



# FYLKESMANNEN I HEDMARK

## Landbruksavdelingen

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Jon Jamtli , 62 55 12 32

Vår dato  
02.01.2013  
Arkivnr.  
422.0

Vår referanse  
2012/7528 (bes oppgitt ved svar)  
Deres referanse

Åse Oddrun Huse  
Storelvdalsveien 6115  
2476 ATNA

### Fradeling av seterhus fra gnr 50 bnr 10 - Stor-Elvdal kommune

De har søkt om deling av ovennevnte eiendom. Det er søkt om fradeling av seterhus med arealer på Mokjølsetra. Omsøkte areal er fordelt på to parseller, til sammen ca. 8,4 dekar. Bebygd parsell er på ca. 2,3 dekar. Formålet med fradelingen er å selge setra som fritidseiendom.

Eiendommen som søkes delt består totalt av ca. 59,2 dekar, hvorav ca. 28,7 dekar dyrket mark, ca. 5,4 dekar overflatedyrka areal, ca. 0,2 dekar innmarksbeite, ca. 18,3 dekar produktiv skog og ca. 6,6 dekar annet areal.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og kommunalteknikk i Stor-Elvdal behandlet saken i møte den 4. oktober 2012 hvor følgende vedtak ble fattet:

*"Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Stor-Elvdal kommune tillatelse til deling av Øvermoen gnr 50 bnr 10.*

*Forutsetningen er at parsellen vest for veien på setra inklusive beiterett selges til husdyrbruker som har behov for beiterett i området. Ved at eiendommen har seter/seterrett i 2 områder (Skardsetra i Hirkjølen statsallmenning og Mokjølsetra), mener utvalget at det er forsvarlig å fradele 1 seter, så lenge landbruksinteressene selges til annen husdyrbruker i området Dette er også i tråd med tidligere vedtak i lignende sak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og kommunalteknikk."*

Kommunens vedtak kom fylkesmannen i hende den 10. oktober 2012.

Ved brev av 24. oktober 2012 fra Fylkesmannen ble det orientert om at kommunens vedtak ville bli vurdert overprøvd.

#### **Merknader:**

Fylkesmannen skal med hjemmel i forvaltningsloven av 10. februar 1967 § 35 tredje ledd vurdere om det er grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak av den 4. oktober 2012 om å tillate deling slik kommunen har gjort.

Etter forvaltningslovens § 35, tredje ledd kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det. Offentlige interesser kan tilsi omgjøring dersom det er fattet et ulovlig vedtak eller dersom vedtaket vil dreie praksis i uheldig retning. Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes innen tre måneder etter samme tidspunkt.

Fylkesmannen har sendt melding som nevnt i forvaltningslovens § 35 tredje ledd ved brev av 24. oktober 2012.

Fylkesmannen kan ikke se at hensynet til andre privatpersoner tilsier overprøving av kommunens vedtak. Spørsmålet blir da om det kan være grunn til å omgjøre nevnte vedtak ut fra hensynet til offentlige interesser. Det er i praksis lagt til grunn at offentlige interesser kan begrunne omgjøring dersom vedtaket bryter med etablert praksis på en måte som anses å stride mot lovens formål.

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta eller kan nyttes til jord- eller skogbruk. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Dersom ingen av disse vilkårene er oppfylt, er det ikke lovlig adgang til å gi delingssamtykke. Selv om ett, eller eventuelt begge vilkårene er oppfylt, gir imidlertid ikke dette søkeren noen rett til å få delingssamtykke. Ved vurderingen skal det bl.a. tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. For å kunne legge avgjørende vekt på dette må ulempene være konkret påregnelige, og ha en viss styrke og et visst omfang. Ved vurderingen av om det skal gis samtykke til deling skal det blant annet også tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven og til kulturlandskapet.

Delingsforbudet må videre tolkes i lys av jordlovens formålsparagraf hvor det blant annet fremgår at loven har til formål å legge forholdene slik til rette at landets arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. En samfunnsgagnlig bruk innebærer at det også tas hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov. Det vises også til Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003, jfr. M-34/95 og M-43/95.

Et hovedmål i landbrukspolitikken er å skape et robust landbruk. Delingsforbudet i jordlovens § 12 er blant annet et naturlig motstykke til jordlovens hovedmål om å styrke driftsenhetene. Forbudet skal hindre at bruk stykkes opp eller på annen måte får redusert ressursgrunnlaget. Ressursgrunnlaget i forhold til jordlovens § 12 er eiendommens ressurser i form av areal og bygninger som benyttes eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk.

Fylkesmannen skal vurdere hensynet til de offentlige interessene. I denne vurderingen er det eiendommen og arealanvendelsen ved deling av eiendommen som er det sentrale. Det er en objektiv faglig vurdering som skal gjøres etter jordlovens § 12. De subjektive hensyn som foreligger kan bare tas hensyn til der avgjørelsen ellers er tvilsom.

De offentlige interesser det er tale om i denne saken knytter seg til delingsbestemmelsen i jordloven. Jordloven § 12 første ledd første punktum inneholder et generelt forbud mot å dele eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Formålet med forbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

Spørsmålet i denne saken er om vilkårene i jordloven § 12 andre ledd er oppfylt slik at det likevel kan gis samtykke til deling slik det er søkt om. Vilårene lyder slik:

*“Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi.”*

Eiendommen og ressursanvendelsen skal ses i et langsiktig perspektiv. Det er ikke lovlig adgang til å gi samtykke til deling av eiendom som nevnt i § 12 dersom ikke ett av disse vilkårene er oppfylt.

Stor-Elvdal kommune har ved sitt vedtak av den 4. oktober 2012 tillatt fradeling av to parseller beliggende på Mokjølsetra. Den ene parsellen på ca. 2,3 dekar er bebygd med seterhus. Denne er tillatt fradelt til fritidsformål. Den andre parsellen som er på ca. 6,1 dekar er ubebygd. Det er satt vilkår om at den ubebygde parsellen skal selges til husdyrbruker som har behov for beiterett i området. Forslaget om å tillate deling er spilt inn i forbindelse med den politiske behandlingen av saken. Begrunnelsen for å tillate fradeling av den ene seterparsellen til fritidsformål er at den andre parsellen skal deles fra og avstås til annen husdyrbruker i området. Fylkesmannen har merket seg at kommunens vedtak ikke er i samsvar med søknaden, hvor begge parsellene ønskes fradelt til fritidsformål.

En oppdeling av eiendommen slik det er søkt om er ikke i tråd med jordlovens formål. I denne vurderingen er det eiendommens ressurser og anvendelsen av disse vurdert i et langsiktig perspektiv som er det sentrale. Fylkesmannen legger til grunn at parsellene som søkes fradelt består av produktive arealer. Fradeling av produktive arealer fra eiendommen Øvermoen kan ikke anses forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Spørsmålet er videre om det i dette tilfellet foreligger ”samfunnsinteresser av stor vekt” som kan gi grunnlag for deling. Tiltak som har stor verdi for samfunnet eller en større gruppe av personer faller inn under begrepet samfunnsinteresser av stor vekt. Interessen kan være av økonomisk eller ikke-økonomisk karakter. Rent personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse faller utenfor. Også en god bruksrasjonalisering kan gi grunnlag for samtykke etter dette alternativet. I dette tilfellet skal en av parsellene på setra selges som tilleggsareal til annen husdyrbruker i området. Overføring av denne parsellen som tilleggsareal til en annen landbrukseiendom innebærer en delvis rasjonalisering. Spørsmålet blir om det gjennom denne anvendelsen kan sies å foreligge samfunnsinteresse av så stor vekt at det gir grunnlag for å tillate deling. Ved vurdering av en eventuell gevinst rasjonaliseringsmessig sett må det tas hensyn til effekten av å både å beholde den bebygde seterparsellen til fritidsformål og til den eventuelle effekten som oppnås ved å legge den andre parsellen til et husdyrbruk. Dersom kommunens vedtak om å tillate deling blir stående vil konsekvensen bli at det opprettes en fritt omsettelig fritidseiendom på ca. 2,3 dekar i seterområdet. Deler av denne parsellen er opplyst å bestå av innmarksbeite. Etter fylkesmannens oppfatning er det ikke holdepunkter i saken til å fastslå at den mulige rasjonaliseringen ved salg av den ubebygde parsellen og eventuelle beiteretter gir en løsning som er god nok til ”å tillate deling etter dette alternativet. Det må også legges noe vekt på at en eventuell ny seter/beitebruker vil måtte forholde seg til fritidsinteressene som etableres i seterområdet dersom delingstillatelsen blir stående.

Videre må det ved avgjørelse av saken legges vekt på de ulemper en fradeling vil kunne gi for drift i seterområdet. Når parsellene eventuelt er fradelt, vil det bli etablert en fritt omsettelig enhet til fritidsformål som kan selges til personer uten tilknytning til eiendommen. Etter det en kjenner til er det en fritidseiendom fra før på Mokjølsetra. Videre er det to melkeproduksjonsbruk som driver setring i dette området. Storfø fra disse besetningene bruker både inn- og utmarksbeite på og i tilknytning til setervoll. I tillegg slippes en sauebesetning på utmarksbeite rundt setra. Det må på bakgrunn av dette anses påregnelig



med konflikter mellom beite/landbruksinteressene og fritidsinteressene i dette området. Det vises i denne sammenheng til at parsellen blir liggende i seterområdet hvor beitedyr må kunne ferdes fritt og usjenert dersom setervollene og beitet skal kunne utnyttes på en rimelig måte. Ulemper kan bl.a. oppstå i forbindelse med uønsket ferdsel i beiteområdene og uroing av dyra på vei til og fra beite.

Etter en samlet vurdering har en kommet til at fradeling slik kommunen har tillatt ikke er forenlig med praksis i henhold til jordlovens § 12. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av slik vekt at det gir grunnlag for å tillate deling slik kommunen har gjort. Deling anses heller ikke forsvarlig ut fra hensynet til avkastning. Videre er det påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper av slikt omfang at det i seg selv vil kunne gi grunnlag for å nekte deling.

Fylkesmannen har også merket seg at parsellene som søkes fradelt ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel. En fradeling som innebærer at seterparsellen på ca. 2,3 dekar fristilles til fritidsformål vil kunne innebære et økt press på å få bygge ut flere fritidseiendommer i området. I et område med tradisjonell seterbebyggelse og hvor det fortsatt er en del aktiv drift, er det lite ønskelig med fritidsbebyggelse. Erfaringsmessig er det et potensial for konflikter mellom landbruksdrift og fritidsboliginteressene. Hensynet til landbruket som LNF-formålet i kommuneplanen er ment å ivareta, kan dermed bli skadelidende. Ut i fra hensynet til landbruksdrifta og beiteinteressene er det viktig å forsøke å skille klart på landbruks- /seterområder og områder med fritidsbebyggelse. Plansituasjonen taler etter dette også mot fradeling til fritidsformål.

Fylkesmannen er etter dette kommet til at ingen av de to lovbestemte vilkårene i jordloven § 12 andre ledd første punktum for å gi samtykke til deling er oppfylt. Fylkesmannen mener videre at delingssamtykket, dersom det blir stående, vil bidra til å dreie praksis i en klart uheldig retning og at det ut fra offentlige interesser er grunn for å omgjøre kommunens vedtak av den 1. desember 2011.

#### **Vedtak:**

Fylkesmannen **omgjør** med hjemmel i forvaltningslovens § 35 tredje ledd Stor-Elvdal kommunes vedtak av den 4. oktober 2012 om å tillate deling av gnr. 50 bnr. 10 i Stor-Elvdal kommune.

Dette innebærer at det ikke er gitt tillatelse til deling av gnr. 50 bnr. 10 i Stor-Elvdal kommune

Melding vedrørende adgang til klage følger vedlagt.

Med hilsen

Haavard Elstrand  
landbruksdirektør

Jon Jamtli  
seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.*

Kopi til:

Stor-Elvdal kommune Postboks 85 2481 Koppang