



18320

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Plan- og bygningsloven, Kommuneplanens arealdel, *Jordloven.*

Jnr. ref:

Arkiv: Gnr. 61

Klageadgang:

Off. dok: Ja

KLAGE PÅ VEDTAK; AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ 17 DAA TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1 – NY BEHANDLING.

Klager(e): Einar Johan Aga, Kilaveien 311, 8186 Tjongsfjorden.
Sten Raymond Aga, Skolebakken 133, 8186 Tjongsfjorden.

Historikk og tidligere behandling

Avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på 17 daa til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, under gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy, ble gitt av Plan- og jordstyret i Rødøy i møte den 24.10.2019, under sak 025/2019.

I skriv til kommunen datert 16.11.2019 har Einar Johan Aga klaget på kommunens vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019.

Også kjøper Sten Raymond Aga har i skriv av 15.11.2019 sendt inn klage på kommunens vedtak. Klagen er innsendt av advokat Jarran Dolve i HELP.

Klagene var mottatt innenfor frist for klage, klagerne er å anse som part i saken, og klagene blir således å behandle.

Klagene ble lagt frem for behandling i Teknisk utvalg i møte den 18.03.2020. Teknisk utvalg vedtok da at: *saken utsettes.*

I neste møte i Teknisk utvalg, den 18.06.2020, vedtok Teknisk utvalg at: *saken utsettes til Teknisk utvalg har utført befaring på eiendommen, 1. juli. Saken behandles umiddelbart etter befaring.*

Teknisk utvalg var på befaring på eiendommen den 01.07.2020, og foretok behandling av saken like etter befaringen.

Med 4 mot 1 stemme vedtok Teknisk utvalg rådmannens innstilling, dvs. at klagen avvises, og oversendes til fylkesmannen for sedvanlig klagebehandling.

Utskrift av møteprotokoll for disse vedtakene vedlegges her.

Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Nordland den 02.07.2020.

I skriv fra Fylkesmannen i Nordland av 18.08.2020 sender fylkesmannen saken i retur til Rødøy kommune for ny behandling.

Skrivet fra fylkesmannen er vedlagt her.

Fylkesmannen viser til at kommunen i sitt saksfremlegg har vist til jordlovens § 12 slik den lød før lovendringen fra 1. juli 2013, samt at det vises til Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003.

Vedlagt fylkesmannens skriv av 18.08.2020 er ellers et skriv fra Sten Raymond Aga med tilleggsbemerkninger til avslag på søknad om fradeling.

Ny behandling av klage

Fylkesmannen i Nordland har altså sendt saken i retur til kommunen, og bedt om ny behandling, idet de viser til at kommunen i sitt saksfremlegg har vist til jordlovens § 12 slik den lød før lovendringen i 2013, samt at det vises til Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003.

Henvisningen til jordlov før 2013 har dessverre hengt igjen i malen for saksfremlegg, side 1, der en gjengir fra jordloven. Dette er nå rettet opp i kommunens mal.

Kommunen er imidlertid kjent med gjeldende jordlov, og forholder seg til denne, og det er denne det er sitert fra i kommunens saksfremlegg datert 13.03.2020, der klagen behandles.

Som vedlegg til saken med klagebehandling(saksfremlegg datert 13.03.2020) er også listet opp og lagt som vedlegg gjeldende jordlov(fra 01.07.2019).

I det videre redegjøres for de forhold fylkesmannen har bedt om at blir belyst(ang. likebehandling etc.), samt klagebehandling.

Likebehandling/forskjellsbehandling/tidligere saker

Fylkesmannen viser til sakene 59/2009, 23/2016 og 37/2017, og ber om kommentarer/redegjørelse i forhold til disse.

Sak 59/2009 dreier seg om søknad om fradeling av tilleggsareal til boligtomt, omtrent tilsvarende som herværende søknad, tilbake til 2009. Her ble det gitt tillatelse til fradeling av tilleggsareal på 16 daa. Utskrift av møtebok i sak 59/2009 vedlegges.

Sak 23/2016 dreier seg om fradeling av en skogparsell under gnr. 25 bnr. 13 i Melfjordbotn. Tillatelse til fradeling gitt til en frittliggende parsell på 47 daa.

Bygda Melfjordbotn er stort sett fraflyttet, og det er ingen landbrukseiendommer der som lenger har egen drift. Noe jordbruksareal beites av gårdbruker fra Rana kommune.

Utskrift av møtebok i sak 23/2016 vedlegges.

Sak 37/2017 er sak tilsvarende den nærværende, der det ble gitt avslag på søknad om fradeling av et tilleggsareal på ca. 10 daa, til eksisterende boligtomt med størrelse ca. 4 daa, men der det ble innvilget fradeling av tilleggsareal på inntil 1,3 daa til nødvendig byggetomt for garasje m.v.

Utskrift av møtebok sak 037/2017 vedlegges.

Sak 003/2020 – som Sten Raymond Aga tar opp i sitt skriv til Fylkesmannen i Nordland – dreier seg om fradeling av en ny boligtomt med størrelse 3,5 daa.

Denne søknaden om fradeling av en ny boligtomt, ble innvilget, enstemmig, av Teknisk utvalg, i møte den 18.03.2020.

Her er det klart at bosettingshensyn gjør seg gjeldende med styrke, da det gjelder fradeling av en ny parsell til boligformål, jfr. jordlovens § 12, 4. ledd.

Når det gjelder saken om fradeling av en skogparsell i Melfjordbotn fra gnr. 25 bnr. 13 i 2016, ble det her lagt vekt på at dette var ledd i arveoppgjør, at erverver hadde spesiell tilknytning til eiendommen, og at det i dag ikke lenger er jordbruksdrift i Melfjordbotn. Eiendommene i bygden er stort sett i bruk til fritidsformål.

Når det gjelder sak 59/2009 fra 2009, er det klart at kommunen i dag ikke ønsker en slik praksis i forhold til fradeling av såpass store tilleggsareal fra landbrukseiendommer, som tilleggsarealer til boligeiendommer. Og særlig ikke fra landbrukseiendommer av en slik beskaffenhet at de har boplikt.

Innhold av klagen fra november 2019:

Det vises til vedlagte kopi av skriv fra Einar Johan Aga og Sten Raymond Aga.

Klage fra Einar Johan Aga:

Klagen består av et kartutsnitt med påtegninger og skraveringer, samt et skriv.

Aga viser til terrengforholdene på stedet, beliggenheten og beskaffenheten til omsøkte areal, og mener at det aktuelle arealet er av liten betydning for hovedbruket 61/1.

Han mener således at det er forsvarlig å si ja til fradeling av arealet.

Aga ber om at klagen tas til følge og at det gis tillatelse til fradeling som omsøkt.

Jfr. vedlagte skriv med vedlegg av 16.11.2019.

Klage fra Sten Raymond Aga:

Klagen består av et skriv vedlagt 2 stk. kartutsnitt med illustrasjoner.

I klagen vises til at deler av arealet er bratt og vanskelig tilgjengelig for drift i regi av hovedbruket 61/1.

Det pekes på at det er høyspent som går over deler av arealet.

Videre mener klager at ved en fradeling vil arealet bli driftet, og ressursen utvunnet, i motsetning til det det blir i dag.

Videre vises til noen tidligere saker som er behandlet i kommunen.

Til slutt fremmer klager et alternativ; dersom kommunen likevel ikke finner å kunne fradele hele arealet, bes det om at det tillatt fradelte arealet oppjusteres fra 1 daa til 6 daa.

Det vises til behov for areal til oppstilling av maskiner og utstyr, garasje, etc.

Se vedlagte skriv med vedlegg av 15.11.2019.

Skriv fra Sten Raymond Aga til Fylkesmannen i Nordland datert 12.08.2020:

Aga fastholder at det skal være rettslig grunnlag for å fradele tilleggsareal på 17 daa., implisitt at det burde være er grunnlag for en fradeling på kun 6 daa.

Aga mener at det i klagen fra han og hans bestefar er gitt nye opplysninger i saken, da de viser til at det omsøkte arealet i det vesentligste i hans bestefars driftstid har ligget brakk.

Det vises til at en vil oppnå en «merbruk» med å tillate fradeling, da arealene vil bli tatt i bruk i større grad enn i dag.

Det ytres ellers at en mener at saken er unik, og ikke vil føre til presedens for andre saker.

Vurdering:

Dersom en skal kunne tilrå at kommunen tar en slik klage til følge, og endrer sitt tidligere vedtak, så er det slik at det skal være fremkommet *nye momenter av vesentlig betydning*.

Saksbehandler var på befaring på stedet sammen med rekviert Einar Johan Aga den 12.03.2020.

Det omsøkte arealet på ca. 17 daa som er søkt fradelte ble befart. Det er på det rene at det dreier seg om helt vanlig utmark, som iht. *Gårdskart på internett* v/Nibio er bestående av:

- ca. 10 daa produktiv skog(lauvskog og en del plantet gran)
- ca. 7 daa «annet» markslag(myrr etc.)

Teknisk utvalg var også på befaring på stedet den 01.07.2020 sammen med Einar Johan Aga og Sten Raymond Aga, der disse fikk anledning til å vise frem området samt orienterte om planer og ønsket fradeling.

Plan- og jordstyret i Rødøy ga i sitt vedtak i sak 025/2019 avslag på søknaden om fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til eksisterende boligtomt(som i dag har størrelse ca. 4 daa), men innvilget fradeling av tilleggsareal med størrelse ca. 1 daa.

Det vises til kommunens vurderinger i saksfremlegg 17719 i sak 025/2019.

Avslaget ble gitt med hjemmel i Jordlovens §§ 1 og 12.

Delingen anses ikke forsvarlig ut fra jordlovens § 1 om at arealressurser skal nyttes til gagn for samfunnet, og bl.a. disponeres miljøforsvarlig, ta vare på kulturlandskap, hensyn til bosetting og jordbruksdrift.

I den nye utgaven av jordloven etter lovendringen 01.07.2013, er § 12 ang. deling endret i vesentlig grad.

De nye reglene gir økt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom det gjelder fradeling av tilleggsjord eller bosetting.

Fylkesmannens rolle i saker om omdisponering og deling er å behandle klagesaker.

Fylkesmannen skal blant annet legge vekt på *hensynet til det lokale selvstyret*, ved prøving av det frie skjønn.

Generelt kan en ikke se at det å gi tillatelse til fradeling av tilleggsarealer med størrelse 17 daa til eksisterende boligtomter, fra *landbrukseiendommer med boplikt*, vil være bærekraftig i forhold til de momentene som skal vurderes i forhold til Jordlovens § 12 3. ledd når det gjelder «...*omsynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området*».

Vernet gjelder de ressursene som tilhører landbrukseiendommen. Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser enten de omfatter jord, skog, bygninger eller rettigheter, og er hentet fra jordlovens § 1.

Oppdeling av jord- og skogressurser i små enheter kan blant annet gjøre det vanskelig å nekte senere omdisponeringer.

Og heller ikke i forhold til formålet med Jordloven, jfr. § 1, blant annet: «... *Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponeras ut fra framtidige generasjonar sine behov*».

I klagen er det vist til at det aktuelle arealet har «ligget brakk» i nåværende eiers eiertid.

At ressursene ikke har vært drevet av nåværende eier i hans eiertid finner en ikke å kunne tillegge vesentlig vekt i denne saken, da dette jo skal vurderes i et langtidsperspektiv for eiendommen og ressursene.

I forhold til ovenstående vurderinger finner en i denne saken at det ikke vil være forsvarlig å gi tillatelse til fradeling av 17 daa omsøkte tilleggsareal, i forhold til bestemmelsene i jordlovens § 12 3. ledd om hensynet til vern av arealressursene m.v.

Klagerne viser ellers til beliggenheten på det omsøkte areal på gnr. 61 bnr. 1, at arealet ligger i ytterkanten på eiendommen 61/1.

En finner ikke at dette er et forhold som taler for å gi tillatelse til fradeling, i forhold til momentene vurdert over. Utmarksressurser bør generelt ses i sammenheng for flere eiendommer, i forhold til for eksempel mulighet for utnyttelse til beitebruk etc.

På Tjongsfjordhalvøya er det pr. i dag flere livskraftige bruk i drift.

I forhold til jordlovens § 12 4. ledd kan tillatelse til fradeling gis dersom deling vil *ivareta hensynet til bosettingen i området*.

Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare bosetting på landbrukseiendommer.

Det kan være aktuelt å fradele tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne benyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål.

I forhold til bestemmelsene i § 12 4. ledd, finner en å tilrå at det gis tillatelse til fradeling av det areal som er nødvendig som tilleggsareal til bebyggelse, og som i tidligere saksbehandling er vurdert til 1 daa. (dette kan evt. vurderes å økes noe ved merking av tomt på stedet, i forhold til nøyaktig utforming av tomt, f.eks. inntil 1,5 daa).

Dvs. at samlet boligtomt blir i overkant av 5 daa, som anses som en romslig tomt i dag.

Når det gjelder spørsmålet om forskjellsbehandling, vises det til det tidligere redegjørelse i dette saksfremlegg ang. dette.

Det vises her til sak 037/2017, som er siste sak behandlet i kommunen av samme karakter.

Oppsummering/konklusjon

Fra administrasjonens side kan en ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter av vesentlig betydning for saken, som en ikke har kjent til ved tidligere behandling, og en finner slik sett ikke å kunne tilrå at Teknisk utvalg endrer kommunens tidligere vedtak i saken.

Jfr. vurderinger i saksfremlegg.

Vedlegg:

- Fylkesmannen i Nordland; skriv av 18.08.2020.
- Sten Raymond Aga; skriv av 12.08.2020.
- Utskrift av møtebok, Plan- og jordstyre sak 059/2009.
- Utskrift av møtebok, Plan- og jordstyre sak 023/2016.
- Utskrift av møtebok, Plan- og jordstyre sak 037/2017.
- Rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet.
- Jordloven fra 01.07.2019
- Teknisk etat; skriv av 02.07.2020.
- Utskrift av møtebok, Teknisk utvalg sak 005/2020 av 01.07.2020.
- Utskrift av møtebok, Teknisk utvalg sak 005/2020 av 18.06.2020.
- Utskrift av møtebok, Teknisk utvalg sak 005/2020 av 18.03.2020.
- Teknisk utvalg sak 005/2020 med alle vedlegg.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Klage fra Einar Johan Aga datert 16.11.2019 og fra Sten Raymond Aga datert 15.11.2019, over avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til boligtomt, fra gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy kommune, jfr. vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019, tas ikke til følge, da klagen ikke har brakt frem nye momenter av vesentlig betydning for saken.

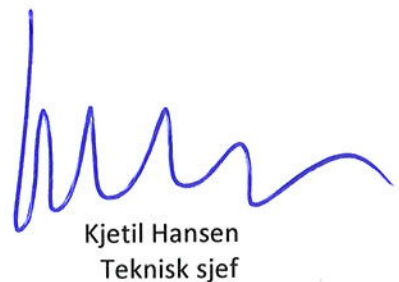
Jfr. begrunnelse i dette saksfremlegg.

Vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019 opprettholdes.

Saken oversendes til fylkesmannen for klagebehandling.

Rødøy kommune, den 29. september 2020.


Kitt Grønningsæter
Rådmann


Kjetil Hansen
Teknisk sjef



Rødøy kommune

8185 Vågaholmen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Margrethe Benson, 75 54 78 62

Retur til kommunen for ny behandling - klage deling gnr/bnr 61/1 i Rødøy

Fylkesmannen viser til kommunens brev av 02.07.2020 hvor sakens dokumenter ble oversendt til oss for klagebehandling.

I sitt saksfremlegg til Plan- og jordstyrets sak 025/2019 vises det til jordlovens § 12 slik den lød før lovendringen fra 1. juli 2013, og det vises til Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003.

Vi ber om at saken behandles etter gjeldende lovbestemmelse. Vi anbefaler kommunen å sette seg godt inn i Landbruks- og matdepartementets gjeldende rundskriv M-1/2013. Kommunens begrunnelse må knyttes konkret opp mot de enkelte momenter i jordloven § 12.

Fylkesmannen har merket seg at kommunen er opptatt av likebehandling. Det er bra. I klagen har Sten-Raymond Aga nevnt tre saker som grunnlag for mulig forskjellsbehandling: sak 37/2017, sak 59/2009 og 23/2016. Vi kan ikke se at kommunen under klagebehandlingen har gitt kommentarer til de to sistnevnte sakene.

Når Fylkesmannen er klageinstans er en av våre viktigste oppgaver å ivareta rettsikkerheten og passe på at klageren ikke har blitt utsatt av usaklig forskjellsbehandling. Når klageren i sin korrespondanse viser til – det han mener er sammenlignende saker – er kommunen nødt til å kommentere dette i sin saksbehandling. Dersom dette ikke skjer – som i denne saken – har Fylkesmannen ingen mulighet for å vurdere om det faktisk har skjedd usaklig forskjellsbehandling.

I klagen har Sten-Raymond Aga bl.a. skrevet at dersom kommunen likevel ikke finner å kunne fradele hele arealet, så bes det om at arealet oppjusteres fra 1 daa inntil 6 daa. Vi kan ikke se at kommunen har vurdert dette alternativet i sin klagebehandling.

I brev av 12.08.2020 har Sten-Raymond Aga gitt ytterligere merknader til saken. Han har bl.a. vist til sak 005/2020 og sak 003/2020. Vi ber om at kommunen kommenterer disse i sin nye behandling.

Vi ber om at kommunen gir denne saken prioritet da det er neste 10 måneder siden vedtaket ble fattet.



Med hilsen

Stein Tage Domaas (e.f.)
underdirektør

Margrethe Benson
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1 Brev fra Sten-Raymond Aga

Kopi til:

Sten-Raymond Aga	Skolebakken 133	8186	Tjongsfjorden
Einar Johan Aga	Kilaveien 311	8186	Tjongsfjorden

Fylkesmannen i Nordland
Postboks 1405
8002 Bodø

Tjongsfjorden, 12. august 2020

Deres ref: 2020/4459

**TILLEGGSBEMERKNING TIL AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV
TILLEGGSAREAL – GNR 61 BNR 150 OG 1 I RØDØY KOMMUNE**

Jeg viser til Fylkesmannens sak 2020/4459 og brev i sakens anledning med frist for tilleggsbemerkninger satt til 10.8.2020. Etter dialog med min advokat i HELP Forsikring AS utsatte Fylkesmannen fristen til 17.8.2020. Jeg takker for det og sender denne merknaden innen justert frist.

Innledning

Jeg fastholder at det er rettslig grunnlag for å fradele arealet på 17 daa. Implisitt fastholder jeg da at det også, og i enda større utstrekning, er grunnlag for en fradeling på kun 6 daa, som foreslått i min klage av 15.11.2019.

Begrunnelse

Kommuneadministrasjonen har etter min oppfatning fremlagt saken for Teknisk utvalg (TU) med et uheldig utgangspunkt, når den sier at det i klageomgangen ikke har "fremkommet nye momenter av vesentlig betydning". For det første signaliserer dette at det er en vesentlighetsterskel for at TU kan omgjøre vedtaket, noe det åpenbart ikke er. For det andre har det i klageomgangen faktisk fremkommet opplysninger av betydning for saken som jeg mener taler for en annen konklusjon.

De nye opplysningene er gitt gjennom min klage av 15.11.2019, min bestefars klage av 16.11.2019 samt under befaringen som ble foretatt av TU i juni i år. Disse er at det omsøkte fradelte arealet i dag i det vesentligste ligger brakk. Det har dessuten ligget brakk i min bestefars driftstid og siden, på grunn av vegetasjonens beskaffenhet, topografi og bruksrestriksjoner (kraftledning med sikringssone).

Bakgrunnen for dette er selvsagt at dette ikke er et nødvendig areal for avgivende eiendoms landbruksdrift (gbrn. 61/1), noe som er ytterligere dokumentert i min bestefars klage. Jeg stiller derfor spørsmål ved hvordan kommunen fortsatt kan mene at deling ikke er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi?

Min oppfatning er at det vil være forsvarlig med en slik fradeling all den tid jeg planlegger å ta det brakke arealet i bruk, slik at vi vil oppnå en "merbruk" sammenliknet med dagens situasjon. Avgivereiendommen beholder sitt brukbare produksjonsareal og kan opprettholde

nøyaktig den avkastning den har i dag. Hensynet til avkastningen eiendommen kan gi, vil med andre ord ikke lide eller tilsidesettes på noen måte.

Kommunen ser ut til å ha antydning at den ovennevnte løsning kan oppnås uten fradeling, men det er kun i teorien. I praksis vil bruk av angjeldende areal kreve en nokså stor investering både i form av arbeidsinnsats og økonomiske midler. Historikken viser at for det angjeldende arealet har ingen vært villige til å ta en slik investering. Det er imidlertid jeg, men ikke uten det langsiktige perspektivet som følger med eierskap.

Presedens, likebehandling og begrunnelse

Kommunen uttrykker at den er opptatt av likebehandling. Det er jeg også.

På samme sakliste for TUs møte 18.3.2020 sto min sak 005/2020 og sak 003/2020. Begge saker gjaldt fradeling av areal fra samme eiendom, gbnr. 61/1. Mens min sak ble utsatt til et senere møte, ble det i sistnevnte sak ble det slått fast at en fradeling av en boligomt på ca. 3,5 daa ikke var i strid med hensynet til avkastningen eiendommen kunne gi. Som fremgår av begrunnelsen ble ikke avkastning problematisert overhode. Dette til tross for at kvaliteten på arealet hva angår beliggenhet, bruksmuligheter og vegetasjon/bonitet er en helt annen, og mye bedre, enn det arealet jeg ønsker fradelt. Dette opplever jeg som usaklig forskjellsbehandling.

Konklusjon

Kommunen begrunner sitt avslag med at deling ikke er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Begrunnelsen er ikke overbevisende og synspunktet er ikke konsistent med kommunens vurdering av samme tema for samme eiendom på samme tid. Avslaget mangler derfor rettslig grunnlag, og må omgjøres. Alternativt må det sendes tilbake til kommunen for fornyet vurdering.

Avslutning

Det jeg må anta kommunen mener, og som man har forsøkt å henge på et rettslig grunnlag som ikke passer, er at den generelt er redd for presedens for at "alle" vil kunne kreve boligeiendommer på 15-20 daa. Dersom den hadde gått skikkelig inn i saken, ville kommunen sett at eiendommen og saken er unik, og at det således ikke er noen stor risiko for dette. Presedens er først og fremst et problem der ulike saker behandles likt uten dette er begrunnet på en konkret og skikkelig måte.

Jeg imøteser Fylkesmannens vurdering av saken.

Med vennlig hilsen

Sten-Raymond Aga
Skolebakken 133, 8186 Tjongsfjorden
Tlf. 95734371
E-post: sraga1990@gmail.com

Utskrift av møtebok

Plan – og jordstyret

i møte den 26. november 2009.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 59/2009 SØKNAD OM FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT/SØKNAD OM FRADELING AV TEIG, UNDER GNR. 61 BNR. 1.

Jfr. saksfremlegg nr. 22509.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Rødøy kommune ved Plan og jordstyret gir tillatelse til fradeling fra gnr 61/1 ved eier Einar Johan Aga, 8186 Tjongsfjorden av søkt areal i Lysåsen til utvidelse av boligtomt gnr 61/121 ved Stig Even Aga, 8186 Tjongsfjorden.

Tillatelse til fradeling av ca 16 dekar skogsmark gis etter jordloven §§ 1 og 12 da fradelingen vil være driftsøkonomisk forsvarlig for hovedeiendommen. Kjøper har bolig på stedet og har sagt seg interessert i å nytte skogen ved skjøtsel og forsvarlig uttak av ved og materialer, samt at det vil være adgang for tursti for allmennheten. Vilkår for fradeling er at:

- ivaretagelse og skjøtsel av naturskog og granplantefelt på tomteutvidelsen
- adgang til allmenn ferdsel i skogen

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av en parsell på ca. 16 daa, under gnr. 61 bnr. 1, som omsøkt, på følgende vilkår:

- Parsellen som fradeles skal ha samme arealbruksformål som fastsatt i kommuneplanens arealdel, dvs. LNF- sone B.

Plan- og jordstyrets vedtak:

Som innstillingen, enstemmig.

Rett/utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 01. desember 2009

Kjetil Hansen

Dette til orientering. Særutskrift av sakens behandling kan fås på anmodning.

Utskrift av møtebok

Plan – og jordstyret

i møte den 14. juni 2016.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 023/2016 Søknad om fradeling av en skogsparsell under gnr. 25 bnr. 13.

Jfr. saksfremlegg nr. 12316.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordloven §§ 1 og 12 gis det tillatelse til fradeling av en skogteig med størrelse inntil ca. 47 daa, som omsøkt av landbrukseiendom gnr. 25 bnr. 13, ved eiere Kjell Solhaug og Billy Solhaug, det vises til søknad av 10.4.2016.

Fradeling er i område med liten jordbruksmessig interesse.

Det ligger særlige personlige hensyn til fradeling, da erverver har tilknytting til skogteigen, samt at teigen kan skilles fra uten at det hindrer drift på resteiendom. Videre har erverver hytte i nærområdet, og ønsker å drifte/bruke skogen.

Alternativt vises til at søkere og erverver kan avtale hogst i skogen i erververs levetid, uten fradeling, framfor fradeling.

Tillatelse til fradeling etter jordloven gis under tvil, da det reduserer hensyn til å bevare eiendommen udelt for framtidig grunnlag i jord- og skogbruk.

Det settes vilkår etter jordloven § 12.3:

- erverver skal skjøtte skogen på søkt teig til véd for eget bruk, og stell av skog.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av en skogteig på ca. 47 daa, under gnr. 25 bnr. 13, som omsøkt i søknad fra Kjell Solhaug og Billy Solhaug datert 10.04.16.

Bruksformål for den fradelte parsell skal være som før fradeling, dvs. landbruk(LNF-sone B).

Plan- og jordstyrets vedtak:

Som innstillingen, enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 14. juni 2016

Kjetil Hansen

Dette til orientering. Særutskrift av sakens behandling kan fås på anmodning.

Utskrift av møtebok

Plan – og jordstyret

i møte den 7. desember 2017.

Av 7 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 037/2017 SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ CA. 10 DAA, TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 64 BNR. 43, UNDER GNR. 64 BNR. 3.

Jfr. saksfremlegg nr. 19317.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i jordlovens §1 og §12 første og tredje ledd, avslås søknad fra Steffen Hafsmo mottatt 29.08.17, om tillatelse til fradeling av et areal på ca 10 daa, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr 64 bnr 43 (som omsøkt til vedhogst, friområde og framtidig boligbygging), med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg.

Delingen er ikke forsvarlig ut fra jordlovens § 1 om at arealressurser skal nyttes til gagn for samfunnet, og bl.a. disponeres miljøforsvarlig, ta vare på kulturlandskap, hensyn til bosetting og jordbruksdrift.

Skogarealet er lyngmark og kystfuru som bør stå for natur og vernskog, med begrenset tynningshogst.

Med hjemmel i jordlovens § 12 første og tredje ledd, gis det tillatelse til Steffen Hafsmo, 8185 Vågaholmen, for fradeling fra landbrukseiendom gnr 64 bnr 3 med til utvidelse av boligtomt gnr 64 bnr 43, med i alt ca 1,3 daa, som vist på vedlagte kartutsnitt stemplet Rødøy kommune og datert 30.11.17, slik:

i – på tomtas østside, for tilbygg av bolig og redskapshus som omsøkt.

Areal på østside som tilrådes fradelt som søkt, utgjør i alt ca 0,8 daa.

ii – på boligtomtas nordside, tilrådes søkt areal avgrenset til bredde inntil 5 meter, slik at det på gnr 64/3 blir en adkomst min 8 meter bred for bruk av landbrukseiendommen og eventuelt til framtidig bruk av arealet på vestsiden til tomter for andre.

Tilrådd areal på nordside vil utgjøre inntil ca 0,5 daa.

Vilkår etter Jordloven §12 femte ledd er at tillegg til boligtomta gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av et areal på ca 1,3 daa under gnr. 64 bnr. 3, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr. 64 bnr. 43.

Arealet skal sammenføyes med gnr. 64 bnr. 43 innen 1 år etter fradeling.

Plan- og jordstyrets vedtak:

Som innstillingen, enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 7. desember 2017

Kjetil Hansen

Dette til orientering. Særutskrift av sakens behandling kan fås på anmodning.



**DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT**

Rundskriv

Kommunene,
Fylkesmennene,
Statens landbruksforvaltning (Landbruksdirektoratet)

Nr.
M-1/2013

Vår ref
12/822

Dato
1. juli 2013

Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23

§§ 9 og 12

(Sist endret november 2016)

Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12

Innholdsfortegnelse

1.	Formål med rundskrivet	3
2.	virkeområdet for bestemmelser om deling og omdisponering	3
3.	Kommunen og fylkesmannens rolle	4
3.1	Kommunen	4
3.2	Fylkesmannen	4
4.	Hvem kan søke om omdisponering og deling og hvem avgjør søknaden. Ny søknad	5
4.1	Hvem kan søke omdisponering og deling	5
4.2	Avgjørelsesmyndighet	6
4.3	Klagerett	6
4.4	Ny søknad	6
5.	plikten til å utrede saken og til å begrunne vedtaket	7
5.1	Saksforberedelse	7
5.2	Plikten til å begrunne	8
5.3	Vurderingen av søknad om deling som ikke er endelig avgjort når lovendringen trer i kraft	8
6.	Omdisponering – jordloven § 9	8
6.1	Formålet med forbudet mot omdisponering	8
6.2	Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord	9
6.3	Disposisjoner som rammes av forbudet mot omdisponering – betydningen av begrepet ”ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon”	10
6.4	Vilkårene for å gi samtykke til omdisponering	11
6.4.1	”særlege høve”	11
6.4.2	”ei samla vurdering”	11
6.5	Om avveiningen	12
7.	Deling - jordloven § 12	13
7.1	Jordloven § 12	13
7.2	Formålet med bestemmelsen om deling	14
7.3	Når får bestemmelsen anvendelse	14
7.3.1	”eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk”	14
7.3.2	Rettigheter og parter i sameie	15
7.3.3	Deling av eiendommer som ikke reguleres av jordloven	15
7.3.4	Deling av eiendom med flere registerbetegnelser	15
7.3.5	Delingsbegrepet	17
8.	Vurderingen av en søknad om deling	17
8.1	Gebyr	17
8.2	Deling som gjelder dyrka og dyrkbar jord, jf. § 12 annet ledd	18
8.3	Nærmere om vurderingen etter § 12 tredje ledd	18
8.3.1	Tredje ledd første punktum	18
8.3.2	Tredje ledd annet punktum	18
8.3.3	Andre hensyn, tredje punktum	20
8.3.4	Helhetsvurderingen etter tredje ledd	21
8.4	Hensynet til bosetting, § 12 fjerde ledd	21
9.	Adgangen til å sette vilkår i vedtak om samtykke til omdisponering eller deling	22
10.	Bortfall av samtykke til omdisponering eller deling	22
11.	Tilsyn og reaksjoner ved brudd på §§ 9 og 12	23

1. FORMÅL MED RUNDSKRIVET

Landbruks- og matdepartementet gir med dette ut nytt rundskriv om omdisponering og deling. Rundskrivet opphever rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.

Når departementet gir ut nytt rundskriv om omdisponering og deling skyldes det at jordloven § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Et viktig formål med rundskrivet er å gjøre rede for de nye reglene i jordlovens delingsbestemmelse, jordloven § 12.

Det er ikke gjort endringer i forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, jf. jordloven § 9. Bestemmelsen gjelder uendret for å ivareta hensynet til jordvern som er et viktig nasjonalt hensyn. Reglene om omdisponering og deling henger sammen. Vi mener det er en fordel for brukerne at omtalen av reglene er samlet i et rundskriv. Rundskrivet omhandler derfor både reglene om omdisponering og deling.

Ordnningen med fylkeslandbruksstyre opphørte 1. januar 2010. Det som sies i rundskriv M-4/2003 om deres kompetanse og rolle i omdisponerings- og delingssaker har ikke lenger aktualitet. Fylkesmannen har overtatt rollen som klageinstans i saker om omdisponering og saker om deling. Kompetanseendringen er innarbeidet i rundskrivet.

Rundskrivet omhandler reglene om omdisponering og deling i dag, og angir hvilke rammer kommunene har ved behandlingen av sakene.

Rundskrivet er et oppdatert verktøy for kommunen og andre som har behov for informasjon om reglene om omdisponering og deling.

Jordloven § 9 har en beslektet bestemmelse i jordloven § 8. Bestemmelsen har regler om driveplikt etter jordloven. Driveplikten etter § 8 er omtalt i rundskriv M-3/2009 og blir ikke gjort rede for her.

2. VIRKEOMRÅDET FOR BESTEMMELSER OM DELING OG OMDISPONERING

Jordloven gjelder for hele landet, jf. jordloven § 2 første ledd første punktum. Første ledd annet punktum avgrenser virkeområdet for §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling). Reglene om omdisponering og deling gjelder ikke for områder som enten i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelser fastlegger faresone etter plan- og bygningsloven § 12-6. Det er heller ikke nødvendig med samtykke dersom det aktuelle området i bindende arealdel av kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller dersom det er lagt ut til landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNF-R) der formålet med fradelingen er i samsvar med bestemmelser om spredt utbygging som forutsetter reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Jordloven § 2 tredje ledd inneholder også noen avgrensninger knyttet til energi- og vassdragslovgivningen. Bestemmelsen lyder:

”Forbudet i § 9 gjeld ikkje omdisponering der vassdragsmyndigheita har gitt løyve til vassdragstiltak, jf. vannressurslova § 8. Når energi- eller vassdragsmyndigheita har gitt endeleg samtykke til tiltaket, gjeld § 12 ikkje for anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nemnt i energiloven § 3-1 tredje ledd eller for anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.”

Reglene bygger på at de hensyn bestemmelsene om omdisponering eller deling skal ivareta, blir vurdert i forbindelse med de aktuelle tillatelsene etter reglene i energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

3. KOMMUNEN OG FYLKESMANNENS ROLLE

3.1 Kommunen

Kommunen avgjør alle søknader om deling og omdisponering, med unntak av de sakene hvor en kommune selv er part. Kommunen skal utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av denne nasjonale politikken. Ved behandlingen av søknader som innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må kommunen ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen kan som følge av lovendringen ikke godkjenne en søknad om fradeling uten at det er gitt samtykke til omdisponering dersom søknad om deling gjelder et formål som innebærer omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, jf. jordloven § 12 annet ledd.

Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, som for eksempel at en skal verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er også et nasjonalt hensyn.

Lokal skjønnsutøvelse vil ofte være viktig i saker om fradeling. Tjenlig og variert bruksstruktur og bosetting er eksempler på områder som varierer fra kommune til kommune og hvor kommunen må vektlegge hensynene ut fra lokale forhold. I slike saker er det naturlig at kommunen har et vidt handlingsrom.

3.2 Fylkesmannen

Fylkesmannens rolle i saker om omdisponering og deling er å behandle klagesaker.

Fylkesmannen får i hovedsak saker til behandling hvor kommunen har avslått søknaden, eller har satt vilkår som søker eller annen klageberettiget ikke kan akseptere. Når saken kommer til behandling, kan fylkesmannen prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34. I klagebehandlingen skal alle synspunkter klageren kommer med vurderes, blant annet synspunkter på om kommunen har vurdert de skjønsmessige momentene som det etter jordloven § 12 tredje ledd skal legges vekt på, saksbehandlingsfeil og usaklig forskjellsbehandling.

Fylkesmannen skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum. Det er gitt retningslinjer for prøving av dette skjønnet, jf. ”Retningslinjer for statlig klagebehandling – fvl. § 34”, H-2103.

Fylkesmannen må, som kommunen, utøve og medvirke til en lokal skjønnsutøvelse og en forvaltning av landbrukspolitiske virkemidler i tråd med, blant annet med nasjonale føringer for landbrukspolitikken. En viser til det som er sagt over i punkt 3.1.

Fylkesmannen skal videre følge opp kommunens praksis med sikte på å unngå at avgjørelser er i strid med regelverket og nasjonale retningslinjer. Fylkesmannens rolle er således også å ivareta rettssikkerheten for den enkelte, og arbeide for at lokal praktisering av lovreglene kan bidra til å nå nasjonale mål.

Jordloven § 3 fjerde punktum gir Fylkesmannen hjemmel til å pålegge kommunen for en bestemt tidsperiode å sende inn utskrifter fortløpende av alle vedtak i en eller flere sakstyper etter blant annet jordloven. Landbruks- og matdepartementet har i brev av 15. oktober 2009 orientert (de daværende) fylkeslandbruksstyrene, fylkesmennene og Statens landbruksforvaltning om innholdet i kontrollhjemmelen. Departementet viser til orienteringen som fortsatt er retningsgivende for bruken av kontrollhjemmelen.

Fylkesmannen kan alltid omgjøre et vedtak til gunst for den vedtaket retter seg mot.

Et ugyldig vedtak kan Fylkesmannen omgjøre til skade for den som vedtaket retter seg mot, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd. Feil ved vedtaket kan føre til ugyldighet. Slike feil kan blant annet være feil ved faktum, saksbehandlingen eller rettsanvendelsen. Det er ikke nok at det foreligger feil. Selv om det foreligger feil, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Når det gjelder rettsanvendelsen, kan Fylkesmannen sjekke om kommunen har tolket de ulike ord og uttrykk i den aktuelle lovbestemmelsen rett og holdt seg innenfor lovbestemmelsens anvendelsesområde.

Omgjøring av kommunens vedtak kan også skje ”dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det”, jf. forvaltningsloven § 35 tredje ledd. I så fall må melding om at vedtaket vil bli overprøvd sendes til den som vedtaket retter seg mot innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket. Melding om at vedtaket er omgjort må sendes innen tre måneder.

4. HVEM KAN SØKE OM OMDISPONERING OG DELING OG HVEM AVGJØR SØKNADEN. NY SØKNAD

4.1 Hvem kan søke omdisponering og deling

Jordloven har ingen bestemmelser som regulerer spørsmålet om hvem som kan søke om omdisponering og deling. Matrikkelloven § 9 har regler om hvem som kan kreve oppretting av ny grunneiendom. Bestemmelsen i matrikkelloven er veiledende også for hvem som kan søke omdisponering og deling etter jordloven.

Den som har grunnbokshjemmel kan søke deling. En søknad skal også tas opp til behandling dersom søkeren kan dokumentere en privatrettslig rett til å gjennomføre delingen, for eksempel ved kjøpekontrakt eller skjøte. En sameier til en eiendom kan søke fradeling og er ikke avhengig av samtykke fra de øvrige sameierne. Et vedtak om deling eller omdisponering har ingen betydning for underliggende privatrettslige tvister om retten til å gjennomføre tiltaket, for eksempel tvister mellom sameiere.

4.2 Avgjørelsesmyndighet

Kommunen har fullmakt til å avgjøre alle saker om omdisponering og deling med unntak av spørsmålet om en eiendom må regnes som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd. Kommunen kan likevel ikke avgjøre saker der kommunen er eier eller overdrager av eiendommen eller har annen tilknytning til den. I slike tilfeller skal saken i henhold til forskrift om saksbehandling med videre i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven sendes til avgjørelse hos Fylkesmannen etter vanlig saksforberedelse.

Fylkesmannen behandler klager på kommunens vedtak om omdisponering og deling. I tillegg avgjør Fylkesmannen spørsmål om en eiendom må regnes som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd, og alle spørsmål om tvangsgebyr etter jordloven § 20.

Statens landbruksforvaltning behandler klager over avgjørelse om en eiendom må regnes som en driftsenhet og spørsmål om tvangsgebyr etter jordloven § 20.

4.3 Klagerett

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med "rettslig klageinteresse". Den som søker om samtykke til omdisponering eller deling er part i saken. Normalt vil det være eieren. I delingssaker er også den som skal overta parsellen eller den som skal ha bruksretten part.

Klagerett vil også andre med "rettslig klageinteresse" ha. Det er ikke noe krav om at vedtaket må ha rettslige konsekvenser for klageren. Det er tilstrekkelig at klagerens interesser er av en slik art og styrke at det er rimelig at han får vedtaket overprøvd av et overordnet organ. En nabo som for eksempel hevder at fradelingen vil gi direkte og konkret påregnelige ulemper av en viss tyngde og et visst omfang for utøvelsen av hans landbruksvirksomhet, kan ha rettslig klageinteresse. Organisasjoner vil kunne ha klagerett. Et eksempel på dette er Naturvernforbundet.

En odelsberettiget har ikke klagerett i kraft av sin odelsrett. En odelsberettiget vil etter praksis ha klagerett dersom delingen medfører at eiendommen mister sin karakter av å være en odelseiendom, jf. odelsloven § 2. Det samme gjelder dersom fradelingen innebærer at den odelsberettigte mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger.

4.4 Ny søknad

Kommunen har kompetanse til ny behandling av saker som tidligere er endelig avgjort av overordnet myndighet. En søknad om omdisponering eller deling er endelig avgjort når fristen for å klage over kommunens (førsteinstansens) vedtak er gått ut eller Fylkesmannen (klageinstansen) har truffet vedtak i klagesaken.

En part vil normalt ha anledning til å søke på nytt og få sin sak realitetsbehandlet selv om saken tidligere er avgjort. Dette gjelder selv om det er gått kort tid siden saken ble behandlet eller det ikke foreligger nye faktiske omstendigheter. Dersom kommunen har myndighet til å avgjøre, kan kommunen også avgjøre den nye saken selv om den tidligere er avgjort av overordnet organ. Dette gjelder saker der det kun er én interessert privat part. Der det er flere interessenter, kan det være begrensninger i forvaltningens kompetanse til senere å komme til et annet resultat.

Der parten ber om omgjøring av tidligere vedtak istedenfor å søke på nytt, må saken avgjøres av det organ som har truffet vedtaket.

5. PLIKTEN TIL Å UTREDE SAKEN OG TIL Å BEGRUNNE VEDTAKET

5.1 Saksforberedelse

Kommunen har en plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før det fattes vedtak, jf. [forvaltningsloven](#) § 17.

Visse opplysninger må som et minimum alltid framkomme i kommunens saksutredning. Det er i den forbindelse viktig at kommunen er bevisst på at Fylkesmannen, som kan ha mindre lokalkunnskap, kan komme i befatning med saken. Følgende opplysninger bør alltid innhentes:

- Eiendommens totalareal, herunder hvor mye av dette som er henholdsvis fulldyrka jord, overflatedyrka jord/gjødsla beite, skog og annet areal. Når eiendommen består av flere parseller, må det framgå hvordan parsellene ligger i forhold til hverandre.
- Hva slags bebyggelse det er på eiendommen.
- Planstatusen for det området som omfattes av søknaden.
- Formålet med fradelingen.
- Eventuelle rettigheter tilknyttet eiendommen og hvordan disse skal fordeles mellom det fradelte arealet og gjenværende eiendom.

Kart hvor grensene for de aktuelle eiendommene og tomteparsellene er avtegnet, må følge saken. Der hvor kart ikke foreligger, må det lages en skisse over eiendommene. Dersom eventuelt avslag blir begrunnet ut fra hensynet til andre landbrukseiendommer i området, må disse eiendommene beskrives på en måte som innebærer at det av dokumentene i saken kan ses hvilke konkrete uheldige konsekvenser omdisponeringen eller fradelingen vil få for de aktuelle eiendommene.

Når kommunen ser at vilkårene for omdisponering ikke er oppfylt, kan den i henhold til [jordloven](#) § 9 kreve lagt fram alternative løsninger. Kommunen har ikke bare en rett til å kreve framlagt alternativer etter jordloven § 9, men også en plikt til å veilede etter [forvaltningsloven](#) § 11. Det innebærer at kommunen må peke på aktuelle alternativer når den ser at det finnes alternativer. En slik plikt til å veilede har kommunen også når det gjelder søknad om fradeling.

I noen tilfeller vil det av hensyn til partene være riktig å orientere om tilbudsregelen i [odelsloven](#) § 20. Det kan være tilfelle når kommunen mottar en søknad om fradeling av bebyggelsen på en landbrukseiendom, og hvor eiers intensjon er å selge resten av eiendommen som tilleggsjord. Statens landbruksforvaltning har [ved brev av 24. mars 2010](#) til kommunene orientert om denne situasjonen. Departementet viser til denne orienteringen.

Når husdyrprodusenter får fradelt tomter fra sine eiendommer for at det skal etableres husdyrproduksjon på den utskilte tomte, er det viktig at kommunen informerer partene i delingssaken om bestemmelsene om samarbeid etter regelverket om produksjonstilskudd og husdyrkonsesjon. Det er også viktig å informere om hvilke konsekvenser et regelstridig samarbeid kan. Departementet viser til Statens landbruksforvaltnings [rundskriv 45/12](#) om

forholdet mellom fradeling av tomter etter jordloven og regelstridig samarbeid etter regelverket om produksjonstilskudd og husdyrkonsesjon.

I enkelte saker er det også nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven kapittel 19. Saksforberedelsen og vurderingen av om dispensasjon skal gis, må gjøres etter reglene i plan- og bygningsloven. Se nærmere i lovkommentaren til plandelen av plan- og bygningsloven.

5.2 Plikten til å begrunne

Søknadene skal avgjøres etter en individuell og konkret vurdering. Vedtak om å avslå søknad om omdisponering eller deling skal grunngis, jf. forvaltningsloven § 24. Alle enkeltvedtak i klagesaker skal grunngis selv om parten helt ut har fått medhold. Begrunnelsen skal gis samtidig med at vedtaket treffes. I begrunnelsen skal det vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene, jf. forvaltningsloven § 25. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal vedtaket også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på. Begrunnelsen skal nevne de faktiske forhold vedtaket bygger på. Er de faktiske forhold beskrevet av parten selv eller i et dokument som er gjort kjent for parten, er en henvisning til den tidligere framstillingen tilstrekkelig. I tilfelle skal det i underretningen til parten vedlegges kopi av framstillingen. De hovedhensyn som har vært avgjørende for skjønnet skal nevnes. Det er viktig at kommunen gjør godt rede for hvorfor den mener hensynet til bosettingen gir grunnlag for å godkjenne deling etter reglene i jordloven § 12 fjerde ledd.

5.3 Vurderingen av søknad om deling som ikke er endelig avgjort når lovendringen trer i kraft

En søknad som ikke er endelig avgjort når lovendringen trer i kraft skal vurderes etter reglene i jordloven § 12 slik de er etter lovendringen. De nye reglene skal brukes når kommunen vurderer søknaden som førsteinstans og Fylkesmannen som klageinstans selv om søknaden er kommet inn før reglene ble endret.

Dersom en vurderer å omgjøre et vedtak som er truffet før lovendringen trådte i kraft i medhold av forvaltningsloven § 35, må det også i den vurderingen tas hensyn til at reglene er endret.

6. OMDISPONERING – JORDLOVEN § 9

6.1 Formålet med forbudet mot omdisponering

Forbudet mot omdisponering i jordloven § 9 første ledd lyder:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.”

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal .

Jordvern er et politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken. I *Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords* sies det blant annet:

"Jordbruket er en arealbasert næring som er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene, den dyrka og dyrkbare marka og beiteressursene i inn- og utmark. Den globale matsituasjonen er også et viktig bakteppe når vi skal vurdere matproduksjonen i Norge. Kornarealene, og spesielt matkornarealene, er en viktig faktor for Norges matsikkerhet og selvforsyningsgrad. Med landets begrensede areal for matproduksjon er det viktig med et sterkt jordvern og en politikk som utnytter jordbruksarealet."

Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at "særlege høve" må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger "særlege høve". Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Det kan tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponering vil gi.

6.2 Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord¹

Forbudet mot omdisponering gjelder etter bestemmelsens ordlyd all dyrka og dyrkbar jord. Det gjelder imidlertid ikke for områder som er unntatt etter jordloven § 2.

Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet. En forutsetning for at forbudet kommer til anvendelse er imidlertid at det areal som søkes omdisponert, enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Det må objektivt sett ligge til rette for jordbruksproduksjon. Produksjonen må samtidig være av et visst omfang, enten for salg eller for eget bruk. Områdets karakter vil spille en viss rolle. Det er relevant å trekke inn i vurderingen om eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde.

Som *dyrka jord* regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Begrepene er definert i kartsystemet AR5. *Dyrkbar jord* er definert i kartsystemet FKB Dyrkbar Jord. Ved vurderingen av om et areal er dyrka eller dyrkbart bør en legge disse definisjonene, slik de er til enhver tid, til grunn. Betegnelsen *dyrkingsjord*, som blir brukt i enkelte dokumenter, er det samme som *dyrkbar jord*.

En kortversjon av disse definisjonene er²:

Fullldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.

Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålende urter. På innmarksbeiter som er tresatt, kan det registreres treslag.

Dyrkbar jord: Areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking.

¹ kapittel 6.2 er endret slik at definisjonen av begrepene dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9 er oppdatert i tråd med kartsystemene AR5 og FKB Dyrkbar Jord.

² Gjeldende definisjoner pr. august 2015.

6.3 Disposisjoner som rammes av forbudet mot omdisponering – betydningen av begrepet "ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon"

Forbudet mot å bruke dyrka jord og dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon kan ramme bruksmåter av ulik karakter.

Det kan dreie seg om for eksempel oppføring av bygg, planting av skog, anlegg av dammer, eller massedeponi av enhver art.

Videre rammes uttak av jord, masse og torv (blant annet til hyttetak) fra dyrka eller dyrkbar jord av forbudet. Ved slikt uttak må en ha samtykke selv om ikke alt jordsmonn fjernes. Produksjon av plen kan også rammes av forbudet. Det må foretas en vurdering av om jordsmonnet blir fjernet ved produksjonen. Dyrka jord må ikke brukes til plenproduksjon som fører til at jordsmonn blir fjernet.

Formålet med bruken av den dyrka eller dyrkbare jorda er avgjørende for om det er nødvendig med samtykke.

Dyrka jord kan ikke brukes til annet enn jordbruksproduksjon uten samtykke.

Dyrkbar jord kan ikke disponeres slik at den er uegnet til jordbruksproduksjon i framtida uten samtykke. Den kan nyttes til annet enn jordbruksproduksjon, men den kan ikke disponeres slik at det er til hinder for at arealet kan nyttes til jordbruksproduksjon i framtida. Dyrkbar jord kan etter dette for eksempel brukes til produksjon av pyntegrønt og juletrær uten samtykke.

Begrepet "*jordbruksproduksjon*" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter videre bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Når det gjelder driftsbygninger, vil begrepet omfatte bygninger som er nødvendige blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold. Det vil videre omfatte bygninger for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon. Det vil også omfatte bygninger for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk. Når det gjelder oppføring av drivhus eller veksthus, må dette oppfattes som "*jordbruksproduksjon*" når arealet som huset dekker, blir nyttet direkte til planteproduksjon. Videre vil anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet.

Oppføring av kårbolig krever samtykke til omdisponering. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre og er ikke direkte knyttet til driften.

Anlegg av fangdammer eller våtmarker med formål å være et økologisk rensetiltak, omfattes også av begrepet. Det samme gjelder anlegg av dammer som skal gi drikkevann for husdyr. Leplanting og anlegg av vegetasjonssoner som tar sikte på å hindre erosjon av den dyrka jorda, vil i utgangspunktet falle innenfor begrepet. Landskapsplanting og dammer som anlegges for å ivareta hensynet til biologisk mangfold, faller derimot utenfor.

6.4 Vilkårene for å gi samtykke til omdisponering

6.4.1 "særlege høve"

Det er ikke noe absolutt forbud mot omdisponering. Dette framgår av jordloven § 9 annet ledd som lyder: *"Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika."*

Kommunen har fått departementets myndighet til å avgjøre søknader om omdisponering, og kan bare gi samtykke når "særlege høve" foreligger. Meningen med denne formuleringen er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern. Formuleringen "særlege høve" understreker viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet. Dette er som nevnt i punkt 6.1 å sikre matproduserende areal for framtidige generasjoner.

6.4.2 "ei samla vurdering"

Samtykke til omdisponering kan gis etter en samlet vurdering av forholdene. I jordloven § 9 annet ledd annet og tredje punktum er det sagt hvilke hensyn som skal tillegges vekt. Bestemmelsen lyder: *"Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon."* Bestemmelsen er ikke uttømmende, jf. uttrykket "mellom anna".

"godkjende planar etter plan- og bygningslova"

I tettstedsnære områder bør bruken av arealene som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven. Det innebærer at dersom et område er regulert til landbruk så er det i seg selv et moment av stor vekt mot at arealene skal nyttes til andre formål. Bestemmelsen gjelder godkjente planer etter plan- og bygningsloven. Det betyr ikke at forslag til planer er uten relevans, jf. det som er sagt avslutningsvis i dette punktet.

"drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området"

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Bestemmelsen tar sikte på å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet som er å sikre matproduserende areal. En omdisponering kan få negative konsekvenser for landbruket i området. Det kan det etter bestemmelsen tas hensyn til. Det kreves at det dreier seg om konkret påregnelige ulemper av en viss størrelse og omfang. Se også omtale av dette i tilknytning til delingsbestemmelsen, punkt 8.3.2.

"kulturlandskapet"

Med kulturlandskapet menes 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 våtmarker, steingjerder, åkerholmer og kantvegetasjon. Dersom tiltaket berører mangfoldet i naturen, må prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven legges til grunn for vedtaket, jf. naturmangfoldloven § 7.

Et kulturminne kan være automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Dette kan etter omstendighetene være et moment ved vurderingen av søknaden om omdisponering.

"det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi"

Tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer går inn under bestemmelsen. Forskjellige samfunnsinteresser kan komme i motstrid med hverandre. Samfunnsinteresser som taler for at det gis samtykke til omdisponering, kan for eksempel være offentlige eller private formål som tilgodeser allmennheten og formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene. Inn under begrepet "samfunnsgagnet" går også hensynet til bosettingen. Det kan legges vekt på om omdisponeringen vil bidra til å opprettholde eller styrke bosettingen i området eiendommen ligger.

Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

"om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon"

Eksempler på at arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, er bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og produksjon av juletre og pyntegrønt. Se egen omtale av varig omdisponering til juletreproduksjon i kapittel 9.

Spørsmålet om arealet kan føres tilbake må ses i lys av hvor lang tid som trengs for å gjennomføre tiltaket, og på hvilket tidspunkt det ut fra foretatte investeringer kan føres tilbake. En må også vurdere kostnadene ved igjen å ta arealene i bruk til jordbruksproduksjon. Når det gjelder midlertidig tilrettelegging for golfspill, viser en til [T2-2001 punkt 5 om arealplanlegging og golfbaner](#).

"mellom anna"

Det er adgang til å legge vekt på andre momenter enn de som er direkte nevnt i bestemmelsen, jf. uttrykket "mellom anna". Det må dreie seg om hensyn loven skal fremme. Hensynet til en miljøforsvarlig forvaltning kan tillegges vekt. Planer som ennå ikke er godkjent kan også tillegges vekt. Det vil her ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet.

6.5 Om avveiningen

Dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern. Når uttrykket "særlege høve" er brukt, er det for å understreke viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet. En må ta i betraktning at jordvern er en nasjonal interesse og et landbrukspolitisk hovedsatsningsområde.

I veilederen [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#), er det signalisert at "fylkeskommunene og kommunene tar hensyn til landbruksarealer og kulturlandskapet, og bidrar til at de nasjonale jordvernmålene nås ved å begrense omdisponering av de mest verdifulle jordressursene og redusere oppsplitting av viktige arealer."

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av alle relevante hensyn i saken. I de tilfellene kommunen ser at søknaden ikke kan innvilges, kan kommunen ta kontakt med søker med sikte på å finne fram til en alternativ løsning som kan godtas, jf. punkt 5.1.

En har en plikt til å behandle like saker likt. Det er bare grunnlag for forskjellsbehandling når det er saklig grunn til det.

7. DELING - JORDLOVEN § 12

7.1 Jordloven § 12

Jordloven § 12 fikk vesentlige endringer ved lov 10. juni 2013 om endringer i jordlova. Bestemmelsen har nå følgende ordlyd (endringene er i kursiv for å gjøre dem synlige):

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av departementet. Det same gjeld* forpakting, 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 offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

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 frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Utgangspunktet i *første ledd* er fremdeles at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke.

Formuleringen "kan ikkje delast utan samtykke frå departementet" er erstattet av formuleringen "må godkjennast av departementet". Formuleringen "Forbodet mot deling" er erstattet med formuleringen "Det same gjeld". Videre har det som var annet punktum i første ledd blitt tredje punktum, og det som var tredje punktum har blitt annet punktum.

Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Annet ledd er nytt. Det gjelder forholdet mellom bestemmelsen om omdisponering (§ 9) og bestemmelsen om deling (§ 12). Regelen lovfester gjeldende praksis når det gjelder rekkefølgen ved behandlingen av søknad etter de to bestemmelsene.

Før lovendringen kunne en ikke gi samtykke til deling med mindre ett av to lovvilkår var oppfylt. *Nytt tredje ledd* åpner for en friere tilnærming ettersom forvaltningen ikke lenger trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke. Den friere tilnærmingen og synliggjøringen av sentrale elementer i formålsbestemmelsen går fram av tredje ledd.

Fjerde ledd er nytt og kommer til anvendelse dersom det ikke kan gis samtykke etter tredje ledd. Hensynet til bosettingen kan gi grunnlag for å gi samtykke etter fjerde ledd.

Det er ikke gjort endringer i reglene i femte til åttende ledd.

Niende ledd er nytt og gir hjemmel til å gi forskrift og gjelder fradeling av mindre areal i forbindelse med grensejustering etter matrikkeloven.

7.2 Formålet med bestemmelsen om deling

Bestemmelsen 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, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger, se nærmere rundskriv M-35/95 om jordlovens formål. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

7.3 Når får bestemmelsen anvendelse

7.3.1 "eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk"

Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av kun dyrka jord eller kun skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som brukes til hagebruk. Eiendommen må ha en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift. En liten eiendom kan omfattes av bestemmelsen om deling dersom det hører dyrka jord av høy kvalitet til eiendommen. I praksis har en eiendom med totalareal på 5 dekar blitt ansett tilstrekkelig ettersom den hadde 3 dekar fulldyrka jord. Eiendommens beliggenhet er et relevant moment. Det samme gjelder kvaliteten på arealet, vekstvilkår, og hvilken produksjonsform som er påregnelig. Den eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Det forhold at eiendommen egner seg som tilleggsjord, har ikke betydning for spørsmålet om eiendommen faller inn under loven. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva en eier med alminnelige kunnskaper og erfaring kan få ut av eiendommen.

7.3.2 Rettigheter og parter i sameie

Det går fram av bestemmelsen at begrepet eiendom også omfatter rettigheter, og parter i sameie som hører til eiendommen (sameie mellom bruk). Slike rettigheter og parter kan blant annet gjelde beiteretter, seteretter, fiskeretter, jaktretter, fallretter og sameie i utmark. Fradeling av servitutter, jaktretter og fiskeretter er også regulert i hhv. [servituttloven](#) § 9, [viltloven](#) § 28 annet ledd og i [lakse- og innlandsfiskeloven](#) § 19 første ledd.

For sameieparter knyttet til fast eiendom sier [sameieloven](#) § 10 annet ledd første punktum at slike sameieparter ikke kan "avhendast utan saman med egedomen eller ein tilsvarande del av han". Lovavdelingen i Justisdepartementet legger til grunn i en [tolkningsuttalelse](#) at et samtykke til deling etter [jordloven](#) § 12 ikke fører til at en sameiepart i et realsameie kan fradeles uhindret av avhendelsesbegrensningen i sameieloven § 10 annet ledd første punktum. Lovavdelingen legger også til grunn at sameieloven § 10 annet ledd ikke innebærer noen begrensning i landbruksmyndighetenes kompetanse til å treffe vedtak etter jordloven § 12.

7.3.3 Deling av eiendommer som ikke reguleres av jordloven

Samtykke til deling etter jordloven § 12 er ikke nødvendig for avhendelse eller bortleie av grunn etter

Lov om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven) av 17. juni 2005

Finnmarksloven gjelder for fast eiendom og vassdrag med naturressurser i Finnmark fylke. Etter [finnmarksloven](#) § 6 er det Finnmarkseiendommen som skal forvalte grunn og naturressurser i Finnmark. Finnmarksloven § 10 har egne regler om endret bruk av utmark og avhendelse av fast eiendom. I denne bestemmelsen reguleres også bortleie av utmark.

Lov om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjelleva) av 6. juni 1975
Statsallmenningsgrunn kan som hovedregel ikke avhendes. [Fjelleva](#) § 13 hjemler likevel avhendelse og bortleie av grunn i statsallmenning som tilleggsjord til gårdsbruk og til byggetomt. Fjellstyret, og eventuelt allmenningsstyret, skal få anledning til å uttale seg i saker om avhendelse av allmenningsgrunn.

Lov om bygdeallmenninger av 19. juni 1992

Bygdeallmenningsgrunn kan som hovedregel ikke selges eller festes bort, med mindre loven selv åpner for det, jf. [bygdeallmenningsloven](#) § 1-2. Etter lovens § 2-3 kan bruksrett i bygdeallmenning ikke skilles fra den jordbrukseiendommen som retten tilligger. Den kan heller ikke leies bort uten i forbindelse med forpaktning av den berettigede eiendom.

Unntakene for fradeling etter finnmarksloven, fjelleva og bygdeallmenningsloven har sammenheng med at avhendelsen normalt vil innebære fradeling av mindre tomter/parseller fra store eiendommer det ikke er naturlig å anse som "eigedom" eller "driftseining" i jordlovens forstand.

7.3.4 Deling av eiendom med flere registerbetegnelser

Bestemmelsen om deling gjelder uten hensyn til om eiendommen består av flere "registernemningar" (gårds- og bruksnummer), jf. [jordloven](#) § 12 sjette ledd. Vilåårene er at de forskjellige delene er på "same eigarhand" og etter departementets skjønn "må reknast som ei driftseining".

"same eigarhand"

Samme eierhånd betyr at de ulike gårds- og bruksnummer må eies av en og samme person. Det er for eksempel ikke tilfelle dersom ektefeller eier hver sin eiendom. Eiendommene er imidlertid på samme eierhånd om en ektefelle i tillegg til sin egen eiendom råder over avdødes eiendom i henhold til uskiftebevilling. En spesiell situasjon har en når en eiendom eies av en person i eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd.

"må reknast som ei driftseining"

Selv om flere eiendommer er på "same eigarhand", kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en konkret og individuell vurdering. Det er ikke nok at de er egnet til å drives sammen. En må være spesielt nøye med vurderingen der eiendommene er kommet på samme eierhånd ved en tilfældighet.

Ved vurderingen av om en kan regne eiendommene som en driftsenhet er det av betydning om de ulike eiendommene ligger slik til at de rent faktisk egner seg for å drives sammen. Den driftsmessige avstanden er et moment i vurderingen. Det samme er om eiendommene har vært drevet sammen. Det er ikke noe krav om at eiendommene skal være drevet sammen en viss tid.

Forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14

En spesiell situasjon har en hvor driftsenheten består av eiendommer med ulik odelsrettslig status. Det er sikker rett at det ikke er nødvendig med samtykke til deling når en driftsenhet deles i medhold av delingsprinsippet odelsloven § 14. Behandling etter jordloven § 12 kan unnlates når deling gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak eller når det ellers ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelsloven § 14. Når det gjelder deling utenom en ordinær odelsløsningssak, må det dreie seg om en fordeling mellom odelsberettigede. Det er nødvendig med godkjenning til deling dersom eieren for eksempel ønsker å beholde en odelseiendom selv, og ellers vil overdra en eller flere odelseiendommer til noen med eller uten odelsrett. Det vil videre være nødvendig med godkjenning til deling dersom eieren overdrar en odelseiendom til en odelsberettiget og en odelseiendom til en uten odelsrett. Odelsoven § 14 fanger ikke opp noen av disse tilfellene.

Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål. Etter omstendighetene kan avgjørelsen være vanskelig. Odelsoven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf. odelsloven §§ 1 og 2. Det må tas hensyn til eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre og ressurs situasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.

I de tilfeller kommunen ser at det ikke er nødvendig med samtykke til deling fordi det dreier seg om to eller flere odelseiendommer, må kommunen orientere parten om at deling kan skje uten hinder av jordlovens delingsbestemmelse. Innbetalt delingsgebyr må i så fall refunderes.

Kommunen kan søke bistand hos fylkesmannen eller Statens landbruksforvaltning dersom den er i tvil om det er nødvendig med delingssamtykke.

Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

7.3.5 Delingsbegrepet

Bestemmelsen om deling rammer disposisjoner over del av eiendommen av rettslig art. Eierens faktiske disposisjoner over del av eiendommen rammes ikke av bestemmelsen. Det vil bestemmelsen derimot kunne gjøre dersom eieren faktisk lar noen få rett til å bruke deler av eiendommen.

En fradeling med opprettelse av ny matrikkelenhet (jf. [matrikkeloven](#) § 5) er alltid å betrakte som deling i henhold til [jordloven](#) § 12 selv om den ikke følges opp av noen overføring av rett. En overføring av rett til del av eiendommen vil kunne rammes av bestemmelsen selv om det ikke er gjennomført noen delingsforretning. Overføring av eiendomsrett vil rammes. Det samme gjelder forpaking, tomtefeste og lignende leie- eller bruksrett til del av eiendommen dersom retten er stiftet for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren.

Bruksretter må være av et visst omfang for at bestemmelsen om deling skal komme til anvendelse. Bruksretter som for eksempel vei- og vannrett rammes normalt ikke. Det samme gjelder rett til stolpefeste i forbindelse med anlegg av kraft- og telefonlinjer. Derimot vil anlegg av transformatorer og lignende kunne omfattes. Det samme gjelder anlegg av lysløype og lignende.

Etablering av eierseksjoner, jf. [eierseksjonsloven](#) § 1, krever samtykke.

Bruksrett til et bolighus på eiendommen på mer enn ti år må godkjennes. Etter fast praksis er det imidlertid ikke nødvendig med samtykke til deling når overdrager sikrer seg boret (kårsrett) til ett av bolighusene på eiendommen i forbindelse med generasjonsskifte. Avtalen må ikke gå ut over det som er nødvendig for å sikre ordinære kårretter innenfor det som vanligvis går inn under slike avtaler.

Etter fast praksis kreves det samtykke til deling når festet tomt blir overdratt i de tilfeller søknad om bortfeste ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Nytt samtykke er også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknaden om bortfeste uttrykkelig ble satt som vilkår at tomten skulle festes bort og ikke selges.

Bestemmelsen om deling rammer ikke spalting av eiendomsretten i hele eiendommen. Når flere overtar i sameie er det heller ikke nødvendig med godkjenning.

Videre er det ikke nødvendig med delingstillatelse når særskilt registrert del av eiendommen blir solgt ved tvangssalg, jf. [jordloven](#) § 12 femte ledd. Dette gjelder enten rekvirenten har pant i hele driftsenheten eller bare i den delen som blir solgt. Delingstillatelse er heller ikke nødvendig når det i forbindelse med jordskifte er nødvendig å dele en eiendom.

8. VURDERINGEN AV EN SØKNAD OM DELING

8.1 Gebyr

Statens landbruksforvaltning har 14. desember 2011 fastsatt [forskrift om gebyr for behandling av saker om konsesjon og deling](#). Delingsgebyret skal kreves inn av kommunen i alle delingssaker. Statens landbruksforvaltning har i [brev av 14. desember 2011 til kommunene og Fylkesmennene](#) orientert om innholdet i forskriften.

8.2 Deling som gjelder dyrka og dyrkbar jord, jf. § 12 annet ledd

Annet ledd sier at det må foreligge samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal tas i bruk slik den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida.

Dersom formålet med deling gjør det nødvendig med samtykke til omdisponering etter § 9, kan delingssamtykke ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering. Dette innebærer at søknaden må avslås.

Samtykke til omdisponering kan være gitt i egen sak forut for søknaden om deling. Annet ledd er imidlertid ikke til hinder for at slikt samtykke gis i forbindelse avgjørelsen av søknaden om deling. Spørsmålet om omdisponering må vurderes etter reglene i § 9, se kapittel 6 og det må gå fram av saksfremstillingen at det er fattet to vedtak.

8.3 Nærmere om vurderingen etter § 12 tredje ledd

8.3.1 Tredje ledd første punktum

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det etter tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i jordloven § 1 annet og tredje ledd trekkes med. Dette gjelder blant annet hensynet til kulturlandskapet. Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur er nærmere omtalt i i rundskriv M-35/95 Om jordloven § 1. Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Ved avgjørelsen av en sak kan en imidlertid finne at en økning av arealet ikke vil føre til nevneverdig styrking av bruket.

8.3.2 Tredje ledd annet punktum

Tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. 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. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

”omsynet til vern av arealressursane”

Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene.

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Den nye formuleringen ”omsynet til vern av arealressursene” ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen "omsynet til vern av arealressursane" 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. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Begrepet "arealressurser" omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Når det skal legges vekt på "vern av arealressursane", kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Den nye bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan, vil ha betydning for vurderingen av "omsynet til vern av arealressursane".

"om delinga fører til ei driftsmessig god løysing"

Det skal legges vekt på om deling fører til en driftsmessig god løsning.

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 enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. 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 i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som elles leies bort skal overføres til eie til

en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

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

En kunne også før lovendringen legge vekt på om den aktuelle delingen førte til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Lovendringen innebærer ingen endring i adgangen til å legge vekt på dette hensynet. Formuleringen tar fortsatt sikte på to hovedforhold. Det ene er driftsmessige ulemper, det andre er det en kaller miljømessige ulemper. Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Hvor det tidligere er en del bolig- eller hyttebebyggelse i området, vil det være et spørsmål om en ny boligtomt vil føre til slike merulemper at drifts- eller miljømessige hensyn taler mot deling.

Drifts- eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter. Dette har sin årsak i at hytteeiendommer normalt blir brukt mindre enn boligeiendommer.

8.3.3 Andre hensyn, tredje punktum

Formuleringen ”mellom anna” i tredje punktum viser at oppramsingen ikke er uttømmende. For at det ikke skal være tvil om hva som kan trekkes inn går det fram av tredje punktum at det ved vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur også kan legges vekt på ”andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova”. Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven. Andre samfunnshensyn, for eksempel

hensynet å skaffe tomter til næringsvirksomhet som ikke er landbruk, faller utenfor tredje ledd. Slike bruksendringer må skje gjennom planbehandling etter plan- og bygningsloven hvis jordloven § 12 tredje ledd er til hinder for delingen.

Hensynet til kulturlandskapet kan tillegges vekt. Det betyr at det kan tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

Det at fradeling berører eventuelle odelsrettshavere, er ikke relevant å ta med i vurderingen. Delingssaken skal vurderes i lys av landbruksmessige forhold som faller inn under formålsparagrafen i jordloven § 1. Odelsrettshavere kan imidlertid ha en klagerett, jf. punkt 4.3.

Det er en objektiv faglig vurdering som skal foretas. Subjektive hensyn kan i høyden få betydning dersom avgjørelsen ellers byr på tvil.

8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd

De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.

8.4 Hensynet til bosetting, § 12 fjerde ledd

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at *"Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området."* Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen "dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området" innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i

området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller i området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.

9. ADGANGEN TIL Å SETTE VILKÅR I VEDTAK OM SAMTYKKE TIL OMDISPONERING ELLER DELING

Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 9 tredje ledd. Også samtykke til deling kan gis på slike vilkår, jf. jordloven § 12 femte ledd.

Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, og det må heller ikke på andre måter virke urimelig sett i forhold til det som skal oppnås. Vurderingen av hvilke vilkår som er aktuelle må bygge på de opplysningene søker har gitt om sine planer for eiendommen.

I tilfeller hvor omdisponeringen er av midlertidig karakter bør det vurderes om det er grunn til å sette vilkår som sikrer at arealet kan brukes til fortsatt jordbruksproduksjon. Det må i den forbindelse samtidig legges til rette for at den som har juletreproduksjon som en varig del av driftsgrunnlaget sitt, og hvor produksjonen foregår fortløpende på det samme arealet, ikke skal behøve å søke om omdisponering på nytt for hver omløpsperiode. Kommunen må sørge for å få de nødvendige forutsetninger og vilkår inn i vedtaket slik at den kan følge opp dersom den aktive produksjonen opphører, for eksempel hvis juletrærne ikke blir skjøttet eller hugget i tide. Kommunen bør i så fall følge opp med nødvendige tiltak, se omtale av slike virkemidler i kapittel 11.

I tilfeller hvor samtykke til deling gis fordi landbruksarealene skal overdras som tilleggsjord, vil det være aktuelt å sette vilkår om at arealene skal overdras til slikt formål.

10. BORTFALL AV SAMTYKKE TIL OMDISPONERING ELLER DELING

Samtykke til omdisponering faller bort etter jordloven § 9 fjerde ledd dersom arbeid for å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt i gang innen tre år etter at vedtaket er gjort. Det må være satt i gang vesentlige tiltak på arealet, for eksempel at grunnmuren er satt opp, dersom fristen skal bli brutt.

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, vil samtykket falle bort.

Når det gjelder avtaler om overdragelse av areal som forutsetter samtykke til deling, har Høyesterett uttalt følgende (RT 2006 s. 539): "Føremålet ved delingsforbudet tilseier såleis, når dette blir sett i sammenheng med føresegnene elles i § 12, klart at avtaler fell bort ved endeleg vedtak om nekting av samtykke til deling." Høyesterett sier videre: "For min del har

eg med grunnlag i lovtekst og ut frå dei omsyn delingsforbodet skal vareta, vorte ståande ved at avtaler som den omtvista må falle bort ved endeleg nekting av samtykke til deling.” Høyesterett presiserte at delingsbestemmelsen i § 12 gjelder mange typer avtaler. Det er derfor ikke gitt at løsningen må bli den samme i alle typer tilfeller.

11. TILSYN OG REAKSJONER VED BRUDD PÅ §§ 9 OG 12

Kommunen og Fylkesmannen skal i henhold til jordloven § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 blir overholdt.

Kommunen kan etter jordloven § 9 siste ledd påby at ulovlige anlegg eller byggverk blir tatt bort. Fylkesmannen kan følge opp brudd på forbudet mot omdisponering og bestemmelsen om deling ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av jordloven § 20, jf. bestemmelser om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, Fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet § 3 nr. 4. Tvangsgebyr kan for eksempel brukes dersom areal ikke blir satt i stand igjen i samsvar med vilkår for å gi samtykke til omdisponering for masseuttak. Det kan også nyttes for å sikre at et areal omdisponert til juletreproduksjon føres tilbake til jordbruksdrift dersom juletrærne ikke blir skjøttet eller hugget i tide. Den som er ansvarlig, og som en følge av det kan ilegges tvangsgebyret, vil alt etter forholdene være eieren, leieren, eller bruksrettshaveren. Gebyret kan først ilegges fra det tidspunkt det er mulig å rette opp skaden.

Tvangsgebyr kan også brukes for å følge opp vilkår som er satt for godkjenning av delingen.

Forsettlig brudd på forbudet mot omdisponering kan også straffes, jf. jordloven § 21. Etter tinglysingsloven § 12 a kan dokument som går ut på overdra noen rett som rammes av bestemmelsen om deling i jordloven § 12, ikke tinglyses uten at delingen er godkjent.

Med hilsen

Pål V. Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør



Lov om jord (jordlova)

Dato	LOV-1995-05-12-23
Departement	Landbruks- og matdepartementet
Sist endret	LOV-2019-05-24-18 fra 01.07.2019
Publisert	Avd I 1995 Nr. 8
Ikrafttredelse	01.07.1995
Korttittel	Jordlova – jl

Kapitteloversikt:

- Kap. I. Føremålet med lova (§1)
- Kap. II. Virkeområdet for lova (§2)
- Kap. III. Landbruksmyndighet i kommune og fylke (§§ 3 - 7)
- Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v. (§§ 8 - 11)
- Kap. V. Deling av landbrukseigedom (§12)
- Kap. VI. Oreigning og skjønn
- Kap. VII. Ymse føresegner (§§ 18 - 21)
- II.
- III.

Jf. lov 21 des 1979 nr. 77 § 2. Jf. *tidlegare* lover 2 apr 1917 nr. 6, 23 mars 1918 nr. 1 og 2, 19 nov 1920 nr. 1 med tilleggslov 29 juni 1922 nr. 1 og lov 14 des 1917 nr. 2 og lover 23 juli 1920 nr. 1, 30 sep 1921 nr. 1, 23 mars 1923 nr. 2, 15 feb 1924, 17 juli 1925 nr. 4 og 25 juni 1926 nr. 8, 22 juni 1928 nr. 25 (med tilleggslover 15 feb 1929, 22 juni 1934 nr. 6, 10 mars 1938 nr. 1, forordning 15 sep 1941, lover 7 mai 1942 nr. 4, 27 juni 1947 nr. 5, 28 juli 1949 nr. 11), 18 mars 1955 nr. 2.

Kap. I. Føremålet med lova

§ 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. Forvaltinga 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.

Kap. II. Virkeområdet for lova

§ 2. Virkeområde

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

- a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. bebyggelse og anlegg, eller
 2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld ikkje for tiltak med konsesjon etter energiloven § 3-1, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

- 0 Endra med lover 24 nov 2000 nr. 82 (ikr. 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169), 27 juni 2008 nr. 71 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638), 14 juni 2013 nr. 46 (ikr. 1 juli 2013 iflg. res. 14 juni 2013 nr. 642), 16 juni 2017 nr. 74 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 16 juni 2017 nr. 753, se lovens del III).

Kap. III. Landbruksmyndigheit i kommune og fylke

§ 3. Handsaming av landbrukssaker

Kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen skal ha ansvaret for handsaminga av landbrukssaker. Departementet kan gi nærare føresegner om handsaminga av statlege landbrukssaker. Departementet kan gi kommunen og fylkeskommunen myndigheit til å gi fråsegner og ta avgjerd i landbrukssaker. Fylkesmannen kan med verknad for ein bestemt tidsperiode påleggje kommunar å sende inn fortløpande utskrift av alle avgjerder i ein eller fleire sakstypar etter denne lova eller lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

- 0 Endra med lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 og 1 jan 2010, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 4. (Oppheva med lov 28 nov 2003 nr. 98.)

§ 5. (Oppheva med lov 19 juni 2009 nr. 98.)

§ 6. Arbeidsoppgåver

På vegne av staten skal fylkesmannen og kommunen ta opp arbeidet med dei føremåla som er nemnde i § 1. Dei skal mellom anna arbeide ut planar for korleis jorda skal nyttast, hjelpa til med førebuing av grunnutnyttingsplanar som vedkjem landbruket etter plan- og bygningslova og gjera det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller ved vedtak av departementet.

- 0 Endra med lover 4 mai 2001 nr. 17 (sjå dens V), 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361), 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 7. (Oppheva med lov 22 des 1999 nr. 103.)

Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

§ 8. *Driveplikt*

Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomens sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

- 0 Endra med lover 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848), 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

§ 8 a. *Fritak frå driveplikt*

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomens ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

- 0 Føyd til med lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 9. *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

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

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§ 10. Uttak av myr

Når nokon tek ut myr til torvprodukt eller anna teknisk føremål, skal det alltid liggja att eit forsvarleg torv- eller jordlag. Myrareala skal setjast i stand att ut frå omsynet til etterbruken av arealet til landbruksføremål og naturvern. Dersom ein bruksrettshavar til torvuttak meiner føresegnene fører med seg at retten hans vert minka urimeleg mykje, kan han leggje spørsmålet om endring i brukstilhøva fram for jordskifteretten, jf. jordskiftelova § 3-8.

0 Endra med lov 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

§ 11. Drift av jordbruksareal, nydyrking og driftsvegar

For å sikra miljøforsvarleg drift av jordbruksareal, jf. § 1 tredje ledd, kan departementet gi føresegner om drifta. Føresegnene kan mellom anna ta sikte på å hindra erosjon og regulera bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta omsyn til særlege naturverdiar.

For å unngå skade på natur- og kulturlandskap eller for å redusere utslipp av klimagassar kan departementet gi føresegner for nydyrking. I føresegnene kan det fastsetjast forbod mot nydyrking og at nydyrking berre kan skje i samsvar med ein plan godkjend av departementet.

Departementet kan gi føresegner om planlegging, godkjenning og bygging av vegar for landbruksføremål.

0 Endra med lover 19 juni 2009 nr. 100 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 19 juni 2009 nr. 704), 24 mai 2019 nr. 18 (ikr. 1 juli 2019 iflg. res. 24 mai 2019 nr. 673).

Kap. V. Deling av landbrukseigedom

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtfeste 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 rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

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

- 0 Endra med lover 14 juni 2013 nr. 46 (ikr. 1 juli 2013 iflg. res. 14 juni 2013 nr. 642), 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

Kap. VI. Oreigning og skjønn

- 0 Oppheva med lov 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361).

Kap. VII. Ymse føresegner

§ 18. Føresegner om tilskot

Etter retningslinjer fastsett av Stortinget, kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling og formidling av tilskot etter jordbruksavtalen eller liknande tilskot, herunder atterhald og avkorting av tilskot, utestenging frå ei ordning, og rente ved krav om tilbakebetaling.

Er det gitt tilskot med heimel i føresegn etter første ledd, og det er fatta endeleg vedtak om å betale tilskotet tilbake, er vedtaket tvangsgrunnlag for utlegg.

- 0 Endra med lover 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361), 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

§ 19. Tilsyn

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8 til 12 vert haldne.

- 0 Endra med lover 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848), 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

§ 20. Tvangsgebyr

For å sikre at føresegnene i §§ 8 til 12 vert haldne, eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

Tvangsgebyr kan fastsetjast når brot mot lova sjølv eller vedtak etter lova er oppdaga. Tvangsgebyret kan innkrevjast frå den frist departementet har sett for retting av tilhøvet. Tvangsgebyr kan og fastsetjast på førehand. Det kan fastsetjast at tvangsgebyr aukar så lenge det ulovlege tilhøvet varer ved, eller at det forfell for kvart brot.

Tvangsgebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

- 0 Endra med lov 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

§ 21. *Straff*

Med bøter straffast den som forsettleg bryt forbodet mot omdisponering i § 9, eller påbodet om å setje i stand areala i § 10. Medverknad blir ikkje straffa.

0 Endra med lov 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015)

II.

Frå den tida¹ Kongen fastset, skal følgjande føresegner i andre lover endrast slik: — —

1 Frå 1 juli 1995 iflg. res. 12 mai 1995 nr. 412.

III.

Lovendringane gjeld frå den tid¹ Kongen fastset.

Frå same tid held lov av 18. mars 1955 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova), lov av 18. mars 1949 nr. 5 om vern mot jordøydelegging og lov av 11. mai 1984 nr. 26 om endringar i jordlova, opp å gjelda.

Forskrifter fastsett med heimel i lov av 18. mars 1955 nr. 2 står ved lag til dei vert endra eller oppheva.

Lovendringane får verknad for søknader som ikkje er avgjort før lova tar til å gjelde.

Lovendringane gjeld òg brot på reglar etter lov av 18. mars 1949 nr. 5 og lov av 18. mars 1955 nr. 2 eller vedtak fastsett med heimel i desse lovene dersom brotet fortsetter eller oppstår etter at lova tar til å gjelde.

Dispensasjon gitt — — —

Odelsova § 27 nytt tredje ledd og konsesjonslova § 6 nytt fyrste ledd nr. 1 får verknad for overdragingar som skjer etter at endringane tar til å gjelde.

— — —

0 Endra med lov 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

1 Frå 1 juli 1995 iflg. res. 12 mai 1995 nr. 412.



FYLKESMANNEN I NORDLAND

Moloveien 10
8003 BODØ

Dato: 02.07.2020
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.:
Løpenr.: 3580/2020
Saksnr./vår ref.: 2019/662
Arkivkode: L34

Oversendelse av påklaget enkeltvedtak fattet av Teknisk utvalg i Rødøy kommune.

Saken gjelder klage på vedtak; avslag på søknad om fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, under gnr. 61 bnr. 1.

Etter forvaltningsloven § 28 annet ledd og § 33 fjerde ledd, oversendes herved klagesakens dokumenter for klagebehandling, da Teknisk utvalg ikke har endret det tidligere enkeltvedtaket etter forvaltningslovens § 33.

Sakens dokumenter : Vedlagt er samtlige av sakens dokumenter.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Einar Johan Aga
Sten-Raymond Aga

Kilaveien 311
Skolebakken 133

8186
8186

Tjongsfjorden
Tjongsfjorden

Vedlegg:

- 1 Utskrift av møtebok Teknisk utvalg sak 005.2020
- 2 TU sak 005.2020

Teknisk etat

Postadresse:
Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen
Besøksadresse:
Rødøy rådhus, Vågaveien 100

Telefoner:
Sentralbord: 75 09 80 00
Telefon:

Elektroniske adresser:
postmottak@rodoy.kommune.no
Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no
www.rodoy.kommune.no

Orgnr.:
945 717 173

Utskrift av møtebok

Teknisk utvalg

i møte den 1. juli 2020.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Utsatt sak:

Sak 005/2020 KLAGE PÅ VEDTAK; AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ 17 DAA TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.

Jfr. saksfremlegg nr. 02820.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Klage fra Einar Johan Aga datert 16.11.2019 og fra Sten Raymond Aga datert 15.11.2019, over avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til boligtomt, fra gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy kommune, jfr. vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019, tas ikke til følge, da klagen ikke har brakt frem nye momenter av vesentlig betydning for saken.

Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

Vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019 opprettholdes.

Saken oversendes til fylkesmannen for klagebehandling.

Representanten Nils-Johan Urskog fremmet følgende forslag til vedtak:

Da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, tas klagen til følge.

Votering: Rådmannens innstilling fikk 4 stemmer.

Forslaget fra Nils Johan Urskog fikk 1 stemme, avgitt av Nils Johan Urskog.

Teknisk utvalgs vedtak:

Rådmannens innstilling vedtatt med 4 mot 1 stemme.

Rett utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 2. juli 2020

Kjetil Hansen



Utskrift av møtebok

Teknisk utvalg

i møte den 18. juni 2020.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Utsatt sak:

**Sak 005/2020 KLAGE PÅ VEDTAK; AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV ET
TILLEGGSAREAL PÅ 17 DAA TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61
BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.**

Jfr. saksfremlegg nr. 02820.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Klage fra Einar Johan Aga datert 16.11.2019 og fra Sten Raymond Aga datert 15.11.2019, over avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til boligtomt, fra gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy kommune, jfr. vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019, tas ikke til følge, da klagen ikke har brakt frem nye momenter av vesentlig betydning for saken.

Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

Vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019 opprettholdes.

Saken oversendes til fylkesmannen for klagebehandling.

Representanten Nils-Johan Urskog fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes til Teknisk utvalg har utført befaring på eiendommen, 1. juli. Saken behandles umiddelbart etter befaring.

Teknisk utvalgs vedtak:

Forslaget fra Nils-Johan Urskog enstemmig vedtatt.

Rett utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 18. juni 2020

Kjetil Hansen

Utskrift av møtebok

Teknisk utvalg

i møte den 18. mars 2020.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 005/2020 KLAGE PÅ VEDTAK; AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ 17 DAA TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.

Jfr. saksfremlegg nr. 02820.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Klage fra Einar Johan Aga datert 16.11.2019 og fra Sten Raymond Aga datert 15.11.2019, over avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til boligtomt, fra gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy kommune, jfr. vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019, tas ikke til følge, da klagen ikke har brakt frem nye momenter av vesentlig betydning for saken.

Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

Vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019 opprettholdes.

Saken oversendes til fylkesmannen for klagebehandling.

Representanten Kristian Stensland fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes.

Teknisk utvalgs vedtak:

Forslaget fra Kristian Stensland enstemmig vedtatt.

Rett utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 18. mars 2020

Kjetil Hansen

