



## DET KONGELIGE LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Advokatfirmaet Buttingsrud DA  
Hvervenmoveien 49  
3511 HØNEFOSS

Deres ref  
9506/311266/TBM/gkø

Vår ref  
18/737-4

Dato  
17. august 2018

### **Omgjøring av vedtak - deling av gnr. 76 bnr. 1 m.fl. i Hjartdal kommune - Telemark**

Landbruks- og matdepartementet viser til brev av 20. juni 2018 fra advokatfirma Buttingsrud. I brevet ber advokat Trine Buttingsrud Mathiesen, på vegne av Ole Einar Småkasin og Solvor Mowinckel Småkasin, om at departementet omgjør vedtaket som er fattet av Landbruksdirektoratet 13. juni 2018. Landbruksdirektoratet har stadfestet Fylkesmannens vedtak om å omgjøre kommunens delingstillatelse etter jordloven § 12.

#### **Bakgrunn for saken**

Ole Einar Småkasin og Solvor Mowinckel Småkasin (søsken med ideell halvpart hver) ønsker å dele eiendommen, slik at den ene eier den største teigen på gnr. 80, bnr. 9 (fjelleiendommen), mens den andre skal eie gnr. 76, bnr. 1 og 2 i tillegg til den minste teigen på gnr. 80, bnr. 9. Søkerne arvet eiendommen som mindreårige og overtok hjemmelen til eiendommen i 1990. De bodde på eiendommen frem til 2002. Boplikten deres er dermed oppfylt. Eiendommen har vært bebodd av søkernes farmor frem til hun døde i mars 2017. Pr. i dag er det ingen som bor på eiendommen. Solvor Mowinckel Småkasin ønsker nå å flytte tilbake til gården og utvikle driften av gården med tilbud innen turisme dersom delingen blir gjennomført. Ole Einar Småkasin ønsker å ha fjelleiendommen som en fritidseiendom med mulighet for jakt og fiske.

#### **Om eiendommen**

Eiendommen (gnr. 76, bnr. 1 og 2, og gnr. 80, bnr. 9) har et samlet areal på ca. 3 989 dekar. Av dette er ca. 67 dekar fulldyrka jord, ca. 3 dekar innmarksbeite, ca. 1999 dekar produktiv skog, og resten annet areal. Gnr. 80, bnr. 9 (uten den minste teigen) består av ca. 1477 dekar (ca. 25 dekar produktiv skog av lav bonitet, og resten annet areal). Skogen på gnr. 80, bnr. 9 er omfattet av forskrift om vernskog. På gnr. 76, bnr. 1 og 2 er det flere eldre

Postadresse  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo  
postmottak@lmd.dep.no

Kontoradresse  
Teatergata 9  
www.lmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 874

Avdeling  
Avdeling for skog- og  
ressurspolitikk

Saksbehandler  
Iris-Adele Berg  
Jess  
22 24 92 62

bygninger, der sju av disse er SEFRAK-registrert. På gnr. 80, bnr. 9 er det tre bygninger i tilknytning til stølsområdet. Setra er svært forfallen, og det har ikke vært drift knyttet til denne på over 60 år. Den enkle hytten som er bygget i 1991, er uten vann og strøm.

### **Tidligere instansers vedtak og kommentarer**

Søknaden om fradeling ble behandlet i plan- og utviklingsutvalget 23. august 2017. Der ble det fattet vedtak om å avslå søknaden (flertallsvedtak 3:3, avgjort ved leders dobbeltstemme). Utvalget viste til at delingen ikke var i tråd med de hensyn jordloven skal ivareta, og at en fradeling ville gi presedens i lignende saker. Etter klage fra søkerne gjorde kommunen om vedtaket og innvilget deling i vedtak av 5. oktober 2017 (flertallsvedtak 6:1). Plan- og utviklingsutvalget vektla at hensynet til arealressursene kunne sikres ved at det tinglyses en forkjøpsrett og bruksrett for gnr. 76, bnr. 1 og 2, og utvalget vektla hensynet til bosetting siden det å styrke bosettingen er et politisk mål i kommunen.

Fylkesmannen varslet at kommunens vedtak ville bli vurdert overprøvd, og omgjorde 2.01.2018 kommunens vedtak av eget tiltak etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd på grunnlag av offentlige interesser. Fylkesmannen mente at delingen ikke var i tråd med de hensyn jordloven er satt til å ivareta. Fylkesmannen pekte på at fradelingen ville føre til en reduksjon av ressursgrunnlaget på gården og mente at fradelingen ville føre til opprettelse av en lite rasjonell enhet som ikke ville være en driftsmessig god løsning. Fylkesmannen viste også til at det er den generelle bosettingen i kommunen som skal vektlegges, og ikke familiens muligheter for videre bosetting i området.

Fylkesmannens vedtak ble påklaget til Landbruksdirektoratet. Direktoratet var enig med Fylkesmannen og tok ikke klagen til følge i vedtak av 13. juni 2018. Direktoratet viste til at det er sentralt å holde ressursene samlet på hovedeiendommen for å styrke inntektsgrunnlaget, og dermed også bosetting i fremtiden. Eiendommen har allerede ressurser som legger til rette for bosetting, og fjelleiendommen gir ikke grunnlag for ytterligere bosetting. Landbruksdirektoratet pekte videre på at hensynet til det kommunale selvstyret bør tillegges mindre vekt når det gjelder hensynet til vern av arealressursene, som er et nasjonalt hensyn.

Hjartdal kommune v/ordføreren har i brev av 19. juni 2018 kommet med kommentarer i anledning saken. Ordføreren har bl.a. pekt på brukets driftspotensial og familien Mowinckel Småkasin sine planer for driften av eiendommen, det bosettingsmessige aspektet som saken reiser og det kommunale selvstyre.

### **Omgjøringsbegjæringen**

I omgjøringsbegjæringen blir det vist til at det er nok beiteareal på eiendommen, slik at det ikke er behov for det arealet som søkes fradelt. Videre blir det vist til det kommunale selvstyret, og at det er kommunen som er nærmest til å vurdere hensynet til bosetting. Søkerne mener at saken er spesiell, og at den ikke vil gi presedens i andre saker.

### **Rettslig utgangspunkt**

Etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, jf. andre ledd, kan overordnet organ omgjøre et vedtak dersom omgjøringen ikke er til skade for noen vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser.

Det følger av forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum at når en statlig klageinstans i en klagesak skal overprøve kommunale enkeltvedtak skal det legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis etter jordloven § 12, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. 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 for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordloven. Dersom de landbruksmessige hensynene taler for å avslå søknaden, kan tillatelse også gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosetting i området.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, jf. rundskriv M-1/2013. Det fremgår også av rundskrivet at lokal skjønnsutøvelse ofte vil være viktig i saker om fradeling. Hva som er tjenlig og variert bruksstruktur og hensynet til bosetting, vil variere fra kommune til kommune.

Formålet med jordloven er å legge til rette for at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres 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.

### **Landbruks- og matdepartementets vurdering**

En omgjøring i denne saken vil ikke være til skade for noen vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser. Landbruks- og matdepartementet har dermed anledning til å omgjøre Landbruksdirektoratets vedtak etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, jf. andre ledd.

Vurderingen av om det kan gis samtykke til deling etter jordloven må gjøres ut fra et langsiktig perspektiv, ikke bare ut i fra dagens eiere sin påregnelige drift. En kan ikke legge nevneverdig vekt på at søkerne inngår privatrettslig avtale om beiterett og/eller forkjøpsrett siden det kun medfører indirekte sikring og det offentlige har ikke noe kontroll over slike avtaler.

Det er enighet om at delingen ikke medfører noen påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper.

Det står i rundskriv M-1/2013 at formuleringen "omsynet til vern av arealressursene" gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Departementet er enig med Fylkesmannen og Landbruksdirektoratet i at fradelingen vil føre til at det blir opprettet en enhet som kan være vanskelig å drive rasjonelt som selvstendig enhet ettersom det er lite ressursgrunnlag på fjelleiendommen. Selv om det er begrensede ressurser på fjelleiendommen, er de likevel, som kommunen påpeker i sitt vedtak av 23. august 2017, en ressurs for gården (blant annet som beiteområde). Departementet mener derfor det kan anføres at ressursene på fjelleiendommen best ville kunne utnyttes som en del av hovedbruket.

Samtidig vil den gjenværende eiendommen fortsatt være av slik størrelse og karakter at den gir grunnlag for drift. All dyrka jord og det som er av skog av høy bonitet vil være igjen, og søkerne har lagt frem en grundig og påregnelig plan for driften av gjenværende eiendom. Videre vil en oppløsning av sameiet i eiendommen være positivt for driften av eiendommen. Hensynet til en driftsmessig god løsning taler etter departementets vurdering ikke for å tillate fradelingen, men taler heller ikke alene for avslag.

Det fremgår også av rundskrivet at lokal skjønnsutøvelse ofte vil være viktig i saker om fradeling. Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur og hensynet til bosetting vil variere fra kommune til kommune.

I denne saken har Solvor Mowinckel Småkasin (med familie) planlagt å bosette seg på eiendommen, og kommunen har lagt til grunn at det vil skje. I innstillingen til kommunens vedtak har kommunen tatt stilling til hvordan hensynet til bosetting gjør seg gjeldende i området. Kommunen har også vist til at det er et politisk mål å øke innbyggertallet i kommunen. Siden kommunen er gitt større handlingsrom i blant annet bosettings spørsmål, som vist til ovenfor, mener departementet at kommunens oppfatning må tillegges betydelig vekt. Departementet legger etter dette til grunn at hensynet til bosetting taler for å gi delingssamtykke.

Etter en samlet vurdering har Landbruks- og matdepartementet kommet til at de negative konsekvensene ved delingen ikke kan tillegges så stor vekt i denne saken at kommunens vedtak bør omgjøres etter forvaltningsloven § 35 tredje ledd. Departementet legger i den forbindelse stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum.

**Vedtak:**

**Landbruks- og matdepartementet omgjør Landbruksdirektoratets vedtak av 13.06.2018, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, jf. andre ledd. Det innebærer at det gis tillatelse til omsøkt deling av eiendommen gnr. 76, bnr. 1 m.fl. etter jordloven § 12.**

Vedtaket er endret til gunst, og det kan tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Inger Sigrid Grette (e.f.)  
Avdelingsdirektør

Iris-Adele Berg Jess  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi:  
Hjartdal kommune  
Fylkesmannen i Telemark  
Landbruksdirektoratet