



adv. Svein Erling Jensen  
postboks 362  
4379 Eigersund

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 56 88 11  
E: postmottak@fmro.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Overprøving av kommunalt delingsvedtak etter jordloven - gnr. 83, bnr. 1 og gnr. 118, bnr. 25 i Gydal - i Eigersund

### Fylkesmannens vedtak:

Fylkesmannen opphever vedtaket i sak 045/12, pkt. 2, i planteknisk utvalg, og nekter fradeling av to parseller til bolig fra gnr. 83, bnr. 1 og gnr. 118, bnr. 25 i Eigersund, som omsøkt, jfr. begrunnelsen nedenfor.

### Bakgrunn:

Det vises til vårt varslingsbrev, datert 29.03.2012, om overprøving av det kommunale delingsvedtaket for gnr. 83, bnr. 1 i Eigersund, som ble fattet i sak 045/12 i planteknisk utvalg den 13.03.2012:

1. *Planteknisk utvalg stiller seg positiv til søknad om fradeling av to parseller på henholdsvis 3,2 og 7 dekar med formål bolig/landbruk i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven.*
  2. *Planteknisk utvalg gir tillatelse til fradeling av to parseller på henholdsvis 3,2 og 7 dekar med formål bolig/landbruk i medhold av § 12 i jordloven.*
- Det settes som betingelse for deling at resten av landbrukseiendommen gnr./bnr. 83/1 selges og legges som tilleggsjord til gnr./bnr. 101/5, 101/7, 101/8 og 101/16 på Møgedal i Eigersund eller en eller flere eiendommer i nærområdet.*

*Dette med følgende begrunnelse:*

1. *Opprettholde bosetting i området*
2. *Få levedyktige bruk i området i forhold til størrelse og avkastningsmuligheter."*

Denne saken gjelder pkt. 2 i vedtaket - jordlovsdelen.

Det framgår ikke av flertallsvedtaket (7:4) at dette ble fattet i klagesak. Mindretallet stemte, som tilrådd av administrasjonen, om ikke å ta klagen til følge og til å opprettholde delingsnektelsen, som vedtatt av flertallet (6:5) i samsvar med innstillingen i sak PTU-014/12.

Etter § 35 i forvaltningsloven har overordnet organ omgjøringsrett etter nærmere vilkår. Etter 3. ledd i paragrafen kan vedtak også omgjøres til skade for den vedtaket er rettet mot eller vil tilgodese om ..... "omsynet til offentlige interesser tilsier det." I slike tilfeller - om ikke vedtaket er direkte ugyldig - må det overordnede organ holde seg innenfor varslingsfrister, som fremgår av 3. ledd:

*"Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen*

*tre måneder etter samme tidspunkt."*

Den her lovbestemte fristen for omgjøring vil således aller tidligst kunne vurderes utløpt 13.06.2012 – 3 måneder fra vedtaksdatoen. Fylkesmannen har i brev av 29.03.2012 i rett tid sendt melding til Dem som advokat for søker i saken om at nevnte vedtak ville bli overprøvd. De lovbestemte fristene for omgjøring vil etter dette måtte vurderes som overholdt.

Drøftingstemaet blir etter dette om delingsvedtaket, som er fattet av kommunen, må vurderes å være i strid med "*omsynet til offentlige interesser*" vurdert etter § 12 i jordloven og formålsbestemmelsen der i § 1. I praksis er det lagt til grunn at offentlige interesser tilsier omgjøring der det ikke er tvil om at vedtaket vil kunne dreie praksis i en klart uheldig retning. Dette må vurderes individuelt og konkret, men det må også tas hensyn til den virkning saksutfallet vil kunne få for fremtidige saker av tilsvarende art.

Fylkesmannen viser til saksutredningen fra Eigersund kommune, til søknaden, til merknadsskriv og til de øvrige dokumentene i saken - alle dokumenter som skulle være vel kjent for partene.

Fylkesmannen foretok befarings i saken 30.04.2012. Til stede var De på vegne av søker, Asle Klungland, og Marianne Stangeland og Arnt Melhus som evt. kjøpere av tilleggsjord og jordbrukssjef Steinar Nordvoll fra Eigersund kommune. Fra Fylkesmannen møtte Trond Olav Fiskå og Kirsten Smedvig.

#### **Fakta – summarisk:**

Omsøkte landbrukseiendom, gnr. 83, bnr. 1 og gnr. 118, bnr. 25, består av totalt 4582,9 dekar i h.h.t. skog og landskaps gårdskart. Av dette skal 106,4 dekar være fulldyrket jord, 13,1 dekar overflatedyrket og 203,5 dekar innmarksbeite. 11,5 dekar er opplyst å være produktiv skog, og resten er oppgitt som uproduktiv skog, myr og jorddekt fastmark. Marianne Stangeland har leid jordbruksarealet de siste 7 årene. Asle Klungland er eier og hjemmelshaver.

Eier ønsker å dele fra tunet for så å selge resten av eiendommen som tilleggsjord til Marianne Stangeland. Det er søkt fradeling av ca. 10,2 dekar totalt. Arealet er tenkt delt i to boligparseller: den ene parsellen på ca. 0,6 dekar fulldyrket jord og 2,6 dekar annet areal og et bolighus fra 1950. Her er også en driftsbygning fra 1950 for storfe – i dårlig stand. Den andre parsellen på ca. 7 dekar består av ca. 2,2 dekar innmarksbeite og ca. 4,8 dekar annet areal. Her er bolighus fra 1984, som eier bor i, og et større redskapshus fra 1990.

Det er tidligere (26.08.2011) søkt om fradeling av to parseller – da på hhv. ca. 9,5 og 10,4 dekar. Formannskapet i Eigersund avslo søknaden.

Marianne Stangeland eier og driver landbrukseiendom i Møgedal – gnr. 101, bnr. 5, 7,8 og 16. Dette bruket ligger ca. 13 km fra omsøkte eiendom. Veistandarden fra Møgedal og ned til Helleland er svært dårlig, og i tillegg må E 39 krysses.

Gnr. 101, bnr. 5 m.fl. i Møgedal består av ca. 75,3 dekar fulldyrket jord, 7,3 dekar overflatedyrket, 215 dekar innmarksbeite, 292 dekar produktiv skog og 1257,5 dekar annet areal. Det drives med pelsdyr og kjøttproduksjon med ammekyr og sau.

I tillegg til jordbruksarealene på omsøkte eiendom leier Marianne Stangeland også 34 dekar fulldyrket jord og 6 dekar overflatedyrket jord og 96 dekar innmarksbeite av Odd Svihus i Møgedal (gnr. 101, bnr. 6).

## **Rettsgrunnlag:**

### *§ 12. "Deling*

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, 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).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

*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.*

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

### *§ 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. Forvaltninga 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."*

Landbruksdepartementets rundskriv M- 4/2003 – om omdiponering og deling kommer også til anvendelse.

## **Fylkesmannens vurdering:**

Som fremgår ovenfor, inneholder § 12 i jordloven et generelt forbud mot å dele eiendom som er nytta, eller kan nyttast til jord- eller skogbruk. Det kan gjøres unntak fra dette forbudet dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. For at deling evt. skal kunne tillates må ett av de to alternative vilkårene være oppfylt - dette er minstekravet etter loven.

Omsøkte landbrukseiendom, gnr. 83, bnr. 1 og gnr. 118, bnr. 25, har et relativt begrenset ressursgrunnlag arealmessig. I så måte kan det ikke ansees forsvarlig med en fradeling med grunnlag i ressursgrunnlaget, som det ene av to alternative grunnlag for evt. delingssamtykke etter jordlovens § 12.

Det andre alternative grunnlaget for evt. samtykke til deling i jordloven er *"samfunnsinteresser av stor vekt"*. Bruksrasjonalisering kan bli vurdert som en slik samfunnsinteresse, men det er et krav om at rasjonaliseringen kan anses som god.

Etter Fylkesmannens vurdering kan det ikke vurderes som en god løsning å legge omsøkte eiendom i Gydalen som tilleggsjord til bruket i Møgedal – til det er avstand og veikvalitet for lang og dårlig. Både trafikksikkerhetsmessig og miljømessig er ikke en slik løsning ønskelig. At Marianne Stangeland alt har leid omsøkte eiendom i 7 år forsvarer ikke et kjøp – en framtidig binding mellom de to eiendommene. Et kjøp ville etter Fylkesmannens vurdering ikke kunne sies å gi *"en driftsmessig god løsning"*, jfr. konsesjonslovens § 9, pkt. 3, og det vil heller ikke kunne gi *"slike eier- og bruksforhold som er mest ganglige for samfunnet..."*, jfr. formålsbestemmelsen i konsesjonsloven.

I tillegg til den konkrete, negative konsekvensen for denne, omsøkte landbrukseiendommen, vil et evt. delingssamtykke her også kunne føre til en klart uheldig vridning av praksis med større konsekvenser for landbruket i området og regionen.

Fylkesmannen har i den totale vurderingen hatt hensynet til det lokale selvstyre for øye, men har kommet til at dette hensynet i denne saken viker for hensynet bak delingsforbudet i jordloven.

**Konklusjon:**

Fylkesmannen vil på denne bakgrunn oppheve kommunens delingsvedtak. Konsekvensen av dette er at omsøkte deling ikke er godkjent.

Med hilsen

Harald Thune  
ass. fylkesmann

Hadle Nevøy  
Landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent av Fylkesmannen i Rogaland og krever derfor ikke signatur.

Saksbehandler: Kirsten Smedvig  
Saksbehandler telefon: 51 56 89 76  
E-post: kirsten.smedvig@fmro.no

**Kopi til:**

Marianne Stangeland og Arnt Melhus	Møgedalsvn. 332	4376	HELLELAND
Eigersund kommune	Postboks 580	4379	Eigersund