



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

21.04.2026

Vår ref:

2026/14031

Deres dato:

Deres ref:

Turid Børdalen Thoen
Sjåheimvegen 11
3540 Nesbyen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marit Surlien Hoen,

Vedtak om fradeling etter jordloven - Nesbyen - 98/5 - Børdalen Nordre - Imlevegen 275

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Nesbyen sitt vedtak av 16. juni 2025.

Det betyr at det ikke gis samtykke til fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig på landbrukseiendommen Børdalen Nordre, gbnr. 98/5, Imlevegen 275 i Nesbyen kommune, jf. jordlova § 12.

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

Vi viser til kommunens oversendelse av klage vedlagt sakens dokumenter 17. mars 2026 og vårt foreløpige svar 26. mars 2026.

Sakens bakgrunn

Du, Turid Børdalen Thoen, søkte 30. april 2025 om fradeling av ca. 0,7 dekar tomt til eksisterende fritidsbolig på Imlan (Imlevegen 275), som tilhører din landbrukseiendom gbnr. 98/5 i Nesbyen kommune. Fritidsboligen er plassert på en setervoll og ble oppført på slutten av 1960-tallet. Den har siden oppføringen vært benyttet som privat fritidsbolig av deg og din familie.

Du overtok landbrukseiendommen i 1974. Eiendommen omfatter blant annet egen seterbu i Imlevegen 277. Området rundt fritidsboligen består i dag av fulldyrket jord som ble dyrket opp rundt 1990. Omsøkt tomt omfatter annet markslag. Fritidsboligen har ikke innlagt vann eller avløp. Parkering skjer ved vei, og det er ikke etablert godkjent bilvei helt fram.

Nesbyen kommune avsto søknaden i vedtak av 16. juni 2025. Du påklaget vedtaket 23. juni 2025. Etter ny behandling i hovedutvalg for plan og utvikling 3. mars 2026, ble klagen ikke tatt til følge. Saken er oversendt Statsforvalteren for klagebehandling.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

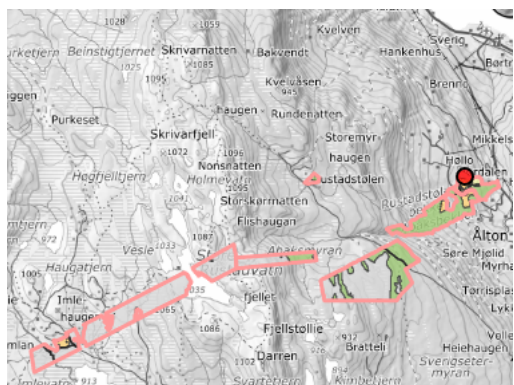
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Om eiendommen

Søknaden om fradeling gjelder landbrukseiendommen Børdalen Nordre, gbnr. 98/5, i Nesbyen kommune. Eiendommen er bebyggt og fordelt på syv teiger, og har ifølge Gårdskart følgende arealressurser (dekar):

Matrikelnr.	Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre	Sum grunneiendom
3322-98/5	55,9	18,9	465	864,9	12,6	1 417,3



Kartutsnittene er hentet fra Nibios Gårdskart 12. april 2026. Utsnittet til venstre viser hele gbnr. 98/5. Driftssenteret er markert med en rød sirkel. Utsnittet til høyre viser Imlevegen 275 (øverst til venstre) som søkes fradelt og Imlevegen 277 (seterbu).

Fritidseiendommen som ønskes fradelt ligger rundt 12 km fra driftssenteret i Børdalsvegen 78 i Nesbyen. Stølsvollen rundt fritidsboligen er i dag leid bort til grovfôrproduksjon.

Kommunens behandling av saken

Hovedutvalg for plan og utvikling fattet vedtak i saken 16. juni 2025. Søknaden ble avslått med hjemmel i jordloven § 12:

Nesbyen kommune avslår søknad om å dele fra fritidsbolig (Imlevegen 275) fra gnr 98 bnr 5 på 700 m2 tomt med hjemmel i jordlova § 12, fordi deling kan føre til vesentlige driftsmessige ulemper for landbruket i området, og ut fra hensynet til vern av arealressursene.

Vedtaket ble opprettholdt etter kommunens klagebehandling 17. mars 2026.

Klagen

Klager presiserer følgende i klagen datert 23. juni 2025:

- Det søkes om fradeling av en tomt med fritidsbolig og ikke noen seterbu. Fritidsboligen ble bygd på slutten av 1960-tallet og har aldri vært benyttet som utleiehytte. Klager har brukt den som privathytte, også etter at hun overtok eiendommen i 1974. Kommunens antakelser om at fritidsboligen opprinnelig var ment for utleie og inntektsformål, bestrides.
- Setervollen rundt fritidsboligen ble dyrket opp først rundt 1990, altså lenge etter at fritidsboligen ble bygd. Klager mener derfor at fritidsboligens plassering ikke kan tillegges avgjørende vekt i vurderingen av fradeling.
- Fradelingen medfører ingen nye eller vesentlige driftsmessige ulemper, da bruk, ferdsel og adkomst forblir uendret. Hele stølsvollen blir dyrket, og ev. nødvendig kjøring fram til



fritidsboligen har blitt utført etter avtale med leietaker av setervollen og da utenfor vekstsesongen.

- Omsøkt tomt omfatter ikke dyrket eller dyrkbar jord, og hensynet til vern av arealressursene er ivaretatt.

Det vises ellers til klagen i sin helhet.

Regelverk

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten tillatelse etter jordlova¹, jf. § 12 første ledd. Hvilke hensyn som skal vektlegges ved avgjørelsen av om tillatelse til fradeling skal gis, følger av jordlova § 12 tredje og fjerde ledd.

Ved vurderingen skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. § 12 tredje ledd andre punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta hensyn til. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressurser, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Vurderingen må sees i sammenheng med jordlovas formål, jf. § 1, om å legge til rette for en samfunnsgagnlig bruk av arealressursene. Rundskriv M-2/2021 – Driveplikt, omdisponering og deling² gir nærmere føringer for praktisering av bestemmelsen.

Statsforvalterens vurdering

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med «rettslig klageinteresse». Du er eier og part i saken og har derfor klagerett. Klagen er framsatt innen fristens utløp, jf. forvaltningsloven § 29, og klagen tas til behandling.

Vern av arealressursene

Begrepet arealressurser omfatter eiendommens samlede ressurser, herunder jord, skog, bygninger og rettigheter, jf. jordlova § 1. Vurderingen skal ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og dens samlede ressursgrunnlag.

I rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2 står det at «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra denne ved å dele fra areal eller bygninger.

Den omsøkte tomte omfatter ikke dyrket eller dyrkbar jord, og fradelingen innebærer ikke direkte tap av jordbruksareal. Likevel mener Statsforvalteren at en fradeling av fritidsboligen samlet sett til en viss grad vil svekke eiendommens arealressurser.

Selv om fritidsboligen hittil ikke har vært leid ut, vurderes den som en del av eiendommens ressursgrunnlag, da den kan bidra til framtidig inntekt eller inngå i tilleggsnæring knyttet til eiendommen.

¹ [Lov om jord \(jordlova\) - Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v. - Lovdata](#)

² [M-2/2021 - Driveplikt, omdisponering og deling - regjeringen.no](#)



Statsforvalteren finner etter vurderingene over og i likhet med kommunen, at hensynet til vern av arealressursene i et langsiktig perspektiv til en viss grad taler mot en fradeling. En fradeling vil samlet sett til en viss grad gi et dårligere vern av arealressursene.

Driftsmessig god løsning

Kommunen viser her til sin vurdering av hensynet til vern av arealressursene og følgelig at økt ferdsel kan legge press på/forringe den dyrka jorda på stølsvollen. Delingen vil trolig ikke gi større endringer i drifta sammenlignet med dagens situasjon. Akkurat som ved hensyn til vern av arealressursene, skal man også ha et langsiktig perspektiv ved vurderingen av om deling fører til en driftsmessig god løsning.

Statsforvalteren finner at hensynet til driftsmessig god løsning taler mot fradeling.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Vurderingen av drifts- og miljømessige ulemper skal være konkret og bygge på påregnelige forhold av reell betydning.

Fritidsboligen ligger tett inntil jordbruksarealer i aktiv drift. En fradeling vil etablere en selvstendig og fritt omsettelig fritidseiendom nær produksjonsarealer, noe som øker risikoen for konflikter knyttet til ferdsel, adkomst og landbruksdrift. Det må også tas hensyn til framtidig drift, herunder mulige endringer i produksjon og eventuell beitebruk. Konflikter knyttet til støy, støv, lukt og arbeid på kveld og natt vurderes som påregnelige.

Statsforvalteren finner at hensynet til drifts- og miljømessige ulemper taler mot fradeling.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering finner Statsforvalteren, i likhet med kommunen, at fradelingen vil øke risikoen for drifts- og miljømessige ulemper og til en viss grad svekke eiendommens ressursgrunnlag. Vi har lagt avgjørende vekt på hensynet til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Vilkårene for fradeling etter jordlova § 12 er ikke oppfylt.

Vedtak

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Nesbyen kommunes vedtak av 16. juni 2025.

Det betyr at det ikke gis samtykke til fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig på landbrukseiendommen Børdalen Nordre, gbnr. 98/5, Imlevegen 275 i Nesbyen kommune, jf. jordlova § 12.

Statsforvalterens vedtak kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Marit Surlien Hoen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Nesbyen kommune
FRODIG ØKONOMI AS

Alfarvegen 117
Postboks 4

3540
3541

NESBYEN
NESBYEN