



# TYNSET KOMMUNE

Rådmannen

Landbruks- og matdepartementet  
postmottak@lmd.dep.no

Tynset, 08.03.2013

<i>Vår ref.</i> 13/316-4	<i>Løpenr.</i> 1993/13	<i>Arkivkode</i> V00 &13	<i>Saksbehandler</i> Toril Eva Steien 62 48 91 36	<i>Deres ref.</i>
-----------------------------	---------------------------	-----------------------------	--	-------------------

## MELDING OM POLITISK VEDTAK

### HØRING - FORSLAG TIL ENDRING AV JORDLOVEN

Fra møtet i Formannskapet den 07.03.2013, saksnr 24/13.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Tynset kommune, formannskapet, viser til høringsbrev datert 24.1.2013 med forslag om endring av jordlova § 12, og støtter forslaget om endring av delingsbestemmelsen i jordlova § 12.

Begrunnelsen for vedtaket går fram av vedlagte saksutredning.

Det er anledning til å se dokumentene i saken. Ta i såfall direkte kontakt med saksbehandler.

Med hilsen

Tone Bergfall  
konsulent

Vedlegg



## Tynset kommune

### SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 13/316

### HØRING - FORSLAG TIL ENDRING AV JORDLOVEN

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
24/13	Formannskapet	07.03.2013

#### Vedlegg

1. Høringsbrev, datert 24.1.2013
2. Høringsnotatdatert 24.1.2013
3. Jordlova § 12 dagens bestemmelse og forslag til ny bestemmelse

#### Andre dokumenter i saken

Melding til Stortinget nr 9, 2011- 2012 «Velkommen til bords»  
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok.html?id=279647>

#### Melding om vedtak sendes til

Landbruks- og matdepartementet, postmottak@lmd.dep.no

#### Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet har 24.1.2013 sendt på høring et forslag om å forenkle reglene om deling av landbrukseiendom. Høringsfristen er 7. mars 2013.

Forslaget om lovendringer er tuftet på landbruks- og matmeldinga «Velkommen til bords». Sittende landbruks- og matministers tanke bak forslaget om endring av jordloven § 12 er blant annet et ønske om å komme bort fra forbudstanken i jordloven. Departementet legger opp til en fleksibel delingsbestemmelse som i større grad åpner opp for skjønnsmessige avveininger tilpasset lokale behov. Landbruks- og matminister Trygve Slagsvold Vedum sier at noe av hensikten med forslaget er at det skal bli enklere å fradele areal som skal brukes som tilleggsjord til annen eiendom, og det skal bli enklere å dele fra til boligformål slik at bosettingen kan styrkes der det er behov for det.

Forslaget gir kommunene et videre handlingsrom til å tillate fradeling ut fra de konkrete utfordringene som er i området. I sentrale områder er det særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og å sikre arealene for rasjonell landbruksdrift. For distriktene blir utfordringene å legge til rette for bosetting samtidig som en skal sikre et sterkt jordvern.

For å styrke bosettingen, foreslår departementet at hensynet til bosettingen skal kunne "overstyre" avgjørelsen selv om de landbruksmessige hensynene tilsier at det ikke gis samtykke til deling. Dette vil gjøre det lettere å få fradelt boligtomter og kårboliger i distriktene. Det vil også kunne legges til rette for romslige tomter. Kommunen må ta stilling til hvordan bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området.

Departementet foreslår at det skal gjøres en helhetlig vurdering med utgangspunkt i målet om å ha en tjenlig, variert bruksstruktur. Det foreslås at det bl.a. skal legges vekt på om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur. Det skal på den måten bli enklere å dele fra areal som tilleggsjord også i de tilfeller der bare deler av landbruksarealet blir solgt. Dette vil være positivt for de som er avhengig av leiejord.

For å styrke jordvernet og forenkle saksbehandlingen foreslår departementet at der formålet med deling også innebærer en omdisponering av dyrka og dyrkbar jord etter jordloven § 9, skal samtykke til fradeling ikke kunne gis før det er gitt samtykke til omdisponering. I de tilfellene det er nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19, om dispensasjon, foreslår departementet at også slik dispensasjon skal være gitt før det skal kunne gis delingssamtykke etter jordloven.

### **Rådmannens vurdering**

Forslaget gir kommunene et videre handlingsrom til å tillate fradeling ut fra de konkrete utfordringene som finnes i lokalområdet. Dette gjelder først og fremst jordvern- og bosettingshensynet. Forslaget om å gi tillatelse til fradeling (delvis rasjonalisering) der deling vil løse konkrete lokale utfordringer, åpner for at kommunene i sterkere grad enn i dag kan bestemme retningen på arealbruk og arealforvaltning. Utfordringen for kommunene vil være å ta høyde for framtidige behov i tilstrekkelig grad, og å overskue de langsiktige virkningene som delvis rasjonalisering av landbrukseiendommer vil medføre for bygdene.

Forslaget legger opp til en delingsbehandling i kommunen der plan- og bygningsloven skal avklare eventuell omdisponeringssamtykke før jordlovsbehandling. Rådmannen kan ha forståelse for at departementet mener at det er kommunen som arealplanmyndighet som er «styres» arealbruken. Rådmannen er imidlertid usikker på om det er hensiktsmessig at kommunens vurdering av bruk av landbruksareal på denne måten ikke legges til jordlovsbehandling og landbruksmyndighet først. Det kan ofte være dyrka eller dyrkbar mark som er interessant utbyggingsgrunn, men det kan være av avgjørende betydning å bevare arealet som landbruksareal for framtida, og at det må vurderes alternative arealer til boliger og annen bebyggelse. Dersom planmyndigheten først har sagt at landbruksinteressene skal vike til fordel for annet formål, vil det være vanskelig, om ikke umulig, å komme etterpå å avslå omdisponering med hjemmel i jordloven. På dette punktet vil forslaget til lovendring etter rådmannens vurdering svekke jordvernet vesentlig. En kan heller ikke se at forslaget vil lette saksbehandlingen i kommunen nevneverdig. Delingssaker må fortsatt behandles etter to ulike lovverk, og med to ulike klageinstanser. Ut fra dette vil rådmannen gå imot forslaget om at all omdisponering av dyrka og dyrkbar mark først skal avklares mot plan- og bygningsloven.

### *Bruksstruktur*

Dyrka jord er en ikke-fornybar ressurs og et nødvendig grunnlag for at framtidige generasjoner skal ha mulighet til å produsere egen mat på egen jord. Jordlovens målsetting er blant annet å sikre bærekraftig utvikling og vekst i bygdene. Arealressursene skal derfor disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. For å få til næringsutvikling og bosetting må det legges til rette for at gardens samlede ressurser, både areal og bygninger, kan utnyttes som en helhet. Loven inneholder blant annet forbud mot deling og omdisponering. Loven inneholder dessuten regler om driveplikt. Ett av formålene med jordloven er å bidra til en tjenlig variert bruksstruktur. Forslaget om oppmyking av delingsforbudet vil åpne for delvis rasjonalisering. Det er i dag en utstrakt bruk av leiejord knyttet til de fleste

landbrukseiendommene i aktiv drift i vår region. Tanken bak forslaget om endring er blant annet å lette muligheten for at en leietaker av dyrka jord kan få kjøpe arealene. Det anses som langt bedre å eie jordbruksarealene enn å leie dem. Dette vil helt klart være til fordel for dagens leietakere og for landbruket og de aktivt drevne landbrukseiendommene på kort sikt. Driveren av jorda vil ved å eie få et styrket pantegrunnlag og eierinteresser gjør det interessant å investere i tiltak på jorda.

Rådmannen ser at framlagt forslag vil være positivt for de eiendommene som trenger tilleggsareal og som i dag kun oppnår leieavtaler på nødvendige jordbruksarealer. Forslagets store styrke er at delingsbestemmelsen åpner for at driveren av arealet også kan bli eier av det. Dette tilsier at rådmannen støtter forslaget til endring av delingsbestemmelsen.

Rådmannen er imidlertid usikker på om endringsforslaget vil være til fordel for eiendomsstrukturen og landbruket i et mer langsiktig perspektiv. I den grad delingssaker på landbrukseiendommer hittil har blitt avslått, gjelder dette som regel saker der resultatet blir nettopp en delvis rasjonalisering. Avslag er gjerne begrunnet med at resteiendommen blir en sterkt svekket og lite hensiktsmessig landbruksenhet. Avslag gis fordi en slik delvis oppdeling vil medføre en lite tjenlig bruksstruktur ved at en danner landbrukseiendommer som er for små til å gi grunnlag for drift. Det er også rådmannens oppfatning at dagens forbudsregel i jordloven § 12 – delingsforbudet - håndteres og praktiseres på en måte som åpner for driftsmessig gode løsninger og en tjenlig variert bruksstruktur. Det er eksempler på at kommunen har sagt ja til fradeling av del av landbrukseiendom der formålet er å styrke gardsbruk i aktiv drift med tilleggsareal. Det er også eksempler på at landbruksareal blir fradelt til bebyggelse og boliger, men dette er svært sjelden fulldyrka jord. Dagens bestemmelse sikrer jordvern hensynet på dette området. På disse områdene vil det framlagte forslaget ha liten innvirkning.

Effekten av den foreslåtte delingsbestemmelsen på lang sikt vil imidlertid lett bli en eiendomsstruktur der eiendommer blir fradelt sine jordbruksarealer, de mest produktive arealene på eiendommen, og blir rene utmarkseiendommer med gardstun. Rene skog- og utmarkseiendommer som er bebygd må ved overdragelse innen familien ha minst 500 dekar produktiv skog eller samlet ressursgrunnlag som tilsvarer dette, for å utløse boplikt. I vårt distrikt, med marginale produksjonsforhold også for skogbruket, vil dette lett føre til at eiendommer som har skog, utmark og rettigheter, ikke lenger besitter slike ressurser at det utløses boplikt for eieren ved ordinært generasjonsskifte. Kommunens utfordring vil da bli å sikre bosetting i grender og bygder, siden det da kan bli langt færre landbrukseiendommer som gir grunnlag for drift og bosetting. Det er bekymringsfullt at forslaget kan medføre at vi kan komme i en situasjon der fradeling av deler av eiendom (jordbruksareal) resulterer i ubebodde eiendommer, med skog, utmark og rettigheter. På slike eiendommer vil eieren kunne sitte langt unna lokalmiljøet og i mindre grad delta i/ha forståelse for det lokale fellesskapet blant fastboende grunneiere. Dette kan i neste omgang vanskeliggjøre felles forvaltning av blant annet utmark (jakt, fiske, beiting) og veger, og felles forståelse for eiernes ansvar for det lokale landbruket. Dette kan videre medføre driftsmessige ulemper for forvaltning av de lokale ressursene.

### **Rådmannens konklusjon**

Det er en styrke at forslaget søker å få delingsbestemmelsen bort fra forbudstankegangen, og at det legges til rette for at den som i dag driver jordbruksarealene også lettere skal kunne kjøpe jorda.

Dagens delingsbestemmelse og praktisering av den kan neppe sies å være vesentlig til hinder for driftsmessige gode løsninger for landbruket og bosettingen. Det framlagte forslaget langtidsvirkning kan få negativ innvirkning på bruksstrukturen, og dermed bosettinga i landbruksområdene, dersom det lokale skjønnet ikke tar med seg dette perspektivet i hver enkelt sak.

Rådmannen mener imidlertid at fordelene med å lempe på delingsforbudet er større enn faren for at en på lengre sikt kan få en negativ utvikling av bruksstrukturen. Rådmannen støtter ut fra dette det framlagte forslaget til endring av jordloven § 12.

**Innstilling:**

Tynset kommune, formannskapet, viser til høringsbrev datert 24.1.2013 med forslag om endring av jordlova § 12, og støtter forslaget om endring av delingsbestemmelsen i jordlova § 12.

**Formannskapet behandlet saken i møte 07.03.2013 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Tynset kommune, formannskapet, viser til høringsbrev datert 24.1.2013 med forslag om endring av jordlova § 12, og støtter forslaget om endring av delingsbestemmelsen i jordlova § 12.