til. Siden kommunen anser at skogbruksdrift mindre rasjonelt kan drives sammen jordbruk, burde de som følge av dette vurdere om den landbrukseiendommen som skulle kjøpe arealene allerede drev skogbruksvirksomhet på sin eiendom.

## 5.5 Fradeling av boligtomt

### 5.5.1 Presisering av typetilfellet

Det tredje typetilfelle omhandler fradeling av boligtomt fra landbrukseiendom. Med dette menes fradeling av en ubebygd parsell, som skal benyttes til boligformål.<sup>106</sup> I både Nes kommune og Sarpsborg kommune er det truffet forholdsvis mange vedtak som omhandler fradeling av boligtomt i tidsperioden 2007 – 2008, noe som kan tyde på at dette er et meget praktisk typetilfelle. I Nes kommune er det i denne perioden truffet 11 vedtak som omhandler fradeling av boligtomt, der samtykke til deling ble gitt i 7 av sakene. Dette

---

<sup>106</sup> Viser til avsnitt 3.3.1 der det redegjøres for rettstilstanden når det gjelder fradeling av areal uten påstånde bebyggelse.

innebærer at alle vedtakene i Nes kommune der samtykke til deling av landbrukseiendom har blitt avslått, omhandler dette typetilfellet. I Sarpsborg kommune ble det truffet 10 vedtak som omhandler fradeling av boligtomt i 2007-2008, og samtykke til deling ble gitt i samtlige vedtak.

Det vilkåret som har vært vurdert i alle disse vedtakene, er om fradelingen av boligtomt er ”forsvarleg ut frå omsynet til eigedomens avkastning”. I ingen av vedtakene har det blitt tatt noen nærmere stilling til om det forelå ”samfunnsinteresser av stor vekt” som talte for fradeling. Dette kan ha sammenheng med at dersom kommunen skulle ha behov for ny boligbebyggelse, er dette noe som heller løses gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.<sup>107</sup>

## 5.5.2 Praktiseringen av dette typetilfelle i Nes Kommune

### 5.5.2.1 Det avgjørende moment: Arealets beskaffenhet

Vurderingen av om fradeling av boligtomt er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, er i alle vedtakene meget kortfattet begrunnet. Dette gjør det vanskelig å utlede hvilke faktiske forhold Nes kommune finner avgjørende i denne type saker, og om deres praksis er i samsvar med de nasjonale føringene.

Det kan likevel syntes å være beskaffenheten på det arealet som skal fradeles, som er det moment Nes kommune finner avgjørende i vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Dette kan utledes ved å sammenlikne de faktiske omstendigheter i de vedtakene der samtykke til deling har blitt gitt, og de faktiske omstendighetene i de vedtakene der samtykke til deling har blitt avslått. I alle de fire vedtakene der samtykke til fradeling av boligparsell har blitt avslått bestod den aktuelle parsellen av dyrket- eller dyrkbar mark. Mens i alle sakene der samtykke til fradeling av boligtomt ble gitt, bestod parsellen av skogsmark. Dette kan tyde på at Nes kommune har en relativt streng fradelingspraksis i de saker der det er tale om å fradele boligtomt

---

<sup>107</sup> Se ovenfor avsnitt 3.2.2.

bestående av dyrket- eller dyrkbar mark, mens de har en mer liberal praksis når det gjelder å fradele parsell bestående av skogsmark.

Det er i samsvar med de nasjonale føringene å vektlegge arealets beskaffenhet i vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning.<sup>108</sup>

#### 5.5.2.2 Vedtakene som omhandler fradeling av dyrket mark

Et fellestrekk som gjør seg gjeldene i alle sakene der samtykke til fradeling av boligtomt ble avslått, var at boligtomten var bestående av dyrket- eller dyrkbar mark.<sup>109</sup>

Begrunnelsen for avslag var i tre av sakene at fradelingen ikke ville være ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”. Begrunnelsen som fremkommer av vedtakene, på hvorfor en fradeling ikke ville være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, er imidlertid svært kortfattet. Som eksempel kan nevnes sak nr. 2006/248, der kommunen i vurderingen av om den aktuelle fradeling av boligtomt er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, nøyer seg med å si: ”Parsellen som søkes fradelt består av dyrkbar mark, og er omgitt av jordbruksareal. Det er ikke forsvarlig av hensynet til eiendommens avkastning å fradele arealet...”. Kommunen mener ved denne begrunnelsen formodentlig, at siden arealet består av dyrket mark vil eiendommen tape ressurser ved en fradeling. At det påpekes at parsellen er omgitt av jordbruksareal, betyr antageligvis at kommunen anser at en boligbebyggelse i dette landskap vil påføre resteiendommen ulemper. Etter min mening kunne begrunnelsen vært noe mer utfyllende.

I den fjerde av disse vedtakene, sak nr. 2007/1075, ble fradelingen ansett å være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, til tross for at parsellen var bestående av dyrket mark. Boligtomten ble ikke ansett å ha landbruksmessig verdi fordi den hadde en beliggenhet og en størrelse som tilsa at den var ”lite egnet til ordinær landbruksdrift”.

---

<sup>108</sup> Se ovenfor avsnitt 3.1.3.

<sup>109</sup> Sak nr. 2008/2865, sak nr. 2006/248, sak nr. 2007/1075, og sak nr. 2008/2224.

Samtykke til deling ble likevel nektet med grunnlag i skjønn, nærmere bestemt at kommunen anså en fradeling å komme i konflikt med hensynet til kulturlandskapet.<sup>110</sup>

Ut fra disse vedtakene kan det syntes som Nes kommunen fører en streng praksis når det gjelder adgangen til å fradele boligtomt bestående av dyrket- eller dyrkbar mark. En streng praksis i denne type saker er etter mine mening i samsvar med de nasjonale føringene. Det følger blant annet av rundskrivet til jordloven at en fradeling av produktive landbruksarealer, i de fleste tilfeller vil komme i konflikt med hensynet til eiendommens avkastning.<sup>111</sup> Dersom kommunen hadde hatt en liberal praksis når det gjaldt å fradele boligtomter bestående av dyrket- eller dyrkbar mark, ville dette etter min mening være svært bekymringsverdig. En tillatelse til fradeling av boligtomt bestående dyrket- eller dyrkbar mark kan sies å være i kjernen av hva delingsforbudet søker å averge. Landbrukseiendommen vil for det første ofte miste ressurser ved fradeling av dyrket mark, noe som innebærer en svekkelse bruksenheten. Videre vil det ved fradelingen skje en omdisponering av den dyrkede- eller dyrkbare mark, noe som vil være i konflikt med jordvernens hensynet.

#### 5.5.2.3 Vedtakene som omhandler fradeling av skogsmark

Et fellestrekk med de åtte sakene der samtykke til fradeling av boligtomt ble gitt var at boligtomten var bestående av skogsmark.<sup>112</sup>

Begrunnelsen i disse sakene er også svært kortfattede, som eksempel kan nevnes sak nr. 2008/2403 der det kun uttales i vurderingen av om fradelingen av boligtomten er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning at: ”Fradeling av ca. 1 dekar udyrkbar skogsmark har liten økonomisk betydning for eiendommens avkastning”. Nærmest

---

<sup>110</sup> Se mer nedenfor i avsnitt 5.8.2.1.

<sup>111</sup> Rundskriv M-4/2003, avsnitt 8.4.2.

<sup>112</sup> Dette var forholdene i åtte av sakene fra tidsperioden 2007-2008: sak nr. 2006/12, sak nr. 2007/2070, sak nr. 2007/1103, sak nr. 2008/157, sak nr. 2008/472, sak nr. 2008/2403, sak nr. 2007/3391, sak nr. 2007/547, sak nr. 2007/2889.

identiske uttalelser brukes i de fleste av de øvrige sakene som omhandler fradeling av skogsmark. At Nes kommune ikke begrunner sine avgjørelser nærmere, kan tyde på at de anser en fradeling i disse sakene å være kurante.

Nes kommune kan dermed syntes å ha en mer liberal fradelingspraksis der boligtomten er bestående av skogsmark. Dette har nok antageligvis sammenheng med at skogsmark generelt sett ikke har like stor landbruksmessig verdi som dyrket- eller dyrkbar mark. En fradeling etter jordloven § 12 kan likevel ikke anses å være kurant der det er tale om skogsmark, og krever en konkret vurdering om av fradelingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Jeg stiller meg noe skeptisk, ut fra den kortfattede begrunnelsen i vedtakene truffet av Nes kommune i disse sakene, at kommunen har foretatt en tilstrekkelig konkret vurdering slik som de nasjonale føringer gir anvisning på.

For det første må det foretas en vurdering av om arealet som skal fradeles har landbruksmessig verdi. Skogsarealer vil i mange tilfeller kunne benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet, som for eksempel hogst eller jakt- eller fiske. Videre legger jordloven § 12 opp til en langsiktig vurdering av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. En må også ta i betraktning den påregnelig utnyttelse av arealene. I noen tilfeller vil det være mulig å dyrke opp skogsparseller. Muligheten for dette vil blant annet bero på grunnforholdene, f.eks. om det er mye fjell o.l. Dersom arealet som ønskes fradelt kan benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet, vil en tillatelse til fradeling etter min mening være dårlig i samsvar med de nasjonale føringene. Når det gjelder vedtakene truffet av Nes fremkommer det i flere av sakene at det er tale om boligtomt bestående av lavproduktiv skogsmark. Dette kan bety at det ikke er grunnlag for tradisjonell landbruksvirksomhet. Likevel burde det fremgå av vedtakene at det er tatt konkret stilling til dette. I noen av vedtakene fremkommer det ingenting om skogsmarkens kvalitet. En fradeling uten nærmere begrunnelse, anser jeg være problematisk i forhold til de nasjonale føringene.

For det andre gir de nasjonale føringene anvisning på at det også må vurderes om det arealet som skal fradeles kan gi inntekter i form av annen tilleggsvirkomhet. Når kommunen uttaler i disse vedtakene at fradelingen har *liten* eller *ingen* ”betydning for eiendommens avkastning” vil dette muligens bety at kommunen verken anser arealet for å ha landbruksmessig verdi eller at det kan benyttes til annen tilleggsvirksomhet, men etter min mening burde ha vært klargjort i begrunnelsen.

### 5.5.3 Praktisering av dette typetilfellet i Sarpsborg

#### 5.5.3.1 Vurderingen av om fradeling av boligtomt er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning

På lik linje med vedtakene i Nes kommune, er de fleste vedtakene truffet av Sarpsborg kommune i saker som omhandler fradeling av boligtomt, meget kortfattet begrunnet. Det er derfor vanskelig å kunne foreta en vurdering av om Sarpsborg kommunes praktisering er innenfor de nasjonale føringene. Siden Sarpsborg kommune har gitt samtykke til deling i alle vedtakene som omhandler fradeling av boligtomt, er det videre vanskelig å ha noen formening om når Sarpsborg kommune eventuelt *ikke* skulle anse en fradeling av boligtomt å være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning.

I alle vedtakene der parsellen som ønskes fradelt består av skogsmark av lav bonitet, grunnlendt mark eller fjell, viser Sarpsborg kommune til at arealet som søkes fradelt har ”liten landskapsmessig verdi” og at det ikke virker ”sannsynelig at arealet kan brukes til annen tilgrensende næringsvirksomhet”.<sup>113</sup> Ved å vise til at arealet heller ikke kan benyttes til annen tilgrensende næringsvirksomhet, klargjør Sarpsborg kommune bedre enn Nes kommune at de også har tatt stilling til dette spørsmålet. På denne måten følger de den ”malen” som de nasjonale føringer gir anvisning på i denne type saker. Utover dette går Sarpsborg kommune ikke grundigere til verks enn det Nes kommune gjør, når det gjelder en konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

---

<sup>113</sup> Sak nr. 08/04651, sak nr. 07/01619, sak nr. 07/02845, sak nr. 07/03619, sak nr. 07/03248, sak nr. 07/00905 og sak nr. 07/06351.

I de sakene der det er tale om høyproduktiv skogsmark og dyrket mark, uttaler Sarpsborg kommune i vedtakene, at dette er areal som på grunn av sin beskaffenhet i utgangspunktet har landbruksmessig verdi. I to av sakene ble, sak nr. 08/03589 og sak nr. 08/04651, påpekte Sarpsborg kommune imidlertid at de aktuelle parsellen hadde slik størrelse og beliggenhet at arealet derfor, til tross for arealets beskaffenhet, hadde relativt liten landbruksmessig verdi. Videre ble kommuneplanen trukket inn som et viktig moment i begrunnelsen for at delingen var forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, se nedenfor avsnitt 5.5.3.2. Det foretas altså en mer grundig begrunnelse i disse sakene i forhold til sakene som omhandler fradeling av mindre produktiv skogsmark, noe som tyder på at Sarpsborg kommune finner arealets beskaffenhet å være et viktig moment.

Den tredje av disse saken, sak nr. 07/04339, gir imidlertid etter min mening en sterk indikasjon på at Sarpsborg kommune har en liberal praktisering når det gjelder fradeling av boligtomter. I denne saken skulle det fradeles tre boligtomter på til sammen 6 dekar. Boligtomtene var bestående av 4 dekar høyproduktiv skogsmark og 2 dekar middels skogsmark. I vurderingen av om fradelingen er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi” uttaler kommunen at ”[a]realet som søkes fradelt, har skogbruksmessig verdi, men ikke større enn at fradelingen kan aksepteres”. Der arealet har landbruksmessig verdi, er det dårlig i samsvar med de nasjonale føringene å tillate fradeling.

#### 5.5.3.2 Betydningen av kommuneplanen

Kommuneplanen blir også trukket inn som et vurderingsmoment i vurderingen av om fradeling av boligtomt var ”forsvarleg ut frå eigedomens avkastning” i to av vedtakene. I sak nr. 08/03589, ble det uttalt at:

”Det legges imidlertid avgjørende vekt på at kommuneplanen har åpnet for spredt boligbygging i området, og at omsøkte fradeling bl.a. er i kommuneplanens bestemmelse om at ny bebyggelse skal ligge inntil eksisterende bebyggelse”.

En liknende uttalelse fremkom også av saksnr. 08/04651 der det ble uttalt at ”[d]et dyrkede området på den omsøkte tomte har relativt liten jordbruksmessig verdi i forhold til annen dyrka mark, ut fra utformingen og størrelsen på parsellen. I den forbindelse legges det også vekt på at området ved revisjon av kommuneplanen sannsynligvis vil bli disponert som byggeområde. Det virker heller ikke som sannsynlig at arealet kan brukes til annen tilgrensende næringsvirksomhet”.

I den første saken blir altså kommuneplanen trukket inn som et avgjørende moment i vurderingen av om delingen var forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, mens planen i den andre saken ble trukket inn som et moment av betydning.

Rettsanvendelsen i begge disse sakene er etter min mening noe tvilsom i forhold til de nasjonale føringene. Hensynet til planer etter plan- og bygningsloven er ikke etter min mening et relevant vurderingsmoment i vurderingen av om en deling er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Kommuneplanen vil derimot være relevant å ta i betraktning i forbindelse med skjønnsutøvelsen, der lovens vilkår er oppfylt.<sup>114</sup> Kommunen er pliktig til først å foreta en adskilt vurdering av om vilkåret er oppfylt før de eventuelt anvender skjønn. Sarpsborg kommune ser ut til å sammenblende vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt og skjønnsutøvelsen.

## 5.6 Fradeling av tilleggsareal til boligtomt eller fritidseiendom

Et annet typetilfelle er der det fradeles areal fra landbrukseiendom, som skal legges som tilleggsareal til en allerede eksisterende bolig- eller fritidseiendom. I Nes kommune er det i tidsperioden 2007 – 2008 truffet 2 vedtak som omhandler dette typetilfellet,<sup>115</sup> mens det i Sarpsborg kommune er truffet vedtak i 9 slike saker.<sup>116</sup> Samtykke til deling ble av begge kommunene gitt i samtlige av disse sakene, med den begrunnelse at delingen var ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eignedomen kan gi”. Jeg skal kun gi en

---

<sup>114</sup> Se ovenfor avsnitt 4.4.

<sup>115</sup> Vedtakene fra Nes kommune: sak nr. 2007/3982 og sak nr. 2007/2823.

<sup>116</sup> Vedtakene fra Sarpsborg kommune: sak nr. 07/00582, sak nr. 07/11071, sak nr. 08/00171, sak nr. 08/00826, sak nr. 07/06217, sak nr. 07/05019, sak nr. 07/05934, sak nr. 07/06629 og sak nr. 07/10143.

kortfattet og samlet redgjørelse av praksisen til Nes kommune og Sarpsborg kommune i denne typen saker, siden praksisen i all hovedsak er den samme som ved fradeling av boligtomt.

På lik linje med de sakene som omhandler fradeling av boligtomt er det avgjørende moment i vurderingen den landbruksmessige verdien av det arealet som ønskes fradelt. Både arealets beskaffenhet og beliggenhet blir trukket inn som momenter i denne vurderingen. Dette er i samsvar med de overordnede nasjonale føringene. I Sarpsborg kommune er det også i de fleste sakene trukket inn som moment at arealet som ønsker fradelt ligger tett opptil den eiendommen som arealet skal legges som tilleggsareal til, og som følge av dette har liten landbruksmessig verdi. Som eksemper kan nevnes sak nummer 07/00582-10 der det uttales i vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, at "[a]realet som søkes fradelt har liten landbruksmessig verdi, siden det ligger så nær hytta på omsøkte tomt og er såpass lite". Dette er antageligvis et faktisk forhold som i mange saker vil bidra til at delingen oftere er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning der det er tale om fradeling av tilleggsareal til bolig- eller fritidstomt, i forhold til sakene som omhandler fradeling av boligtomt.

## 5.7 Fradeling av kårbolig

### 5.7.1 Generelt

Det siste typetilfellet som skal vurderes er fradeling av kårbolig.

I 2007 – 2008 er det truffet tre vedtak i Nes kommune som omhandler fradeling av kårbolig.<sup>117</sup> Samtykke til fradeling blitt gitt i alle sakene. I Sarpsborg kommune er det kun én sak som omhandler fradeling av kårbolig i denne tidsperioden, men denne saken er unntatt offentligheten (og derfor ikke redegjort for i denne avhandling). Sarpsborgs kommunens landbruksplan gir derimot noen føringer for hvordan kommunen skal avgjøre saker om fradeling av kårbolig etter jordloven § 12.

---

<sup>117</sup> Sak nr. 2008/411, sak nr. 2007/66, og sak nr.2006/1071.

Den mest nærliggende begrunnelse for å gi tillatelse til fradeling av kårbolig er at fradelingen er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”. Det må da tas stilling til om kårboligen er nødvendig for driften. Dersom kårboligen ikke kan anses nødvendig for driften må det tas stilling til om kårboligen kan gi inntekt til bruket gjennom annen tilleggsnæring.<sup>118</sup>

## 5.7.2 Praktiseringen av dette typetilfelle i Nes kommune

### 5.7.2.1 Redgjørelse for vedtakene som omhandler fradeling av kårbolig

I to av de tre vedtakene som omhandler fradeling av kårbolig i Nes kommune, ble tillatelsen til fradelingen av kårboligen begrunnet i at kårboligen ikke var nødvendig for driften på eiendommen.

I saksnr. 2008/411, var det brukets nåværende driftsmåte og omfang som tilsa at det ikke var behov for kårbolig på landbrukseiendommen. Landbrukseiendommen bestod av 108 dekar dyrket jord og 272 dekar skog. I vurderingen av om fradelingen ville være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning uttalte kommunen at ”... deling [blir vurdert] som tilrådelig da kårboligen med nåværende driftsmåte- og omfang ikke er nødvendig for drift av eiendommen ved ev. generasjonsskifte” (min tilføyelse). Denne type argumentasjon er i samsvar med de nasjonale føringene.<sup>119</sup> Ut fra de faktiske forhold i saken fremstår det også som en forsvarlig konklusjon: eiendommen er bare middels stor, og store deler av eiendommen bestod av skogsmark.

Heller ikke i saksnr. 2006/1071 ble kårboligen ansett å være nødvendig for driften på bruket. Begrunnelsen for dette var at det allerede var oppført tre bolighus på eiendommen. I vurderingen av om delingen var forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning uttalte Nes kommunen at ”[i] tilsvarende saker med tre bolighus på landbrukseiendommer

---

<sup>118</sup> Se avsnitt 3.1.4.4.

<sup>119</sup> Se avsnitt 3.1.4.4.

har kommunen praktisert å tillate fradeling. Praktiske og økonomiske forhold omkring vedlikehold og forvaltning av bolighus det egentlig ikke er behov for er da lagt til grunn”. Denne uttalelsen indikerer at kommunen har en fast praksis for å tillate fradeling der det er mer enn to bolighus på eiendommen. Ut fra de nasjonale føringene er dette et moment som kan vektlegges i vurderingen av om kårboligen er nødvendig for driften.<sup>120</sup>

Selve vurderingen av om kårboligen er nødvendig for bruket fremstår i begge disse sakene å være i samsvar med de nasjonale føringene, men etter mitt syn burde kommune i disse sakene gått enda ett skritt videre og undersøkt om kårboligene kunne gitt inntekt til landbrukseiendommen gjennom annen tilleggsvirksomhet. Med uttalelsen i saksnr. 2006/1071: ”[p]raktiske og økonomiske forhold omkring vedlikehold og forvaltning av bolighus det egentlig ikke er behov for”, kan riktignok forstås slik at Nes kommune anser utgifter i forbindelse med vedlikehold og administrering boligen, å overstige de eventuelle inntekter fra en tilleggsvirksomhet. Videre burde kommunen i begge disse sakene også ha knyttet noen bemerkninger til hvordan ulemper en fradeling av kårboligen vil ha for resteiendommen. Det fremgår for eksempel ikke av vedtakene hvor kårboligen er plassert i forhold til eiendommens øvrige landbruksarealer, noe som vil være et vesentlig poeng.<sup>121</sup>

Begrunnelsen for å tillate fradeling av kårbolig i den tredje av sakene (sak nr. 2007/66) fremstår som noe mer uklar i forhold til de nasjonale føringene. Det fremkommer ingen faktiske opplysninger om størrelsen eller driften på landbrukseiendom ut fra vedtaket. I begrunnelsen for tillatelse til fradeling av kårboligen ble det bare utalt at ”i forhold til jordloven § 12 om jordvern endres ikke arealbruken og ytterligere dyrket eller dyrkbar mark går ikke med om delingen gjennomføres”. Begrunnelsen for deling knyttes altså ikke opp mot noen av lovens vilkår, slik som jordloven gir anvisning på.

---

<sup>120</sup> Se avsnitt 3.1.4.3.

<sup>121</sup> Se avsnitt 4.2.1.

5.7.2.2 Saker der kommunen tidligere har gitt tillatelse til *oppføring* av kårbolig

Adgangen til å gi tillatelse til fradeling av kårbolig etter jordloven § 12, må ses i sammenheng med kommunens adgang til å gi tillatelse til *oppføring* av kårbolig på landbrukseiendommer. En oppføring av kårbolig krever omdisponeringssamtykke etter jordloven § 9 dersom arealet hvor kårboligen skal bygges er dyrket eller dyrkbar jord. For øvrig kreves det for oppføring av bolig på gårdstun den samme byggesaksbehandling og tillatelse som for andre boliger. Dette innebærer at der arealet ikke er dyrket, eller dyrkbar jord, og samtykke derfor ikke behøves etter jordloven, må det foretas en landbruksfaglig vurdering av behovet for boligen før det gis byggetillatelse etter plan- og bygningsloven.<sup>122</sup>

I et saksframlegg for Næringsutvalget i Nes kommune i 2007 er det redegjort for kommunens praktisering når det gjelder å gi tillatelse til oppføring og fradeling av kårbolig.<sup>123</sup> I dette saksframlegget uttales det om Nes kommunes praksis når det gjelder tillatelse til oppføring av kårbolig at:

”Siden næringsutvalget fattet sitt vedtak i år 2000, har alle landbrukseiendommer med over 20 dekar jordbruksareal fått tillatelse til å bygge kårbolig. Bare unntaksvis er det gitt tillatelse til å oppføre en tredje bolig på eiendommen, hvis en av boligene etter dagens krav ikke er egnet som bolig. Ofte oppføres kårbolig på landbrukseiendommer, i stedet for bolig på egen fradelt tomt, fordi sønn eller datter ikke får tillatelse til boligtomt slik ønsket er. Dette fører til at mange etter noen år søker fradelt kårboligen, med begrunnelsen av at det ikke er behov for boligen til dagens drift”.

Landbruksdepartementet påpekte i brev til Nes kommunen, at kommunens praksis vedrørende tillatelse til oppføring av kårboliger, var mer liberal enn hva landbruksdepartementet anså som ”ønsket politikk”.<sup>124</sup> En slik liberal praktisering vil lett komme i konflikt med delingsforbudet i jordloven § 12, som tillater fradeling av kårbolig som ikke er ”nødvendig” for bruket. Delingsforbudet vil på denne måten kunne ”omgås”

---

<sup>122</sup> Næringsutvalgets saksframlegg: Arkivsak 2007/740 – ”Oppføring og fradeling av kårbolig på landbrukseiendommer”.

<sup>123</sup> Arkivsak 2007/740.

<sup>124</sup> Arkivsak 2007/740.

ved å tillate oppføring av kårbolig som ikke er nødvendig for driften på landbrukseiendommen, for senere å tillate samme eiendom fradelt etter jordloven § 12 med den begrunnelse at delingen er ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”, siden det ikke er behov for kårboligen.

I ett av vedtakene om fradeling av kårbolig i Nes kommune, saksnr. 2007/66, fremkommer det at dersom kommunen tidligere har tillatelse til oppføringen av kårboligen, har kommunen ”... vært noe strengere med i ettertid å tillate disse fradelt”. I denne saken hadde kommunen tidligere gitt samtykke til oppføringen av kårboligen, uten at det fremgår på hvilket tidspunkt, men tillatelse til fradeling ble likevel gitt. Selv om de ønsker å ha en strengere praksis, viser denne avgjørelsen at fradeling ikke er utelukket.

### 5.7.3 Praktiseringen i Sarpsborg kommune

I tidsperioden 2007 -2008 er det bare ett vedtak som omhandler søknad om fradeling av kårbolig etter jordloven § 12, men saken er unntatt offentligheten. Landbruksplanen gir derimot noen føringer på den praksis Sarpsborg kommune ønsker å ha i denne type saker.

Av landbruksplanen (2007), side 29, fremkommer det at Sarpsborg kommune ”ønsker å ha en liberal politikk for fradeling av kårbolig og en tilsvarende streng politikk for oppføring”. At Sarpsborg kommune ønsker en streng praktisering for oppføring av kårbolig, fører etter mine vurderinger til mindre konflikt med delingsforbudet i jordloven § 12 enn den liberale praktiseringen i Nes kommune.

Det fremkommer videre av Landbruksplanen hvilke momenter kommunen særlig bør vektlegge ved vurderingen av om det bør gis tillatelse til fradeling av kårbolig. For det første fremgår det at driftsformen på landbrukseiendommen er et moment av betydning: ”Det er i hovedsak eiendommer med (eller som skal starte opp med) aktiv husdyrproduksjon som en eller flere personer kan leve av som gir behov for kårbolig. Produksjonen på søknadstidspunkt vil i hovedsak være avgjørende”. Dette er i tråd med de nasjonale føringene.

Videre fremheves hensynet til kommuneplanen som et moment som skal tas i betraktning: ”På eiendommer med stort potensial for husdyrproduksjon (egna driftsbygninger, egne arealer m.m) vil det være vanskeligere å få fradelt kårbolig. I slike tilfeller vil kommunen likevel akseptere fradeling dersom kommuneplanen tillater spredt boligbygging i området”. Etter mine vurderinger er det ikke relevant å ta i betraktning hensynet til kommuneplanen i vurderingen av om en deling av landbrukseiendom er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, se avsnitt 5.5.3.2. Jeg mener derfor at det her er en sammenblanding av vilkår og skjønnsutøvelsen.

## 5.8 Nærmere om skjønnsutøvelsen i Nes kommune og Sarpsborg kommune

### 5.8.1 Bare ett eksempel på at samtykke blir nektet på grunnlag av skjønn

Der ett eller begge av vilkårene for å gi samtykke til deling av landbrukseiendom etter jordloven § 12 foreligger, har kommunen likevel adgang til å avslå delingssøknaden. Om samtykke skal gis vil blant annet bero på hensynt til de drifts- og miljømessige ulemper delingen medfører, godkjente planer etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet.<sup>125</sup> I Nes kommune er det bare ett vedtak der samtykke til deling ble nektet med grunnlag i skjønn, jfr. sak nr. 2007/1075. I Sarpsborg kommune er det ingen slike eksempler. Dette kan tyde på at både Nes kommune og Sarpsborg kommune er tilbakeholdene ved å utøve skjønn. Bakgrunnen for dette kan være at de ønsker en liberal praktisering av delingsforbudet der vilkårene for deling er oppfylt.

Sak nr. 2007/1075 er altså det eneste eksempel på at samtykke har blitt nektet der lovens vilkår for deling forelå. Fradeling av boligtomt ble i denne saken ansett å være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning.<sup>126</sup> Kommunen uttalte i forbindelse med skjønnsutøvelsen: ”Et bolighus plassert på tomte som søkes fradelt, vil virke uheldig inn i det eksisterende kulturlandskapet og ta fra våningshuset...noe av sin monumentale plassering i landskapsbildet”. Skjønnsutøvelsen fremstår å være i samsvar med de

---

<sup>125</sup> Se ovenfor avsnitt 4.1.

<sup>126</sup> Se avsnitt 5.5.2.2.

overordnede rettskilder. For det første følger det uttrykkelig av loven at en ved vurderingen av om samtykke skal gis, skal ta i betraktning hensynet til kulturlandskapet. I denne saken forelå forhold som tilsa at ny boligbebyggelse ville være ødeleggende for kulturlandskapet. De allerede oppførte bygningene på landbrukseiendommen var gamle og bevaringsverdige. Våningshuset var et staselig gammelt hus fra rundt 1650, mens stabburet var fra 1843, og begge bygningene lå markant plassert på tomte. Det fremstår ikke etter min mening som tvilsomt at kommunen dermed handlet innenfor de nasjonale rammer. Kommunen hadde forut for denne avgjørelsen mottatt sterke føringer fra fylkeslandbrukskontoret om at deling ikke burde tillates i dette tilfellet. Dette kan være bakgrunnen for at kommunen i denne saken valgte å avslå søknaden med grunnlag i skjønn.

#### 5.8.2 Vurderingen av de skjønsmessige hensynene ved fradeling av boligtomt eller boligbebyggelse

Det er kun i de typetilfellene som omhandler fradeling av boligtomt eller boligeiendom (tunet med påstående bebyggelse og kårbolig), der lovens vilkår for å kunne gi samtykke er oppfylt, at Nes kommune og Sarpsborg kommune vurderer de skjønsmessige hensynene. At kommunene bare vurderer de skjønsmessige hensynene i denne type saker, har formodentlig en sammenheng med at det først og fremst er i disse sakene en fradeling kan komme i konflikt med de hensynene det må tas stilling til ved skjønnsutøvelsen. En fradeling av boligtomt eller boligbebyggelse innebærer at det blir en fritt omsettelig boligeiendom i nærheten av landbruksiendommen, noe som typisk kan reise en rekke ulemper.<sup>127</sup> Er det for eksempel tale om å fradele deler av landbruksareal som tilleggsjord til annen landbrukseiendom oppstår ikke disse problemene. Det vil også være mindre sansynlig at en fradeling av tilleggsareal til boligeiendom vil komme i konflikt med de skjønsmessige hensynene, siden det her bare er tale om å utvide en allerede eksisterende boligeiendom.

---

<sup>127</sup> Se blant annet det som er skrevet om drifts- og miljømessige ulemper i forbindelse med fradeling til boligformål, avsnitt 4.2.1

### 5.8.2.1 Praktiseringen i Nes kommune

Ut fra vedtakene truffet av Nes kommune i tidsperioden 2007-2008 er det som sagt bare i en av sakene samtykke har blitt nektet som følge av at kommunen har utøvet skjønn. Det er tre andre saker Nes kommune har nektet samtykke til fradeling av boligtomt, men da under den begrunnelse at delingen ikke var ansett å være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Det blir riktignok også i disse sakene knyttet noen kommentarer til at delingen også ville komme i konflikt med noen av de skjønnsmessige hensynene. For eksempel kan nevnes sak nr. 2006/248 der kommunen uttaler at "[d]et er ikke forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning å fradele dette areal, og vi finner det uheldig av hensynet til kulturlandskapet å fradele to boligtomter i dette landbruksområdet". Denne uttalelsen kan bety at dersom vilkåret for deling ikke hadde vært oppfylt, ville likevel samtykke blitt nektet på grunnlag av skjønn.

I de øvrige sakene som omhandler fradeling av boligtomt eller boligbebyggelse blir det også vist til at de skjønnsmessige momentene er oppfylt, men i ingen av sakene blir det foretatt noen inngående vurdering av momentene. Det er to standardiserte uttalelser som er gjennomgående i samtlige vedtakene. Den ene formuleringen er at "[e]n ny bolig vil ikke få negative konsekvenser for kulturlandskapet eller medføre økte ulemper for landskapet". Denne begrunnelsen fremstår ikke å være konkret begrunnet, slik de nasjonale føringene gir anvisning på. Den andre formuleringen er at "[det] er flere boliger i området fra før, og en ny bolig vil ikke få negative konsekvenser for kulturlandskapet eller medføre økte ulemper for landskapet i området". I denne formuleringen ligger det et visst element av konkret begrunnelse. At det er boliger i området fra før, vil være et forhold som vil kunne få betydning ved skjønnsutøvelsen. For det første vil ikke en boligeiendom være et landskapsmessig fremmedelement der det allerede er flere boliger – og dermed sjeldent kunne komme i konflikt med hensynet til kulturlandskapet. Samtidig som en fradeling i disse tilfellene antageligvis ikke så ofte vil medføre store drifts- og miljømessige ulemper, siden det allerede foreligger andre naboer som det må tas hensyn til ved utførelsen av landbruksdrifta.

Når det gjelder hensynet til planer etter plan- og bygningsloven blir ikke disse tatt stilling til ved skjønnsutøvelsen etter jordloven. Ett fellestrekk ved alle sakene er landbrukseiendommen i alle tilfellene ligger i et LNF-område der det er åpnet for spredt boligbebyggelse.

#### 5.8.2.2 Praktiseringen i Sarpsborg kommune

Vurderingene av hensynene i skjønnsutøvelsen fremstår, i forhold til vurderingen i Nes kommune, generelt sett å være noe mer grundig og konkret begrunnet. I sak nr. 2021/3 uttaler kommunen at "[t]iltaket fører ikke til store drifts- eller arronderingsmessige ulemper for landbruket, siden tomta i hovedsak grenser til skogsmark med lav bonitet, og siden den ligger inntil en vei i vest og nesten inntil en kraftlinje i nord". Beliggenheten på boligtomten tilsa altså at en fradeling ikke ville føre til stor drifts- eller arronderingsmessige ulemper. Et annet faktisk forhold det blir lagt vekt på i mange av vedtakene er om det er boligbebyggelse i området fra før. Dersom det er boligbebyggelse fra før forutsettes det at en fradeling i mindre grad vil komme i konflikt med de skjønsmessige hensynene. I noen av vedtakene i Sarpsborg kommune er det også kun vist til at hensynene er oppfylt, og det synes dermed ikke i disse sakene å være en tilstrekkelig konkret vurdering av hensynene slik de nasjonale føingene gir anvisning på.

I to av sakene kommer Sarpsborg kommune til at en fradeling vil komme i konflikt med ett eller flere av de skjønsmessige vurderingsmomentene, men velger likevel å gi samtykke til deling. I sak nr. 07/03248 ble fradeling av boligtomt ansett å være forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, men i forbindelse med vurderingen av de skjønsmessige hensynene ble det uttalt at "[t]iltaket fører til drifts- eller arronderingsmessige ulemper for landbruket ved at omsøkte tomt delevis grenser inntil dyrket mark. Kulturlandskapet blir også påvirket. Disse ulempene er imidlertid ikke større enn at de kan aksepteres". Liknende uttalelse fremkommer av sak nr. 29/08, der det ble gitt samtykke til fradeling av tunet. I forbindelse i vurderingen av de skjønsmessige momentene ble det uttalt at "[t]iltaket fører til arronderingsmessige ulemper for landbruket ved at det blir liggende en stor og attraktiv boligtomt inntil dyrka mark og inne i et viktig landbruksområde. Men disse ulempene er ikke større enn at de kan aksepteres...". Begge

disse sakene kan være en indikasjon på at Sarpsborg kommune er tilbakeholdene med å nekte fradeling på bakgrunn av utøvelse av skjønn.

Som vist til i avsnitt 5.5.3 ser det ut til at Sarpsborg kommune ikke gjør et klart skille mellom vurderingen av om vilkåret for deling er oppfylt og vurderingen av de skjønnsmessige hensyene. De overordnede rettskildene gir anvisning på at en forutsetning for å kunne gi samtykke er at ett av lovens vilkår er oppfylt. Skjønnen kan først utøves dersom ett av lovens vilkår er oppfylt.

## **6 Avslutning**

Delingsforbudet i jordloven § 12 bidrar til å fremme viktige landbrukspolitiske målsetninger, slik som å hindre en svekkelse av bruksenheter gjennom fradeling, og å fremme jordvern hensynet. Når myndigheten til å forvalte denne bestemmelsen er tillagt kommunene, er det viktig at kommunene holder seg innenfor rammene de overordnede rettskildene gir anvisning på. At kommunene praktiserer bestemmelsen i tråd med de nasjonale føringene, er en forutsetning for at de landbrukspolitiske målsetninger bak regelen skal kunne oppnås. I den forstand vil en for liberal praktisering bidra til å svekke bestemmelsens betydning.

I denne avhandlingen har jeg redegjort for to kommuners praktisering av delingsforbudet: Nes i Akershus og Sarpsborg i Østfold. Det er store likhetstrekk mellom praktisering av delingsforbudet i disse to kommuner. Visse forskjeller kan det imidlertid pekes på. For det første er det i Nes kommune på flere punkter gitt klart uttrykk for en ”fast praksis”. Dette har ikke på samme måte kommet til uttrykk i vedtakene fattet av Sarpsborg kommune. Videre har det i ingen av vedtakene i Sarpsborg kommune blitt gitt avslag på deling. Dette betyr ikke i seg selv at praksisen til Sarpsborg kommune er mer liberal enn praksisen til Nes kommune. Det betyr imidlertid at det er vanskeligere å vurdere når eventuelt Sarpsborg kommune vill gitt avslag på en delingssøknad.

Ved redegjørelsen av den kommunale praksisen av delingsforbudet i disse kommunene, har jeg også forsøkt å knytte noen kommentarer til hvordan deres praktisering står seg i forhold til de nasjonale føringene. I det store og hele syntes det å være samsvar mellom praksisen i disse kommunene og de nasjonale føringene. På noen områder er det etter min mening likevel noe tvilsomt om praksisen er i samsvar med de overordnede rettskilder. For det første har begge kommunene i mange av sakene meget kortfattede begrunnelser for at vilkårene for deling etter jordloven § 12 er oppfylt. Disse kortfattede begrunnelsene kan tyde på at kommunene ikke har foretatt en like konkret og reell vurdering av om vilkårene er oppfylt som de nasjonale føringene gir anvisning på. Dette er også gjennomgående ved skjønnsutøvelsen, der både Sarpsborg kommune og Nes kommune syntes rutinemessig bare å vise til at en fradeling ikke ville komme i strid med de skjønnsmessige vurderingsmomentene. For det andre syntes jeg å se en generell tendens til liberal praktisering av delingsforbudet i både Nes kommune og Sarpsborg kommune. Dette særlig i Sarpsborg kommune, som har gitt samtykke til deling i alle sakene. I noen av vedtakene har Sarpsborg kommune også vist til at en fradeling ville komme i konflikt med noen av de skjønnsmessige vurderingsmomentene, men uttaler likevel at konflikten ikke er større enn hva de kan akseptere. Et siste forhold jeg finner tvilsomt i forholdet til de nasjonale føringene er at Sarpsborg kommune til en viss grad synes å sammenblande vurderingen av vilkåret ”forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”, og den skjønnsutvelse jordloven §12 gir angivelse på.

Om praktiseringen i disse kommunene er representative for praktiseringen i landets øverige kommuner har jeg dessverre ikke grunnlag for å uttale meg om. Det er derfor vanskelig å si om de slutninger jeg trekker i denne avhandlingen, er allmenngyldige.

## 7 Kilderegister

### 7.1 Lover

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plandelen) av 27. juni 2008.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 23. november 2003 nr. 98 (konsesjonsloven).

Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23 (jordloven).

Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 (kommuneloven).

Plan – og bygningsloven av 14. juli 1985 nr.77 (pbl.).

Lov av 18. mars 1985 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova) [opphevet].

Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr. 58 (odelsloven).

### 7.2 Forskrifter

Forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479: *"Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, statens landbruksforvaltning og Bergvesenet etter konsesjonsloven, jordloven og odelsloven"*.

Forskrift av 8. desember 2003 nr.1434: *"Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom...m.m"*.

### 7.3 Forarbeider

Ot.prp. nr. 72 (1993-94): Om lov om jord (jordlova) m.m.

Ot.prp. nr. 59 (1972 -73): Om lov om odelsretten og åsetesretten.

NOU 1972:22 side 68: Om odelseretten og åsetesretten.

#### 7.4 Rundskriv

Rundskriv M-6/2003. R-1045: *Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven.*

Rundskriv M-4/2003. R-1047: *Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr.23 §§ 9 og 12.*

Rundskriv M-34/1995. [Erstattet]: *Omdisponering og deling (jordloven §§ 9 og 12).*

#### 7.5 Rettspraksis

Rt.1998 s. 707

Rt.1998 s. 173

Rt.1991 s. 1288

Rt.1990 s. 860

#### 7.6 Forvaltningspraksis

##### 7.6.1 Sivilombudsmannens praksis

Sivilombudsmannens årsmelding 2006 s. 313.

Sivilombudsmannens årsmelding 2002 s. 276.

Sivilombudsmannens årsmelding 2000 s. 1959.

Sivilombudsmannens årsmelding 1992 s. 154.

Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 138.

### 7.6.2 Kommunal praksis

Vedtak fattet av Sarpsborg kommune i delingssaker etter jordloven § 12, i tidsperioden 2007 – 2008.

Vedtak fattet av Nes kommune i delingssaker etter jordloven § 12, i tidsperioden 2007 – 2008.

Sarpsborg kommune *Kommuneplan for Sarpsborg: Landbruksplan 2007-2020*. Sarpsborg, 2007.

### 7.7 Bøker

Falkanger, Thor *Fast eiendoms rettsforhold*. Oslo, 2002.

Fleischer, Carl August *Plan- og bygningsretten*. Oslo, 1992.

Normann, Karl *Jordloven: lov av 12. Mai 1995 om jord (jordlova)/ med kommentar av Karl Normann*. Oslo, 1996.

Pedersen, Odd Jarle...[et al.]. *Plan – og bygningsrett*. Oslo, 2000.

### 7.8 Artikler

#### 7.8.1 Tidsskriftsartikler

Aulstad, Johan Greger: *Delingsforbudet etter jordloven § 12*. TFEi. 2008, S.226-263.

Andreassen, Jens Edvin: *Om forvaltningspraksis i omdisponerings- og delingssaker etter jordlovens §§ 54 og 55*. Lov og Rett 1987, S.538-548.

Dyrhaug, Sverre: *Deling av landbrukseiendommer etter jordlovens § 55*. Lov og Rett 1986, S.503-528.

Rygg, Ola: *Jordskifte – odelsrett*. Den Norske Advokatforening, Oslo 1984, side 30 -.

### 7.8.2 Avisartikler

Fjellhammer, Eivinn. *Oppheving av delingsforbudet*. I: Bondebladet 16. april 2009

Eltvik, Anders. – *De rødgrønne er passive*. I: Nationen 23. mars 2009.

Kristiansen, Jens Ove. *Bønder er avhengige av leiejord*. I: Nationen 3. februar 2009.

Hansen, Torbjørn. *Bønder på leid grunn*. I: Nationen 22. desember 2008.

### 7.9 Nettdokumenter

Landbruks- og matdepartementet. *Jordloven: Delingsforbudet opprettholdes*. Oslo 2006.  
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2006/jordloven-delingsforbudet-oppretholdes.html?id=424189> [23. mars 2006]

Landbruks- og matdepartementet. *Jordloven: Delingsforbudet*. Oslo 2007.  
[http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2007/Jan\\_07/Jordloven-Delingsforbudet.html?id=440047](http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2007/Jan_07/Jordloven-Delingsforbudet.html?id=440047) [2. april 2009]

