



121/1, Koldal 83 - Behandling av klage etter jordlova - frådeling

Saksbehandlar:
Silje Grønhaug Tuft

Arkivsaksnr.:
25/21413

JournalpostID:
26/52171

Saksnr:	Utval: Plan-, bygg- og miljøutvalet	Dato:
----------------	---	--------------

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Plan-, bygg- og miljøutvalet stadfestar vedtak datert 05.05.2026 om avslag på søknad om deling etter jordlova § 12 frå gbnr. 121/1, Koldal 83. Klagen blir ikkje tatt til følge.

Utvalet meiner saka var tilstrekkeleg opplyst og rett vurdert då vedtaket vart fatta. Det har ikkje kome fram nye faktiske opplysningar i klagen som endrar vurderinga etter jordlova § 12. Klagen gir i hovudsak ei anna vektlegging av opplysningane som allereie låg føre ved første handsaming.

Dersom utvalet stadfestar vedtaket blir saka sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg klagehandsaming, jf. forvaltningslova § 33.

Bjørnafjorden, den 03.06.2026

Arild McClellan Steine
Kommunedirektør

Samandrag:

Saka gjeld klage på delegert vedtak datert 05.05.2026 om avslag på søknad om fradeling av bustadhus med tilhøyrande tomt på om lag 1 daa frå gbnr. 121/1. Bustaden har adresse Koldal 83.

Gbnr. 121/1 inngår i ei samla driftseining saman med gbnr. 121/9, 120/24, 121/30 og 122/46. Driftseininga er i aktiv drift med sau og storfe. Gbnr. 121/1 vart erverva i 2025. Ved konsesjonsbehandlingsa vart det lagt vekt på at eigedomen over tid hadde vore ein viktig ressurs for drifta, særleg som jord- og beiteareal, og at ervervet ville styrkje driftsgrunnlaget for den samla driftseininga.

Klagar meiner fradelinga bør godkjennast. Det blir vist til at fradelinga ikkje vil føre til tap av dyrka jord, svekka arrondering eller dårlegare tilkomst til jordbruksareala. Det blir også vist til at driftseininga allereie har fleire bustadhus og at kapital frå sal av bustaden skal nyttast til investeringar i landbruksdrifta.

Administrasjonen har vurdert klagen og saka på nytt. Vi meiner framleis at delinga ikkje legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Vi legg særleg vekt på at eigedomen nyleg vart kjøpt for å styrkje driftseininga, at eigedomen historisk og driftsmessig har hatt samanheng med gbnr. 121/9 og at bustaden ligg mellom fulldyrka jord og innmarksbeite.

Vi rår derfor til at klagen ikkje blir teken til følgje

Konsekvensar av saka/vedtaket:

Økonomi: Saksomkostnader etter forvaltningslova § 36

Klima: Ikkje relevant, bustaden er allereie etablert

Folkehelse: Ikkje relevant

Saksutgreiing:**Politisk behandling**

Saka skal avgjerast i plan-, bygg og miljøutvalet.

Utvalet kan stadfeste, gjere om, eller oppheve vedtaket i saka jf. fvl. § 33.

Dersom plan- og bygningsutvalet stadfester vedtaket, skal saka vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg behandling.

Dersom plan- og bygningsutvalet gjer om vedtaket heil eller delvis, blir dette eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Plan-, bygg og miljøutvalet kan oppheve vedtaket dersom dei finn at det er feil ved saksbehandlingsa og desse må rettast før det kan gjerast eit nytt vedtak. Dette kan til dømes vere at utvalet meiner saka ikkje er godt nok opplyst til at ein kan gjere vedtak, og at ein må

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

innhente fleire opplysningar før saka kan behandlast. Saka må då behandlast på nytt, med eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på.

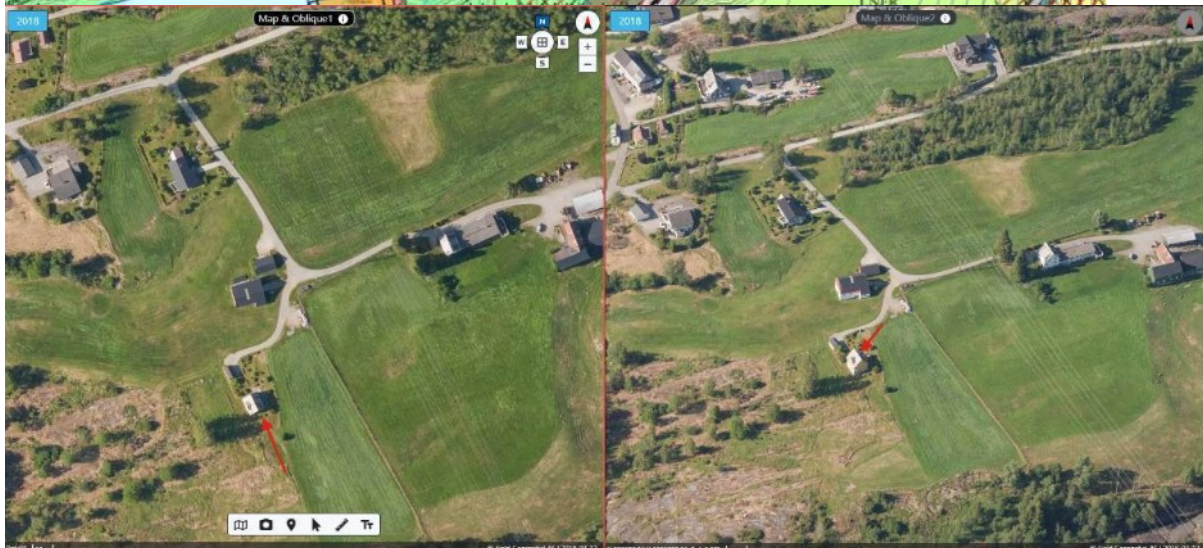
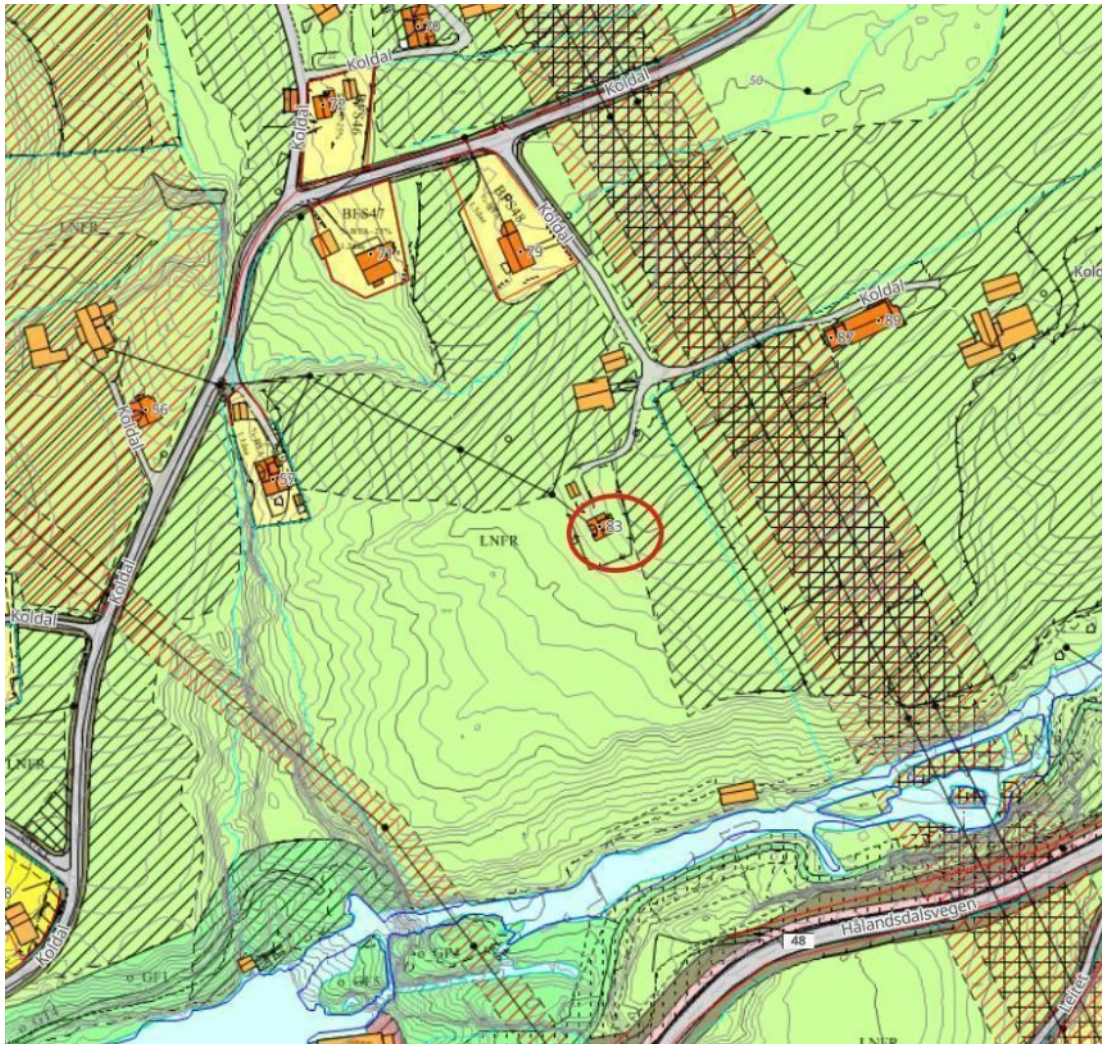
Nøkkelopplysningar:

Eigedom: 121/1

Adresse: Koldal 83

Grunneigar/søkjar: Johan Koldal





Sakshistorikk

Saka gjeld klage på vedtak om avslag på søknad om fradeling av bustad og tilhøyrande tomt på rundt 1 dekar på gbnr. 121/1 i Bjørnafjorden kommune. Området er i kommuneplanens arealdel sett av til LNFR og regulert til same arealføremål i områdeplan Eikelandssosen med planID: 4624_1241201607. Administrasjonen gav i vedtak datert 05.05.26 avslag på søknad om fradeling etter jordlova § 12 og vedtaket vart klage på den 26.05.26.

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Eigedomen

Gbnr. 121/1 ligg på Koldal i Eikelandsosen. Eigedomen inngår i ei samla driftseining saman med gbnr. 121/9, 120/24, 121/30 og 122/46. Driftssenteret ligg på gbnr. 121/9. Grunneigar er Johan Koldal.

Driftseininga er i aktiv landbruksdrift med sau, storfe og geit.

Samla areal for gbnr. 121/1 er om lag 659 dekar. Arealet omfattar mellom anna fulldyrka jord, innmarksbeite, produktiv skog, anna markslag og bebygd areal. Informasjon er nærmare omtalt i vedtaket.

Det er totalt tre bustadhus på driftseininga og totalt fire bueiningar. Den omsøkte frådelinga gjeld bustaden Koldal 83 med tilhøyrande tomt på om lag 1 daa. Tomten som søkjast delt frå er etablert som hage.

Johan Koldal fekk i 2025 konsesjon til å erverve gbnr. 121/1 i sak . Det vart sett vilkår om at eigedomen skulle inngå som ein del av ei samla driftseining saman med søkjar sine andre eigedomar, mellom anna gbnr. 121/9, for å sikre effektiv og heilskapleg ressursforvaltning. Ved konsesjonsbehandlingsa vart det lagt til grunn at søkjar hadde leigd areala på gbnr. 121/1 sidan 2013 og nytta dei som ein viktig ressurs i gardsdrifta. Arealane hadde vore nytta til grasproduksjon og beite for storfe. Det vart også lagt vekt på at ervervet ville styrkje driftsgrunnlaget og gi eit betre produksjonsgrunnlag for driftseininga. Gbnr. 121/9 har historisk vore ein del av gbnr. 121/1 og vart skilt frå i 1938. Eigedomane har derfor både historisk og driftsmessig samanheng.

Planstatus

Det aktuelle området ligg i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Området er også omfatta av reguleringsplan for Eikelandsosen med planID:4624_1241201607.

Gjeldande regelverk

Jordlova § 12 slår fast at deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, må godkjennast.

Etter jordlova § 12 tredje ledd skal det ved avgjerd om samtykke til deling leggast 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 også leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Etter jordlova § 12 fjerde ledd kan det givast samtykke til deling av omsyn til busetjing, sjølv om delinga ikkje legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.

Rundskriv M-2/2021 gir rettleiing til vurderinga etter jordlova § 12. Rundskrivet presiserer at arealressursar ikkje berre omfattar jord og skog, men også bygningar, rettar og andre ressursar som høyrer til landbrukseigedomen. Vurderinga skal ta utgangspunkt i dei langsiktige verknadene delinga får for eigedomen. Det har avgrensa vekt kva som er privatøkonomisk mest lønsamt for eigaren, eller kva kortsiktig gevinst eigaren kan oppnå gjennom eit kontantoppgjer.

Klagen

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Klagar meiner vedtaket bør gjerast om og at det bør givast løyve til frådeling. Klagen er sendt inn av Johannes Alne som er rådgivar og takstmann gjennom firmaet 5-Pluss og representerer grunneigar Johan Koldal. Klagen er sendt inn rettidig og Koldal er part i saka. Klagen skal difor handsamast.

Hovudpunkta i klagen er:

- Frådelinga vil ikkje føre til tap av dyrka jord.
- Frådelinga vil ikkje svekkje arronderinga eller tilkomsten til jordbruksareala.
- Bustaden er allereie etablert og nytta til bustadføremål.
- Kjøpar bur i bustaden i dag og kjenner til landbruksdrifta.
- Driftseininga har fleire bustadhus.
- Forkjøpsrett
- Bruksrasjonalisering og vurdering av frådeling etter erverv.
- Kapital frå sal av bustaden skal nyttast til investeringar i landbruksdrifta.
- Norsk Landbruksrådgiving har uttalt at sal av bustaden vil gi eit betre økonomisk grunnlag for planlagde investeringar i drifta.

Klagar meiner omsynet til busetjing talar for frådeling.

Fullstendig klage ligg ved som vedlegg til saksframlegget.

Nye opplysningar i saka

Administrasjonen vurderer at det ikkje har kome fram nye faktiske opplysningar i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen utdjupar i hovudsak moment som allereie var kjende då saka vart handsama.

Klagen byggjer i hovudsak på ei anna vektlegging av opplysningane som allereie låg føre i saka.

Administrasjonen si vurdering av klagen

Vurderinga etter jordlova § 12 handlar ikkje berre om frådelinga fører til tap av dyrka jord. Kommunen skal vurdere om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket og ei langsiktig forvaltning av ressursgrunnlaget.

Klagar viser til at frådelinga ikkje vil føre til tap av dyrka jord, svekt arrondering eller dårlegare tilkomst til jordbruksareala. Landbrukskontoret legg dette til grunn. Dette er moment som talar for frådeling.

Klagar viser også til at sal av bustaden vil gi kapital til investeringar i landbruksdrifta. Administrasjonen ser at dette kan styrkje drifta på kort sikt. Etter rundskriv M-2/2021 har det likevel avgrensa vekt kva som er privatøkonomisk mest lønsamt for eigaren eller kva gevinst som kan oppnåast gjennom eit kontantoppgjer. Vurderinga skal ta utgangspunkt i dei langsiktige verknadene delinga får for landbrukseigedomen.

Eit sentralt spørsmål i klagesaka er om driftseininga har behov for tre bustadhus. Bjørnafjorden kommune er samd i at dette er eit relevant moment. Samstundes kan ikkje vurderinga avgrensast til dagens behov. Søkjar fekk konsesjon til å kjøpe gbnr. 121/1 i konsesjonsvedtaket i 2025 fordi eigedomen skulle styrkje den samla driftseininga. Ved vurderinga av konsesjon vart både jord, beite, skog og bygningar vurderte som delar av det samla ressursgrunnlaget.

Administrasjonen legg vekt på at det berre har gått kort tid sidan konsesjonsvedtaket vart fatta. Då vart eigedomen vurdert som ein del av den samla driftseininga og dette var eit viktig grunnlag for at kjøpet vart godkjent. Når det kort tid etterpå blir søkt om å skilje ut eit av bustadhusa frå eigedomen, inneber det at ein tek ut ein del av ressursgrunnlaget som nyleg vart lagt til grunn i konsesjonssaka. Det har ikkje kome fram nye opplysningar eller endra forhold som tilseier at eigedomen no bør vurderast annleis. Etter administrasjonen si vurdering talar dette mot frådelling.

Klagar ønskjer at eventuell forkjopsrett blir sett som vilkår for frådelling. Administrasjonen vurderer at eit slikt vilkår ikkje endrar hovudspørsmålet etter jordlova § 12. Bustaden vil framleis bli skilt frå landbrukseigedomen som ein sjølvstendig bustadeigedom. Forkjopsretten sikrar ikkje at bustaden blir ein del av det samla ressursgrunnlaget over tid.

Administrasjonen legg avgjerande vekt på plasseringa av bustaden. Koldal 83 ligg sentralt i eigedomen mellom fulldyrka jord og innmarksbeite, og framstår som ein integrert del av landbrukseigedomen. Bustaden ligg dessutan nær kommunesenteret Eikelandsosen. Dette kan gi verdi for eigedomen ved framtidig generasjonsskifte, rekruttering, arbeidskraft eller anna utvikling knytt til garden som ressurs.

Sjølv om driftseininga i dag har fleire bustadhus, må vurderinga vere langsiktig. Behovet for bustader på ein landbrukseigedom kan endre seg over tid. Bustaden kan få betydning ved framtidig generasjonsskifte, som bustad for kårfolk, som bustad for avløyser eller tilsett arbeidskraft, eller som del av det samla ressursgrunnlaget for ein framtidig eigar. Etter administrasjonen si vurdering er det derfor ikkje berre dagens behov for bustader som er relevant, men også kva verdi bustaden kan ha for framtidig drift og utvikling av eigedomen.

Administrasjonen har vurdert omsynet til busetjing. Det er positivt at kjøpar bur i bustaden og ønskjer å halde fram med fast busetjing. Samtidig er bustaden allereie i bruk som bustad, og frådelling er derfor ikkje nødvendig for å sikre busetjing.

Samla vurdering

Administrasjonen legg til grunn at saka har fleire moment som talar for frådelling. Frådelinga fører ikkje til tap av dyrka jord, det er ikkje dokumentert arronderingsulempar, og salet kan gi kapital til investeringar i drifta.

Samstundes legg administrasjonen avgjerande vekt på at eigedomen vart erverva så seint som i 2025 gjennom ein konsesjonssak der det vart lagt til grunn at eigedomen skulle styrkje den samla driftseininga. Ved konsesjonsvurderinga vart jord, beite, skog og bygningar vurderte som delar av det samla ressursgrunnlaget. Kort tid etter ervervet blir det søkt om å skilje ut eit bustadhus som inngår i dette ressursgrunnlaget, utan at det har kome fram nye forhold som tilseier ei anna vurdering enn den som låg til grunn ved konsesjonsvedtaket.

Administrasjonen legg også vekt på at bustaden ligg sentralt i eigedomen mellom fulldyrka jord og innmarksbeite, og framstår som ein integrert del av landbrukseigedomen. Bustaden kan dessutan ha verdi for framtidig drift og utvikling av eigedomen.

Etter ei samla vurdering meiner administrasjonen at frådelinga ikkje legg til rette for ei tenleg og langsiktig ressursforvaltning eller ein tenleg bruksstruktur i landbruket, jf. jordlova § 12.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye faktiske opplysningar som gir grunnlag for å endre vedtaket av 05.05.2026. Klagen blir derfor ikkje teken til følgje. Vi rår utvalet til å sende vedtaket til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg klagehandsaming

