



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler  
Aurora Skimmeland, 51568708

## Vedtak- deling etter jordloven - Karmøy 142/14 - Karmøy kommune

### Statsforvalteren sitt vedtak:

**Statsforvalteren innvilger søknad om tillatelse til fradeling etter jordloven § 12 skogareal fra gnr./bnr. 142/14 i Karmøy kommune med vilkår om at resterende areal selges til aktivt nærliggende bruk innen 6 måneder fra vedtakets dato. Til grunn for vedtaket har vi lagt avgjørende vekt på at delingen ikke fører til en tjenlig variert bruksstruktur med hensyn til vern om arealressursene og driftsmessig god løsning, men at dette kan avhjelpest ved at resterende areal selges som en del av en bruksrasjonalisering til et nærliggende aktivt bruk.**

### Saken gjelder

Med fullmakt fra hjemmelshaver søker Karmøy kommunes eiendomsavdeling (KKE) om fradeling av et areal på ca 42389 m<sup>2</sup> fra gnr./bnr. 142/14. Søknaden fremmes i forbindelse med at KKE har inngått kjøpekontrakt – hvor arealet skal brukes og forvaltes som turområde for allmenheten. I henhold til Rundskriv M 2-2021 skal Statsforvalteren behandle saker om deling hvor kommunen selv er part i saken.

### Om gnr./bnr. 142/14

Eiendommen består av to teiger hvor det er en skogteig og en teig med fulldyrka mark og innmarksbeite. I de oversendte dokumentene er det ikke vist til om det er egen drift på eiendommen i dag. Eiendommen er i hovedsak avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, mens et areal nordøst på ca 7 dekar er regulert til friluftsområde.

I oversendelse av 06.10.2023 er det også lagt ved kommunens landbruksfaglige vurdering (vedtaket som nå er opphevet). Vi legger til grunn at dokumentene er kjent for partene og gir kun en kort gjengivelse av saken her. I søknad om fradeling av den aktuelle teigen skriver Karmøy kommunes eiendomsavdeling at: *Parsellen er i dag brukt til friluftsliv i forbindelse med den kommunalt eide skogsparsellen Bjørgene. Fradeling og salg til kommunen vil føre til en god utvidelse av friluftsområdet til gode for innbyggerne.* Det skrives ikke noe om hvordan eiendommen drives i dag.

### Rettslig utgangspunkt

I jordlovens § 12, 1. ledd står det at; «*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.*» I bestemmelsen står det videre at: «*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for en teneleg 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 delinga vil ivareta omsynet til busetjinga i området.», jf. jordlovens § 12, 3. og 4. ledd.*

Utgangspunktet i jordloven er at arealressursane skal holdes samlet. Det skal sikres et grunnlag for landbruket på lang sikt, som kan legge til rette for driftsmessig gode løsninger. Det er ikke tvilsomt om delingsbestemmelsene i jordloven § 12 kommer til anvendelse. De aktuelle eiendommene er i sin helhet egnet til jordbruk og skogbruk og parsellen som søkes fradelt er tidligere nyttet til skogbruk og har en bonitet som gjør den egnet for skogbruk i dag.

### **Statsforvalteren bemerker**

Denne saken gjelder deling etter jordloven § 12. Utgangspunktet for vurderingene i saken skal da ta utgangspunkt i eiendommen som deles. Hvem som er kjøper av de aktuelle eiendommene er et mer relevant tema etter konsesjonsloven. Det er likevel krevende å gjøre en full vurdering av delingssaken uten å ta inn i vurderingen hvem som er kjøper av arealet. Dette henger sammen med vurderingen av hvor god den totale løsningen som delingen fører til blir. Vurderingen vil derfor være noe todelt. Konsekvenser for selgerbruket og den samlede løsningen delingen gir.

### **Statsforvalterens vurdering**

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 driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere, jf. rundskriv M-2/2021 pkt. 5.2. Formålet med jordloven er «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*», jf. § 1.

Vi tar ellers i vår vurdering utgangspunkt i nevnte § 12 i jordloven.

### Hensynet til vern av arealressursene

Rundskriv M-2/2021 sier at 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 av delingssøknaden sett ut fra "omsynet til vern av arealressursane" 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, og heller ikke kortsiktige gevinster i form av et kontantoppgjør for det fradelte arealet.

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. I kommunens oversendelse, eller i søknaden, kommer det ikke frem hva dagens drift på eiendommen er eller om skogarealet er en ressurs for eiendommen. Statsforvalteren er av den oppfatning at slik begrepet «arealressurser» er definert, inngår også skogareal i begrepet. Arealene som ligger til denne landbrukseiendommen har gode forutsetninger for en god skogproduksjon. Dette vises igjen i at det i 2022 ble tatt ut nærmere 1000 m<sup>3</sup> med skog på ca 18 dekar til en



bruttoverdi på nesten 400 000 kr. Skogteigen er på 55 dekar totalt. Det er svært gode forhold for skogproduksjon ved bruk av rett treslag på store deler av arealet, jf. AR5 (33 dekar på super og høg bonitet). Nylig gjennomført hogst av tilplanta areal understøtter mulighetene for både høy verdiskaping og CO<sub>2</sub> binding. Arealet ser også ut til å ha god veiløsning for grei og rasjonell drift og utnytting.

Vi ser at det kan være viktige samfunnsinteresser i å legge til rette for friluftsliv og naturmangfold ved at skogarealene selges til kommune. Men ut ifra det landbrukspolitisk mål om å øke skogbruksproduksjonen også i et klimaperspektiv vil en «nedbygging» til turområder av skogen ikke følge opp viktige landbrukspolitiske mål.

Etter en samlet vurdering mener vi fradeling av den aktuell skogparsellen ikke vil ivareta hensynet til vern om arealressursene i et langsiktig perspektiv. Dette er et moment som taler med vekt imot å tillate deling.

#### Hensynet til driftsmessig god løsning

Formuleringen "driftsmessig god løsning" 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 driftsenhet slik at den får et større arealgrunnlag føre til reduksjon i driftskostnadene pr. produsert enhet. 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 vurderingen må bygge på et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste. Delingen vil føre til en svekkelse av ressursgrunnlaget, slik vi har vist til over i vurderingen av hensynet til vern om arealressursene. Deling bygger ikke opp under en driftsmessig god løsning, men vil føre til at bruket mister arealressurser framfor å bygge opp under større bruk.

Å samle skogparseller på færre eiere kan føre til en bedre driftsmessig løsning. Kommunen oppgir ikke om de har planer om å drive aktivt skogbruk, men vi legger til grunn at dersom det skal være aktuelt med en deling av eiendommen må kommunen følge opp sine plikter etter skogbruksloven. Ut ifra eier og bruksstrukturen i området i dag vurderer vi likevel at delingen samlet sett bare i avgrenset grad taler mot deling.

#### Andre moment etter jordloven § 12, tredje og fjerde ledd

Delingen slik søkt om vil i liten grad føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Det er heller ikke bosettingshensyn som kan tillegges vekt i saken.

#### Helhetlig vurdering

Vi ser at det er klare samfunnsinteresser i å legge til rette for friluftsliv. Statsforvalteren er av den oppfatning at tilrettelegging for friluftsliv og skogbruk ikke utelukker hverandre. De aller fleste skogbruksareal i Norge brukes også til friluftsliv og kan tilrettelegges til friluftsliv uten at det oppstår konflikt. Det er også et landbrukspolitisk mål om at skogbruksproduksjonen skal opp, også som et klimatiltak.



Etter en helhetlig vurdering kommer Statsforvalteren fram til at deling slik søkt om vil føre til at hensynet til vern om arealressursene og driftsmessig god løsning blir vesentlig satt til side. Fradelingen fører heller ikke til en driftsmessig god løsning da delingen bidrar til å tappe bruket for ressurser i et langsiktig perspektiv. Dette er momenter som taler med tyngde mot å gi delingstillatelse uten vilkår. Vi finner derimot at dersom resterende areal selges til et aktivt bruk i nærheten, vil dette veie opp for ulempene omsøkt deling vil medføre. Vi kan akseptere deling dersom jordbruksarealene blir solgt til aktive nabobruk som tilleggsgjord.

Vi minner om at ny eier må sette arealet i ny skogproduksjon etter hogst, hvis dette ikke allerede har blitt gjennomført. Alternativt er også dette godt egnet areal til jordbruksformål, og da som innmarksbeite først og fremst.

### **Klagerett**

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra brevet er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29. En eventuell klage skal adresseres til Landbruksdirektoratet, men sendes til Statsforvalteren.

Med hilsen

Anfinn Rosnes (e.f.)  
konst.. landbruksdirektør

Aurora Skimmeland  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*