



Arkivsaknr: 2025/13533-5
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag - jordlova § 12 - gbnr. 196/1 Alver

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	28.01.2026

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo/arving, på avslag på søknad om deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12, datert 19.11.2025, vert ikkje teken til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om deling av skogsteig som omsøkt på eigedom gbnr.196/1 med heimel i jordlova § 12.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 1128/2025
Påklaga vedtak Avslag på delingssøknad etter jordlova § 12
Tiltak: Deling av landbrukseigedom
Søknadstype: Søknad om løyve til deling
Eigedom: Gbnr. 196/1
Adresse: Hillesvågen
Tiltakshavar: Aase Kjersti Midtgaard Skrede
Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om ein skal gje løyve til deling av ein teig frå ein landbrukseigedom. Teigen ønskjast frådelt som ledd i eit arveoppgjer. Det er ikkje planlagt å endre bruken.

APM må vurdere om ein vil tillate frådelling og oppretting ny matrikkeleining sjølv om frådelinga ikkje er meint for å stette ein bestemt bruk i framtida.

Dersom APM vel å snu, må det fattast eit nytt vedtak etter jordlova § 12. Det er ikkje søkt om frådelling etter plan -og bygningslova.

Adminstrasjonen syner til at det er et krav for frådelling at det er til bustadføre mål. Ein frådelling til uendra bruk er det som hovudregel ikkje mogleg å gje løyve til. I denne saka er det opplyst frå sækjar at bakgrunnen er å få gjennomført eit arveoppgjer. Bruken er ikkje tenkt endra.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

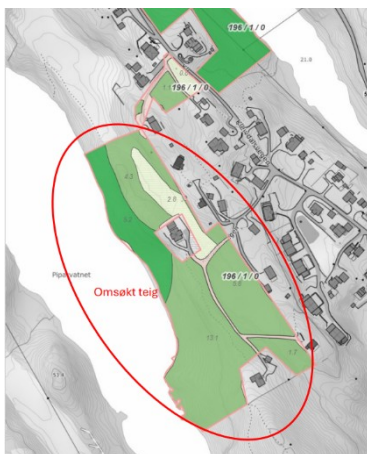
Vedtak i saka er sendt ut 19.11.2025. Kommunen har motteke klage 08.12.2025. Klagen er mottatt innan fristen. Klagar har klagerett i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Gbnr 196/1 har seks teigar med eit samla areal på 189,9 da. Mesteparten består av produktiv skog (135,0 da) og 33,1 da er dyrka jord. TUNET, dyrka mark og noko skog ligg samla på Midtgård. I tillegg er det 3 skogsteigar som ligg langs Kleivdalsvegen. Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men innmarka er leigd vekk til aktiv bonde.

Kart og foto



Uttale frå andre mynde

Saka skal handsamast etter jordlova og det ligg difor ikkje føre uttale frå andre mynde.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Kommunen vektlegg boniteten på denne teigen for mykje samanlikna med resten av areala på bruket
- Eigarskap har ikkje noko å sei for utnytting av ressursgrunnlaget – bruken vert uendra
- Det er ikkje grunnlag for å krevje at landbruksareal må høyre til registrerte gardsbruk
- Teigen er for langt unna til å reknast med i hensiktsmessig drift
- Det må leggjast vekt på faktisk bruk og driftsmessege løysingar, ikkje mogleg framtidig bruk

- Teigen er allereie frådelt bruket i praksis, på grunn av geografisk avstand til hovudbruket
- Det er synt til referansesak frå 2018 i Øygarden kommune der Statsforvaltar stadfesta kommunen sitt vedtak om deling av landbruksareal som ledd i arveoppgjer

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering

Arealet er definert som produktiv skog i gardskart. Arealet skal ikkje omdisponerast til anna føremål, og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsvedtak etter § 9. Søknaden må handsamast som deling etter jordlova §12.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg 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- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Jordlova sitt føremål er å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar. Det er eit landbrukspolitisk mål å styrka driftseiningane.

Den omsøkte teigen er i arealdelen av kommuneplanen utlagt til LNF-område, og frådelling til uendra bruk vil ikkje vera i strid med dette arealføremålet.

Tenleg og variert bruksstruktur

Det skal leggjast til rette for utvikling av bruk som er tenlege for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut frå det området eigedomen ligg i.

I Alver er dei fleste bruka små, og me ser at berre rundt ¼ av dei som eig ein landbrukseigedom driv den aktivt. Dei små eigedomane er viktig for busetjing og småskala drift, og det er stor etterspurnad etter denne type eigedomar. Garden 196/1 er i så måte ein ganske typisk landbrukseigedom i Alver. Det er vist at den omsøkte teigen utgjer over 20 % av det produktive skogarealet og ei frådelling av over 30 daa vil utgjera ein stor reduksjon av total arealet på bruket.

Eit av måla i landbrukspolitikken er å byggja opp større einingar, og difor er terskelen høg for å frådele produktive areal. Forbødet mot deling gjeldt uavhengig

av om arealet er i bruk i dag. Slik teigen ligg i dag med blandingsskog framstår den ikkje som spesielt verdfull med tanke på dagens drift, men jordlova sitt føremål er at ein skal leggja framtidige generasjonar sine behov til grunn. Det er ikkje ynskjeleg at produktivt landbruksareal skal eigast av andre enn gardsbruk.

Omsyn til vern av arealressursane

Teigen ligg om lag 2,5 km i frå tunet på bruket noko som kan vera eit argument for å gje delingsløyve, men samstundes er avstanden relativt kort med moderne maskiner/utstyr. Skogareal treng vanlegvis ikkje årleg skjøtsel i motsetning til jordbruksarealet. Det at arealet i dag ikkje er i bruk kan ikkje vektleggjast vekt fordi det er arealet i eit langsiktig perspektiv som vert lagt til grunn. Skognæringa er i endring og me erfarer at mindre areal med andre treslag enn gran har fått større fokus. Dersom det skulle bli starta opp husdyrdrift i framtida har og arealet potensiale som beite.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte deling ikkje varetek vern av arealressursane fordi deling vil gje at ein får ein frittstående skogsteig utan tilknytning til noko landbrukseigedom. Erfaringsmessig gjer dette eit dårlegare vern enn i dag og aukar risiko for at arealet kan verta omdisponert i framtida.

Driftsmessig god løysing

Utgangspunkt for vurderinga er at skogsdrift eller beite er pårekneleg drift for det omsøkte arealet. Det er eit langsiktig perspektiv som vert lagt til grunn, sjølv om den omsøkte teigen ikkje er i drift i dag. Omsyn til kostnadseffektiv drift og utnytting av driftsapparatet tilseier at det vil vera ei betre driftsmessig løysing at teigen framleis høyre til hovudbruket og kan driftast som ein del av dette. Dette talar mot å gje delingssamtykke.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at ei deling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, sidan arealet ikkje skal omdisponerast til anna føremål.

Søkjar argumenterer for at ho har eit langvarig forhold til skogsteigen, er oppteken av å ta vare på naturområdet og har lagt ned arbeid for å skjøtta arealet. Det er positivt at både landbruks- og naturverdien vert teke vare på og at området kan nyttast til rekreasjon, men kommunedirektøren meiner at dagens eigarskap ikkje er til hinder for dette. Allemannsretten sikrar allmenta tilgang til skogsareal og det er ikkje uvanleg at eigar gir løyve for andre t.d. til å ta ut ved.

Det er vanlegvis ei dårleg løysing å gjera opp generasjonsskifte på eit gardsbruk med frådellinga av areal, også der arealbruken ikkje skal endrast. Privatøkonomisk gevinst kan heller ikkje få nemneverdig vekt i vurderinga. Søkjar viser til at då frådelling av bustadtomt 196/130 vart frådelt vurderte landbruksavdelinga at det ikkje ville redusere avkastningsevna på bruket. Til dette vil me leggja til at det er forskjell på å dela frå ein bustadtomt og dela frå eit større produktivt areal.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte deling ikkje legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur. Omsynet til vern av arealressursane og omsynet til ei driftsmessig god løysing talar mot omsøkte deling.

Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune fram til at søknaden vert avslått.»

Vurderingar av moment i klagen

Klagar sine moment er merka med nummer.

1. *Totalt har bruket 107,4 daa skog (inkludert myr) med særskild høg bonitet. Den omsøkte teigen inneheld berre 5,2 daa i denne kategorien, noko som utgjer 4,8 % av det totale skogsarealet med særskild høg bonitet. Vi meiner at ei frådelling difor ikkje vil svekke ressursgrunnlaget i nemneverdig grad.*

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunen må alltid vurdere boniteten og ressursgrunnlaget til bruka samla. Dersom ein differensierer vurderinga knytt til den enkelte teig og grad av bonitet, vil det kunne svekke forvaltninga av landbruksareala og på sikt føre til ein reduksjon i tilgjengeleg areal for framtidig bruk. Sjølv om den høgste boniteten er relativ låg på teigen, vil heile arealet kunne nyttast til anna formål i framtida. Alt arealet med unntak av 2,7 daa myr er registrert som produktiv skog, som fortel noko om marka si evne til å produsere trevirke. Historiske kart viser at noko er særskild høg bonitet og noko er høg bonitet. Begge desse kategoriane er kjenneteikna med gode veksthøve, rask vekst og frodig skog. Dette syner at teigen har potensial og må reknast med som ein viktig del av gardens samla ressursgrunnlag.

2. *Når det gjeld framtidige generasjonar sine behov meiner vi at omsynet til ressursgrunnlaget er viktigare enn omsynet til eigarskap. Frådelinga vil ikkje redusere ressursgrunnlaget, då arealet framleis kan brukast til skogbruk. Dette er i tråd med lova sitt føremål.*
3. *Vi meiner at dette argumentet om [eigarskap] framstår meir som ein politisk preferanse enn eit rettsleg kriterium. Det er heller ikkje eit rettsleg krav at eigar av gardsbruk bur på garden, med mindre det følgjer av buplikt etter konsesjonslova. I dette tilfellet har garden ikkje buplikt. Eigar bur i ein annan kommune og oppfyller driveplikta, som er eit lovpålagt krav. Vi som søker om å overta skogsteigen bur på naboeigedommen, noko som styrkjer lokal tilknyting og kan bidra til god ressursforvaltning.*

Administrasjonen sin kommentar til pkt. 2 og 3:

Omsynet til ressursgrunnlaget og eigarskap kan ikkje sjåast på kvar for seg. Eit sentralt omsyn bak delingsforbodet etter jordlova er at einingane skal holdast samla for ein meir

effektiv ressursutnytting av tilgjengeleg landbruksareal. Det er og ein eigenverdi i oversiktlege eigedomshøve når det gjeld forvaltning av landbrukslovgjevinga. Bakgrunnen for ønskje om deling er hovudsakleg fordeling av arv. Administrasjonen kan ikkje sjå at slike omsyn som veg tyngre enn desse forholda.

4. *Jordlova § 12 og forarbeida legg vekt på faktisk bruk og driftsmessige løysingar og ikkje ei antaking om mogeleg framtidig bruk. Arealet inneheld eit større område med myr enn det som er vist i gardskartet og har aldri vore nytta som beite så lang tid tilbake i historien som vi kjenner til. Omdisponering frå skog til beite krev dessutan eigen søknadsprosess etter jordlova og skogbrukslova. Vi meiner dette argumentet difor bør tilleggjast liten vekt i vurderinga.*

Administrasjonen sin kommentar:

Eit sentralt omsyn bak reglane om delingsforbod etter jordlova § 12, men og omdisponeringsforbodet etter § 9, er at landbruksressursane og tilgjengelege areal skal forvaltast som langsiktige verdjar. Då er det ikkje tilstrekkeleg å sjå til kva situasjonen er i dag, men kva behov som vil vere aktuelle over tid. Då er det viktig å sjå på kva anna bruk teigen har som potensial. Behov kan endre seg, og ein veit ikkje nødvendigvis kva det vil vere i framtida. Ei deling vil fragmentere drifts- og forvaltningsansvaret og gjere det vanskelegare med ein effektiv landbruksforvaltning.

5. *Teigen framstår i dag som ein isolert skogsteig utan tilknytning til noko landbrukseigedom på grunn av den geografiske avstanden frå hovudbruket. Vi viser til at vern av arealressursar skal skje gjennom plan- og bygningslova og jordlova sine reglar om omdisponering, og ikkje gjennom eigarskapsform. Slik vi vurderer det, er det generelt større risiko for at ein eigar som bur langt unna vil kunne søke om omdisponering av areal, t.d. til bustadføreml. Vi som bur i området ønskjer å bevare naturområdet slik det er i dag, det er også ein av hovudgrunnane til at vi søker om å få overta denne teigen.*

Administrasjonen sin kommentar:

Ein syner til grunngjevinga i vedtaket. Ei avstand på 4 km er ikkje mykje i moderne drift. Dei fleste småbruk på vestlandet er delt opp i teigar, med ulik avstand. Dette er ikkje unntaka, men gjerne regelen. At eigaren ikkje bur på bruket kan ikkje nyttast som argument for deling av landbruksareala. Mange bruk er forpakta bort til andre bønder. Ein oppdeling vil berre gjere det vanskelegare med ein effektiv drift.

6. *Vi er samde i kommunen si generelle vurdering om at det vanlegvis er ei dårleg løysing å gjere opp generasjonsskifte med frådeling av areal frå eit gardsbruk. Men i vårt tilfelle gjeld dette ein skogsteig som i praksis alt er «frådelt» garden, både på grunn av den geografiske avstanden, men også fordi denne teigen har hatt svært liten betydning for*

garden si drift eller avkastning. Vi vil også vise til ei liknande sak frå Øygarden kommune i 2018 (frådeling av ein utmarksparsell på ca 30 dekar frå gnr 51/13 på Rotevågsøy som ein del av eit arveoppgjer). Øygarden kommune sitt vedtak om løyve til frådeling var påklaga av Fylkesmannen i Hordaland og etter klagehandsaming stadfesta Fylkesmannen i Rogaland vedtaket til Øygarden kommune.

Administrasjonen sin kommentar:

Denne saka vart avgjort av setjestatsforvaltar etter at Statsforvaltaren i Hordaland hadde klaga på kommunen sitt delingsløyve. Etter administrasjonen si vurdering, kan ikkje denne saka tas til inntekt for nokon generell haldning knytt til deling av landbruksareal som del av arveoppgjer. Dette kan ein som hovudregel ikkje akseptere då det ikkje samsvarer med dei omsyn reglene i jordlova skal verne om. Dersom formålet er å oppretthalde «status quo» og det ikkje skal skje noko realitetsendring, kan ein i staden fastsetje bruksrettar som legg til rette for vidare bruk i tråd med dagens faktiske omstende utan å endre eigarforholda.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslova § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.

- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.

Vedlegg

- 1 13533 Klage på vedtak om avslag på frådeling frå gnr 196 1.pdf
- 2 Avslag etter jordlova på søknad om frådeling av skogsteig - gbnr. 196/1 Midtgård
- 3 Søknad om deling av landbrukseigedom gnr 196 1.pdf
- 4 1 Vedlegg 1-4 Kartutsnitt som viser omsøkt teig Hillesvåg.pdf