
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 21/293

Arkiv:

**G/BNR 110/1 SYSTUN JOHNSGÅRD - SØKNAD OM FRADELING AV LANDBRUKSAREALER I STRANDE G/BNR 117/2 OG 3
SØKER: JAN OLAV GRANUM**

Vedlegg:

1. Søknad om fradeling fra Jan Olav Granum av 04.01.2021
2. Kartutsnitt M 1:12500 som viser involverte arealer
3. Brev til Jan Olav Johnsgård av 18.01.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Jan Olav Granum søker om fradeling av 5 daa jord, 4 daa innmarksbeite og 6 daa skog fra den tidligere landbrukseiendommen Strande. Denne eies av Jan Olav Johnsgård og tilhører driftsenhet Systun Johnsgård. De har inngått kontrakt om at Granum får kjøpe disse arealene slik at de kan legges til Flåtåmo som tilleggsareal. Granum har også søkt konsesjon som blir behandlet i egen sak.

Rundskriv M-1/2013 fra LMD åpner for at en med en kontraktsfestet rett til kjøp kan søke deling. Kommunen kan derfor ta søknad fra Granum om deling av Johnsgård sin eiendom til behandling.

Kommunedirektøren mener at deling vil gi en bedre driftsmessig løsning og arealutnyttelse en dagens løsning. Det tilrås at søknaden innvilges.

Saksutredning:

Jan Olav Granum søker om fradeling av g/bnr 117/2 og 3 fra driftsenheten Systun Johnsgård g/bnr 110/1 m.fl. tilhørende Jan Olav Johnsgård. Arealet som søkes fradelt utgjør innmarka på den tidligere landbrukseiendommen Strande. Johnsgård kjøpte Strande i 2014 som tilleggsareal til Systun Johnsgård etter at selve gardstunet var fradelt.

Jan Olav Granum eier og driver Flåtåmo g/bnr 117/1. Han driver med ammeku. Johnsgård driver med melkeproduksjon.

I søknadsbegrunnelsen skriver Granum som følger:

- Jordbruksarealene i Strande grenser inntil Flåtåmo. Et salg som innebærer at arealene kan slås sammen med arealene til Flåtåmo vil gi en bedre drifts- og arronderingsmessig løsning enn som tilleggsareal til Systun Johnsgård
- Ved at arealene kan slås sammen med Flåtåmo vil det gi en bedre arealutnyttelse enn slik arealene nyttes i dag. Dette gjelder særlig innmarksbeitearealene.

Kommunen tilskrev Jan Olav Johnsgård den 18.01.21 og orienterte om saken og ba om at eventuelle merknader ble meddelt kommunen. Det er ikke innkommet merknader til saken.

Fakta og historie om eiendommen

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
3440-117/2	1	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9
3440-117/3	1	5,3	0,0	0,0	5,9	0,0	0,1	0,0	11,3

Strande ble ved konsesjonsbehandlingen i 2014 omtalt som følger: Strande består etter deling av tunet av 5,2 daa dyrket mark rundt tunet nede ved E6, 3,9 daa innmarksbeite, 78,2 daa produktiv skog og 1,3 daa annet areal. Totalt 88,6 daa. Det vesentligste av skogarealene er knyttet til skogteigen på baksida. Skogteigen på 78,2 daa har eget g/bnr 128/8 og følger nå ikke handelen.

Det var også to parseller på til sammen 57 daa dyrket mark ved Strandesetra i Øyer Statsallmenning som Johnsgård fikk overta men som ikke var en del av konsesjonsbehandlingen. Disse ble behandlet av fjellstyret iht. fjelloven etter reglene om frifall.

Etter endt jordskiftesak i 2016 om eiendomsrett til arealer i Lågen er også Strande blitt tilkjent ca. 170 daa i Lågen som en del av strandretten. Dette er heller ikke omfattet av avtalen mellom Granum og Johnsgård.

Det henvises til vedlagt kartutsnitt som viser involverte eiendommer og det aktuelle arealet som søkes fradelt.

Lovgrunnlaget:

Det følger av jordloven § 12 at deling av landbrukseiendom må godkjennes av departementet. Hva som skal vektlegges i delingsvurderingen fremgår av § 12 tredje ledd:

«Ved avgjerd om samtykke til deling skal givast, 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- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Utgangspunktet for bestemmelsen skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, jf. Rundskriv M-1/2013, sist revidert januar 2018.

Bestemmelse om deling har nær sammenheng med lovens formålsbestemmelse 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 driftsmessig gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Ved avgjørelsen av deling skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. I denne vurderingen må også de momentene som er nevnt i jordloven §1 annet og tredje ledd trekkes med. *«Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv».*

Retten til å søke deling

Dette er drøftet i rundskriv M-1/2013 fra LMD.

«4.1 Hvem kan søke omdisponering og deling

Jordloven har ingen bestemmelser som regulerer spørsmålet om hvem som kan søke om omdisponering og deling. Matrikkelloven § 9 har regler om hvem som kan kreve oppretting av ny grunneiendom. Bestemmelsen i matrikkelloven er veiledende også for hvem som kan søke omdisponering og deling etter jordloven.

Den som har grunnbokshjemmel kan søke deling. En søknad skal også tas opp til behandling dersom søkeren kan dokumentere en privatrettslig rett til å gjennomføre delingen, for eksempel ved kjøpekontrakt eller skjøte. En sameier til en eiendom kan søke fradeling og er ikke avhengig av samtykke fra de øvrige sameierne. Et vedtak om deling eller omdisponering har ingen betydning for underliggende privatrettslige tvister om retten til å gjennomføre tiltaket, for eksempel tvister mellom sameiere.»

Vurdering:

Ved endringer i jordlovens delingsbestemmelse i 2013 ble det lagt vekt på å gi kommunene økt lokalt handlingsrom og at det skulle gjøres enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord. Hensikten med dette var å kunne få bedre harmoni mellom eier- og bruksstruktur.

I Øyer har man fulgt en restriktiv linje når det gjelder deling av landbrukseiendommer. I saksbehandling og i dialog med brukerne har en latt hovedretningen være at ressursene på et bruk bør holdes samlet, dette for å ivareta de overordna målsettinger i landbrukspolitikken om robuste og rasjonelle bruk. Det har likevel vært åpnet for enkelte fradelinger der det av driftsmessige hensyn har vært opplagte fordeler ved at arealer har skiftet eier.

Tjenlig og variert bruksstruktur:

Om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur er sentral for vurderingen. Konsekvensen av den omsøkte delinga er at Johnsgård mister en liten del av sitt arealgrunnlag uten at det reelt sett reduserer produksjonsgrunnlaget. Likeledes for Flåtåmo vil ressursgrunnlaget bli styrket, dog ikke avgjørende for driftsgrunnlaget. Strande har en gang for alle blitt delt som tilleggsareal. Deling vil slik kommunedirektøren ser det ha liten konsekvens for hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur.

Driftsmessig god løsning:

Hensynet til driftsmessig god løsning er viktig for å oppnå en kostnadseffektiv drift av landbruksarealene. Arronderingsmessige forhold og transportavstander er vesentlige forhold som skal vurderes. Vurderingen må knyttes til den eiendommen som deles, men også til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Ved konsesjonsvurderingen i 2014 skrev en under drøftingen av den driftsmessige løsningen bl.a. følgende: «Hvorvidt dette ervervet gir den beste driftsmessige løsning er imidlertid en annen sak. En kan tenke seg at om eier av naboeiendommen Flåtåmo, g/bnr 117/1 hadde ervervet arealene, kunne dette gitt en bedre løsning. Dette gjelder imidlertid bare for arealene nede ved tunet.» Allerede på det tidspunktet var en altså inne på at arealene kunne blitt bedre utnyttet om de ble lagt til Flåtåmo. Den samme vurderingen synes riktig i dag.

Granum har i søknaden lagt vekt på at deling som medfører at arealene kan legges til Flåtåmo vil gi en bedre løsning og bedre arealutnyttelse enn dagens situasjon. Kommunedirektøren støtter Granums begrunnelse. Dette gir muligheter for å drive arealer i sammenheng, og særlig mulighetene for å kunne utnytte innmarksbeitet i Strande på en god måte.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket:

En kan ikke se at deling får konsekvenser av negativ art for drift av landbruksvirksomhet i området.

Helhetsvurdering:

Kommunedirektøren ønsker ikke en utvikling i retning av fri omsetning av tilleggsjord. En mener at det skal være opplagte drifts- og arronderingsmessige fordeler av en slik deling, noe som synes å være tilstrekkelig til stede i denne saken. Det anbefales derfor at søknaden innvilges.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordloven §12 og tilhørende bestemmelser innvilges søknad fra Jan Olav Granum om fradeling av innmarksarealene i Strande g/bnr 117/2 og 3 fra landbrukseiendommen Systun Johnsgård g/bnr 110/1 m.fl.
2. Omsøkte deling må gjennomføres innen tre år, ellers bortfaller delingssamtykket

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages. Jf. forvaltningslovens bestemmelser i kap IV er klagefristen tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Statsforvalteren i Innlandet som er klageinstans men en evt. klage sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen, Vestringsvegen 6, 2651 Østre Gausdal, eller landbrukskontoret@gausdal.kommune.no .

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum