

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post: postmottak@lmd.dep.no

Deres ref.:
12/822

Dok. nr.: 152856

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no
T +47 22035046

07.03.2013

Høring - Endringer i jordlova § 12

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 24.1.2013 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonder mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) Lovutvalget består av Frode Seim Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson og Mikkel Vislie.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

2. Sakens bakgrunn

Det vises til ovennevnte høringssak fra Landbruks- og matdepartementet, der det foreslått endringer i jordlovens § 12 (delingsforbudet).

Bakgrunnen for endringsforslaget ligger i Meld. St. 9 (2011-2012) (Landbruksmeldingen) (høringsnotatets pkt. 1.2), og hvor regjeringen ba om at det ble sett nærmere på forholdet om økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstørrelse, og da spesielt på at andelen av eid areal kan økes i motsetning til stadig økt leieareal.

Videre har regjeringen bedt om endring av delingsforbudet i jordlovens § 12 i relasjon til bosettingshensyn.

3. Kommentarer

Advokatforeningen mener at det er positivt at jordlovens § 12 endres fra en generell forbudsregel til en «samtykke-regel».

Advokatforeningen finner at dagens restriktive forbudsregel kan gi varierende og uheldige virkninger, både i relasjon til jordrasjonalisering og i forhold til bosetting.

3. ledd – bruksrasjonalisering

Advokatforeningen mener at endringen i 3. ledd, må sees i sammenheng med landbruks- og matdepartementets forslag om endring av odelskretsen og endring av odelslovens bestemmelser om odelsfrigjøring.

Advokatforeningen mener at det er positivt at det innføres regler som gjør det enklere å kunne fradele tunområdet, og hvor resteiendommen avhendes som tilleggsjord. I dag er det et betydelig innslag av leiejord for de aktive gårdbrukere.

Mange eiere av landbrukseiendommer kunne tenke seg å fradele og beholde tunområdet, mens resteiendommen blir avhendet. I dag er det to hovedbegrensninger. Det ene er jordlovens § 12 og den andre begrensning er odelslovens bestemmelser.

Ved salg av jord og skog, kan dette utløse odelsbegjæring, og i henhold til Rt.1988 s.330 kan en odelsløsningssak omfatte hele eiendommen ved salg av jord og skogressursene. Det kan da være behov for at jord og skog odelsfrigjøres – i rasjonaliseringsøyemed, slik at grunneier også er sikret å sitte igjen med tunet som egen bopel.

Mange landbrukseiendommer, spesielt i utkantkommuner, har blitt rene fritidseiendommer, der jordveien leies ut. Også her kan det være et stort behov for at jord og skog fradeles og benyttes i rasjonaliseringsøyemed. Spesielt eiendommer som klassifiseres som odelseiendommer etter odelslovens § 2, men hvor ressursgrunlaget er for lite til en forsvarlig landbruksdrift, vil det være ønskelig med fradeling av bygningsmassen. I en del tilfeller kan det være slik at man ønsker å selge tunområdet til bolig, og på den måte få styrket bosettingen. Også i disse tilfeller kan det være nødvendig å opprettholde odelsfrigjøringsinstituttet, slik at gjennomføring av delingen kan bli reell, og at grunneier ikke risikerer å miste sin bolig eller fritidsbolig.

Advokatforeningen mener at en lempeligere bestemmelse i jordlovens § 12 ikke vil få full effekt, hvis odelsfrigjøringsinstituttet oppheves. En grunneier kan da i verste fall oppleve å bli fordrevet fra egen bolig (og eventuell fritidsbolig), ved at odelsløsningen omfatter både solgte jord/skog-arealer og fradelt tunområde.

4. ledd – bosetting

Advokatforeningen finner at det er positivt at også bosettingshensynet blir spesielt ivaretatt gjennom endringen i jordlovens § 12, 4. ledd.

Advokatforeningen mener at bosettingshensynet kan ha positiv effekt, både ved at resteiendommen kan nyttes i rasjonaliseringsøyemed, og at det i dagens marked er et stadig økende behov for romslige «boligtomter». Spesielt i randkommuner til bykommuner er det et stort behov for slike romslige tomter. Dette gjelder for folk som har dyr som hobby, enten dette er hest, hund eller annet dyrehold, og hvor det ikke er behov for en hel stor landbrukseiendom, og hvor slikt dyrehold ikke egner seg i tradisjonelle boområder.

Advokatforeningen mener også her at denne endring bør sees i sammenheng med odelsfrigjøringsinstituttet, og hvor en eventuell opphevelse av odelsfrigjøringsreglene kan legge begrensninger i «viljen» til å søke fradeling.

4. Avslutning

Advokatforeningen finner endringsforslaget til jordlovens § 12 som positivt, både det forhold at regelen endres fra «forbudsregel» og til «samtykkeregel», og at det innføres egne retningslinjer hvor det åpnes opp for lempeligere fradeling ved benyttelse av jord og skog i rasjonaliseringsøyemed og ved bosettingshensyn.

Advokatforeningen mener likevel at for at regelendringen skal få større effekt, er det nødvendig at odelsfrigjøringsinstituttet opprettholdes.

Advokatforeningen har ingen merknader til endringsforslaget til nytt 9. ledd.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud
leder

Merete Smith
generalsekretær