



Cathrine Lorentzen Bie

Ronden 11
4886 Grimstad

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torfinn Volla, 38 17 61 95

Avgjørelse av klage - deling etter jordloven - Grimstad 149/1

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse ved brev av 04.06.2024 av klagesak vedrørende avslag i medhold av jordloven § 12 på søknad om fradeling ved arealoverføring fra gnr. 149 bnr. 1 til gnr. 149 bnr. 3 i Grimstad kommune.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Statsforvalteren treffer følgende **vedtak**:

Statsforvalteren i Agder stadfester Grimstad kommunes vedtak av 08.04.2024. Klagen tas ikke til følge.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Sakens bakgrunn

Statsforvalteren forutsetter at saksdokumentene og de faktiske forholdene i saken er kjent. Av den grunn blir det ikke gitt et fullstendig saksreferat. Det vises til saken dokumenter

På vegne av eier av gnr. 149 bnr. 1 Axel Andreas Bjørkås søkte Cathrine Lorentzen Bie og Rolf Lorentzen Bie, eiere av gnr. 149 bnr. 3, ved brev 09.01.2024 om tillatelse og dispensasjon etter plan- og bygningsloven til arealoverføring av et areal på ca. 4008 m² fra førstnevnte til sistnevnte eiendom. Kommunen har valgt å først behandle søknaden etter bestemmelsen om deling i jordloven § 12, og det er denne delen av saken det her tas stilling til.

I søknaden anføres at det ikke vil bli noen endring av bruken av det omsøkte areal da dette i dag blir benyttet av gnr. 149 bnr. 3, og fremholdes å være en naturlig del av denne eiendommen. Av søknaden fremgår følgende anførsler:

Fordeler:

- Dagens formål på omsøkte parsell vil forbli som dagens, LNF formål.
- Det blir ingen endring av bruken av området.
- Det er ikke tiltenkt noen form for bebyggelse på omsøkte areal.
- Begge eiendommene ligger som nåværende LNF området i Grimstad kommuneplan.
- Det omsøkte arealet er en naturlig del av Gnr/Bnr. 149/3.
- Ingen naboer eller gjenboere blir negativt berørt

Ulemper:

- Vanskelig å se nevneverdige ulemper da det ikke vil bli noen endringer bortsett fra nye eiere for den omsøkte parsellen.

Konklusjon:

På denne bakgrunn kan vi ikke se at tiltaket vil berøre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser negativt da det ikke blir noen endringer på selve arealet. De berørte arealene benyttes ikke til turbruk eller rekreasjon da det tett skog og det er heller ikke bademuligheter da det er sump rundt eiendommen. Tiltaket vil ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Det er også nylig godkjent en arealoverføring i samme nærområdet og dette ligger i tillegg i 110 – Nedslagsfelt drikkevann.

Vi vurderer fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er ikke avkrysset noe i forbindelse med infrastruktur, i blankett «søknad om deling av eiendom», da det ikke er aktuelt. Adkomst endres ikke og det er ikke tiltenkt vann eller avløp på parsellen.

Vedlagt søknaden fulgte også et kartutsnitt som viser det omsøkte areal:



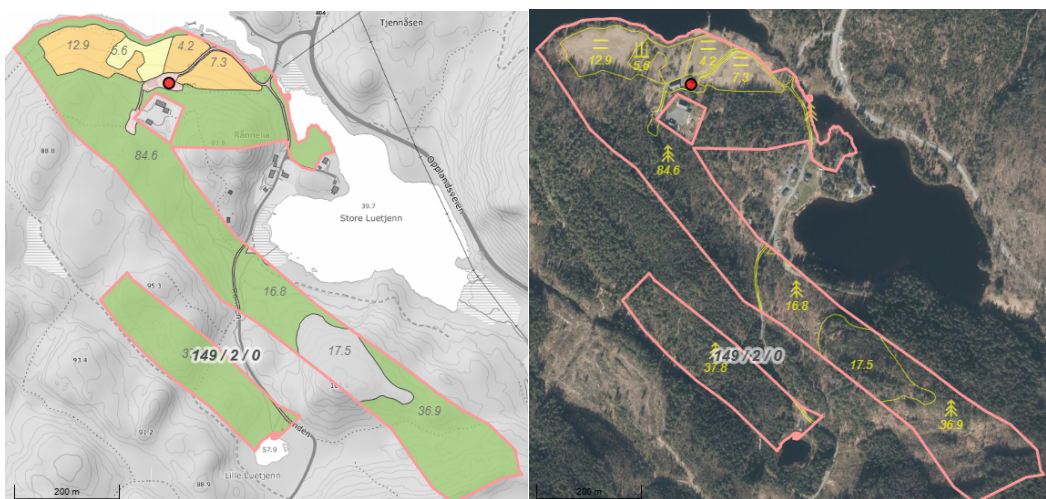
Utsnitt av kartet som fulgte som vedlegg til søknaden.

Driftsenheten gnr. 149 bnr. 1 er i Gårdskart (AR5) registrert med følgende areal:

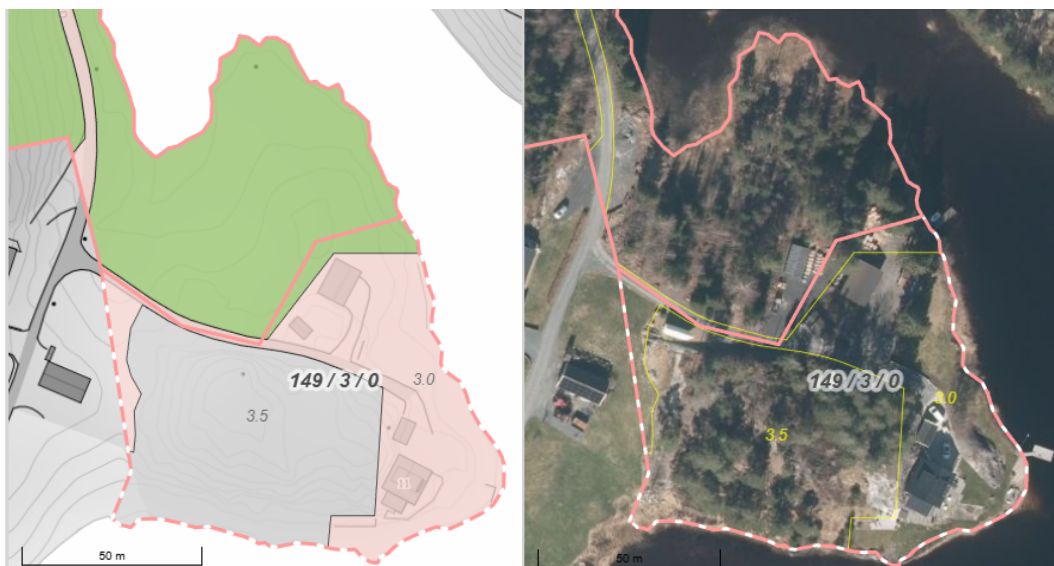
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 4202-149/1 Areal i dekar									
4202-149/1	2	24,4	0,0	5,6	144,8	18,1	4,6	0,0	197,5
4202-149/2	4	0,0	0,0	0,0	38,3	0,0	0,2	0,0	38,5
Sum	6	24,4	0,0	5,6	183,1	18,1	4,8	0,0	236,0



Av matrikkelen fremgår at det på eiendommen finnes en enebolig og et garasjeuthus / anneks.



Kartutsnitt og flyfoto fra Gårdskart AR5 som viser gnr. 149 bnr. 1



Kartutsnitt og flyfoto fra Gårdskart AR5 som viser det omsøkte areal og gnr. 149 bnr. 3

Arealet som ønskes fradelt er i AR5 i sin helhet registrert som produktiv skog.

I kommuneplanens arealdel ligger både gnr. 149 bnr. 1 og 3 i et område som er avsatt til LNF-formål.

I matrikkelen er gnr. 149 bnr. 3 registrert med et areal på 6300 m² påstående en enebolig og tre garasjeuthus / anneks.

Grimstad kommune avsto søknaden i Landbruksnemdas vedtak i møte 08.04.2024 som sak 24/22. Av saksfremlegget til møtet fremgår følgende vurdering av søknaden:

Det er jordlovens § 12 som kommer til anvendelse. Eiendommen 149/1 er en landbrukseiendom med både skog/utmark og dyrka mark. Det søkes om å dele fra 4 dekar fra 149/1 å tillegge dette 149/3.



Delingen vil medføre at den opprinnelige eiendommen mister en del av arealet sitt. I denne saken skal den fradelte parsellen tillegges tilgrensende eiendom.

Det skal generelt utvises forsiktighet med å tillate fradeling. Denne delingen vil svekke den opprinnelige landbrukseiendommen. Det er et poeng at landbrukseiendommer skal styrkes og ikke svekkes. Det er vanskelig å vurdere det slik at boligeiendommen har nødvendighet av å eie tilgrensende areal, som omsøkt.

Det vises til kommunens saksfremlegg.

Vedtaket ble påklaget ved brev 24.04.2024 fra Cathrine Lorentzen Bie og Rolf Lorentzen Bie, eiere av gnr. 149 bnr. 3. Klagen er også fremsatt på vegne av Axel Andreas Bjørkås, eier av gnr. 149 bnr. 1. Av klagen fremgår:

Innledning

Vi viser til brev fra Grimstad kommune datert 22.04.2024 hvor Landbruksnemda ikke gir tillatelse til arealoverføring fra 149/1 til 149/3. jf. jordlovens § 12. Vi ønsker å klage på dette vedtaket.

Bakgrunn

Rolf og Cathrine Bie søkte på vegne av Axel Bjørkås om arealoverføring på 4 dekar fra Gnr/bnr 149/1 til Gnr/bnr 149/3. Bakgrunnen var at Bjørkås spurte om Bie ønsket å kjøpe omsøkt areal da han ikke anser omsøkt areal som sin egen da det ligger naturlig til Bie sin eiendom.

Klagens begrunnelse og nye elementer i saken

Jordbruk og skogsbruk ble dessverre ikke nevnt eller vektlagt fra søkers side i søknad om arealoverføring fra Gnr/bnr 149/1 til gnr/bnr 149/3 av den grunn at Bjørkås anser denne delen av sin eiendom som ikke dyrkbar mark, da det er skrin jord og tidvis variert vannstand gjør at det ikke er av interesse å foreta noe her. Omsøkt parsell er ikke drivverdig da den også har vanskelig tilkomst.

Bjørkås mener at vurderingen for avslaget; om at denne delingen vil svekke den opprinnelige landbrukseiendommen. Det er et poeng at landbrukseiendommer skal styrkes og ikke svekkes, ikke er riktig. Omsøkt parsell er den eneste delen av Bjørkås sin eiendom som ligger på den siden av vegen og naturlig tilhører Bie. Eiendommen vil nå bli holdt ved like og ryddet for kratt. Det vil også bli lettere for Bie å vedlikeholde området og de slipper å spørre Bjørnås hver gang det er behov for tiltak på eiendommen. Bjørkås har ingen interesse av omsøkt parsell.

Det vises også til begrunnelse nevnt i dispensasjonen. Det er ikke tenkt noe endring av bruken på eiendommen. Det berører ingen negativt og naboer er kun positive til tiltaket.

Konklusjon

Med bakgrunn i klagens begrunnelse anmodes det om at avslaget omgjøres slik at det gis tillatelse til arealoverføring på 4 dekar fra gnr/bnr 149/1 til gnr/bnr 149/3. Arealoverføringen medfører ingen ulemper slik vi tolker saken, vurdert utfra landbrukshensyn.

Grimstad kommunen tok stilling til klagen i Landbruksnemdas møte 06.05.2024 i sak 24/28, der det med 3 mot 1 stemme ble fattet følgende vedtak:



Klagen tas ikke til følge, og vedtak gjort i møtet av 08.04.2024 i Landbruksnemnda opprettholdes; Landbruksnemnda gir ikke tillatelse til arealoverføring fra 149/1 til 149/3, jf. jordlovens § 12. Saken sendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Av kommunedirektørens saksfremlegg til klagesaken fremgår følgende vurdering av klagen:

Denne arealoverføringen medfører at eiendommen 149/1 mister unødvendig mye areal. 149/3 har allerede en stor tomt og vi kan ikke se at det er behov for mer areal til 149/3.

Det skal generelt utvises forsiktighet med å tillate fradeling samt at slike delinger er uheldige og kan skape presedens i andre saker.

Det er allerede naturlig avgrensning mellom eiendommene.

Vi kan ikke se at det er nye momenter som kommer frem i klagen som endrer det opprinnelige vedtaket i saken.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det er kommet nye momenter/ informasjon som endrer vurderingen av søknaden eller behandlingen gjort i møtet av 08.04.2024. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og vedtak fattet i møtet av 08.04.2024 opprettholdes. Saken sendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Saken ble oversendt Statsforvalteren ved Grimstad kommunes brev 04.06.2024.

Statsforvalterens kompetanse som klageinstans:

Statsforvalterens kompetanse som klageinstans fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Dersom klagen ikke avvises, men tas opp til realitetsbehandling, kan vi stadfeste kommunens vedtak, selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

I fvl. § 34 andre ledd første setning fremgår at klageinstansen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Det innebærer at Statsforvalteren kan prøve om kommunens vedtak er innholdsmessig lovlig, om vedtaket er truffet av rette myndighet og om vedtaket er blitt til på lovlig måte. I tillegg kan vi prøve om vedtaket bygger på riktig faktum og om vedtaket innebærer myndighetsmisbruk. Det vil si om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn og om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller usaklig forskjellsbehandling.

Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter som klager kommer med og kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen, jf. fvl. § 34 andre ledd andre setning. Statsforvalteren skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd siste setning.

Statsforvalterens vurdering:

Statsforvalteren legger til grunn at klagen er fremsatt innen klagefristen og at klagerne har klagerett, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17. Etter vår vurdering er det ikke nødvendig å avholde befaringsmøte.



Statsforvalteren har gjennomgått og vurdert alle sakens dokumenter, herunder søknaden med begrunnelse, kommunens vedtak med tilhørende saksfremlegg samt alle anførsler som er fremsatt fra klagernes side. Det vises til sakens dokumenter.

Deling etter jordloven § 12 tredje ledd

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 avgjørelse 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.»

Landbruks- og matdepartementet har i rundskriv M-2/2021 under punkt 5 gitt retningslinjer for behandling av saker som denne. Vi viser til rundskrivet.

Statsforvalteren legger til grunn av jordloven § 12 kommer til anvendelse i denne sak da gnr. 149 bnr. 1 må anses som en landbrukseiendom.

Bestemmelsene om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål, som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur utfra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid, og driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsene er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Deling skal i utgangspunktet tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Vern av arealressursene

Eiendommen gnr. 149 bnr. 1 er en relativt ressursvak landbrukseiendom med 183,1 dekar produktiv skog, 24,4 dekar fulldyrka jord og 5,6 dekar innmarksbeite. Etter vår vurdering vil en fradeling av ca. 4 dekar, hovedsakelig bestående av produktiv skog, medføre en reell svekkelse av arealressursene på denne landbrukseiendommen, og dermed i konflikt med hensynet til vern av arealressursene. Det er et nasjonalt hensyn å sikre at arealressursene blir forvaltet på en best mulig måte og at det ikke legges til rette for å splitte opp eiendommer som allerede har et begrenset ressursgrunnlag. I et langsiktig perspektiv vil en fradeling som omsøkt øke risikoen for at arealressursene på det ønskede fradelte areal blir drevet på en lite rasjonell måte. Hensynet til vern av arealressursene taler derfor etter vår vurdering mot å tillate en fradeling.

Driftsmessig god løsning

Av rundskriv M-2/2021 s. 26 fremgår:

«Formuleringen "driftsmessig god løysing" er hentet fra jordloven § 1, og omfatter det samme i jordloven § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en driftsenhet



slik at den får et større arealgrunnlag føre til reduksjon i driftskostnadene pr. produsert enhet. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og vurderingen må bygge på et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.»

Ved en deling som omsøkt vil det opprettes en ny og relativt liten landbrukseiendom samtidig som den restende del av gården på gnr. 149 bnr. 1 blir en enda mindre og mer ressurs svak driftsenhet. Små enheter vil føre til en økning av driftskostnadene pr. produsert enhet. Hensynet til en driftsmessig løsning taler etter vår vurdering dermed mot den omsøkte fradeling.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Statsforvalteren kan ikke se at en deling som omsøkt vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Samlet vurdering

For å kunne ta stilling til om delingen medfører en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, må de ulike relevante momenter veies opp mot hverandre. I denne sak taler hensynet til vernet av arealressursene og en driftsmessig god løsning mot at det gis tillatelse til deling som omsøkt. Hensynet til vern av arealressursene og en driftsmessig god løsning er begge tungtveiende nasjonale hensyn som etter Statsforvalterens vurdering her med styrke taler mot å gi samtykke til deling. Vi kan ikke se at det i klagen er anført relevante hensyn som med tilstrekkelig tyngde kan tale for den omsøkte deling. Statsforvalteren er derfor etter en helhetsvurdering kommet til at det her må legges avgjørende vekt på hensynet til vern av arealressursene og en driftsmessig god løsning, og at en delingstillatelse etter jordloven § 12 tredje ledd ikke bør gis i denne sak.

Statsforvalteren finner grunn til å si seg enig i kommunens vurdering av at et eventuelt samtykke til deling i denne sak vil kunne gi en uheldig presedensvirkning.

Vi finner således ikke at en deling som omsøkt vil legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, jf. jordloven § 12 tredje ledd.

Videre følger det av forvaltningsloven § 34 andre ledd andre setning at Statsforvalteren som klageinstans skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. Vi finner at kommunens vedtak i denne sak ligger innenfor rammen av det frie skjønn, og vi legger derfor stor vekt på kommunens avgjørelse i saken.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Statsforvalteren i Agder stadfester Grimstad kommunes vedtak av 08.04.2024. Klagen tas ikke til følge.



Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karl Gjermund Damli (e.f.)
seksjonsleder
Seksjon skogbruk

Torfinn Vollan
seniorrådgiver jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:

Cathrine Lorentzen Bie	Ronden 11	4886	Grimstad
Rolf Lorentzen Bie	Ronden 11	4886	Grimstad

Kopi til:

Grimstad kommune	Rådgiver Karl Christian Langevoll	Postboks 123	4891	GRIMSTAD
Axel Andreas Bjørkås		Ronden 5	4886	Grimstad