

Arkivsak-dok. 13/00328-2  
Saksbehandler Viel Ribberud

Saksgang  
Hovudutval Plan og Ressurs

## HØYRINGSUTTALE - FORSLAG TIL ENDRING AV JORDLOVA §12 - DELING

### Saka vert avgjort av:

Hovudutval for Plan og Ressurs

### Vedlegg:

Høyringsbrev og e-post frå LMD  
Høyringsnotat

### Dokument i saka:

Høyringsbrev og høyringsnotat, med høyringsfrist til 07.03.13  
E-post frå Landbruks- og matdepartementet, datert 14.02.13

### Saksopplysningar:

Forslaga i høyringsnotatet er ei oppfølging av Meld. St. 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldinga) der Regjeringa mellom anna set fram forslag om å lempe på delingsføresegna i jordlova.

Jordlova er svært sentral i arealforvaltninga i LNF områda for alle kommunar, og gjeldande jordlov vart vedteke i 1995 og vart sist endra i 2009. Norge har hatt jordlov samanhengande sidan 1928. Høyringsforslaget inneber kun endringar i jordlova §12 – delingsparagrafen.

Departementet sitt mål med forslaga er at det bør verte lettare å dele frå areal til bustadføremål og til tilleggsjord til aktive gardsbruk. Departementet syner til at det er behov for å endre fokus i delingssaker, og meiner at utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne. Departementet tilrår derfor m.a. å oppheve vilkåret om at delingssamtykke bare kan gis dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi. Målet med dette er å gi kommunane større handlingsrom til å tillate frådelingar ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området der eigedomen ligg. Det vert også føreslege andre endringar.

Landbruks- og matdepartementet sendte ved ein feil ikkje ut høyringsbrevet før 14.02.13. Kommunen fekk ikkje utsetjing på høyringsfristen som var sett til 7. mars, men vart tilrådd

frå departementet å sende saksutgreiinga innan fristen, og ettersende vedtaket etter politisk handsaming.

**Forhold til overordna plan:**

Jordlova gjeld i LNF område og for reguleringsplanar der dette er særskild nemnt og vedteke av kommunestyret.

**Miljøkonsekvenser:**

Oppmjuking/lemping av delingsparagrafen kan gje miljøkonsekvenser for kommunen ift. ivaretaking av miljø og kulturlandskap.

**Helse-/miljø og beredskapstilhøve:**

Ikkje vurdert.

**Økonomiske konsekvensar:**

Ikkje vurdert.

**Vurdering:**

Det vert i vurderinga under drøfta endringane i §12 som ligg føre ledd for ledd:

Jordlova § 12, fyrste ledd.

Departementet Ynskjer å endre lovteksten for å synleggjere at ein Ynskjer å «tillate etter vurdering» heller enn å «forby på grunn av vurdering».

**Hemsedal kommune har ingen merknad til forslaget til endring i lovteksten i jordlova § 12, fyrste ledd.**

Jordlova § 12, andre ledd.

- ◆ Her går endringsforslaget ut på at samtykke til deling ikkje kan gis utan at det er gitt samtykke til omdisponering eller dispensasjon frå plan med heimel i plan- og bygningslova.

Der formålet med delinga inneber at viss dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, foreslår departementet at delingssamtykke ikkje skal kunne gis før det er gitt samtykke til omdisponering. Delingssamtykke skal heller ikkje kunne gis i dei tilfella der frådelling krev dispensasjon etter plan- og bygningslova utan at dispensasjonen fyrst er godkjent.

Etter Rundskriv M-4/2003 kan produktivt areal i dei fleste tilfelle ikkje frådelast utan at det kjem i strid med omsynet til den avkastinga eigedommen kan gi. Det vil derfor berre unntaksvis vera slik at delingsvilkåret er oppfylt samstundes som jorda er så god at ein ikkje vil tillate omdisponering. I dei tilfella dette likevel er situasjonen, gir den foreslegne regelen ein logisk samanheng mellom dei to paragrafane og lovverka og er med på å styrke jordvernet. Om ein ikkje får omdisponere arealet for det tenkte føremålet, der slikt samtykke er nødvendig, er det liten grunn til at same arealet skal delast frå landbrukseigedommen.

Dei fleste landbrukseigedomane ligg i LNF-område i kommuneplanen, og frådeling av ubebygde tomter og bygningar til fritids- eller bustadføre mål vil måtte handsamast både etter jordlova § 12, og som dispensasjon frå kommuneplanen etter plan- og bygningslova (pbl) § 19. Tilrådd rekkefølge frå Miljøverndepartementet har vore at saken fyrst skal vurderast etter plan- og bygningslova. Viss kommunen vurderer å seie ja etter plan- og bygningslova, bør saka handsamast etter jordlova i kommunen før den vert sendt på høyring etter § 19. Hemsedal kommune har i dag fullført sakshandsaming som er i tråd med denne praksisen. Forvaltningspraksis er i dag slik i mange kommunar, men kanskje ikkje alle og presisering i lovteksten vil gje kommunane klarare rutinar.

### **Hemsedal kommune har ingen merknad til denne delen av forslaget til endringa i lovteksten i jordlova § 12, andre ledd.**

- ♦ Vidare vert det foreslått å fjerne dei lovbestemte vilkåra som absolutte vilkår for delingssamtykke, og vidare å oppheve dei lovfesta vilkåra om at delingssamtykke berre kan gis dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi.

Dette er meint å gi kommunen eit større handlingsrom til å bruke lokalt skjønn. Departementet meiner at desse vilkåra stenger for delingar som utifrå ei heilskapsvurdering kan vera fornuftige og velgrunna. Desse vilkåra kan vera til hinder i tilfelle med ynskje om frådeling til tilleggsjord, og frådeling av tomt eller hus som kan brukast som buplass.

Departementet foreslår i staden å ta utgangspunkt i jordlova § 1 og ta inn i lova eit nytt tredje og fjerde ledd. Nytt tredje ledd:

*«Ved avgjerd om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tjenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna:*

- 1. om deling fører til ei driftsmessig god løysing*
- 2. om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstrukturen*
- 3. omsynet til vern av landbruksressursane*

Nytt fjerde ledd.

*Om det ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling etter tredje ledd, kan samtykke givast dersom deling ivaretar omsynet til busetjinga i området.*

#### Kommunen si vurdering:

Å dele frå produktivt areal som tilleggsjord mot at seljar får behalde bygningane med ei høveleg tomt, har vore sett på som bruksrasjonalisering («slakting av gard») som kan forsvare delinga, fordi anna aktivt gardsbruk vert styrka og det dermed ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt. Slike søknadar har som hovudregel vorte innvilga i Hemsedal kommune. Tuna har vore meir og mindre romslege tomter også med inntil 4-5 daa jordbruksareal der dette har gitt ei gunstig arrondering på bustadtuna. Truleg vil det føre til at desse jordbruksareala på bustadtomtene trinnvis blir omdisponert til tun/hage uteområde for bustaden og miste sin jordbruksproduksjon. Dette vil vera vanskeleg å hindre og må i realiteten vera ei «ynskt utvikling» som fylgje av frådelinga. Det vil derfor vera viktig at desse

«jordbrukstomtene» ikkje vert for store og fører til at god jord produksjons- og arronderingsmessig vert teke ut av drift.

Det kan også klart vere til ulempe for landbruket dersom det vert liggjande bustadeigedomar midt inne i aktive landbruksområde. Slike bustadeigedomar inne i landbruksområde kan føre til direkte og indirekte ulemper for landbruket, fordi eigarar av desse ikkje nødvendigvis vil ha forståing for lukt, støy og trafikk som aktiv landbruksdrift fører med seg. Resultatet kan verte konflikthar som gjer landbruksdrifta vanskelegare.

Sjølv om ein ønskjer å få «betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur» bør ein ikkje endre lova på ein slik måte at dette fører til oppretting av bustadeigedomar inne i landbruksområde som legg beslag på godt produktivt jordbruksareal eller er ugunstig plassert. Omsynet til jordvern og føre var i forhold til framtidig landbruksdrift er hovudgrunnen til at ein bør vera restriktiv med slik frådeling.

#### Arealgrensene knytt til buplikta i landbruket:

Ei anna problemstilling er at buplikta på landbrukseigedomar no er knytt opp mot arealgrensene meir enn 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller meir enn 500 daa produktiv skog. Jamfør høyringsnotatet hadde 61 % av Norske skogeigedomar i 2011 berre mellom 25 og 250 dekar produktiv skogareal. Dette tyder at mange av landets landbrukseigedomar har krav til busetjing nettopp på grunn av det fulldyrka arealet som ligg til eigedomane. I Hemsedal som er ein fjellandbrukskommune er det svært få av eigedomane som har over 500 daa produktiv skog. På bakgrunn av signala om at det skal verte lettare å frådele produktivt areal som tilleggsjord til aktive landbrukseigedomar utan at det lenger er eit krav om «fullstendig bruksrasjonalisering» ser kommunen ein fare for at lempinga i jordlova kan føre til frådeling av produktivt areal frå landbrukseigedomane slik at eigedomen kjem under arealgrensa på 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord, og ved generasjonsskifte vert overteke av slekt, og vidare heilt lovleg berre vert nytta som fritidseigedom. Dette vil gje negative fylgjer for busetjinga i grendene. Ei busetjing som ny lovtekst ynskjer å styrke.

#### Sameige og utmarksrettar:

I mange av norske kommunar, og særleg i dal-, fjord- og fjellbygder, ligg det mange rettार i utmarka knytt til gardane. Beiterett i utmark og fjellområde, jaktrett, fiskerett og skogrett er nokre døme på slike rettार, som ofte ligg i sameige med andre landbrukseigedomar. Dersom endring av lovteksten i jordlova § 12 tredje ledd medfører at det vil bli mogeleg å dele frå slike rettार og legge dei til frådelte bustadtun ved sal av tilleggsjord, vil det medføre store ulemper for dei aktive landbrukseigedomane som har del i slike rettार i utmarka. Dei som berre har ein bustad «med tilhøyrande beite, jakt og fiske rettार» vil ofte ha eit anna syn på korleis rettane skal nyttast enn dei som kan knytte rettane til landbruksdrift. Erfaring viser også at det er lite gunstig for det aktive landbruket når desse rettane vert liggande på «fritidsbruk» (ubebudde landbrukseigedomar - jamfør punktet om arealgrenser knytt til buplikta i landbruket)) som kan ha ynskje om ei anna utvikling i utmarksområda enn det aktive landbruket har. Problem i forhold til utnytting av beiteareal og beitedyr kan vera eksempel på ei slik konflikt.

Også for dei mange stølane i høgfjellsområda kan slik frådeling vere problematisk, fordi bruk av nedlagte stølar til utelukkande fritidsføremål fort kjem i konflikt med aktive stølar som ofte ligg tett på og nyttar same sameige i drifta.

**Hemsedal kommune synest ikkje at lovteksten i forslaget er klar nok på at rettar i utmarka og stølsområde skal fylgje det aktive landbruket og ikkje bli eksklusive rettar til bustadtomter eller «fritidsbruk».**

**Kommunen ynskjer også ei klar formulering i lovteksten som hindrar ei utvikling der ynskje om frådeling med formålet tilleggsjord til aktive bruk, som jo er positivt, resulterer i at landbrukseigedomar med store areal og rettar blir «fritidsbruk», og vidare gjennom «fritidseigedomane» sine areal og rettar legg føringar for utviklinga av landbruket og utmarka i kommunen. Sjølv om kommunen skal få større grad av sjølvstyre og i praksis kanskje kan styre unna ei slik utvikling kan det vera vanskeleg val for lokale politikarar som ynskjer å støtte lokalt landbruk med tilgang til tilleggsjord.**

#### Frådeling av kårhus:

Det vert i større grad opna opp for frådeling av kårhus som ein ikkje lenger har trong for p.g.a. aukande mekanisering i landbruket og færre folk på gardane. Slike bustadhus ofte inne på, eller like ved tun og innmark. Nokre gonger vert slike søknader avsele p.g.a. at det ville medføre direkte og indirekte ulemper for landbruket, t.d. lukt, lyd og ferdsel på tun/veg. Sal og skiftande eigarskap av slike bustadeigedomar medfører at dei som bur der ikkje alltid har forståing for det som landbruksdrift medfører og resultatet kan vera at landbruksdrifta kan verte vanskelegare. Ein må derfor legge stor vekt på plassering og vere forsiktig med å godkjenne slike frådelingar. Det må uansett ikkje verte slik at det både vert lempelegare å få byggje kårbustad som det ikkje er direkte trong for i landbruksdrifta, og samstundes lettare å få desse frådelt seinare. Dette har vore tema i fleire rundskriv som departementet har sendt ut dei siste ti-femten åra.

Slike unntak vert fanga opp av lova slik ho er i dag, og talmateriale syner at det svært sjeldan er jordlova som er til hinder for bruksrasjonalisering eller frådeling av tomter til busetjing. Slike frådelingar er ofte heller ikkje i tråd med plan, og arealforvaltninga i høve til plan- og bygningslova stoppar slike delingar. Det kan også rett nok vere vanskeleg å vurdere om deling er «forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi» og om «samfunnsinteresser av stor vekt taler for det», då begge vurderingar er noko upresise, men i praksis har dei synt å fungere godt i lag. Omsynet til avkasting er indirekte ivareteke i ny lovtekst, medan omsynet til samfunnsinteresser ikkje er nemnt.

**Hemsedal kommune meiner at ein må syne tydelegare til § 1 i jordlova (føremål) innleiingsvis i ny § 12, tredje ledd, gjerne med ordlyden «samfunnsgagnleg bruk» frå § 1. Hemsedal kommune tilrår vidare at ordlyden i forslaget til lovtekst i ny § 12, tredje ledd, punkt tre vert endra til «omsynet til vern av landbruks- og utmarksressursane» og ikkje berre «omsynet til vern av landbruksressursane».**

#### Omsynet til kulturlandskapet:

Omsynet til kulturlandskapet er ikkje omtala andre stader i jordlova enn under driveplikt, omdisponering og deling. Det er uheldig å fjerne omsynet heilt frå lovteksten om deling.

**Hemsedal kommune tilrår at omsynet til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova, og omsynet til miljø og kulturlandskapet vert teke inn att under ny § 12, tredje ledd.**

Driftsmessig god løysing:

Kommunen skal etter jordlova i dag vurdere om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Uttrykket «driftsmessig god løysing» som er nytta i nytt lovforslag er meir knytt til bruksstorleik og arrondering.

**Hemsedal kommune tilrår at vurderingstemaet «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket» vert teke inn att som eige punkt under ny § 12, tredje ledd.**

Busetjingsomsynet:

Jordlova § 12, fjerde ledd, gir kommunen høve til å likevel godkjenne deling pga omsyn til busetjinga. Departementet tilrår at sjølv om kommunen ved avveginga etter nytt tredje ledd kjem til at samtykke ikkje bør gis, skal kommunen likevel kunne godkjenne delinga dersom denne vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

I jordlova § 1 er det nemnt omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar. Omsynet til busetjing er noko som alt i dag vert tillagt stor vekt, også i område der busetjinga kan vera stabil. Slik forslaget til ny lovtekst er utforma kan busetjingsomsynet lett kome til å «overstyre» dei andre landbruksfaglege momenta.

**Hemsedal kommune meiner at det er mogeleg å ta omsyn til busetjing utan nytt fjerde ledd, og at det er betre å ta inn busetjingsomsynet som eit eige punkt under tredje ledd, på linje med dei andre punkta i ein heilskapsvurdering.**

**Jordlova § 12, niande ledd.**

Forslaget om unntak frå delingsføresegna ved frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova. I tillegg foreslår departementet ein forskriftsheimel som skal gi høve til å fastsetje unntak frå delingsføresegna. Heimelen vil gjelde frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Hemsedal kommune ser positivt på at denne endringa kjem.

**Rådmannen si innstilling:**

Hemsedal kommune ser at det er ynskjeleg å endre lovteksten i jordlova § 12, men har fylgjande merknadar:

1. I innleiinga til ny § 12, tredje ledd bør lovteksten syne tydelegare til § 1 i jordlova (føremål), gjerne med ordlyden «samfunnsgagnleg bruk» som står i § 1.
2. Hemsedal kommune tilrår at ordlyden i forslaget til lovtekst i ny § 12, tredje ledd, punkt tre vert endra til «omsynet til vern av landbruks- og utmarksressursane».
3. Omsynet til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til miljø og kulturlandskapet bør takast inn att under ny § 12, tredje ledd.

4. Vurderingstemaet «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket» bør takast inn att som eige punkt under ny § 12, tredje ledd.
  
5. Hemsedal kommune meiner det er betre å ta inn busetjingsomsynet som eit eige punkt under § 12, tredje ledd, på linje med dei andre punkta i ein heilskapsvurdering, og støttar ikkje at det vert sett inn som eit fjerde ledd som skal overstyre dei andre vurderingane. Kommunen ynskjer også ei klar formulering i lovteksten som hindrar ei utvikling der ynskje om frådelling med formålet tilleggsjord til aktive bruk, som jo er positivt, resulterer i at landbrukseigedomar med store areal og rettar blir «fritidsbruk», og vidare gjennom «fritidseigedomane» sine areal og rettar legg føringar for utviklinga av landbruket og utmarka i kommunen.