

Solfrid Qvale
Nordveien 270
4560 Vanse

Deres ref.:

Vår ref.:

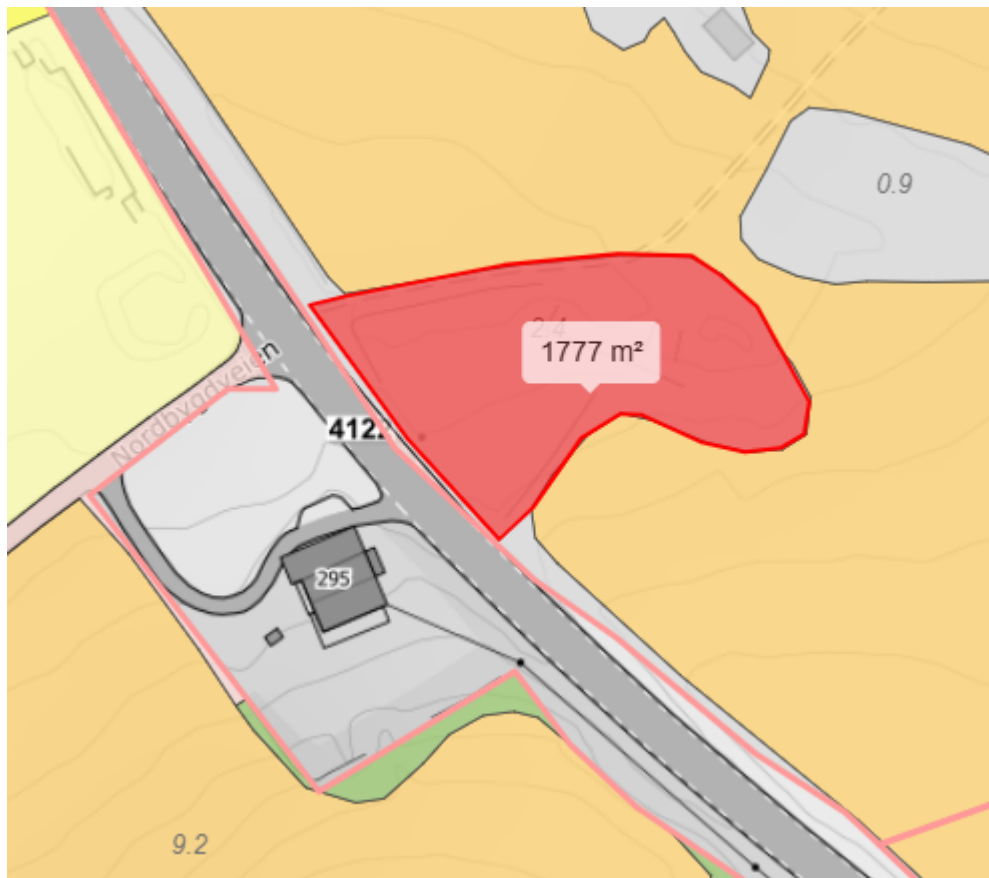
33078

Kristiansand, 14.02.2025

SØKNAD OM FRADELING AV PARSELL TIL BOLIGTOMT FRA GNR 90 BNR. 5 SLEVDAL I FARSUND – JORDLOVEN § 12

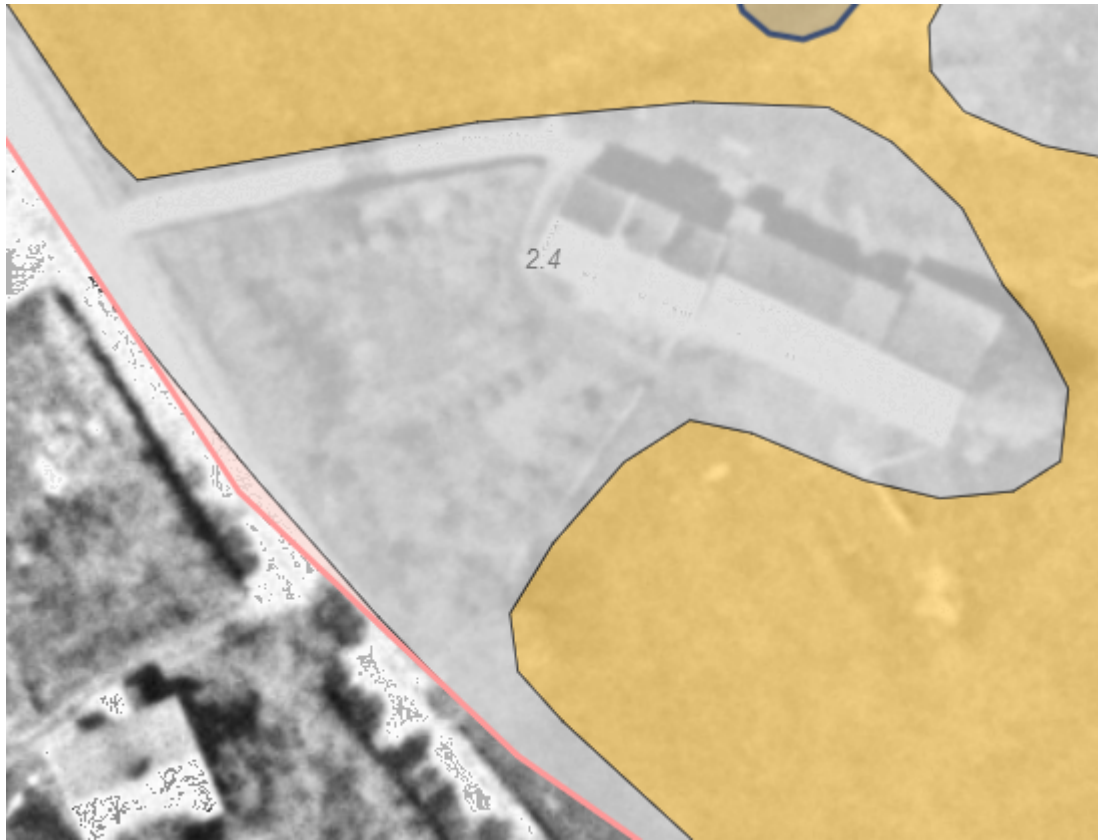
1. Faktum

På vegne av Arne Normann Qvale og Solfrid Qvale søker jeg om tillatelse til fradeling av en parsell tilhørende landbrukseiendommen Slevdal, gnr. 90 bnr. 5. Parsellen utgjør ca 1,77 dekar og er en tidligere hustomt/gårdstun hvor hus og løe er revet. Parsellen ser slik ut (merket rødt):



Vedlegg 1: Situasjonskart

Bygningene på parsellen som søkes fradelt ble revet på 1980-tallet. I flyfoto fra 1956 vises bygningene på parsellen den gang de var i god stand:



Arne Normann og Solfrid Qvale er eiere av landbrukseiendommen gnr. 90 bnr. 5. Arne fikk tinglyst hjemmel til landbrukseiendommen 25.02.1991 og har drevet gården i snart 34 år. Drift i dag er ammeku og gress/for. I forbindelse med forestående generasjonsskifte hvor datter og ektefelle vil overta, ønsker Arne og Solfrid å dele fra en hustomt til seg selv. Da vil de ha muligheten til å bygge seg et nytt hus i nærheten av landbrukseiendommen. Dette vil være en fordel for landbruksdriften, da det er sannsynlig at både Solfrid og Arne vil hjelpe de nye eierne mye. En fradeling av parsellen vil også bidra til å skape bosetting i ytterkant av Lista.

Arealet som søkes fradelt inneholder ikke produktivt landbruksareal og det vil igjen bli bosetting på parsellen. Det er allerede innkjørsel til parsellen som søkes fradelt, fra tiden da den var bebygd. Det er naturlig å benytte eksisterende innkjørsel til tomte. Det er ikke behov for å legge beslag på noe av den dyrka marka rundt parsellen.

Gnr. 90 bnr. 5 består av totalt 243,7 daa, herav 132,8 daa fulldyrket jord, 7,9 daa overflatedyrket jord, 18,8 daa innmarksbeite og 51,1 daa produktiv skog.

Vedlegg 2: Gårdskart

2. Rettslig utgangspunkt

Det følger av jordloven § 12 første ledd at deling av eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet. Kompetansen til å gi slik delingstillatelse er delegert til kommunen.

Kriteriene for å gi en slik tillatelse følger av jordloven § 12 tredje ledd, som lyder slik:

«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova».

Jordlovens formålsbestemmelse er følgende:

«§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter».

Det rettslige utgangspunktet er beskrevet i rundskriv M-2/2021 under punkt 5.1 om lovens ordlyd:

«Utgangspunktet i første ledd er at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke. Deling skal i utgangspunktet tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

...Fjerde ledd fastsetter at hensynet til bosettingen kan gi grunnlag for å gi samtykke etter fjerde ledd, selv om det ikke ligger an til å gi samtykke etter tredje ledd».

Det juridiske utgangspunktet er altså at deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene bestemmelsene skal verne om. Det er et overordnet landbrukspolitisk mål å styrke bruksenhetene. En deling som omsøkt vil i utgangspunktet være i strid med dette. I denne saken vil en tillatelse til deling ikke gå utover de interessene som jordloven § 12 skal verne om. Parsellen som søkes fradelt inneholder ikke produktivt areal og arealet er ikke egnet til å tilføre gården inntekter som ledd i en moderne landbruksdrift.

For tilgang til jordene ved parsellen som søkes fradelt, vil landbrukseiendommen fremdeles ha rett til å benytte innkjørsel over gnr. 90 bnr. 5. Alternativt kan parsellen som deles fra reduseres, slik at det er hustomta som har bruksrett til innkjørselen, men at den eies av landbrukseiendommen gnr. 90 bnr. 5. Så lenge landbrukseiendommen er sikret adkomst til jordene, vil en fradeling av parsellen som omsøkt ikke være til hinder for landbruksdriften.

3. Bosettingshensynet

Av jordloven § 12, fjerde ledd fremgår:

«Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke likevel givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området».

I forarbeidene, Prop. 127 L (2012-213) Endringar i jordlova på side 38 står følgende:

«Vil kommunen gi samtykke til deling etter forslaget til nytt fjerde ledd, må det avklarast om busetjingsomsynet gjer seg gjeldande i området, og med kva for tyngde omsynet gjer seg gjeldande. Det må takast stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketalet i den aktuelle delen av kommunen. Samtykke til deling kan givast med sikte på ein auke i folketalet, eller med sikte på å halde oppe busetjinga som ein allereie har i kommunen eller området. Befolkningsstatistikk frå Statistisk sentralbyrå kan vere eit utgangspunkt for vurderinga, men statistikken er ikkje avgjerande».

Bosettingshensynet gjør seg gjeldende i denne saken. Ytterkanten av Lista er et område med svak befolkningsvekst. Farsund kommune er i seg selv en av kommunene med lavest befolkningsvekst i Agder. Desto viktigere er det da for Farsund kommune å holde oppe den bosettingen som allerede er i kommunen og å legge til rette for befolkningsvekst. Gnr. 90 bnr. 5, Slevdal, har en lite sentral plassering i kommunen. Bosettingshensynet gjør seg gjeldende med full styrke for denne eiendommen og området i kommunen den befinner seg i.

Det følger av juridisk teori om jordlovens § 12 at:

«Hvis delingen ikke får negativ innvirkning på landbrukseiendommen, eller hvor relevante landbrukshensyn trekker i ulik retning, åpner bestemmelsen for å innvilge søknaden. Det samme gjelder hvor bosettingshensynet gjør seg gjeldende, se fjerde ledd».

Inger Sigrid Grette og Ingrid Aasen, *Jordloven. Lovkommentar*, Universitetsforlaget, 2020 s. 118, *Juridika*

Om rekkevidden til anvendelsesområdet til bosettingshensynet i jordloven § 12, fjerde ledd står følgende:

«Bestemmelsen gir etter vår mening kommunene en nokså åpen mulighet til å gi samtykke til deling der bosettingshensynet gjør seg gjeldende».

Inger Sigrid Grette og Ingrid Aasen, *Jordloven. Lovkommentar*, Universitetsforlaget, 2020 s. 124, *Juridika*

I lovforarbeidene i Prop.127L (2012-2013) punkt 5.5.4 står følgende:

«Dersom den driftsmessige løysinga framleis vert god, kan det vere forsvarleg å dele frå tomter når frådelinga ikkje svekkjer ressursgrunnlaget på eigedomen eller fører til drifts- eller miljømessige ulemper. Det same gjeld bygningsmasse som er unødvendig sett i høve til den langsiktige drifta av eigedomen».

4. Oppsummering

Da en fradeling av parsellen med formål boligtomt ikke vil svekke landbrukseiendommens ressursgrunnlag og samtidig ivaretar hensynet til bosetting i området, håper Arne og Solfrid Qvale på en positiv behandling av delesøknaden. En fradeling vil være i samsvar med jordloven § 12, både tredje og fjerde ledd.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Anne Sundøy
Advokat/Partner

Vedlegg: 1. Situasjonskart
 2. Gårdskart

Kopi: Arne Normann og Solfrid Qvale