



Deling av driftsenhet i landbruket - 54/71, 54/61, 54/10 og 54/9

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune avslår med hjemmel i jordlova § 12 søknad om å dele driftsenhet i landbruket ved at gnr 54 bnr 9 og 10 overdras til en ny eier og gnr 54 bnr 61 og 71 til en annen ny eier, fordi delinga ikke legger til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket, svekker arealressursene og heller ikke gir en driftsmessig god løsning.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av driftsenhet
- 2 gardskart rensleplassen
- 3 eigedom bruset
- 4 eigedom natten
- 5 Foreløpig svar - tilbakemelding om saksgang
- 6 Nytt foreløpig svar

Saksopplysninger

Hjemmelshaver av landbrukseiendommene gnr 54 bnr 9, 10, 61, 71, gnr 56 bnr 32 (samt en boligeiendom og to fritidseiendommer) Sigurd Johan Vissebråten (bosatt på Nesbyen) søker om deling av driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd, ved at han overdrar landbrukseiendommene gnr 54 bnr 9 og 10 til et av sine barn og gnr 54 bnr 61 og 71 til et av sine andre barn, mens hans selv beholder gnr 54 bnr 32 (sammen med boligeiendom og to fritidseiendommer).

Det ble 2. og 4. oktober 2025 sendt inn egenerklæring om konsesjonsfrihet for overdragelsene siden de er konsesjonsfrie innen slekt /nær familie, men kunne ikke behandles fordi slik overdragelse etter kommunens vurdering ville føre til deling av driftsenhet jf. jordlova § 12 sjette ledd og søker fikk da brev om dette.

Søker fikk i oktober beskjed om at dette var en enkel sak med kort behandlingstid, men det er ikke riktig. Det ble dessverre også misforståelse i foreløpig svar fra kommunen der intern skrivefrist og frist for å sende søknad om deling ble forvekslet. Dette gjorde at saken ikke kom til behandling i desember.

Søker sendte 20. november 2025 brev til kommunen som beskriver ønsket løsning og opphavet til at han eier disse landbrukseiendommene. Søknaden er lagt ved saksfremlegget. De mest vesentlige fakta gjengis i saksfremlegget i tillegg.

Landbrukseiendommen gnr 54 bnr 9 «Rensleplassen» i Rukkedalen består av en teig på 40 da, hvor av 8,5 da er fulldyrka og resten produktiv skog, et gammelt fjøs fra 1935 er eneste bebyggelse. Veiløs. Dagens eier overtok i 2016 fra sin mor Olaug Vissebråten (arv).

Landbrukseiendommen gnr 54 bnr 10 «Rensleplassen» i Rukkedalen består av en teig på 76 da, hvor av 12 da er fulldyrka, 63 da produktiv skog og resten tun og annet areal. Eiendommen er fradelt gnr 9 i 1842, derav samme navn. Et gammelt fjøs fra 1800 tallet og en lafta Hallingstue fra år 1900 på 62 kvadratmeter er eneste bebyggelse, Hallingstua var ute av bruk ved Sefrak innføring i 1997 (og har trolig vært ubebodd i lang tid før det). Bilvei fra Rukkedalsveien. Dagens eier har hatt hjemmel fra 1960, og overtok da eiendommen fra sin bestefar.

Gnr 54 bnr 61 «Bruset seter» er fradelt gårdsbruket Espeset i 1846 og består av i alt 578 da, hvorav 7 da er en stølsvoll på Bruset (uten kartlagt jordbruksareal i dag, men halvparten er gjengrodd innmarksbeite og brukt som slåttemark på 1960 tallet jf. flyfoto fra den tid) med stølsbu, eldre stølsfjøs og gml løe, 117 da er produktiv skog og resten annen utmark. Dagens eier overtok i 2016 fra sin mor Olaug Vissebråten (arv).

Gnr 54 bnr 71 «Gjerdingsvollen jaktrett på Bu» er opprettet i 1938, men ikke kartfestet fordi det er jaktrett. Søker har ikke opplyst særlig om denne jaktretten, men det ser ut til at den er brukt i forbindelse med bnr 61 eller evt. utleie til andre. Dagens eier overtok i 2016 fra sin mor Olaug Vissebråten (arv).

Gnr 56 bnr 32 «Husevollen» er fradelt gårdsbruket Klype i 1884 og består av i alt 78 da, hvorav 2 da er produktiv skog og resten annen utmark. Nedfart for Syningløypa. Eneste bebyggelse er et pumpehus for fritidsboliger i regulert område for fritidsboliger som ligger like inntil. Dagens eier overtok i 1990. Det er ikke opplyst noe om opphav, men hele eiendommen er regulert til annet enn landbruk (dvs. det er ikke LNF område).

Søker opplyser at det ikke har vært husdyrhold på driftsenheten siden 1949 /1950, dyrka jord har vært og er drevet av annen gårdbruker i området som leier dette til beite for sine

husdyr. Det opplyses at stølen eller utmarka ikke er brukt til gårdsdrift etter at de sluttet med eget husdyrhold.

Rettslig grunnlag:

«§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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).

Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

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.

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

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal.

Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.»

Landbruks- og matdepartementet har gitt ut rundskriv M-2/2021 med veiledning til kommunene for å behandle saker etter jordlova.

Overordnet plan:

Det meste av eiendommene ligger i område vist som ordinært landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel, men stølsvollen på Bruset (del av gnr 54 bnr 61) er vist som fremtidig område for fritidsbebyggelse (med plankrav). Gnr 56 bnr 32 er i kommunedelplan Natten og Tverrlie vist som delvis område for fritidsbebyggelse og delvis fremtidig område for idrettsanlegg.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Det er ikke registrert særlige miljø- eller naturverdier i Naturbase, og det er ikke noe som tilsier at de de hensyn som naturmangfoldlova §§ 8-12 skal ivareta settes til side ved deling.

Vurdering:driftsenhet i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd

Samtlige eiendommer anses i utgangspunktet å være én driftsenhet i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd ettersom de er og har vært på samme eierhånd. Opphavet til eiendommene er arv fra hhv. bestefar og mor, men eiendommene har vært én og samme eiendom også før det.

Landbrukseiendommene ligger slik til at de kan drives samlet, noe de også har vært i og med at det er vanlig for landbrukseiendommer i området å ha utmark og støl et stykke unna driftssenter og dyrka jord (14-16 km fra driftssenter på Rensleplassen). Dette er en bruksstruktur som er vanlig i fjellbygdene både for gårdsbruk og småbruk.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er tilfeldig at det er samme hjemmelshaver og at eiendommene kan drives sammen, det er viktig å vurdere dette i et langsiktig perspektiv og ikke bare i forhold til dagens situasjon. Eiendommene er dermed å regne som én driftsenhet.

Søker har sagt seg enig i dette ved at det søkes om deling og søknaden om å dele driftsenhet vurderes og avgjøres dermed etter jordlova § 12:

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

I utgangspunktet mener kommunedirektøren at alle støls- og utmarkseiendommer må være knyttet til gårdsbruk /landbrukseiendommer, uansett om overdragelser skjer innen familie /nær slekt eller på åpent marked.

I praksis blir omsøkt deling av driftsenhet å dele stølseiendom, utmark og jaktrett (Bruset mv) fra øvrig landbrukseiendom (Renseplassen). Det er ikke ønskelig å legge til rette for at landbrukseiendommer eies uten at disse er knyttet til gårdsbruk, fordi en da ikke får en tjenlig bruksstruktur i landbruket med landbrukseiendommer som er drivverdige (dvs som kan gi en viss økonomisk avkastning og dekke driftsmessige behov).

Kommunedirektøren viser også til at en må vurdere dette i et langsiktig perspektiv, der fremtidens behov kan være annerledes enn i dag og at stølseiendom og utmark derfor må ligge til annen landbrukseiendom.

omsynet til vern av arealressursane

Arealressurser består jf. jordlova og tilhørende rundskriv M-1/2021 av både innmark og utmark, dvs både dyrka jord, innmarksbeite og utmarksbeite. Produktiv skog samt jakt- og fiskerett inngår også i begrepet. All dyrka jord på driftsenheten ligger på Rensleplassen gnr 54 bnr 9 og 10. Det er omtrent 90 da produktiv skog på disse eiendommene og tilsvarende på bnr 61 (skogteig). Sistnevnte er stølseiendom ca. 16 km fra Rensleplassen, der stølsvollen er gjengrodd og ikke i bruk, vist som område for fremtidige fritidsboliger i kommuneplanens arealdel (uklart arealformål som ikke er vanlig å bruke i dag). Utmarka ligger imidlertid hovedsakelig til bnr 61, bnr 71 er jaktrett knyttet til denne eiendommen (14 km fra Rensleplassen).

Gnr 56 bnr 32 er restareal etter at området er regulert til fritidseiendommer og brukt til det samt nedfartsområde for Syningløypa. Den eiendommen er regulert til annet enn landbruk og dermed ikke del av driftsenheten på samme måte som de andre eiendommene.

Kommunedirektøren vurderer at arealressursene svekkes ved deling av driftsenheten i og med at en person vil eie dyrka jord med produktiv skog og en annen person vil eie stølseiendom med utmark og produktiv skog, og dermed vil i praksis støl og utmark fradeles øvrig landbrukseiendom.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Selv om deling ikke nødvendigvis betyr så mye for driftsmessig løsning akkurat i dag siden det ikke er husdyrhold og støl /utmark ikke er brukt sammen med Rensleplassen siden 1949, så vil det kunne være annerledes i fremtiden. Eiendommer skifter alltid eier over tid, og vurderinga må derfor også omfatte fremtidige behov som kan oppstå, slik det går frem av formålet med jordlova i § 1 og også i § 12. Kommunedirektøren viser til at vurderinga er knyttet til langsiktig perspektiv og fremtidig behov dersom eier av Rensleplassen evt. en gang skulle ønske å gjenoppta husdyrhold.

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Kommunedirektøren vurderer at deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området viss støl og utmark eies av noen som ikke har landbrukseiendom, i form av manglende forståelse for husdyr på beite eller motstridende interesser i utmarka.

Kommunedirektøren viser også til at det kan dannes uheldig presedens dersom stølseiendom og utmark kan overdras uavhengig av annen landbrukseiendom (gårdsbruk, småbruk).

Konklusjon:

Søker har oppgitt at formålet er å fordele grunneiendommene i driftsenheten på to av sine barn for å «sikre eiendommene i familien», og har opplyst om at han eier eiendommene etter arv fra sin bestefar og sin mor, videre at det ikke er brukelig bolighus og det ikke er landbruksdrift bortsett fra at dyrka jord er utleid som beite for andres husdyr.

Kommunedirektøren har forståelse for søkers ønske, men understreker at dette for det aller meste er privatrettslige ønsker /behov som kommunen ikke har hjemmel for å legge vekt på etter jordlova. Gnr 54 bnr 10 er arvet fra bestefar, men gnr 54 bnr 9, 61 og 71 er arvet fra mor, det kan da ikke sies å være helt tilfeldig at de tre siste har samme eier.

Videre må kommunedirektøren vise til at deling er irreversibelt /endelig og derfor må kommunen også vurdere fremtidige behov som kan oppstå, ikke bare dagens situasjon /behov. Formålet med jordlova i § 1 legger opp til dette og fremgår også av vurderingene i § 12. Selv om det ikke er selvstendig landbruksdrift med husdyrhold i dag (bare bortleie av dyrka jord) og ikke beboelig våningshus, så kan det bli behov for å ha støl /utmark dersom fremtidig eier av Renseplassen ønsker å sette eiendommen i stand for å bosette seg der og begynne med husdyrhold (f.eks. noen sauer eller ammekyr). Det er også en vanlig og tjenlig bruksstruktur at stølseiendom og utmark ligger til annen landbrukseiendom, dvs. har samme eier.

Søker viser til delingssaker i 2016 uten å oppgi konkret hva han mener med det. Nesbyen kommune har vært og er restriktiv med å dele driftsenheter på denne måten (slik også nabokommunene er). I alle kjente lignende saker har kommunen tillatt deling når det er tale om salg av tilleggsjord til aktivt gårdsbruk eller der stølseiendom har fulgt gårdsbruk (tradisjonell landbrukseiendom), ikke for fri overdragelse enten det er innen familie /nær slekt eller på åpent marked. Kommunedirektøren vurderer derfor at omsøkt deling kan føre til at det dannes uheldig presedens i slike saker, det må en også legge vekt på i behandlingen selv om det ikke er et avgjørende argument i seg selv.

Kommunedirektøren konkluderer derfor med at søknaden bør avslås, fordi delinga ikke legger til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket, svekker arealressursene og heller ikke gir en driftsmessig god løsning.