

Advokatfirma Wigemyr & co
Advokat Anne Sundøy

Vår dato: 01.10.2020
Vår referanse: 20/3772 - 4
Deres dato: 05.02.2020
Deres referanse: 164391/24343 as

Endelig vedtak - driftsenhet

Sammendrag: Landbruksdirektoratet tar ikke klagen til følge. Gnr. 4 bnr. 1 og gnr. 3 bnr. 10 må anses som en driftsenhet, jf. jordloven § 12 sjette ledd.

Landbruksdirektoratet viser til klage på Fylkesmannen i Agders vedtak om å anse eiendom gnr. 4 bnr. 1 og gnr. 3 bnr. 10 i Vegårshei kommune som en driftsenhet.

Sakens bakgrunn

Christina Ormshammer fikk tillatelse til fradeling av gnr. 3 bnr. 10 (heretter omtalt som B) fra sin landbrukseiendom gnr. 3 bnr. 1 (heretter omtalt som C) av Vegårshei kommune, jf. jordloven § 12. Delingssamtykket ble gitt på vilkår at B ble lagt til som tilleggsjord til gnr. 4 bnr. 1 (heretter omtalt som A). Tallak Bakken fikk konsesjon for erverv av B, på samme vilkår. Bakken overtok i april 2019.

Lena Ormshammer Moheim, som har odelsrett til C, tok kontakt med Tallak Bakken i juli 2019. Hun gjorde sin odelsrett til B gjeldende, ettersom denne var fradelt odelseiendommen C. Bakken og Moheim inngikk en avtale som ga henne eiendomsrett til B, med en klausul om at avtalen faller bort dersom Moheim ikke får delingstillatelse og konsesjon eller ikke får ervervet B konsesjonsfritt.

Moheim sendte inn egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med erverv av B. Kommunen aksepterte ikke egenerklæringen, da de mente at ervervet medførte deling av en driftsenhet. Kommunen tok i den forbindelse kontakt med Fylkesmannen, som er førsteinstans i spørsmål om driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

Fylkesmannens vedtak

Fylkesmannen fattet vedtak om at A og B er å anse som en driftsenhet. Det vises blant annet til forutgående delings- og konsesjonssak hvor Bakken fikk erverve B på vilkår om at den legges til A. Fylkesmannen viste i den forbindelse til at det er sikker rett at fordeling av eiendommer etter odelsloven § 14 ikke krever delingssamtykke. Videre at det er sikker

rett at en behandling etter jordloven § 12 kan unnlates dersom delingen gjennomføres som ledd i ordinær odelsløsningsak. Etter Fylkesmannens vurdering kommer ikke odelsloven § 14 til anvendelse i denne saken.

Din klage

Du klagde på vegne av Lena Ormshammer Moheim 28.1.20. I klagen viser du innledningsvis til at det foreligger et delingsvedtak som er truffet av kompetent organ. Videre har Bakken fått konsesjon for ervev av B, og skjøtet er tinglyst i henhold til vilkårene fastsatt i vedtaket.

Du viser til at landbruksforvaltningen er gitt føringer for sin skjønnsuttøvelse i rundskriv M-1/2013, hvor det uttrykkelig går frem at hensynet til odelsrettshavere ikke er et relevant i vurderingen etter jordloven § 12 tredje ledd. Du anfører at det odelsrettslige er et privatrettslig anliggende som faller utenom delingssaken og lovverket som landbruksforvaltningen befatter seg med.

Du anfører at så lenge B er fradelt og overdratt til ny eier, har Moheim rett til å gjøre sin odelsrett gjeldende jf. odelsloven § 19.

Du viser til at Fylkesmannen legger til grunn at denne saken ikke er en «ordinær odelsløsningssak» som omtalt i rundskrivet. Du anfører at denne vurderingen mangler begrunnelse og rettslig forankring. Du viser til at det rettslig sett ikke er noe forskjell på om odelsløsningen har skjedd som følge av avtale eller dom.

Du anfører videre at vilkårene Bakken fikk for erverv av B er oppfylt, og at vilkårene i delingstillatelsen verken overstyrer eller berører neste overskjøting. Du anfører videre at nye heftelser som har påløpt B i preskripsjonstiden kan kreves avløst, jf. odelsloven §§ 40 jf. 50. Du anfører på denne bakgrunn at B ikke kan anses som en driftsenhet sammen med Bakkens eiendom A.

Du anfører videre at dette er en ordinær løsningssak, og viser herunder til sitat fra rundskriv M-1/2013 hvor det står at delingsbehandling etter jordloven § 12 kan unnlates når delingen gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningsak.

Vi viser til klagen din i sin helhet.

Kommentarer til klagen

Bakkens advokat kommenterte klagen i brev av 4.2.20. Han anfører at Moheims oppfatning om at A og B ikke utgjør en driftsenhet er feil. Det anføres videre at dersom Fylkesmannen kommer til at A og B ikke utgjør en driftsenhet, men to eiendommer, vil deling likevel ikke kunne gjennomføres etter odelsloven § 14.

Det anføres at Moheims advokat unnlater å nevne noe vesentlig fra rundskrivet, nemlig at fritak for kravet om delingssamtykke etter jordlova som følge av odelsløsning i medhold av § 14 forutsetter at de aktuelle eiendommer er tidligere selvstendige enheter, og et minstekrav er da at de fyller kravene til odlingsjord. Det anføres at B ikke fyller kravene til odlingsjord. Hovedanførselen fra Bakkens advokat er at det må søkes om deling etter jordloven § 12, da odelsloven § 14 ikke kommer til anvendelse.

Vi viser til merknadene.

Oversending av saken

Fylkesmannen tok ikke klagen til følge, og oversendte saken for endelig behandling til Landbruksdirektoratet 5.2.2020.

Landbruksdirektoratet bemerker

Hovedregelen er at deling av landbrukseiendom krever tillatelse, jf. jordloven § 12. Et unntak fra kravet er hvis delingen skjer som ledd i en odelsløsningssak, og odelsloven § 14 kommer til anvendelse.

Odelsoven § 14 første ledd første punktum lyder: «Mellom sysken og deira liner gjeld føreretten til odelsjord berre ein eigedom.» Bestemmelsen er en hjemmel for fordeling av odelsgårder dersom det er flere eiendommer på samme eierhånd. Hva som regnes som «ein eigedom» i odelsloven er et rettslig spørsmål. Spørsmålet i vår sak er om odelsloven § 14 kommer til anvendelse i forbindelse med at Lena Ormshammer Moheim gjorde sin løsningsrett gjeldende for erverv av B.

Rundskriv M-1/2013 omtaler forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14:

«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.» (vår understrekning).

Ut fra det som følger av rundskrivet, samt ordlyden i odelsloven § 14, vil ikke odelsloven § 14 komme til anvendelse i denne saken. B er fradelt fra C, en større landbrukseiendom som Moheim har odelsrett til. B er en ren skogeiendom, og har så vidt saken er opplyst, ikke vært en selvstendig enhet, men vært en del av C tidligere. B oppfyller heller ikke alene kravet til odlingsjord, jf. odelsloven § 1 jf. § 2.

Siden odelsloven § 14 ikke kommer til anvendelse, innebærer dette at hovedregelen i jordloven § 12 gjelder. Deling av «eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk» krever tillatelse, jf. § 12 første ledd. Det følger av bestemmelsens sjette ledd at en eiendom kan ha flere registerenheter (gårds- og bruksnumre), når eiendommen eller en ideell del av den er på «same eigarhand» og etter departementet sitt skjønn «må reknast som ei driftseining». A og B eies i dag av Bakken. Bakken fikk konsesjon for sitt erverv av B på vilkår om at B ble lagt til som tilleggsjord til A. Vi deler dermed Fylkesmannens vurdering at det kan være liten tvil om at A og B utgjør en driftsenhet.

Dette innebærer at Lena Ormshammer Moheim må søke om deling for sitt erverv av B.

Vedtak: Landbruksdirektoratet tar ikke klagen til følge. A og B utgjør en driftsenhet, jf. jordloven § 12 sjette ledd.

Dette er et endelig vedtak og kan ikke påklages.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Maja Sandvik Schartum
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:
Advokatfirma Wigemyr & co
Djerv advokatfirma

Kopi til:
Fylkesmannen i Agder

Pb 788 Stoa

4809 ARENDAL