



VESTOPPLAND OG SØR-GUDBRANDSDAL JORDSKIFTERETT

Landbruks- og matdepartementet
Pb 8007 Dep

0030 OSLO

Arkivnummer
420.12

Vår referanse
469/2013/IØ/mek

Vår dato
07.03.2013

ENDRINGER I JORDLOVEN § 12. HØRING.

Landbruks- og matdepartementet sendte 24.1.13 ut forslag til endringer i jordloven § 12. Et av forslagene omhandler grensejustering. Grenseregulering etter jordskifteloven § 88 er ikke omtalt. Jordskifterettene er ikke med blant høringsinstansene, men vi tør likevel gjøre oppmerksom på at grenseregulering etter jordskifteloven kan være uteglemt.

Høringsnotatet punkt 5 omhandler grensejustering etter matrikkellova § 16 og deling etter jordlova § 12. Forslag til nytt siste ledd i jordloven § 12 lyder: ”*Departementet kan gi føresegner som gjer unntak for frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.*” Grenseregulering etter jordskifteloven § 88 siste ledd er ikke nevnt. Det mener vi lovbestemmelsen bør gjøre, dersom en først skal se på grensejustering som søknadspliktig etter jordloven.

1. Gjeldende rett.

Vi nevner først at grenseregulering hittil ikke har vært sett på som deling i jordlovens forstand.

Etter jordskifteloven § 88, 5. ledd kan jordskifterettene regulere ulaglige grenser i form av makeskifte, etter at grensa er rettslig fastlagt. Grenseregulering er ganske vanlig i grensegang-saker. Jordskifterettene eller partene har aldri søkt om delingssamtykke etter jordloven i disse sakene. Til vanlig går mindre arealstykker av samme karakter mot hverandre ved makeskifte. Det skjer ingen netto fradeling av areal. Ved såkalt ensidig grenseregulering er arealstykket så lite at en ikke har regnet delingssamtykke som nødvendig. Etter at det kom ny matrikkellov har jordskifterettene fulgt areal- og verdigrensene i matrikkelforskriften analogt, når en ser på hva som er henholdsvis grenseregulering, jordskifte eller deling. Den mulige faren for at nevneverdig netto areal med dyrka mark eller skog kan bli ført over til naboeiendom ved ensidig grenseregulering, anser vi nå er borte.

Delingsloven av 1980 ga også kommunene ved oppmålingsingeniøren(e) anledning til å gjennomføre grenseregulering. Det ble etter det vi kjenner til aldri søkt om delingssamtykke etter jordloven i disse tilfellene. Bakgrunnen var også her at det ikke skjedde noen netto fradeling av areal. Såkalt ensidig grenseregulering gjaldt sjelden eller aldri dyrka mark; og da neppe noe nevneverdig netto areal. Vi ser vel på tolkingen i høringsnotatet som streng når LMD nå ser på



VESTOPPLAND OG SØR-GUDBRANDSDAL JORDSKIFTERETT

grensejustering som søknadspliktig etter jordloven § 12. Grensejustering med bytte av like arealer er også strengt tatt jordskifte etter jskl § 2b, som klart ikke er omfattet av delingsbestemmelsen i jordloven.

Jordloven av 1955 hadde egne bestemmelser om makeskifte, grenseregulering og krav om jordskifte. Etter denne lovens § 21 kunne staten kreve makeskifte mellom to eller flere eiendommer. Etter samme lovs § 22 kunne staten kreve regulering av grenser mellom bruk. Den gamle jordloven § 24 ga fylkeslandbruksstyret anledning til å kreve jordskifte. I jordloven av 1955, § 44, 2. ledd het det: "Makeskifte, grensereguleringar og jordskifte etter §§ 21, 22 og 24 vert halde av jordskifteretten. ... For førehavinga i jordskifteretten gjeld reglane i lov av 22. desember 1950 om jordskifte." Disse sakene ble altså behandlet etter jordskifteloven og ikke etter den daværende delingsbestemmelsen i jordloven § 55. Bestemmelsen i § 22 i 1950 loven ble videreført i 1995 loven § 16. Det het i jordloven § 16, siste ledd: "Vidare kan departementet krevja regulering av grenser mellom bruk, og under dette oreigna jord." I kommentarutgaven til jordloven ved Karl Normann, heter det i note 2 side 78 blant annet: "Dette er en bestemmelse som utfyller jordskifteloven § 2b og kap. 11 [i jordskifteloven], Jordskifteretten kan bare bytte, mens det etter jordloven kan gripes inn med ekspropriasjon." I note 3 side 78 henviser Normann også til bestemmelsene i jordskifteloven kap 11 og gjør oppmerksom på at jordskifteretten kan regulere "ulaglege grenser" i grensegangsaker. I jordloven § 17 om skjønn heter det: "Skjønn etter §§ 13 og 15 siste ledd, og saker etter § 16 vert halde av jordskifteretten. For førehavinga i jordskifteretten gjeld reglane i lov 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a." Vi mener dette viser at grenseregulering etter jordskifteloven § 88 ikke har vært sett på som søknadspliktig etter jordloven § 12. (Ellers ble kap. VI i jordloven opphevet ved lov 08.12.2006.)

2. Lovforslaget.

Forslaget til ny § 12 i jordskifteloven omtaler bare grensejustering etter matrikkelloven, ikke grenseregulering etter jordskifteloven. Det kan skape usikkerhet om alle, eller noen former for grenseregulering etter jordskifteloven § 88, 5. ledd, nå blir søknadspliktig etter jordloven § 12.

I høringsnotat om ny jordskiftelov av 21. august 2009 går Landbruks og matdepartementet inn for å harmonisere bestemmelsene om grensegang i ny jordskiftelov til matrikkelloven. Det heter i kap. 5.7.1 i høringsnotatet: "Matrikkellova gjeld for dei mest vanlege formene for oppretting av ny eigedom med tilhøyrande grenser. I grensesak fastlegg jordskifteretten eksisterande grenser. Når begge lovene gjeld grenser, bør ein harmonisere føresegnene så langt det ikkje er gode grunnar til noko anna." I kap. 5.7.4 heter det: "Arbeidsgruppa meiner at jordskifteretten bør ha same moglegheit til grensejustering som den lokale matrikkelstyresmakta. Den enklaste og mest presise måten å få til dette på, er å gjere den aktuelle paragrafen i matrikkellova gjeldende, sjå utkastet § 4-3. Dette er ei harmonisering i forhold til matrikkellova." I lovutkastet § 4-3 heter det: "Jordskifteretten kan justere grenser etter reglane i § 16 i matrikkellova." Med den harmonisering departementet her legger opp til, bør også reglene for grensejustering og – regulering harmonisere i forhold til jordloven.

I § 12, 5. ledd i dagens jordlov er det et unntak for de delinger som offentlig jordskifte fører med seg. Bestemmelsen skal etter forslaget videreføres i ny § 12. Bestemmelsen gjelder situasjoner der det klart oppstår en deling, for eksempel når en bygning skal ligge igjen på samme sted etter skifte, mens landbruksarealet rundt får ny eier etter jordskiftet.



VESTOPPLAND OG SØR-GUDBRANDSDAL JORDSKIFTERETT

3. Forslag til ny lovtekst.

Vi går inn for å unnta grensejustering etter matrikkelloven og grenseregulering etter jordskifteloven fra kravet om godkjenning etter jordloven § 12. Det er allerede to unntak fra kravet om delingssamtykke. Det gjelder når særskilt registrert del av eiendom blir solgt på tvangssalg, og når deling er nødvendig i samband med jordskifte. Det siste gjelder som nevnt helst fradeling av tomter til driftsbygninger i landbruket i forbindelse med ombygging av grunn etter jordskifteloven § 2b; for eksempel tomt til et gjenliggende skogshusvær. Et forslag til ny lovtekst i § 12, sjuende ledd er:

” Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. *Unntak gjeld og for grensejustering etter matrikkellova og grenseregulering etter jordskiftelova.* ”

Alternativt kan en ta inn unntakene i mer summarisk form:

”*Samtykke til deling er ikkje nødvendig når:*

1. *særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal*
2. *dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom*
3. *grenser blir regulert etter jordskiftelova*
4. *grenser blir justert etter matrikkellova* ”

I matrikkelforskriften § 34 punkt c heter det at det alltid skal følge med et dokument ved grensejustering som viser at justeringen ikke fører til deling av driftsenhet etter jordloven § 12. I grensegangssaker for jordskifteretten viser rettsbok og kart hva som har skjedd. I lovproposisjonen kan en eventuelt si noe om at grenseregulering som fører med seg større netto arealavvik enn det matrikkelforskriften § 34 oppgir, enten må behandles som jordskiftesak etter jordskifteloven § 2, eller det må søkes om delingssamtykke etter jordloven § 12.

Matrikkelforskriften § 34 har flere avgrensinger for hva som er grensejustering, der den mest aktuelle for landbruksareal er grensen for netto arealavvik på 500 m². I tillegg gjelder en grense på 20 % av eiendommens areal før regulering, samt en verdigrense. Disse grensene er så trange at det etter vår mening ikke kan ha noen hensikt med strengere grenser etter jord- eller konsesjonsloven. Vi foreslår altså å unnta areal ved grensejustering etter matrikkelloven og grenseregulering etter jordskifteloven fra søknadsplikt etter jordloven § 12.

Dersom departementet vil beholde alternativet med forskrift til jordloven, foreslår vi følgende lovtekst: ” *Departementet kan gi føresegner som gjer unntak for frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova og grenseregulering etter jordskiftelova.* ”

4. Konsesjon.

Konsesjonsfrihet for de små og marginale arealbyttene ved grenseregulering antar vi allerede ligger inne i konsesjonsloven § 4 punkt 4 så langt det gjelder bebygd eiendom. Nå er i utgangspunktet salg av ethvert ubebygd landbruksareal konsesjonspliktig. Ensidig grenseregulering på ubebygde eiendommer med overføring av areal mot vederlag blir da konsesjonspliktig. Omfanget av ensidig grenseregulering er nå avgrenset ved egne areal- og

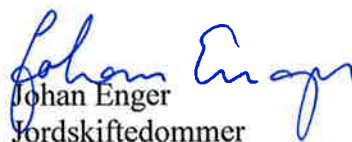


VESTOPPLAND OG SØR-GUDBRANDSDAL
JORDSKIFTERETT

verdigrenser i forskrift til matrikkeloven. Vi viser til omtalen foran (i punkt 3) av § 34 i matrikkelforskriften. Disse grensene er så trange at det etter vår mening neppe har noen hensikt med strengere grenser etter konsesjonsloven. Vi foreslår å unnta areal ved grensejustering etter matrikkeloven og grenseregulering etter jordskifteloven fra konsesjonsplikt. Det kan lovteknisk gjøres ved å tilføye et nytt punkt i § 1 i forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, av 8. desember 2003.

Med hilsen
Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett


Ivar Øygard
Jordskifterettsleder


Johan Enger
Jordskiftedommer