

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

E-post: [postmottak@lmd.dep.no](mailto:postmottak@lmd.dep.no)

Deres ref: 12/822

Vår ref: mcg

Dato: 4. mars 2013

## Høringsuttalelse – forslag om endringer i jordloven § 12

Vi viser til Landbruks- og matdepartementets høringsbrev og høringsnotat av 24. januar 2013 med forslag om endringer i jordloven § 12.

NORSKOG er positiv til tiltak som stimulerer til at flere eiendommer kommer for salg og at motiverte eiere lettere kan slippe til. Sammen med regjeringens forslag om endringer i odelsloven, viser departementet med dette at man ønsker å modernisere regelverket og å åpne for mer rasjonell eiendomsstruktur, og å gi aktive virksomhetsutøvere muligheten for et bedre ressursgrunnlag. NORSKOG støtter dette arbeidet.

Landbruket som helhet står overfor store utfordringer i fremtiden, og dagens lovverk utgjør en barriere for utvikling av rasjonelle eiendommer. Det stilles stadige krav til nyskaping i landbruket, og for å få det til er vi avhengig av flere heltidsutøvere, økt kompetanse og innovasjonsevne. I dette bildet mener vi at jordloven må åpne for et friere eiendomsmarked hvor aktive eiere gis tilgang til skogarealer for å kunne oppnå en mer rasjonell drift. De som ønsker å drive aktivt må kunne kjøpe tilleggsarealer og utvikle sin virksomhet. En oppmyking av delingsforbudet vil være et bidrag i riktig retning.

### Nærmere om departementets forslag og begrunnelse

I forslaget til revidert delingsbestemmelse i jordloven § 12 er bl.a. de lovbestemte vilkårene om *samfunnsinteresser av stor vekt og forsvarlig ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi*, tatt ut. Videre har man foreslått en opprydding i saksbehandlingen i forhold til omdisponering og plan- og bygningsloven.

Tre hovedhensyn ligger til grunn for departementets forslag om at det skal bli enklere å dele fra landbrukseiendom:

- Ønske om økt omsetning av landbrukseiendommer for å slippe til friske krefter
- Behov for økt harmonisering av eiendoms- og bruksstruktur
- Hensynet til bosetting i distriktene

- NORSKOG støtter forslaget om å oppheve de lovbestemte vilkårene fordeling: *samfunnsinteresser av stor vekt eller forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eiendomen kan gi*. Samfunnsinteressene vil ivaretas gjennom planverket i kommunene. Det vesentligste er imidlertid at hensynet til avkastningen på eiendommen som søkes delt, *ikke* lenger skal være avgjørende for delings spørsmålet.

### **§ 12 tredje ledd nr. 1 om delinga fører til ei driftsmessig god løsning:**

Med driftsmessig god løsning menes at det skal legges stor vekt på landbruksfaglige løsninger som kan føre til reduserte kostnader. Videre skal det søkes å få en arronderingsmessig god eiendomsutforming (mest mulig samlede driftsenheter, korte driftsveier, samt ev. at bygningssmasse og driftsapparat blir bedre utnyttet).

Hensynet til *drifts- eller miljømessige ulemper* tas ut av dagens lovtekst, idet departementet viser til at dette er en vurdering som naturlig hører hjemme ved vurderingen om deling fører til en driftsmessig god løsning.

- NORSKOG mener hensynet om driftsmessig god løsning ikke bør tillegges like stor betydning ved fradeling av rene skogeiendommer, som ved jordbrukseieendommer. En god forvaltning av skog er ikke avhengig av at skogteigene er samlet. Det er driftsgrunnlaget som sådan som er avgjørende for en profesjonell næringsutøvelse. Det vil selvsagt være en fordel med samlet eiendom, men dette bør ikke være avgjørende for delings spørsmålet.

### **§ 12 tredje ledd nr. 2 om *betre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur*:**

Departementet foreslår å ta inn et vilkår om *betre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur* i lovteksten. Dette er et nytt vilkår i forhold til tidligere lovtekst.

Når departementet nå velger å ha eiendoms- og bruksstruktur som eget vurderingstema i loven, så underbygger dette departementets grunnleggende ønske om at det skal bli enklere å fradele tilleggsjord. Løsningen åpner for at det kan legges større vekt enn tidligere på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering.

- NORSKOG støtter forslaget om å tydeliggjøre hensynet til harmonisering av eiendoms- og bruksstruktur i lovverket.

### **§ 12 tredje ledd nr. 3 om *vern av landbruksressursane*:**

Momentet er nytt som eget avveiningsmoment i loven. Vern av landbruksressurser omfatter ressurser som jord, skog og bygninger og hvor viktig arealet er som produksjonsfaktor. Dagens lovbestemmelse inneholder vilkår om at deling skal være *forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eiendomen kan gi*. Dette vilkåret er foreslått tatt ut, og nå skal vurderingen av avkastningsmulighetene ikke lenger alene vurderes med utgangspunkt i enheten som er søkt delt. Det må vurderes om *totalløsningen* som delingen legger opp til er i tråd med hensynet til vern av landbruksinteressene.

- NORSKOG støtter forslaget til endring.

## § 12 fjerde ledd om omsynet til busetjinga i området:

Hensynet til bosetting i § 12 fjerde ledd er ment å gjelde bosetting *generelt*. Hensynet til bosetting som nevnt i formålsparagrafen § 1, gjelder bosetting med utgangspunkt i landbrukseiendom. Departementet skriver om dette:

*«Ei tomt med eksisterande våningshus eller kårbusstad som ikkje trengst på garden, vil kunne nyttast som bustad av andre. Ressursane som ligg i bygningane vert på denne måten nytta samstundes som det er positivt for busetjinga. Også frådelling av tomter utan bygningar kan opne opp for busetjing. Kommunen kan ved slik frådelling også leggje til rette for såkalla "livsstilseigedomar". Dette kan vere bustader i landbruksområde og som gjerne har noko større tomter enn bustader som blir lagde ut i byggjefelt.»*

Avgjørende her blir i hvilken grad bosettingshensynet gjør seg gjeldende i området, og med hvilken tyngde. Ønske om å øke folketallet i kommunen kan være et hensyn i denne sammenhengen.

- NORSKOG mener at det er positivt at bosettingshensynet skal tillegges vekt på generelt grunnlag, men vi mener at man også burde vektlegge behovet for *fritidsboliger* i denne sammenheng. Dagens måte å leve og arbeide på, viser at grensen mellom bolig og fritidsbolig viskes ut mer og mer. Mange tilbringer mye mer tid enn vanlige ferieopphold i sin fritidsbolig. NORSKOG mener derfor at hensynet til «busetjinga» også må inneholde en åpning for fradeling av eksisterende våningshus eller kårboliger eller andre boliger knyttet til eiendommen, til bruk som fritidseiendommer. Vi mener det er bedre at husvære benyttes, enn at de står tomme og forfaller.

### Avsluttende bemerkninger:

NORSKOG registrerer at departementet i høringsnotatet presiserer at formålet med delingsbestemmelsen fortsatt skal være å sikre og samle ressursene for nåværende og framtidige eiere slik at eiendomsforholdet ikke fører til svekket drift. Slik vi leser forslaget så vil imidlertid dette hensynet i større grad enn tidligere måtte vurderes i lys av samfunnsutviklingen. Der man tidligere nektet fradeling av hensyn til eiendommens muligheter for avkastning, må man nå i større grad vektlegge den eiendom som får tillagt areal ved delingen. Med andre ord så vil man kanskje prioritere én eiendom med tilstrekkelig driftsgrunnlag og én som boligeiendom, fremfor to eiendommer med for dårlig ressursgrunnlag.

NORSKOG ser også behov for å vektlegge de ulike hensynene forskjellig, ut fra om delingssaken dreier seg om skog eller jord. Vi tenker i særdeleshet på at driftsmessig gode løsninger for skog, ofte skiller seg vesentlig fra jordbruksproduksjon. Dette hensynet må gjenspeiles i den vurderingen som forvaltningen skal ta i delingssaker fremover.

NORSKOG mener at det er bedre at skogen selges fra en eiendom, og at boligen benyttes til fritidsbolig, enn at bruket blir stående tomt, og i tillegg uten aktiv bruk av skogressursen.

NORSKOG mener imidlertid ikke at det er riktig å splitte opp en eksisterende eiendom i to nye selvstendige enheter. Oppheving av delingsforbudet bør derfor være knyttet til kjøp av tilleggsareal.

Med vennlig hilsen  
NORSKOG

  
Arne Røra  
Administrerende direktør

  
Mari Gjølstad  
Næringspolitisk sjef