



«Mottakernavn»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»  
«Kontakt»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Karlstad,

## Behandling av klage på avslag på fradeling av kårbolig - Børsand gård gnr. 350 bnr. 5 i Asker kommune

**Klagen tas ikke til følge.**

**Asker kommunes vedtak 07.09.2021 stadfestes. Det betyr at det ikke gis samtykke til deling av kårbolig med tilhørende areal på Børsand gård (gnr. 350 bnr. 5 og gnr. 352 bnr. 7) i Asker kommune.**

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

### Sakens bakgrunn

Gjermund Helge Børsand søkte 02.05.2021 om fradeling av kårbolig på Børsand gård (gnr. 350 bnr. 5 og gnr. 352 bnr. 7), i Asker kommune. Det ble søkt om fradeling av kårbolig med et tilhørende areal på ca. 4,8 dekar på eiendommen gnr. 350 bnr. 5 og gnr. 352 bnr. 7.

07.09.2021 ble søknaden avslått av Asker kommune. På vegne av Gjermund Helge Børsand klaget advokat Ole Jacob Helmen på vedtaket. Klagen er datert 27.09.2021. Saken er sendt til oss for klagebehandling. Sakens dokumenter ligger vedlagt kommunens oversendelsesbrev 07.04.2022.

### Søknaden

Det kommer fram av søknaden at kårboligen med tomt ønskes fradelt for at det skal bli lettere økonomisk for den nye generasjonen å overta og at dere som selgere skal ha økonomisk uavhengighet.

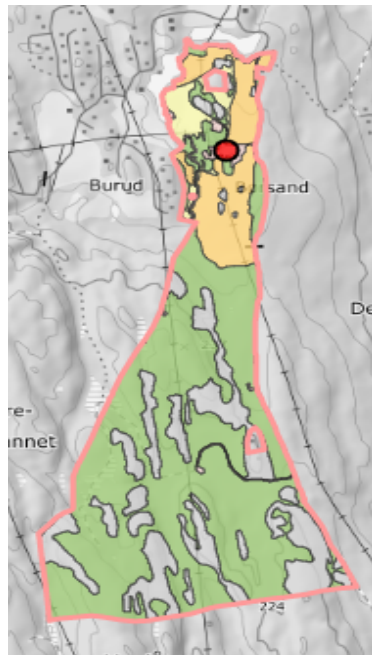
### Om eiendommen

Søknaden om fradeling gjelder kårbolig med tilhørende areal, på eiendommen Børsand gård (gnr. 350 bnr. 5 og gnr. 352 bnr. 7), i Asker kommune. Eiendommen er bebygd og har ifølge Gårdskart følgende arealressurser (dekar):



Gnr/bnr	Fulldyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, vann	Totalt
350/5 og 352/7	130,5	39,8	747,6	257,5	17,2	1192,6

Eiendommen går frem av figuren nedenfor.



Figuren er hentet fra Gårdskart 12.09.2022

Det kommer frem av sakens dokumenter at bygningsmassen på eiendommen består av to bolighus, fem landbruksbygninger og et garasjeuthus. Det søkes om fradeling av kårbolig med et tilhørende areal på ca. 4,8 dekar. Omsøkt areal består av bebygd areal, innmarksbeite og produktiv skog. Det kommer frem av sakens dokumenter at kårboligen som ønskes fradelt ligger omtrent 80 meter fra våningshuset, med adkomstvei på utsiden av tunet. Det kommer også frem av sakens dokumenter at jorda blir leid bort til grasproduksjon og beite til storfe. Skogen drives av eier selv. Øverst i figuren nedenfor ligger kårboligen, omkranset av produktiv skog, innmarksbeite og fulldyrka jord øst for adkomstveien.



Figuren er hentet fra Gårdskart 12.09.2022

### Kommunens behandling av saken

Av sammendrag og konklusjon i kommunens avslag, kommer det frem at:

*Kommunedirektøren vurderer at selv om behovet for kårbolig ikke er tilstede i dag så kan dette behovet endre seg i fremtiden. Ressursgrunnlaget på gården blir svekket ved en slik fradeling, og privatøkonomien til dagens eiere skal ikke tas med i vurderingen. I tillegg kan opprettelse av rene boligeiendommer i aktive jordbruksområder føre til konflikter mellom ulike interesser. På bakgrunn av dette anbefales det at søknaden avslås.*

### Klagen

Når det gjelder vedtakets innhold er det i hovedsak fremmet følgende klagegrunnlag:

- Det er feil fra kommunens side å spekulere i et endret behov for kårbolig på eiendommen. Den eneste realistiske og påregnelige driftsformen i fremtida er utleie av jordveien og skogsdrift med eksterne tjenesteytere. Det vil dermed ikke bli behov for kårbolig i fremtiden.
- Reduserte kostnader er en avgjørende faktor i vurderingen av om samtykke til deling bør imøtekommes. I dette tilfellet vil neste generasjon slippe å bli belastet med utgifter til erverv av en bolig som ikke er nødvendig for driften av eiendommen hverken i dag eller i fremtiden.
- Lovens formulering er endret fra «kan ikkje delast utan samtykke frå departementet» til «må godkjennast av departementet». Deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.
- Ulemper med beboelse i LNF-områder kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen, og ulempene det vises til i avslaget gjør seg ikke gjeldende i denne saken.
- At kårboligen allerede eksisterer på søknadstidspunktet for fradeling, gjør at saken må vurderes annerledes enn ved fradeling av boligtomter i et LNF område. Fradeling av



eksisterende kårbolig innebærer dermed ikke at det oppstår nye ulemper for landbruket i området med flere boenheter enn dagens situasjon innebærer.

- De vurderingene som skal foretas skal gjelde helt konkret for kårboligen som ligger 80 m fra tunet og har adkomstvei utenom tunet. Hverken merulempen eller påregnelig driftsform tilsier at det er grunnlag for avslag om deling.
- Asker kommune har i tilsvarende sak i saksnr. 31/20 gitt samtykke til fradeling av kårbolig i et helt parallelt saksforhold. En nektelse av fradeling på Børsand vil være i strid med likebehandlingsprinsippet etter forvaltningsloven.

### **Statsforvalterens vurdering**

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten at det er gitt tillatelse etter jordlova, jf. § 12 første ledd. Formålet med delingsbestemmelsen må sees i sammenheng med lovens formål, jf. § 1. Loven har til formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Lovens formål er videre 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.

Hvilke hensyn som skal vektlegges ved avgjørelsen av om tillatelse til fradeling skal gis, følger av jordlova § 12 tredje og fjerde ledd. Det følger av jordlova § 12 tredje ledd første punktum at ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Hva som er tjenlig og 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.

§ 12 tredje ledd andre punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta hensyn til. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressurser, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

I rundskriv M-2/2021 gir Landbruks- og matdepartementet nærmere føringer for de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. Det sentrale vurderingstemaet er om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur.

### Vern av arealressursene

I rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2 står det at «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra denne ved å dele fra areal eller bygninger. Ved vurderingen må forvaltningen også ta utgangspunkt i den plansituasjonen som foreligger. Det innebærer at hensynet til godkjente planer er sentralt ved vurderingen av om det skal gis samtykke til deling.



Det kommer frem av sakens dokumenter at eiendommen i gjeldende kommuneplan er avsatt til idrettsanlegg og kombinerte grøntstrukturformål. Eiendommen er en del av reguleringsplan for Storsand, og er regulert til LNF, golf og naturområde – grønnstruktur, med båndlegging etter lov om kulturminner og hensynsområde høyspenningsanlegg. I reguleringsbestemmelsene står det at området regulert til golf skal kunne tilbakeføres til dyrka mark, og at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde. Vår vurdering er at kommunens plansituasjon taler imot deling.

Hensynet til arealressurser er sentralt for avveiningen etter jordlova § 12, og det er de langsiktige landbruksinteressene som er sentrale. Vurderingen her er ikke avgrenset til hva som skjer med arealet i deres eiertid alene, jf. rundskrivets omtale av langsiktig perspektiv. Dersom det gis tillatelse til deling vil kårbolig med tilhørende areal utgå fra gårdens ressursgrunnlag. Det går fram av sakens dokumenter at det primært har vært bare en generasjon som har jobbet på gården og at kårboligen derfor har fungert som en vanlig bolig. De to siste generasjonene har hentet store inntekter fra arbeid utenfor gården. Dere mener at den påregnelige driftsformen i fremtida er utleie av jordveien og skogsdrift med eksterne tjenesteytere. Dere mener at det derfor trolig ikke vil være behov for kårbolig i fremtiden. Vi er enig med kommunen i en kårbolig kan komme til nytte ved fremtidige tilleggsnæringer på gården, som f.eks. gårdsturisme eller gårdsutsalg.

Et samtykke til deling vil føre til at det opprettes en ny registerenhet med et bolighus på et tilhørende areal på i underkant av 1 dekar innmarksbeite og ca. 2 dekar produktiv skog. Opprettelse av små enheter øker risikoen for at jorda kommer ut av drift, og det kan være vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på denne enheten. Etter vår vurdering vil delingen også kunne gjøre det vanskelig for kommunen å nekte omdisponering i fremtiden.

Vår vurdering er at den omsøkte delingen ikke vil ivareta hensynet til arealressursene i et langsiktig perspektiv. Delingen vil føre til økt risiko for at arealet som fradeles kommer ut av drift på lang sikt. Vår vurdering er at delingen samlet sett vil gi et dårligere vern av arealressursene, sammenlignet med nåværende situasjon.

#### Om delingen fører til en driftsmessig god løsning

Hva som er en driftsmessig god løsning er omtalt i Ot.prp.nr.72 (1993-1994) på side 78:

*Vanlegvis vil ei oppbygging av einingane mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Dette er etter departementet si vurdering eit moment som må trekkjast inn ved vurderinga av kva som gir ei driftsmessig god løysing.*

Ved vurderingen av om delingen fører til driftsmessig god løsning, må vi se på hvordan de driftsmessige forholdene blir på eiendommen etter delingen. Delingen må ikke føre til den mest optimale løsningen, men må være «god nok». Det er ikke et krav at man kommer frem til den løsningen som gir best bruksrasjonalisering eller best driftsmessig løsning.

Formuleringen «driftsmessig god løsning» innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Akkurat som ved hensyn til vern av arealressursene, skal man ha et langsiktig perspektiv ved vurderingen av om deling fører til en driftsmessig god løsning.



Et samtykke til fradeling vil innebære at ressursgrunnlaget på gården svekkes. Gården mister kårbolig, ca. 1 dekar innmarksbeite og ca. 2 dekar produktiv skog. Dette taler til en viss grad mot deling.

#### Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Det kommer frem av søknaden at dere har planer om å bli boende i kårboligen, i forbindelse med overdragelse av gården til neste generasjon. Et samtykke til deling vil føre til at kårboligen på Børsand gård blir en fritt omsettelig boligeiendom midt i et stort sammenhengende jordbrukslandskap. Dette kan skape miljømessige plager som lukt, støv og støy i forbindelse med landbruksdrifta. Kårboligen grenser til innmark og det opplyses om at jorda blir leid bort til grasproduksjon og beite til storfe. Dette vil kunne føre til konflikter mellom de som driver landbrukseiendommen og de som eier boligen. Vår vurdering er derfor at miljømessige ulemper for landbruket taler mot deling.

#### Samlet vurdering

Det står i klagen at en nektelse av fradeling på Børsand vil være i strid med likebehandlingsprinsippet etter forvaltningsloven. Vi viser til kommunens svar:

*Saken klageren viser til gjelder en landbrukseiendom med 3 bolighus, hvilket innebærer at den landbrukseiendommen fortsatt inneholdt 2 bolighus etter fradeling av kårboligen. Fradeling i nevnte sak berørte heller ikke dyrka eller dyrkbar jord. Det vurderes derfor at sakene ikke har samme saksforhold og at det således ikke er i strid med likebehandlingsprinsippet å nekte fradeling for Børsand gård.*

Det kommer frem av søknaden at fordelen med fradeling er å gi den nye generasjonen flere midler til å investere i gården og eventuelle nye driftsformer. En fradeling vil også gi dere som selgere større økonomisk frihet ved å beholde noe eiendom som kan brukes som sikkerhet ved eventuelt lån. Vi skjønner at det gir økonomiske fordeler for dere å dele fra kårboligen, men vi må vurdere hva som gir en tjenlig bruksstruktur, og økonomiske fordeler er ikke avgjørende i denne vurderingen.

Etter en samlet vurdering har vi kommet til at fradeling av kårbolig med tilhørende areal ikke vil gi en tjenlig og variert bruksstruktur. Delingen vil gi et dårligere vern av arealressursene og miljømessige ulemper for landbruket. Vilkårene for å tillate fradeling etter jordlova § 12 er derfor ikke oppfylt.

#### **Konklusjon**

Klagen tas ikke til følge. Asker kommunes vedtak stadfestes. Det betyr at det ikke gis samtykke til fradeling av kårbolig med tilhørende areal på Børsand gård (gnr. 350 bnr. 5 og gnr. 352 bnr. 7), i Asker kommune.

Med hilsen

Helge Nordby  
seksjonssjef  
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad  
seniorrådgiver



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ASKER KOMMUNE

Katrineåsveien 20

3440

RØYKEN

Mottakerliste:

ADVOKAT OLE JACOB HELMEN

Gjermund Helge Børsand

Folagrenda 7

Børsandveien 15

1384

3475

ASKER

Sætre