

Høyringsuttale – forslag til endringar i jordlova og odelslova

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag til endringar i jordlova og odelslova. Høyringane vart sendt ut hhv 24. og 25. januar 2013, men har av ukjente årsakar ikkje blitt sendt til kommunane. LMD vart gjort merksam på dette 15. februar.

Høyringsfristane var sett til 6. og 7. mars. Regionsjefen for Nord-Gudbrandsdalen søkte i brev av 18. februar om forlenga frist, då fristen i realiteten vart knapt 3 veker, i staden for dei tenkte 6. Denne søknaden vart avslagen.

Høyringsuttala er difor utarbeidd og innsendt administrativt. Dette er ei felles høyringsuttale frå kommunane Lom, Lesja, Skjåk og Dovre.

Jordlova § 12 – delingsparagrafen

Forslaget i høyringsnotatet er ei oppfølging av Meld.St.9 (2011-2012) om landbruks- og matpolitikken, der Regjeringa mellom anna set fram forslag om å lempe på delingsføresegnene i jordlova.

LMD har utarbeidd eit forslag som skal gje kommunane eit vidare handlingsrom til å tillate frådelingar ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området der eigedomen ligg. Det vert foreslått å oppretthalde søknadsplikta, men departementet vil endre fokus bort frå ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne.

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

Departementet foreslår vidare å oppheve dei lovfesta vilkåra om at delingssamtykke berre kan givast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi. Dette gir kommunen eit større handlingsrom til å bruke lokalt skjønn. Departementet foreslår vidare at vurderinga av om det skal givast samtykke skal ta utgangspunkt i målet i jordlova § 1 om å ha ein tenleg, variert bruksstruktur. Sentrale moment i vurderinga skal vere om deling fører til ei driftsmessig god løysing, om deling gir betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og omsynet til vern av landbruksressursane. Det kan også leggjast vekt på andre relevante forhold dersom dei fell innfor jordlovas formål.

I nytt fjerde ledd foreslår departementet at sjølv om kommunen ved avveginga kjem til at samtykke til deling ikkje bør givast, skal kommunen ha moglegheit til å dele frå dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

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

Bakgrunn:

Stortinget vedtok i 2009 ei rekkje endringar i jordlova, konsesjonslova og odelslova. Delingsregelen i jordlova § 12 vart ikkje endra. I Innst. O. nr. 90 (2008-2009) ber 3

fleirtalet i næringskomiteen Regjeringa sjå nærare på to problemstillingar knytte til delingsregelen:

1. Auka harmonisering mellom eigedomsstruktur og bruksstruktur slik at meir av areala kan bli en del av aktivt og ikkje et passivt eigarskap.
2. Omsynet til busetjinga kan i nokre tilfelle trekkje i retning av fleire dispensasjonar frå delingsforbodet, noko som kan føre til eit større utbod av bustadhus i distrikta.

Komiteen peiker på at endringane gjer det aktuelt å gjennomgå innretninga på delingsforbodet i jordlova § 12.

I landbruksmeldinga seier Regjeringa at ho vil ”endre praksis i forbindelse med deling av landbrukseiendom”. Det vert signalisert i meldinga at det skal leggest til rette for at det blir enklare å dele frå landbrukseiendom. Dette er grunnlagt med eit ønske om auka omsetjing av landbrukseiendomar for å sleppe friske krefter til og behovet for auka harmonisering av eigedoms- og bruksstruktur, samt omsynet til busetjing i distrikta.

Formålet med delingsforbodet i gjeldande lov er å sikre og samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Delingsføresegna må tolkast i samsvar med formålet med jordlova.

Departementet (kommunen) kan gi samtykke til deling dersom anten ”samfunnsinteresser av stor vekt taler for det”, eller deling er forsvarleg ut frå ”omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”. Eitt av dei to vilkåra må vere oppfylt for at samtykke kan vurderast. Søkjaren har ikkje krav på samtykke sjølv om eitt av vilkåra er oppfylt.

Alternativet samfunnsinteresser av stor vekt gjeld tiltak som har stor verdi for allmenta eller ei større gruppe personar. Interesse kan vere av økonomisk eller ikkje-økonomisk art. Personlege eller private interesser som ikkje samtidig er ei samfunnsinteresse, fell utanfor. Frådeling som tek sikte på auka sysselsetjing og næringsutvikling på bygdene, kan innebere at vilkåret er oppfylt. Det same gjeld etablering av idrettsanlegg, industriltak og tiltak for å ta vare på verneverdige bygningar. Vilkåret i lova kan også vere oppfylt når ein etablerer ei eller anna form for samdrift, når frådelinga fører til ei god bruksrasjonalisering eller dersom frådelinga vil vere med på oppretthalde eller styrke busetjinga i eit område.

Ligg det ikkje føre samfunnsinteresser kan deling tillatast dersom delinga kan vere forsvarleg ut frå den avkastninga eigedomen kan gi. Denne delen av føresegna tek sikte på å ta vare på inntektsmoglegheitene som finst på, og i samband med eigedomen. Det omfattar både areal som kan brukast til landbruksproduksjon av eitt eller anna slag, og areal som kan komme til nytte i samband med verksemd som naturleg grensar til landbruket, til dømes turisme. Gjeldande rett inneber følgjande:

- Produktive areal kan i dei fleste tilfella ikkje frådelast utan å vere i strid med omsynet til den avkastninga eigedomen kan gi. Tilhøvet til avkastninga må byggje på ei konkret vurdering av konsekvensane av ei eventuell deling. Samtykke kan vurderast dersom arealet til dømes har ei slik plassering at det ikkje er i bruk til landbruksproduksjon, og heller ikkje kan påreknast å verte brukt slik. Areal som kan nyttast i turistsamanheng, eller som annan attåttnæring kan også trekkjast inn i vurderinga når slik verksemd er påreknleg.
- Det kan heller ikkje givast samtykke til frådeling av bygningar som er nødvendige for drift av eigedomen. Våningshuset er jamt over ein slik bygning, men det må takast

stilling til om huset er nødvendig for drifta. Er til dømes jordbruksareala leigd bort på langsiktig kontrakt, må det takast stilling til om det er grunn til å rekne med at det vert sjølvstendig drift på bruket att. Det er heller ikkje like stort behov for våningshus på ein rein skogeigedom som på ein eigedom der det er jordbruksdrift. Driftsbygningar vil også normalt vere nødvendige for drifta av eigedomen. Det same gjeld kårustader som er med på å sikre kontinuerleg drift av eigedomen. Vidare kan seterhus og koier i skogen vere nødvendige av omsyn til drifta. Sjølv om den aktuelle bygningen ikkje er nødvendig av omsyn til drift av areala, kan dei vere med på å skaffe inntekter til garden gjennom til dømes gardsturisme eller utleige. Er dette ei pårekneleg inntekt, er det også for slike bygningar i strid med omsynet til den avkastning eigedomen kan gi å gi samtykke til frådeling.

Sjølv om eitt av dei to alternative vilkåra er oppfylte, har eigaren ikkje krav på samtykke til deling. Jordlova § 12 andre ledd, andre og tredje punktum gir retningsliner for vurderinga av om det skal givast samtykke. Opplistinga av omsyn som skal tilleggast vekt er ikkje uttømmende, jf. uttrykket ”mellom anna”.

Det skal takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ulempene kan oppstå på eigedomen som vert delt, men også på andre eigedomar. Berre ulemper som er konkret påreknelege og som har ein viss styrke og eit visst omfang kan trekkjast inn. Tradisjonelt deler ein ulempene i to grupper; direkte og indirekte ulemper. Tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite vert forstyrra er døme på direkte ulemper. Tomter som vert plassert nær driftsbygninga kan gjere bruken av bygninga vanskeleg. Dette er også ei direkte ulempe. Ved frådeling av tomter kan tomtene verte påført ulemper i form av støy, lukt, støv etc. frå landbruksverksemda. Slike ulemper kan igjen føre til krav om restriksjonar i drifta ved offentlege påbod, eller frå den som vert utsett for ulempa, og mange eigarar av resteigedomen vil rette seg etter slike krav. Dette er dei såkalla indirekte ulempene.

Ved vurderinga av om ulempene er påreknelege, tek ein omsyn til mellom anna driftsform og plassering av parsellane.

Godkjente planar er resultatet av grundige vurderingar av ulike omsyn. At arealet til dømes i plansamheng er regulert til, eller lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – LNF(R)-mål – er etter gjeldande lov eit moment mot at arealet skal brukast til andre formål. Dette har særleg vekt i tettstadnære område. Frådeling kan også nektast for å hindre tilfeldig frådeling og infiltrasjon i landbruksområda.

Det skal også takast omsyn til kulturlandskapet ved avgjerd av ei delingssak. Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbiletet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdjar. Omgrepet femner både areal i drift, og areal prega av tidlegare jordbruk, til dømes slåtte- og beitemark. Omgrepet dekkjer også natur- og kulturelement som heng saman med slike areal, til dømes bekker og våtmarker, steingjerde, åkerholmar og kantvegetasjon.

Jordlova § 12 gir eit forbod mot å dele eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Også ei rekkje andre reglar kan ha like stor verknad for det planlagde tiltaket. Dette gjeld til dømes jordlova § 9 som gir forbod mot å omdisponere dyrka og dyrkbar jord. I nokre saker der jordlova § 12 fastset at det må søkjast samtykke til deling, er det også plikt til å søkje dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19.

Innhaldet i gjeldande delingsforbod er stort sett uendra sidan regelen vart innført i 1955. Mange fleire enn i dag var da busett på bygdene og fekk og ein større del av inntekta si frå landbruksverksemda på garden, anten ressursgrunnlaget på eigedomen var stort eller lite. Desse tilhøva har endra seg fram til i dag. I perioden frå 1979 til 2011 har talet på driftseiningar i aktiv drift vorte redusert frå 125.302 til 45.612. Samla sett gjer endringane i samfunnet det ønskeleg å vurdere om føresegna fangar opp problema i dag på ein god nok måte.

I landbruks- og matmeldinga er det slått fast at målet i landbrukslovgivinga om at eigar- og brukar skal vere den same tilseier at det bør stimulerast til at aktive brukarar kan sikre seg eigd tilleggsjord i form av jordbruksareal og skog. Det er vidare vist til at gjennomsnittstorleiken på eigd jordbruksareal er liten og at Noreg har eit skogbruk med små einingar. Det går vidare fram at:

”Når det skal stimuleres til tjenlig variert bruksstruktur, bør virkemidlene i større grad enn i dag legge til rette for omsetning av tilleggsjord og skog. I noen områder kan årsaken til at utbudet av tilleggsjord og skog er lavt være ulike bestemmelser i landbrukslovgivningen som enten hindrer salg eller reduserer eierens vilje til å selge. Det kan også ha sammenheng med den praksis kommunene fører i enkeltsaker. Jordlovens delingsforbud er et eksempel på en slik hindring. Dersom det blir enklere å dele fra, kan det føre til at flere ønsker å selge tilleggsjord og skog i aktive områder der det er vanskelig å få kjøpt eller leid slike arealer i dag. Reglene skal ivareta jordvernet, og delingspraksisen skal være i tråd med målene i landbruks- og matpolitikken.”

Det er i same punkt uttala følgjande:

”Undersøkelser viser at det mange steder er en underdekning på tilgjengelige landbrukseiendommer, dvs. at det er flere som etterspør slike eiendommer enn det er villige selgere. Mange av dem som etterspør slike eiendommer er primært ute etter en romslig boplass, gjerne nær naturen, med muligheter for fysisk lek for barn og ungdom og med lett tilgang til friluftsliv. Utenom pressområdene er det viktig å utnytte arealene slik at de kan bidra til slik livskvalitet. Dette kan bl.a. styrke mulighetene for å opprettholde bosettingen i sårbare samfunn. Også i denne sammenhengen kan forenklinger i jordlovens delingsforbud legge til rette for at mulighetene som ligger i fradeling og endret bruk kan bli utnyttet i større grad enn i dag.”

Fleirtalet i næringskomiteen uttalte i Innst. 234 S (2011-2012) følgjande i tilknytning til forslaga:

”Flertallet merker seg at regjeringen ønsker økt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer og mer aktiv bruk av mindre eiendommer til bosetting og fritidsbruk, og ser det som positivt at det blir enklere å fradele romslige tomter, tun og bolighus, samtidig som produktive jord- og skogbruksarealer kan bli solgt til andre landbrukseiendommer i nærheten med aktiv drift. Når det gjelder fradeling av hus og tomt fra landbrukseiendom, ser flertallet fram til at det legges opp til fleksibilitet i regelverket, slik at praksis i størst mulig grad kan tilpasses lokale behov.”

Formålet med jordlova er å leggje tilhøva til rette slik at arealressursane vert brukte på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Det er lagt til grunn at arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur

ut frå samfunnsutviklinga i området, med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Leigejorda på landsbasis aukar. I 2008 var 39,9 % av det dyrka arealet leigd areal. I 2011 hadde det leigde arealet auka til 42,5 %.² Noreg har også eit skogbruk med små einingar. Over halvparten (61%) av skogeigedomane hadde i 2011 berre mellom 25 og 250 dekar produktivt skogareal.

I landbruksmeldinga kapittel 10.6.2 heiter det *"Et sentralt mål i landbrukslovgivningen har over generasjoner vært at eier og bruker skal være den samme"*. Det store og aukande omfanget av bortleige inneber ei endring av bruksstrukturen i strid med målsetjinga. 10 Der brukaren er avhengig av mykje leigejord blir og drifta usikker, og det er vanskeleg å planleggje framover. Departementet meiner at det er behov for å stimulere til auka omsetjing av tilleggsjord og skog til eige for å motvirke denne utviklinga. Endra praksis ved søknad om deling der formålet med delinga er tilleggsjord kan stimulere til dette.

Departementet meiner at det er behov for å endre praksis ved søknad om delingssamtykke. Praksis vart gjennom brev til kommunane og fylkesmennene frå 2010 forsøkt mjuka opp. Departementet ser at det ikkje er tilstrekkeleg med eit slikt brev for å få eit ønska resultat. Formålet med endringa er ein praksis som i størst mogleg grad kan tilpassast lokale behov når det gjeld busetjing, og som kan føre til større samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur. Departementet meiner derfor at det er nødvendig å gjere ei lovendring.

Departementets forslag til endringar:

Målet for departementets forslag i høyringsnotatet er at det bør verte lettare å dele frå til bustadformål og til tilleggsjord. Ei full oppheving av delingsføresegna ville kunne føre til eit slikt resultat. Departementet meiner likevel at dette ville vere å gå for langt. Delingsføresegna i jordlova har nær samanheng med formålet i jordlova som er å sikre at arealressursane blir disponerte på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Formålet med delingsføresegna er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for nåverande og framtidige eigarar. Det er såleis viktige nasjonale mål som ligg bak delingsføresegna.

Det er mange eksempel på at deling av landbrukseigedom kan få uheldige følgjer.

- Deling kan føre til at det oppstår einingar som er vanskelege å drive rasjonelt og å oppretthalde som aktive bruk. I slike tilfelle kan det også vere vanskeleg å følgje opp driveplikta.
- Om delingsføresegna vert fjerna, risikerer ein ei trinnvis omdisponering ved at enkelte først deler frå parsellar med dyrka jord. Etter ei tid vert det fremja søknad om samtykke til omdisponering med tilvising til at parsellane er frådelte og at dei ligg unytta. I slike tilfelle kan det vere vanskelegare for kommunen å nekte omdisponering enn om arealet framleis er ein del av eit større bruk i drift.
- Etter delingsføresegna i jordlova av 1955 kunne tomter på inntil 2 dekar delast frå utan samtykke. Frådeling av slike tomter hadde eit stort omfang, og førte til driftsmessige ulemper til skade for landbruksverksemda. Unntaket vart derfor oppheva i 1965. Sjå omtale av dette i kapittel 2.1.

Eksempla viser at det er behov for ei delingsføresegn. Departementet meiner derfor at frådeling framleis må underleggjast kontroll slik at det mellom anna vil vere mogleg å hindre frådelingar som gir slike uheldige resultat som er peikt på over. Forslaga i notatet her byggjer såleis på at vi framleis skal ha ei føresegn som gjeld deling av jord- og skogbrukseigedom.

Departementet meiner samstundes at det er behov for endre fokus i delingssaker, og da bort frå ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet må vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne. Departementet foreslår av den grunn at § 12 første ledd vert endra slik at omtalen av eit forbod blir borte.

Departementet foreslår ut over dette at søknadsplikta skal behaldast, men at delingsføresegna vert endra slik at det vert enklare å dele ein landbrukseigedom. Dette opnar mellom anna for at ein del av eigedomen vert tilleggsjord, eller at eit hus eller tomt blir frådelt til bustadformål.

Etter jordlova § 9 skal dyrka jord ikkje brukast til formål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, og dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Dersom ein søknad om frådeling har eit formål som inneber slik omdisponering, må det givast samtykke etter både jordlova § 9 og § 12 før arealet kan takast i bruk til formålet.

Det er framheva i landbruksmeldinga at med landets avgrensa areal som kan nyttast til matproduksjon er det viktig med eit sterkt jordvern. Sjølv om departementet ønskjer å gjere det enklare å dele frå, bør dette ikkje føre til auka nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Departementet ønskjer derfor å setje auka fokus på jordvern i delingsføresegna. For å kunne frådele dyrka og dyrkbar jord til andre formål enn jordbruk, bør det vere ein føresetnad at jorda kan nyttast til dette formålet.

Departementet foreslår eit nytt andre ledd i jordlova § 12 som fastset at det må vere gitt samtykke etter jordlova § 9 før ein kan gi samtykke etter jordlova § 12. Når det ikkje er gitt samtykke til omdisponering må kommunen avslå søknaden om deling.

Kommuneplanens arealdel skal fastleggje kva dei ulike areala i kommunen skal kunne brukast til, slik at det vert lettare å utarbeide meir detaljerte planar for enkeltområde, og slik at det raskt og enkelt kan takast avgjerder i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Kommuneplanens arealdel med tilhøyrande føresegner har direkte rettsverknad. Dette betyr at vedteken plan er bindande for dei tiltaka som er omfatta av plan- og bygningslova.

Departementet foreslår ein regel om at samtykke til deling etter jordlova ikkje kan givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering. Departementet meiner at det er ryddig både for partane og for kommunane at dette også gjeld når endra bruk er avhengig av dispensasjon frå plan med heimel i plan- og bygningslova. Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova, og slik dispensasjon ikkje er gitt, bør samtykke til deling etter jordlova ikkje kunne givast. Dersom dette går fram av lova, vert det tydeleg for den som skal dele eigedomen. Løysinga fører dessutan til at det blir klart kva for rutine kommunane skal bruke ved behandlinga av dei to sakstypene. Like reglar for omdisponering etter jordlova og dispensasjon frå plan etter plan- og bygningslova gir også ei regelteknisk enkel løysing.

Dei to lovbestemte vilkåra for å gi samtykke i jordlova § 12 andre ledd er absolutte vilkår for deling. Delingssamtykke kan berre givast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi.

Dei to lovbestemte vilkåra i delingsføresegna kan etter departementets syn vere til hinder for frådeling av jord som skal seljast som tilleggsjord. Vilråra kan òg vere til hinder for frådeling av tomt eller hus som kan brukast som buplass.

Departementet meiner gjeldande reglar kan gi uheldige resultat, og foreslår derfor å fjerne dei lovbestemte vilkåra som absolutte vilkår for å gi delingssamtykke. Departementet meiner at dei omsyna som er relevante og viktige i staden bør gå fram som avvegingsmoment i ei heilskapsvurdering.

Forslaget med avvegingsmoment i staden for lovfaste vilkår for deling gir kommunane eit auka handlingsrom til å løyse konkrete utfordringar. Kommunen kan, til dømes kome til ulike løysingar på delings spørsmålet avhengig av om eigedomen ligg i eit område med problem med busetjinga, eller om eigedomen ligg i meir sentrale område med press på landbruksareal. I praksis må det gjerast ei konkret avveging i den enkelte delingsaka.

Formålet med delingsføresegna vil framleis vere å sikre og samle ressursane for nåverande og framtidige eigarar slik at eigedomsforholdet ikkje fører til svekka drift.

Sjølv om dei lovbestemte vilkåra vert oppheva, meiner departementet at viktige og relevante moment innafor ramma av formålet i jordlova bør først vidare ved søknad om frådeling. Det bør leggjast vekt på kva som er ein tenleg variert bruksstruktur i landbruket.

Departementet foreslår at det skal gå fram av lova at det ved søknad om deling skal leggjast vekt på om delinga fører til ei driftsmessig god løysing. Vurderinga skal ikkje berre skje i samband med den eininga som vert delt. Det må vurderast om den totalløysinga delinga legg opp til fører til ei driftsmessig god løysing.

Å skaffe tilleggsjord til eige vil ofte gi ei driftsmessig god løysing for den som får tilleggsjorda. Andelen leigejord tilseier sterkare fokus enn tidlegare på å synleggjere dette momentet. Departementet foreslår såleis at dette skal vere eit eige avvegingsmoment, og at det kjem klart fram i lovteksta at det skal leggjast vekt på om ein ved delinga oppnår betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur. Løysinga opnar for at det kan leggjast større vekt enn tidlegare på at ein nabo får overta tilleggsjord sjølv om ein ikkje alltid oppnår full rasjonalisering. Det betyr at det etter ei konkret vurdering også kan vere aktuelt å gi samtykke til deling sjølv om eigedomen i tillegg til tunet vert sitjande att med noko innmark eller skog. Det vil også vere relevant å sjå på om den frådelte jorda går til ein som allereie driv jorda på leiebasis.

Departementet foreslår at det skal gå fram at det ved avveginga av om samtykke til deling skal givast skal leggjast vekt på omsynet til vern av landbruksressursane. Dette er nytt som eige avvegingsmoment, men det er likevel også aktuelt etter gjeldande delingsføresegn. Vern av landbruksressursar omfattar ressursar som jord, skog og bygningar og kor viktig arealet er som produksjonsfaktor.

Sjølv om formålet ikkje er omdisponering, kan deling av landbrukseigedom på sikt ha negativ effekt i høve til jordvern. Små einingar kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift, anten ved ei omdisponering eller ved attgroing på grunn av ikkje-bruk. Det kan òg by på vanskar for kommunane å følgje opp driveplikta på små bruk.

Departementet foreslår at sjølv om kommunen ved avveginga etter forslaget til § 12 nytt tredje ledd kjem til at samtykke til deling ikkje bør givast, skal kommunen likevel ha moglegheit til å godkjenne delinga dersom det er viktig å styrkje busetjinga i området.

Grensejustering:

Grensejustering inneber ei overføring av areal, anten mellom to grunneigedommar eller frå ein grunneigedom til ein annan (einsidig overføring). Grensejustering kan berre gjelde for mindre areal og langs eksisterande felles grense. Sjølv om matrikkellova gir heimel for å justere grenser, kan grensa ikkje justerast i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving. Delingsføresegna i jordlova og reglane om konsesjon er eksempel på reglar som kan hindre ein slik enkel saksgang som matrikkellova legg opp til.

Departementet meiner det bør fastsetjast eit unntak frå kravet om delingssamtykke, og at det også bør gjerast ei endring i Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434 slik at reglane i jordlova og konsesjonslova ikkje hindrar ei effektiv gjennomføring av grensejusteringar. Eit eventuelt unntak frå jordlova § 12 må vise den konkrete rekkevidda av unntaket, for eksempel gjennom arealgrenser. Departementet meiner at eit slikt unntak eignar seg best i ei forskrift gitt med heimel i jordlova. Dette opnar for å sjå reglane om deling og konsesjon i samanheng.

Departementet foreslår derfor eit nytt siste ledd i jordlova § 12 som gjer det mogleg for departementet å gi forskrift om unntak frå søknadsplikt ved frådeling av mindre areal i samband med grensejustering.

Odelslova – innskrenking av odelskrinsen og oppheving av § 31 om odelsfrigjering

Departementet foreslår å endre odelskretsen slik at berre barn av eigar med odelsrett kan ha odelsrett. Dette gjeld nåverande og tidlegare eigarar. På bakgrunn av uttala til Lovavdelinga i Justisdepartementet foreslår departementet i tillegg at barnebarn av siste eigar med odelsrett skal ha odelsrett.

Som ei oppfølging av landbruksmeldinga foreslår departementet vidare å oppheve odelslova § 31 om odelsfrigjering ved overtaking av tilleggsjord til landbrukseigedom. Dette er særskild ressurskrevjande saker for landbruksmyndigheitene, og det er ikkje gitt at ressursbruken kan forsvare dei samfunnsgevinstar som blir oppnådd. I åra frå 2005-2011 blei det behandla om lag åtte søknader om odelsfrigjering i året. Litt over halvparten fekk søknaden innvilga. Dersom odelskretsen blir innskrenka slik som foreslått, må det reknast med at det blir enda færre saker. Omsynet til regelforenking og ønsket om å redusere offentleg ressursbruk tilseier derfor at denne regelen blir oppheva.

Vurdering:

Jordlova § 12:

Det er eit grundig og omfattande høyringsdokument som departementet har sendt ut. I lovteksten blir det slått fast at dersom delingssaken omfattar dyrka eller dyrkbar jord som skal

nyttast til andre formål enn jordbruksproduksjon, skal saken fyrst behandlast etter jordlova § 9, omdisponering. Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt slik dispensasjon.

Kommunane ser positivt på at dette kjem inn i lovteksten, og meiner at dette er ei styrking av jordvernet.

Intensjonen i forslag til ny jordlov er å leggje til rette for meir fleksible delingar enn dagens paragraf legg opp til. Det er etter kommunane sitt syn og gode moglegheiter for dette innanfor dagens § 12 i jordlova. I lovforarbeid er det nemnt tal på søknader som det er gjeve samtykkje til og som er avslått på landsbasis. Under 10% av søknadane på landbasis er avslått, og dette tyder på at lova fungerer som ei ja-lov og ikkje som ei nei-lov. Erfaringsmessig er praksis ved behandling av delingssøknader i Nord-Gudbrandsdalen nokså lik praksis på landsbasis. Intensjonen med gjeldande lov med delingsforbod er funksjon som nei-lov. Nytt forslag med delingsføresegn er difor ei positiv tilpassing til dagens praksis.

Kommunane er noko i tvil om tilsikta intensjon til ei betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur vil kunne oppnåast ved lovendring. Kommunane er av den oppfatning at holdninga og ynskje om å behalde eigedom og areal er største hinderet for å redusere leigejordandelen.

I forslaget til ny paragraf er omsynet til drifts- eller miljømessige ulemper, og omsynet til kulturlandskapet, tatt ut av lovteksten. Dette finn kommunane uheldig, og tilrår at dette vert tatt inn att i ny lovtekst. Ved å lage fritt omsettelege eigedommar utan landbrukstilknytning i eit område med landbruk kan ein legge opp til ulike potensielle konflikter. Problemstillingane kan oppstå fleire år etter at frådellinga er gjennomført.

Departementet har tidlegare peika på at deling av enkelttomter ofte fører til ein bit for bit politikk, som fragmenterer kulturlandskapet, reduserer moglegheit for å oppleve kulturhistorie i landskapet/på stedet, og på sikt endrar kulturlandskapet i klart negativ retning. Omsynet til kulturlandskapet har difor blitt vektlagt i gjeldande lovtekst. I forslaget til ny § 12 er ikkje kulturlandskapet nemnt. Kulturlandskapet er mellom anna særskilt viktig for til dømes reiselivet, og omsynet til dette bør inn i ny lovtekst.

Slik kommunane oppfatar høyringsnotatet knytt til forslaget om nytt fjerde ledd; «Sjølv om det ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling etter tredje ledd, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga», vil dette gjelde mindre produktive areal, sidan føresegna elles legg opp til eit styrka jordvern, gjennom krav om behandling etter jordlova § 9. Etter kommunane sitt syn er det naudsynt å avklare tydelegare i lovteksten kva areal dette gjeld. Loven må etter kommunane sitt syn ikkje vera til hinder for å avslå ein delingssøknad som t.d. vil føre til driftsmessige ulemper av ei viss tyngde sjølv om busetting vil kunne spela inn som argument for delingssøknaden. Kommunane går ut frå at det trass i nytt fjerde ledd, fortsatt vil vere gode moglegheiter for å avslå ein søknad om deling også til busetjingsformål, sidan det vert krav om godkjent omdisponering og godkjent dispensasjon etter plan- og bygningslova i forkant av jordlovsbehandlinga. Også dei kommunale planverka vil virke inn på slike saker.

I samband med at departementet vil opne for at det kan tillatast frådellingar av tun der ein ikkje oppnår full rasjonalisering, altså at det saman med tunet kan haldast att noko landbruksareal, meiner kommunane at det frå departementets si side trengs ei avklaring knytt

til setre. I Nord-Gudbrandsdalen har mange landbrukseigedommar setre og andre rettigheitar knytt til garden i statsalmenningar. Setra skal i følgje Fjellova og seterforskrifta følgje jordvegen. I delingssaker der ein eigar skal sitja att med tunet og litt dyrka mark, medan resten av jordvegen skal seljast som tilleggsareal, kvar skal setra høyre til? Dette gjeld og rettigheitar i til dømes bygdealmenningar.

Kommunane ser at ein ikkje kan komme «heilt i mål» med problematikken rundt frådeling av setre no, sidan Fjellova ikkje er foreslått endra, men dette er noko kommunane ber LMD ta tak i og komme med avklaringar på i samband med den foreslåtte jordlovsendinga.

I forarbeida til lovendinga er det omtala eksemplar på uheldige følgjer av frådelingar. Spesielt er det nemnt trinnvis omdisponering etter at det er gjeve samtykkje til frådeling, og der den fyrste behandling vil kunne leggje føringar for omdisponering til eit seinare tidspunkt. Kommunane ber departementet om å vurdere lovending som reduserer denne «faren».

Kommunane ser positivt på departementets forslag om endring knytt til grensejusteringar etter Matrikellova.

Odelslova:

Ved å innskrenke odelskrinsen vil det kunne bli færre odelsløysingssaker, dvs saker der ny eigar utan odel kan bli tvunge til å overdra garden til den som har kravd odelsløysingssak. Sannsynlegvis vil det bli færre fjerne slektningar som vil erverve slektsgarden. Dette vil kunne bety at fleire gardsbruk kan bli seld på den opne marknaden, noko som igjen vil kunne bety at fleire gardsbruk blir busett.

I gjeldande lov har nieser og nevøar/søskenbarn odelsrett. Denne gruppa har ofte mindre tilknytning til den landbrukseigedommen som skal seljast, og er i mindre grad inne i dei vurderingane som ligg til grunn når ein eigar vil selje eigedommen ut av slekta. Slik sett kan ein tenke seg at denne gruppa arvingar kan hindre eit gardssal ut av odelslekta.

Etter kommunane si vurdering vil dei foreslegne endringane vere gunstig for å få større utbod av landbrukseigedommar. Det er eit uttrykt ønskje i og med at ein veit at der er interesse i å kome inn i næringa frå personar utan gardstilknytning.

Når det gjeld oppheving av § 31, odelsfrigjering, er det som nemnt i høyringsdokumentet svært få saker. Desse sakene er arbeidskrevjande. Ved å innskrenke odelskrinsen vil ein sannsynlegvis få endra færre saker. Intensjonen med odelsfrigjering er positiv, men blir nytta svært sjeldan.

Kommunane sin konklusjon:

Kommunane støtter forslaget frå Landbruks- og matdepartementet om endringar i jordlovens § 12 fordi nytt lovforslag vil føre til ei betre tilpassing til dagens praksis. Kommunane meiner imidlertid at omsynet til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket og omsynet til kulturlandskaper må inn i ny lovtekst.

Vidare ber kommunane LMD avklare kva slags areal som kan delast frå sjølv om det ikkje ligg til rette for det med tanke på drift, eigedoms- og bruksstruktur, og vern av landbruksressursane, og til slutt korleis kommunane skal handtere frådelingssaker der rettigheit til setre mm. vil bli eit tema.

Sjølv om kommunane i utgangspunktet støtter forslaget er vi av den oppfatning at gjeldande delingsparagraf i jordlovas § 12 i stor grad gjev det handlingsrommet som departementet søker etter.

Kommunane støtter forslaget frå Landbruks- og matdepartementet om innskrenking i odelskrinsen og oppheving av § 31 i odelsloven (odelsfrigjering).

Med helsing

Lom kommune v/ administrasjonssjef Ola Helstad og jordbrukssjef Silke Hansen
Lesja kommune v/ rådmann Kai Ove Riise og leder utvikling og forvaltning Anders Vatle
Skjåk kommune v/ kons. Rådmann Per Dagsgard og næringsjef Ivar Brandsarbakken
Dovre kommune v/ rådmann Halvor Nissen og landbrukssjef Ellen Marie Sørungård Syse