



DET KONGELIGE
LANDBRUKSDEPARTEMENT

Rundskriv

Kommunene, fylkesmennene, fylkeslandbruksstyrene, Statens
landbruksforvaltning

Nr. M-4/2003

Vår ref: 2003/2679

Dato: desember 2003

Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.

INNHOLDSFORTEGNELSE (Stikkordregister side 26)

1	Innledning og sammendrag	3
1.1	Om bl.a. formålet med rundskrivet.....	3
1.2	Sammendrag av innholdet i rundskrivet.....	4
2	Kommunen og fylkeslandbruksstyrets rolle	5
2.1	Kommunens rolle som landbrukspolitisk aktør.....	5
2.2	Fylkeslandbruksstyrets rolle som klageinstans.....	6
3	Forholdet til plan- og bygningsloven	6
4	Søknader om fradeling som også innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord	7
5	Hvem kan søke om omdisponering og deling og hvem avgjør søknaden.....	7
5.1	Hvem kan søke omdisponering og deling	7
5.2	Avgjørelsesmyndighet	8
5.3	Klagerett	8
6	Saksbehandlingen.....	8
6.1	Forholdet til forvaltningsloven mv.	8
6.1.1	Betydningen av at kommunen har fått økt avgjørelsesmyndighet.....	8
6.1.2	Utredningsplikten.....	9
6.1.3	Begrunnelsesplikten.....	9
6.2	Forholdet til plan- og bygningsloven § 7.....	10
6.3	Jordloven § 12 – odelsloven § 14	10
7	Omdisponering - jordloven § 9	11
7.1	Omdisponeringsforbudets formål og virkeområde.....	11
7.2	Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord.....	11
7.3	Disposisjoner som rammes av forbudet – betydningen av begrepet ”ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon”	12
7.4	Vilkårene for å gi samtykke til omdisponering	13
7.4.1	”særlege høve”	13
7.4.2	”ei samla vurdering”	13
7.5	Om avveiningen.....	15
8	Deling - jordloven § 12	15
8.1	Formålet med delingsforbudet.....	15
8.2	Delingsforbudets virkeområde	16
8.2.1	”eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk”	16
8.2.2	Rettigheter og parter i sameie	16
8.2.3	Forholdet til jordsalgsloven og fjelloven	17
8.2.4	Deling av eiendom med flere registerbetegnelser.....	17
8.3	Delingsbegrepet	18
8.4	De lovbestemte vilkår for å gi delingssamtykke	18
8.4.1	”samfunnsinteresser av stor vekt”	19
8.4.2	”omsynet til den avkasting eigedomen kan gi”	19
8.5	Når vilkårene for deling er oppfylt kan samtykke gis – hensyn som kan tillegges vekt i det såkalte ”kan”-skjønnet.....	21
8.5.1	Drifts- og miljømessige ulemper	21
8.5.2	Godkjente planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven	21
8.5.3	Hensynet til kulturlandskapet	22
9	Vilkår for omdisponering eller deling.....	22
10	Bortfall av samtykke til omdisponering eller deling.....	22
11	Tilsyn og reaksjoner ved brudd på bestemmelsen	22
12	Stikkordregister.....	26

1 Innledning og sammendrag

1.1 Om bl.a. formålet med rundskrivet

Landbruksdepartementet gir med dette ut nytt rundskriv om omdisponering og deling.

Det er ikke gjort endringer i forbudet mot omdisponering av dyrka jord mv., jf. jordloven § 9, eller forbudet mot deling av eiendom som er eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordloven § 12. Bestemmelsene gjelder uendret for å ivareta viktige nasjonale hensyn som jordvern og hensynet til en tjenlig bruksstruktur.

Når Landbruksdepartementet gir ut et nytt rundskriv om omdisponering og deling skyldes det flere forhold.

For det første er det behov for et nytt rundskriv i forbindelse med at avgjørelsesmyndigheten i omdisponerings- og delingssaker skal overføres til kommunen fra 01.01.04.

For det andre ønsker Landbruksdepartementet å styrke lokalpolitikken, bl.a. for å sikre bosetting i distriktene, verdiskaping og levedyktige lokalsamfunn over hele landet samtidig som andre viktige nasjonale hensyn blir ivaretatt. Avgjørelsen av omdisponerings- og delingssaker kan være av betydning for muligheten til å nå dette målet. Rundskrivet omhandler Landbruksdepartementets syn på reglene om omdisponering og deling i dag og angir hvilke rammer kommunene har ved behandlingen av sakene.

Rundskrivet er bl.a. ment å skulle være et oppdatert verktøy for kommunen når den behandler søknader om omdisponering og deling. Rundskrivet skal imidlertid også være et verktøy for andre som behandler eller som har behov for informasjon om reglene om omdisponering og deling. Det er omfattende praksis av rettslig og skjønnsmessig karakter knyttet til omdisponerings- og delingsbestemmelsen i jordloven. En del av dette er ikke tatt med i det nye rundskrivet. Det innebærer imidlertid ikke at det har mistet sin aktualitet.

Rundskrivet gir hovedsakelig informasjon om hvordan reglene i §§ 9 og 12 skal forstås (rettsanvendelsen) og hvordan sakene skal behandles (saksbehandlingen). I tråd med forutsetningene for overføringen av myndighet til kommunene, gis det ikke bindende retningslinjer for avveiningen av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. En understreker imidlertid flere steder at jordvern og hensynet til en tjenlig bruksstruktur er viktige nasjonale hensyn.

Jordloven § 9 har en beslektet bestemmelse i jordloven § 8, den såkalte vanhevdsbestemmelsen. Jordloven § 8 tar også sikte på jordvern. Formålet med vanhevdsbestemmelsen er å hindre at dyrka jord slutter å være kulturjord på grunn av mangelfullt stell. Vanhevd av areal fører sjelden til at arealet ikke kan få tilbake produksjonsevnen. Regelen er således av en annen karakter enn forbudet mot omdisponering og vil ikke bli redegjort for i dette rundskrivet.

Rundskrivet erstatter rundskriv M-126/90, M-34/95, M-12/2001 og M-2/2003.

1.2 Sammendrag av innholdet i rundskrivet

Kommunene skal etter 01.01.04 avgjøre omdisponeringssøknader og delingssøknader. Ved overføring av avgjørelsesmyndigheten til kommunen fra 01.01.04 er det lagt til grunn at skjønnsutøvelsen av de ulike hensyn skal foretas av kommunen. Dette er gjort bl.a. for å gi kommunene anledning til å sikre bosetting i distriktene, verdiskaping og levedyktige lokalsamfunn samtidig som viktige nasjonale hensyn blir ivaretatt. Kommunens rolle blir å utøve et lokalt skjønn innen rammen av nasjonal politikk. Disse oppgaver er nærmere utdypet i avsnitt 2.1.

Ved overføring av myndighet til kommunen i bl.a. omdisponerings- og delingssaker, gjelder også kravene som stilles til forsvarlig saksbehandling, til begrunnelse av avgjørelsen og til utredningsplikt. Det ansvar og de plikter kommunene her har etter forvaltningsloven og andre bestemmelser er utdypet i punkt 6. Kommunene står fritt til å bestemme på hvilken måte de landbruksfaglige saksbehandlingsbehovene skal løses.

Fylkeslandbruksstyrets rolle vil i det vesentlige være å behandle klagesaker, se pkt. 2.2.

Den som har grunnbokshjemmel kan søke deling, men også søknader fra andre kan tas til behandling, se pkt. 5.1.

Jordloven § 9 bestemmer som et viktig nasjonalt hensyn at dyrka jord ikke må brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, se pkt. 7.1. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Det er tatt i bruk nye metoder for registrering av nedbygd areal, og det viser seg at nedbyggingen av dyrka mark er mye større enn det departementet har lagt til grunn de siste årene. Selv om politikken og retningslinjene knyttet til jordvern er klare, er utviklingen når det gjelder nedbygging urovekkende. Det er nødvendig å legge større vekt på sammenhengene mellom et sterkt jordvern, kulturlandskap og miljø for å sikre verdifulle landbruksarealer i et langsiktig perspektiv, se punkt 7.1. Formålet med omdisponeringsforbudet er å verne produktive arealer og jordsmonnet.

Kommunen kan gi samtykke til omdisponering når "særlege høve" foreligger, se pkt. 7.4. Meningen med formuleringen er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern, se pkt. 7.4.1. Dispensasjon kan gis etter en samlet vurdering hvor det kan legges vekt på godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet, det samfunnsgagnen en omdisponering vil gi og om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon (dyrkbar jord), se pkt. 7.4.2. I de tilfellene kommunen ser at søknaden ikke kan innvilges, kan kommunen ta kontakt med søker med sikte på å finne fram til en alternativ løsning som kan godtas, se pkt. 7.5.

Det er ikke nødvendig med samtykke til omdisponering når bruken av jorda tar sikte på jordbruksproduksjon, eller når det dreier seg om omdisponering av annet areal enn dyrka og dyrkbar jord, se pkt. 7.3. Jordbruksproduksjon er all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium. Begrepet omfatter videre bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Oppføring av for eksempel kårbolig krever imidlertid omdisponeringssamtykke.

Jordloven § 12 bestemmer at eiendom som er eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten samtykke fra departementet, dvs. kommunen (etter overføring av myndighet). Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og parter i sameie. Leie og

bruksretter til del av eiendommen, krever også etter omstendighetene samtykke, se pkt. 8. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere, se pkt. 8.1.

Vilkårene for å gi delingssamtykke er enten at samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilkårene er nærmere omhandlet i pkt. 8.

Kravet til delingssamtykke gjelder bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av flere gårds- og bruksnummer dersom de ulike delene er på samme eierhånd og etter fylkeslandbruksstyrets skjønn må regnes som en driftsenhet. Eiendommen må imidlertid ha en slik størrelse og beliggenhet at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift, se pkt. 8.2.

Bestemmelsen rammer disposisjoner over del av eiendommen av rettslig art. Eierens faktiske disposisjoner over del av eiendommen rammes ikke av delingsforbudet, se pkt. 8.3.

Søker har ikke krav på delingssamtykke selv om ett av lovens to uttrykkelige nevnte vilkår er oppfylt. Det må foretas en vurdering av om samtykke skal gis hvor det bl.a. skal tas hensyn til om deling vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet, se pkt. 8.5.

Det kan settes vilkår for deling og omdisponering dersom det er nødvendig av hensyn til formål loven skal fremme, se pkt. 9.

Samtykke til omdisponering faller bort dersom arbeid for å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt i gang innen tre år etter at vedtaket er gjort. Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort, se pkt. 10.

Kommunen og fylkesmannen skal føre tilsyn med at bestemmelsene i jordloven blir overholdt, se pkt. 11. Kommunen kan påby at ulovlige anlegg eller byggverk (omdisponering) blir tatt bort. Fylkesmannen kan følge opp brudd på omdisponerings- og delingsforbudet ved å ilegge tvangsgebyr, se pkt. 11.

2 Kommunen og fylkeslandbruksstyrets rolle

2.1 Kommunens rolle som landbrukspolitisk aktør

Kommunene har med virkning fra 01.01.04 bl.a. fått fullmakt til å avgjøre alle delingssøknader. Overføringen av myndighet er gjort bl.a. å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Behovet for lokal skjønnsutøvelse vil som før variere fra sakstype til sakstype. Lokal skjønnsutøvelse er svært viktig for eksempel i saker om fradeling. Rasjonell utforming av

landbrukseiendommer, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomter og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig.

Søknader om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord står i en noe annen stilling. På dette området må kommunen ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen. En slik føring er gitt i jordlovens formålsbestemmelse hvor det framgår at ressursene bør disponeres slik at en får en tjenlig og variert bruksstruktur.

2.2 Fylkeslandbruksstyrets rolle som klageinstans

Fylkeslandbruksstyrets rolle i omdisponerings- og delingssaker vil etter 1. januar 2004 være å behandle klagesaker.

Fylkeslandbruksstyret vil i hovedsak få saker til behandling hvor kommunen har avslått søknaden eller satt vilkår som søker eller annen klageberettiget ikke kan akseptere. Når fylkeslandbruksstyret tar saken til behandling kan det prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34. Fylkeslandbruksstyret skal vurdere alle de synspunkter klageren kommer med, bl.a. synspunkter om vilkårene for å gi delingssamtykke er oppfylt, saksbehandlingsfeil og usaklig forskjellsbehandling.

Fylkeslandbruksstyret skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum. Det er gitt retningslinjer for prøving av dette skjønnet. Landbruksdepartementet viser til ”Retningslinjer for statlig klagebehandling – fvl. § 34”, H-2103.

Fylkeslandbruksstyret må som kommunen utøve og medvirke til en lokal skjønnsutøvelse og en forvaltning av landbrukspolitiske virkemidler i tråd med bl.a. nasjonale føringer for landbrukspolitikken. En viser til det som er sagt over i punkt 2.1.

3 Forholdet til plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er den sentrale loven for styring av arealbruk og byggesaksbehandling. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Gjennom planlegging skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet.

Godkjente planer er resultatet av grundige avveininger av ulike hensyn. Det skal derfor i en sak om fradeling etter § 12 tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven. Selv om lovens vilkår for fradeling er oppfylt, kan søknaden avslås fordi formålet vil være i strid med godkjente planer for arealbruken. Se nærmere om dette punkt 8.5.2 i rundskrivet.

4 Søknader om fradeling som også innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord

Bakgrunnen for jordlovens forbud mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er et ønske om å verne produktive arealer og jordsmonnet. Bestemmelsen tar sikte på å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet som er å sikre areal som kan produsere mat. Målet med jordlovens delingsforbud er å sikre at driftsenhetenes ressursgrunnlag ikke blir redusert.

Forholdene kan ligge slik an at lovens vilkår for fradeling kan være oppfylt selv om det dreier seg om fradeling av dyrka eller dyrkbar jord. Det kan for eksempel dreie seg om fradeling av dyrka jord fra en driftsenhet hvor fradelingen vil ha lite å si for ressursgrunnlaget på eiendommen eller det kan dreie seg om et tilfelle hvor samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling. Også i slike tilfeller må jordlovmyndigheten vurdere og ta stilling til om det foreligger særlige grunner slik § 9 krever for å gi tillatelse til omdisponering. I slike tilfeller må jordlovmyndigheten vise i vedtaket at den har tatt stilling til lovens krav for å gi tillatelse til omdisponering etter § 9 og tillatelse til deling etter § 12.

Dersom søknaden om omdisponering er avslått, bør kommunen ta kontakt med søker for å få avklart om vedkommende fastholder delingssøknaden. Hvis søker trekker delingssøknaden må vedkommende få refundert delingsgebyret. Hvis vedkommende fastholder delingssøknaden må kommunen ta stilling til om vilkårene for fradeling er oppfylt. Kommunen bør i så fall be opplyst hva det fradelte areal skal brukes til.

5 Hvem kan søke om omdisponering og deling og hvem avgjør søknaden

5.1 Hvem kan søke omdisponering og deling

Jordloven har ingen bestemmelser som regulerer spørsmålet om hvem som kan søke omdisponering og deling. Delingsloven § 3-1 fjerde ledd har regler om hvem som kan kreve delingsforretning utført. De samme kan søke deling etter plan- og bygningsloven § 63 annet punkt. Bestemmelsen i delingsloven er veiledende også for hvem som kan søke omdisponering og deling etter jordloven.

Den som har grunnbokshjemmel kan søke deling. En søknad skal også tas opp til behandling dersom søkeren kan dokumentere en privatrettslig rett til å gjennomføre delingen, f.eks. ved kjøpekontrakt eller skjøte. Et vedtak om deling eller omdisponering har ingen betydning for underliggende privatrettslige tvister om retten til å gjennomføre tiltaket, for eksempel tvister mellom sameiere.

En omdisponerings- eller delingssøknad er endelig avgjort når fristen for å klage over kommunens (førsteinstansens) vedtak er gått ut eller fylkeslandbruksstyret (klageinstansen) har truffet vedtak i klagesaken. Søkes det på nytt, må det organ som har truffet det endelige vedtaket vurdere om det er kommet til nye forhold av betydning for avgjørelsen. Dersom det foreligger nye faktiske forhold som kan være av betydning for avgjørelsen, kan kommunen eller fylkeslandbruksstyret vurdere realiteten i saken på nytt. Dersom kommunen behandler saken som ny sak kan det kreves nytt behandlingsgebyr. En har tatt søknader opp til ny vurdering etter ti år selv om det ikke foreligger nye faktiske forhold.

5.2 Avgjørelsesmyndighet

Kommunen har fra 1. januar 2004 fullmakt til å avgjøre alle saker om omdisponering og deling med unntak av spørsmålet om en eiendom må regnes som en driftsenhet etter jordloven § 12 fjerde ledd. Det spørsmålet avgjøres av fylkeslandbruksstyret. Alle spørsmål om tvangsgebyr etter jordloven § 20 er lagt til fylkesmannen.

Kommunen kan heller ikke avgjøre saker der kommunen er eier eller overdrager av eiendommen eller har annen tilknytning til den. I slike tilfeller skal saken i henhold til forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven sendes til avgjørelse hos fylkeslandbruksstyret etter vanlig saksforberedelse.

Kommunens avgjørelser kan påklages til fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksstyrets og fylkesmannens avgjørelser kan påklages til Statens landbruksforvaltning.

5.3 Klagerett

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med ”rettslig klageinteresse”. Den som søker om omdisponerings- eller delingssamtykke er part i saken. Normalt vil det være eieren. I delingssaker er også den som skal overta parsellen eller den som skal ha bruksretten part.

Klagerett vil også andre med ”rettslig klageinteresse” ha. Det er ikke noe krav om at vedtaket må ha rettslige konsekvenser for klageren. Det er tilstrekkelig at klagerens interesser er av en slik art og styrke at det er rimelig at han får vedtaket overprøvd av et overordnet organ. En nabo som for eksempel hevder at fradelingen vil gi direkte og konkret påregnelige ulemper av en viss tyngde og et visst omfang for utøvelsen av hans landbruksvirksomhet, kan ha rettslig klageinteresse. Organisasjoner av en viss størrelse vil kunne ha klagerett. Et eksempel på dette er Naturvernforbundet.

En odelsberettiget har ikke klagerett i kraft av sin odelsrett. En odelsberettiget vil etter praksis ha klagerett dersom delingen medfører at eiendommen mister sin karakter av å være en odelseiendom, jf. odelsloven § 2. Det samme gjelder dersom fradelingen innebærer at den odelsberettigete mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger.

6 Saksbehandlingen

6.1 Forholdet til forvaltningsloven mv.

6.1.1 Betydningen av at kommunen har fått økt avgjørelsesmyndighet

Økt overføring av myndighet til kommunen i bl.a. omdisponerings- og delingssaker, innebærer ikke endringer i kravene som stilles til forsvarlig saksbehandling. Kommunen må som tidligere bl.a. utrede saken og informere i samsvar med forvaltningsloven § 17. Kommunen må videre gi begrunnelse i samsvar med forvaltningsloven §§ 24 og 25. Kommunen må dessuten gi veiledning i samsvar med § 11. Den som behandler saken må

påse at han eller hun kan tilrettelegge eller avgjøre saken, dvs. er habil til å behandle saken, jf. forvaltningsloven kap. II om ugildhet.

Punktene 6.1.2 og 6.1.3 er utdypinger av forvaltningslovens regler om saksbehandling og retningslinjene stiller ikke strengere krav enn det en mener kan utledes av disse reglene sett på bakgrunn av ombudsmanns- og rettspraksis.

6.1.2 Utredningsplikten

Kravene i jordloven og skogbruksloven til landbruksfaglig kompetanse i kommunene er opphevet. Kommunen står nå fritt til å bestemme på hvilken måte de skal løse de landbruksfaglige spørsmålene knyttet til omdisponerings- og delingssakene på en faglig forsvarlig måte. Kommunen har ansvaret for å innhente opplysninger og tilrettelegge saker etter bl.a. jordloven. Kommunen har fortsatt en plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før det fattes vedtak, jf. forvaltningsloven § 17.

Visse opplysninger må som et minimum alltid framkomme i kommunens saksutredning. Det er i den forbindelse viktig at kommunen er bevisst på at fylkeslandbruksstyret med mindre lokalkunnskap kan komme i befatning med saken. Det må framkomme opplysninger om eiendommens totalareal, og hvor mye av dette som er hhv. fulldyrket jord, overflatedyrka jord/gjødset beite, skog og annet areal. Når eiendommen består av flere parseller, må det framgå hvordan parsellene ligger i forhold til hverandre. Det må også framkomme hva slags bebyggelse det er på eiendommen. Det må opplyses hva som er planstatusen for det området som omfattes av søknaden og det må framgå hva som er formålet med søknaden.

Kart hvor grensene for de aktuelle eiendommene og tomteparsellene er avtegnet, må følge saken. Der hvor kart ikke foreligger må det lages en skisse over eiendommene. Dersom et eventuelt avslag blir begrunnet ut fra hensynet til andre landbrukseiendommer i området, må disse eiendommene beskrives på en måte som innebærer at en av saksdokumentene kan se hvilke konkrete uheldige konsekvenser omdisponeringen eller fradelingen vil få for de aktuelle eiendommene.

Når kommunen ser at vilkårene for omdisponering ikke er oppfylt kan den i henhold til jordloven § 9 kreve lagt fram alternative løsninger. Kommunen har ikke bare en rett til å kreve framlagt alternativer etter jordloven § 9, men også en veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Det innebærer at kommunen må peke på aktuelle alternativer når den ser at det foreligger akseptable alternativer. En slik veiledningsplikt har kommunen også når det gjelder søknad om fradeling.

6.1.3 Begrunnelsesplikten

Søknadene skal avgjøres etter en individuell og konkret vurdering. Vedtak om å avslå søknad om omdisponering eller deling skal grunngis, jf. forvaltningsloven § 24. Alle enkeltvedtak i klagesaker skal grunngis selv om parten helt ut har fått medhold. Begrunnelsen skal gis samtidig med at vedtaket treffes. I begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene, jf. forvaltningsloven § 25. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal vedtaket også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på. I begrunnelsen skal nevnes de faktiske forhold vedtaket bygger på. Er de faktiske forhold beskrevet av parten selv eller i et dokument

som er gjort kjent for parten, er en henvisning til den tidligere framstillingen tilstrekkelig. I tilfelle skal det i underretningen til parten vedlegges kopi av framstillingen. De hovedhensyn som har vært avgjørende for skjønnet skal nevnes.

6.2 Forholdet til plan- og bygningsloven § 7

I noen saker der det kreves tillatelse etter jordloven §§ 9 og 12, kreves det også dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. Miljøverndepartementet har i brev gjengitt i Planjuss 2/2002 side 13 gitt uttrykk for som en generell anbefaling at ovennevnte saker først bør forhåndsvurderes etter reglene i plan- og bygningsloven.

Landbruksdepartementet understreker at den som behandler søknaden må foreta en konkret og selvstendig vurdering etter jordloven også i de tilfellene der det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Begrunnelse og vedtak etter jordloven og plan- og bygningsloven må holdes atskilt og ikke blandes sammen. Dette vil gjøre det mulig for parten å vite hvilken myndighet vedkommende skal forholde seg til ved en eventuell klage.

6.3 Jordloven § 12 – odelsloven § 14

Delingsforbudet i jordloven § 12 gjelder også når eiendommen består av flere særskilt matrikulerte enheter, jf. jordloven § 12 fjerde ledd. Odelsloven § 14 inneholder imidlertid regler om fordeling av eiendommer som er odels- eller odlingsjord. En driftsenhet i jordlovens forstand kan fordeles etter odelsloven § 14 uten hinder av jordloven § 12 fjerde ledd. Det er sikker rett at det ikke er nødvendig med delingssamtykke når fordeling skjer i medhold av odelsloven § 14.

Departementet mener deling kan skje uten hinder av jordloven § 12 også i de tilfeller eieren ønsker å dele en driftsenhet bestående av to eller flere odelseiendommer. Kommunen må derfor ta stilling til om det dreier seg om en driftsenhet bestående av to eller flere odelseiendommer når den mottar en søknad om deling av en driftsenhet bestående av flere særskilt matrikulerte enheter. Hvorvidt det dreier seg om to eller flere odelseiendommer beror på en tolking av odelsloven § 14. Etter omstendighetene vil avgjørelsen være vanskelig. Departementet mener kommunens undersøkelsesplikt ikke kan gå langt i disse tilfellene. Kommunen må imidlertid vurdere de opplysninger søkeren selv gir og sammenholde dem med opplysninger kommunen selv har og ta standpunkt på det grunnlaget. I de tilfeller kommunen ser at det ikke er nødvendig med delingssamtykke fordi det dreier seg om to eller flere odelseiendommer, må kommunen orientere parten om at deling kan skje uten hinder av jordlovens delingsforbud. Innbetalt delingsgebyr må i så fall refunderes.

Kommunen kan søke bistand hos fylkesmannen eller Statens landbruksforvaltning dersom den er i tvil om det er nødvendig med delingssamtykke.

Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

7 Omdisponering - jordloven § 9

7.1 Omdisponeringsforbudets formål og virkeområde

Forbudet mot omdisponering i jordloven § 9 første ledd lyder:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.”

Formålet med omdisponeringsforbudet er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, dvs. å sikre matproduserende areal.

Jordvern er et politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken. I St.prp. nr. (2003-2004) side 18 sies det bl.a.:

”Innafor miljøvernpolitikken er det eit nasjonalt resultatmål at dyrka og dyrkbar jord blir disponert med omsyn til behova for framtidige generasjonar.

Etter at departementet no har tatt i bruk nye metodar for registrering av areal som er bygd ned viser det seg at nedbygginga av dyrka mark er mykje større enn det departementet har lagt til grunn dei siste åra. Sjølv om politikken og retningslinjene knytt til jordvern er klare, er utviklinga når det gjeld nedbygging urovekkjande. Om utviklinga ikkje snur vil grunnlaget for nasjonal matforsyning på lang sikt bli svekka.

....

Det er nødvendig å leggje større vekt på samanhengane mellom eit sterkt jordvern, kulturlandskap og miljø for å sikre verdifulle landbruksareal i eit langsiktig perspektiv.”

Omdisponeringsforbudet legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at ”særlege høve” må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger ”særlege høve”. Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Det kan tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponering vil gi.

7.2 Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord

Forbudet gjelder etter bestemmelsens ordlyd all dyrka og dyrkbar jord. Det gjelder imidlertid ikke for områder som nevnt i jordloven § 2, se vedlegg 1.

Forbudet gjelder etter bestemmelsens ordlyd dyrka og dyrkbar jord uansett arealstørrelse. En forutsetning for at forbudet kommer til anvendelse er imidlertid at det areal som søkes omdisponert, enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Det må objektivt sett ligge til rette for en eller annen aktuell jordbruksproduksjon samtidig som produksjonen må være av et visst omfang, enten for salg eller for eget bruk. Områdets karakter vil spille en viss rolle. Det er relevant å trekke inn i vurderingen om eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde.

Som dyrka jord regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite. Ved vurderingen av om et areal er dyrka eller dyrkbart bør en legge de definisjonene som blir brukt i forbindelse med Økonomisk kartverk til grunn:

Fulldyrka jord: Areal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord: Areal som er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.

Gjødsla beite: Areal som årlig blir gjødsla og brukt som beite, men som ikke kan høstets maskinelt.

Dyrkbar jord: Jord som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunne klassifiseres som dyrkbar jord må det kunne gi rimelig og sikker grassavling.

7.3 Disposisjoner som rammes av forbudet – betydningen av begrepet ”ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon”

Forbudet mot å bruke dyrka jord og dyrkbar jord til annet enn jordproduksjon kan ramme bruksmåter av ulik karakter. Det kan dreie seg om for eksempel oppføring av bygg, planting av skog, anlegg av dammer eller uttak av masse. Det er ikke noe krav om at det foretas fysiske inngrep på arealet.

Jord- og masseuttak på dyrka og dyrkbar jord er en form for omdisponering som rammes av forbudet. En må ha samtykke dersom jordsmonn blir fjernet selv om arealet fremdeles nyttes eller kan nyttes til planteproduksjon. For produksjon av plen innebærer dette at det ikke er nødvendig med samtykke til omdisponering med mindre uttaket av plen fører til at noe av jordsmonnet blir fjernet.

Formålet med bruken av den dyrka eller dyrkbare jorda er avgjørende for om det er nødvendig med samtykke. Dyrka jord kan ikke brukes til annet enn jordbruksproduksjon uten samtykke. Dyrkbar jord kan ikke disponeres slik at den er uegnet til jordbruksproduksjon i framtida uten samtykke. Dyrkbar jord kan nyttes til annet enn jordbruksproduksjon, men den kan ikke disponeres slik at det er til hinder for at arealet kan nyttes til jordbruksproduksjon i framtida. Dyrkbar jord kan etter dette for eksempel brukes til produksjon av pyntegrønt og juletrær uten samtykke.

Ved tolkning av begrepet jordbruksproduksjon må en ta utgangspunkt i en alminnelig språklig forståelse av uttrykket i en noe utvidet betydning. Begrepet ”*jordbruksproduksjon*” dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter videre bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Når det gjelder driftsbygninger, vil begrepet omfatte bygninger som er nødvendige bl.a. i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold, bygninger for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon samt bygninger for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk. Når det gjelder oppføring av drivhus eller veksthus, må dette oppfattes som ”jardbruksproduksjon” når arealet som huset dekker, blir nyttet direkte til planteproduksjon. Videre vil anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet.

Oppføring av kårbolig krever omdisponeringssamtykke. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller som skal overdra videre og er ikke direkte knyttet til driften av eiendommen.

Anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet jordbruksproduksjon. Anlegg av fangdammer eller våtmarker med formål å være et økologisk rensetiltak, omfattes også av begrepet. Det samme gjelder anlegg av dammer som skal gi drikkevann for husdyr. Leplanting og anlegg av vegetasjonssoner som tar sikte på å hindre erosjon av den dyrka jorda, vil i utgangspunktet falle innenfor begrepet. Landskapsplanting og dammer som anlegges for å ivareta hensynet til biologisk mangfold, faller derimot utenfor.

7.4 Vilkårene for å gi samtykke til omdisponering

7.4.1 ”særlege høve”

Det er ikke noe absolutt forbud mot omdisponering. Dette framgår av jordloven § 9 annet ledd som lyder:

”Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.”

Kommunen som har fått departementets myndighet, kan bare gi samtykke når ”særlege høve” foreligger. Meningen med denne formuleringen er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern. ”særlege høve” understreker viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet. Det er som nevnt i punkt 7.1 å sikre matproduserende areal for framtidige generasjoner.

7.4.2 ”ei samla vurdering”

Dispensasjon kan gis etter en samlet vurdering av forholdene. I § 9 annet ledd annet og tredje punktum er det sagt hvilke hensyn som skal tillegges vekt. Bestemmelsen lyder:

”Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.”

Bestemmelsen er ikke uttømmende, jf. uttrykket ”mellom anna”.

”godkjende planar etter plan- og bygningslova”

I tettstedsnære områder bør bruken av arealene som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven. Det innebærer at dersom et område er regulert til landbruk så er det i seg selv et moment av stor vekt mot at arealene skal nyttes til andre formål. Bestemmelsen gjelder godkjente planer etter plan- og bygningsloven. Det betyr ikke at forslag til planer er uten relevans, jf. det som er sagt avslutningsvis i dette punktet.

”drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området”

Formålet med omdisponeringsforbudet er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Bestemmelsen tar sikte på å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet som er å sikre matproduserende areal. En omdisponering kan få negative konsekvenser for landbruket i området. Det kan det etter bestemmelsen tas hensyn til. Det kreves at det dreier seg om konkret påregnelige ulemper av en viss størrelse og omfang. Se også punkt 8.5.1.

”kulturlandskapet”

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Begrepet omfatter både areal i drift og areal preget av tidligere jordbruk, for eksempel slåtte- og beitemark. Begrepet dekker også natur- og kulturelementer som henger sammen med slike arealer, for eksempel bekker og våtmarker, steingjerder, åkerholmer og kantvegetasjon.

Et kulturminne kan være automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Dette kan etter omstendighetene være et moment ved vurderingen av omdisponeringssaken. Det samme gjelder dersom et område er vernet etter bestemmelser i naturvernloven.

”det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi”

Tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer går inn under bestemmelsen. Forskjellige samfunnsinteresser kan komme i motstrid med hverandre. Samfunnsinteresser som taler for at det gis omdisponeringssamtykke, kan for eksempel være offentlige eller private formål som tilgodeser allmennheten og formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene. Inn under begrepet ”samfunnsgagnet” går også hensynet til bosettingen. Det kan legges vekt på om omdisponeringen vil bidra til å opprettholde eller styrke bosettingen i området eiendommen ligger.

Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort nå som før. Det er derfor grunn til å foreta en mer nyansert vurdering av behovet for kårbolig enn tidligere. Med økt mekanisering er behovet for menneskelig arbeidskraft redusert. I dag finnes det et ganske godt veiledningsapparat og avløserordninger noe som reduserer behovet for overføring av kunnskap og avløsning fra forrige eier. Det forhold at driveplikten kan oppfylles ved bortleie betyr også at kårboligens betydning for å sikre en kontinuerlig og forsvarlig drift er svekket. Dette sammen med driftens omfang, produksjonsform og om det er andre hus på bruket må trekkes inn og vurderes nøye før en tillater omdisponering av dyrka jord til kårbolig. Tradisjon er isolert sett ikke noe argument for omdisponering til kårbolig, men praksis teller med i en samlet vurdering.

”om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon”

Eksempler på at arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, er bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og juletre- og pyntegrøntproduksjon.

Spørsmålet om arealet kan føres tilbake må ses i lys av hvor lang tid som trengs for å gjennomføre tiltaket og på hvilket tidspunkt det ut fra foretatte investeringer kan føres tilbake. En må også vurdere kostnadene ved igjen å ta arealene i bruk til jordbruksproduksjon.

Når det gjelder midlertidig tilrettelegging for golfspill, viser en til T-2002 punkt 5.

”mellom anna”

Det er adgang til å legge vekt på andre momenter enn de som er direkte nevnt i bestemmelsen., jf. uttrykket ”mellom anna”. Det må dreie seg om hensyn loven skal fremme. Hensynet til en miljøforsvarlig forvaltning kan tillegges vekt. Også ennå ikke godkjente planer kan tillegges vekt. Det vil her ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet.

7.5 Om avveiningen

Dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern. Når uttrykket ”særlege høve” er brukt så er det for å understreke viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet. En må ta i betraktning at jordvern er en nasjonal interesse og et landbrukspolitisk hovedsatsningsområde.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av alle relevante hensyn i saken. I de tilfellene kommunen ser at søknaden ikke kan innvilges, kan kommunen ta kontakt med søker med sikte på å finne fram til en alternativ løsning som kan godtas, jf. punkt 6.1.2 siste avsnitt.

En har en plikt til å behandle like saker likt. Det er bare grunnlag for forskjellsbehandling når det er saklig grunn til det.

8 Deling - jordloven § 12

Den som vil dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk må ha delings samtykke. Jordloven § 12 første ledd lyder:

”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).”

Deling det ikke er gitt samtykke til kan ikke lovlig gjennomføres. Forbudet mot deling er imidlertid ikke absolutt, se pkt. 8.5.

8.1 Formålet med delingsforbudet

Delingsforbudet er et viktig virkemiddel. Det bidrar til en tjenlig bruksstruktur. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

Formålet med delingsbestemmelsen må ses i sammenheng med formålet med jordloven. I jordloven § 1 annet ledd sies det:

”Arealressursane bør disponerast 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.”

Vilkårene for å samtykke til deling er enten at samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilråene for fradeling innebærer en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte. Jordlovens formålsbestemmelse innebærer imidlertid at også delingsbestemmelsen må praktiseres i lys av samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger. Formålet med delingsforbudet er ikke ment å skulle hindre alle fradelinger. Forbudet er ikke til hinder for å tillate fradelinger som er forsvarlig ut fra for eksempel hensynet til arbeid, bosetting eller driftsmessig gode løsninger.

8.2 Delingsforbudets virkeområde

Forbudet mot deling gjelder eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Bestemmelsen gjelder likevel ikke for områder som nevnt i jordloven § 2, se vedlegg 1.

8.2.1 ”eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk”

Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av kun dyrka jord eller kun skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som brukes til hagebruk.

Eiendommen må ha en slik størrelse og beliggenhet at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift. En må imidlertid ved vurderingen av bestemmelsen ikke bare ta hensyn til den delen av formålet som går på å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere, men også den delen som gjelder jordvern. Sistnevnte forhold kan medføre at eiendommer med et relativt lite totalareal faller inn under bestemmelsen. En liten eiendom kan omfattes av delingsforbudet dersom det hører dyrka jord av høy kvalitet til eiendommen. I praksis har en eiendom med totalareal på 5 daa blitt ansett tilstrekkelig ettersom den hadde 3 daa fulldyrka jord. Eiendommens beliggenhet er et relevant moment. Det samme gjelder kvaliteten på arealet, vekstvilkår, og hvilken produksjonsform som er påregnelig.

Den eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Det forhold at eiendommen egner seg som tilleggsjord, har ikke betydning for spørsmålet om eiendommen faller inn under loven.

8.2.2 Rettigheter og parter i sameie

Det går fram av bestemmelsen at begrepet eiendom også omfatter rettigheter og parter i sameie som hører til eiendommen (sameie mellom bruk). Slike rettigheter og parter kan bl.a. gjelde beiteretter, seterretter, fiskeretter, fallretter og sameie i utmark.

8.2.3 Forholdet til jordsalgsloven og fjelloven

Det er ikke nødvendig med delingssamtykke etter jordloven § 12 når det gis samtykke til bortfeste eller fradeling etter reglene i lov om utnyttning av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) av 6. juni 1975 eller lov om statens umatrikulerte grunn i Finnmark av 12. mars 1965. Statsallmenninger eller statens umatrikulerte grunn i Finnmark er ikke "eiendom" i jordloven § 12 mening.

8.2.4 Deling av eiendom med flere registerbetegnelser

Delingsforbudet gjelder uten hensyn til om eiendommen består av flere "registernemningar" (gårds- og bruksnummer). Vilkåret er at de forskjellige delene er på "same eigarhand" og etter departementets skjønn "må reknast som ei driftseining".

"same eigarhand"

Samme eierhånd betyr at de ulike gårds- og bruksnummer må eies av en og samme person. Det er for eksempel ikke tilfelle dersom ektefeller eier hver sin eiendom. Eiendommene er imidlertid på samme eierhånd om en ektefelle i tillegg til sin egen eiendom råder over avdødes eiendom i henhold til uskiftebevilling.

En spesiell situasjon har en når en eiendom eies av en person i eneiendommen og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. I et slik tilfelle kan sameieandelen ikke deles fra uten samtykke.

"må reknast som ei driftseining"

Ved vurderingen av om en kan regne eiendommene som en driftsenhet er det av betydning om de ulike eiendommene ligger slik til at de rent faktisk egner seg for å drives sammen. Den driftsmessige avstanden er et moment i vurderingen. Det samme er om eiendommene har vært drevet sammen. Det er ikke noe krav om at eiendommene skal være drevet sammen en viss tid.

Forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14

En spesiell situasjon har en hvor driftsenheten består av eiendommer med ulik odelsrettslig status. Det er sikker rett at det ikke er nødvendig med delingssamtykke når en driftsenhet deles i medhold av delingsprinsippet odelsloven § 14, se punkt 6.3. Landbruksdepartementet mener jordlovbehandling kan unnlates når deling gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak eller når det ellers ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelsloven § 14. Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål. Etter omstendighetene kan avgjørelsen være vanskelig. Odelsloven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf odelsloven §§ 1 og 2. Det må tas hensyn til eiendommens beliggenhet i forhold til hverandre og ressurs situasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.

8.3 Delingsbegrepet

Bestemmelsen rammer disposisjoner over del av eiendommen av rettslig art. Eierens faktiske disposisjoner over del av eiendommen rammes ikke av delingsforbudet. Det vil forbudet derimot kunne gjøre dersom eieren faktisk lar noen få rett til å bruke deler av eiendommen.

Delingsforretningen som forvaltningsmessig akt er alltid å betrakte som deling i henhold til jordloven § 12 selv om den ikke følges opp av noen rettsoverføring. En overføring av rett til del av eiendommen vil kunne rammes av bestemmelsen selv om det ikke er gjennomført noen delingsforretning. Overføring av eiendomsrett vil rammes. Det samme gjelder forpakting, tomtefeste og lignende leie- eller bruksrett til del av eiendommen dersom retten er stiftet for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren.

Bruksretter må være av et visst omfang for at delingsforbudet skal komme til anvendelse. Bruksretter som for eksempel vei- og vannrett rammes normalt ikke. Det samme gjelder rett til stolpefeste i forbindelse med anlegg av kraft- og telefonlinjer. Derimot vil anlegg av transformatorer og lignende kunne omfattes. Det samme gjelder anlegg av lysløype.

Etablering av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 1, krever samtykke. Etter fast praksis er det ikke nødvendig med delingssamtykke når overdrager sikrer seg borett til ett av bolighusene på eiendommen i forbindelse med generasjonsskifte. Avtalen må ikke gå ut over det som er nødvendig for å sikre ordinære kårretter innenfor det som vanligvis går inn under slike avtaler. Etter fast praksis kreves det delingssamtykke når festet tomt blir overdratt i de tilfeller søknad om bortfeste ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Nytt samtykke er også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknaden om bortfeste uttrykkelig ble satt som vilkår at tomta skulle festes bort og ikke selges.

Delingsforbudet rammer ikke spalting av eiendomsretten i hele eiendommen. Når flere overtar i sameie er det ikke nødvendig med samtykke.

Deling er ikke nødvendig når særskilt registrert del av eiendommen blir solgt ved tvangssalg, jf. § 12 femte ledd. Dette gjelder enten rekvirenten har pant i hele driftsenheten eller bare i den delen som blir solgt. Deling er heller ikke nødvendig når det i forbindelse med jordskifte er nødvendig å dele en eiendom.

8.4 De lovbestemte vilkår for å gi delingssamtykke

Vilkårene for å gi delingssamtykke følger av § 12 annet ledd som lyder:

”Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut fra omsynet til den avkasting eigheten kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.”

Det er bare adgang til å gi samtykke dersom ett av lovens to vilkår er oppfylt. Deling det ikke er gitt samtykke til, kan ikke lovlig gjennomføres. En har ikke krav på delingssamtykke selv om ett av vilkårene er oppfylt. Dette følger av ordet ”kan”. Bestemmelsen nevner en del

hensyn som skal tillegges vekt i vurderingen. Opprømsingen er ikke uttømmende, jf. uttrykket ”*mellom anna*”.

8.4.1 ”samfunnsinteresser av stor vekt”

Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Interessen kan være av økonomisk eller ikke-økonomisk art. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse vil falle utenfor.

Fradeling som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene, kan tillates etter dette alternativet. Andre eksempler kan være etablering av idrettsanlegg, industriltak og tiltak for å ta vare på verneverdige bygninger. Kan slike tiltak ikke løses tilfredsstillende uten fradeling, kan det være grunnlag for å tillate fradeling etter dette alternativet. I noen tilfeller vil for eksempel eieren starte en eller annen form for tilleggsnæring som vil kunne gi arbeidsplasser. Regelmessig vil tiltakshaver ha behov for lån og långiver vil ha sikkerhet for lånet. Tiltaket kan være et så viktig bidrag for sysselsetting og næringsutvikling i området at det kan være grunnlag for å tillate fradeling av det arealet tiltaket knytter seg til slik at eieren slipper å pantsette hele eiendommen.

Det kan også være aktuelt å gi samtykke til fradeling etter dette alternativet i forbindelse med etablering av en eller annen form for samdrift.

Også en god bruksrasjonalisering kan gi grunnlag for samtykke etter dette alternativet.

Fradeling kan også tillates etter dette alternativet dersom fradelingen vil bidra til å opprettholde eller styrke bosettingen i et område.

Det er en samfunnsinteresse å sikre brukets fremtidige avkastningsevne (driftsøkonomi). Samfunnsinteressen knyttet til det aktuelle tiltaket må derfor veies mot konsekvensene av at eiendommen mister ressurser. En fradeling etter dette alternativet kan bare tillates når en etter en samlet vurdering konkluderer med at ”*samfunnsinteresser av stor vekt*” taler for deling. En utvidelse av for eksempel en skoletomt kan være så viktig at det kan gis samtykke selv om fradeling fører til en vesentlig svekkelse av næringsgrunnlaget på eiendommen.

8.4.2 ”omsynet til den avkasting eiendommen kan gi”

Det sentrale er fradelingens konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Kortsiktige gevinster, for eksempel ved salg av tomter, må en derfor i utgangspunktet se bort fra.

Formålet med delingsforbudet er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. ”*omsynet til den avkasting eiendommen kan gi*” må tolkes i lys av dette. Dette gjelder for alle bruk også de store og gode driftsenhetene. Det en skal ta vare på er de inntektsmuligheter eiendommen har. Det vil gjelde både arealer som kan brukes til landbruksproduksjon av ett eller annet slag, og arealer som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruket, for eksempel turisme.

Fradeling av arealer

Produktivt areal vil i de fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i strid med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. En må imidlertid foreta en konkret vurdering. Det kan for eksempel dreie seg om areal som pga. sin beliggenhet ikke er i bruk til landbruksproduksjon og heller ikke kan påregnes å bli det.

En må også vurdere om arealet kan nyttes i turistsammenheng eller annen tilleggsnæring. For orden skyld minner en her om at en fradeling kan gi grunnlag for sysselsetting innenfor slike næringer noe som kan gi grunnlag for fradeling etter alternativet samfunnsinteresser av stor vekt.

Det er av betydning om eiendommen er i drift eller ikke. Hensynet til eiendommens avkastningsevne kan ikke tillegges like stor vekt mot fradeling når eiendommen er ute av drift og det ikke er realistisk å tro at eiendommen vil komme i drift igjen som når eiendommen er i drift eller det er grunn til å regne med at den vil bli drevet i overskuelig framtid.

Fradeling av bygninger

Når det gjelder spørsmålet om fradeling av bygninger, tar delingsforbudet sikte på å hindre fradeling av bygninger som er nødvendig for drift av eiendommen.

Våningshus er etter § 12 en bygning som er nødvendig for driften av eiendommen. Men også for våningshus må en ta hensyn til samfunnsutviklingen, jf. jordloven § 1. Når for eksempel jordbruksarealene er leid bort på langsiktig kontrakt, må en vurdere om det er grunn til å regne med at det blir selvstendig drift på bruket igjen. En må også ta i betraktning at det ikke er like stort behov for våningshus på en ren skogeiendom som på en eiendom hvor det foregår jordbruksdrift.

Driftsbygninger vil også normalt måtte anses som nødvendig for driften av eiendommen.

Kårboliger som bidrar til å sikre en kontinuerlig drift av eiendommen vil heller ikke kunne fradeles etter dette alternativet. Også ved vurderingen av behovet for kårbolig må en ta hensyn til samfunnsutviklingen. En viser til det som er sagt om behovet for kårbolig i punkt 7.4.2.

Seterhus og skogshusvær vil også kunne være nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Selv om for eksempel våningshuset eller driftsbygningen etter en konkret vurdering ikke kan anses nødvendig for driften av eiendommen og det således ligger til rette for fradeling etter dette alternativet, har søkeren ikke krav på delingssamtykke. En må vurdere om delingen vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, hensynet til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet.

Selv om den aktuelle bygningen ikke er nødvendig av hensyn til driften av arealene kan de bidra til å skaffe inntekter til gården gjennom for eksempel gårdsturisme eller utleie. Dersom det er en påregnelig inntektsmulighet vil det ikke være i samsvar med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi å samtykke i fradeling av slike bygninger.

Fradeling av jaktretter og fiskeretter er regulert i hhv. viltloven av 29. mai 1981 nr. 38 § 28 annet ledd og laks- og innlandsfiskeloven av 15. mai 1992 nr. 47 § 19 første ledd.

8.5 Når vilkårene for deling er oppfylt kan samtykke gis – hensyn som kan tillegges vekt i det såkalte ”kan”-skjønn

Samtykke til deling kan gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi, se punkt 8.4. I jordloven § 12 annet ledd annet og tredje punktum er det gitt retningslinjer for skjønnet. Bestemmelsen lyder:

”Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.”

Oppramsingen av hensyn det skal legges vekt på er ikke uttømmende, jf. uttrykket ”*mellom anna*”. Det kan for eksempel i tillegg til de hensyn som er nevnt legges vekt på planer for arealbruken som ennå ikke er godkjent. Det vil her ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet, jf. ellers det som er sagt i pkt. 8.5.2.

8.5.1 Drifts- og miljømessige ulemper

Det skal tas hensyn til ikke bare de drifts- og miljømessige ulemper en fradeling vil få for eiendommen som deles. Det skal også tas hensyn til ulemper landbruket i området blir påført.

For at en skal kunne ta hensyn til slike ulemper må ulempene være konkret påregnelige og ha en viss styrke og et visst omfang. Tradisjonelt har en delt ulempene inn i to hovedgrupper. Den ene er direkte ulemper for resteiendommen eller naboeiendommer. Det kan være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite forstyrres. Plasseres tomte i nær tilknytning til driftsbygningen vil det kunne vanskeliggjøre eierens bruk av driftsbygningen. Den andre gruppen gjelder fradeling av tomter som vil kunne påføres ulemper i form av støy, lukt, støv etc. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på driften i form av offentlig påbud, eller fra den som blir utsatt for ulempen som eieren av resteiendommen retter seg etter. En må ta hensyn til bl.a. driftsform og parsellenes plassering når en vurderer om det er påregnelig med ulemper. Det må en også gjøre når en vurderer av ulempens styrke og omfang, men her må det tas også tas hensyn til formålet med fradelingen. Det må tas hensyn til om det dreier seg om fradeling av ei tomt til fast bosetting eller fritidsformål.

8.5.2 Godkjente planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven

At det foreligger en plan for arealbruken er i seg selv et moment av stor vekt mot at arealet skal brukes til andre formål. Dette har særlig vekt i tettstedsnære områder. Det er adgang til å nekte fradeling for å hindre tilfeldig fradeling og infiltrasjon i landbruksområder.

8.5.3 Hensynet til kulturlandskapet

Det skal tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke kulturlandskapet.

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Begrepet omfatter både areal i drift og areal preget av tidligere jordbruk, for eksempel slåtte- og beitemark. Begrepet dekker også natur- og kulturelementer som henger sammen med slike arealer, for eksempel bekker og våtmarker, steingjerder, åkerholmer og kantvegetasjon.

9 Vilkår for omdisponering eller deling

Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 9 tredje ledd. Også samtykke til deling kan gis på slike vilkår, jf. jordloven § 12 tredje ledd.

Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, og det må heller ikke på andre måter virke urimelig sett i forhold til det som skal oppnås.

I tilfeller hvor omdisponeringen er av midlertidig karakter bør det vurderes om det er grunn til å sette vilkår som sikrer at arealet kan brukes til fortsatt jordbruksproduksjon.

I tilfeller hvor samtykke til deling gis fordi landbruksarealene skal overdras som tilleggsjord, vil det være aktuelt å sette vilkår om at arealene skal overdras til slikt formål.

10 Bortfall av samtykke til omdisponering eller deling

Samtykke til omdisponering faller etter § 9 fjerde ledd bort dersom arbeid for å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt i gang innen tre år etter at vedtaket er gjort. Det må være satt i gang vesentlige tiltak på arealet, for eksempel at grunnmuren er satt opp, dersom fristen skal bli brutt.

Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort.

11 Tilsyn og reaksjoner ved brudd på bestemmelsen

Kommunen og fylkesmannen skal i henhold til jordloven § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 blir overholdt.

Kommunen kan etter jordloven § 9 siste ledd påby at ulovlige anlegg eller byggverk blir tatt bort. Fylkesmannen kan følge opp brudd på omdisponerings- eller delingsforbudet ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av jordloven § 20, en viser til bestemmelser om overføring av myndighet til kommunen, fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Bergvesenet § 3 nr. 4. Tvangsgebyr kan for eksempel brukes dersom areal ikke blir satt i stand igjen i samsvar med vilkår for å gi omdisponeringssamtykke for masseuttak. Den som er

ansvarlig, og derved kan ilegges tvangsgebyret, vil alt etter forholdene være eieren, leieren
bruksrettshaveren. Gebyret kan først ilegges fra det tidspunkt det er mulig å rette opp skaden.

Tvangsgebyr kan også brukes for å følge opp vilkår for delingssamtykke.

Forsettlig brudd på omdisponeringsforbudet kan også straffes, jf. jordloven § 21.

I henhold til tinglysingsloven § 12 a kan dokument som går ut på overdra noen rett som
rammes av delingsforbudet i jordloven § 12, ikke tinglyses uten at delingssamtykke er gitt.

Oluf Aalde

Frode Langaker

Vedlegg 1.

Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23.

§ 1. *Føremål*

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast 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.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 2. *Virkeområde*

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) I reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 er lagt ut til anna føremål enn landbruk og fareområde.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. byggjeområde eller område for råstoffutvinning, eller
 2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utnytting kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan, reguleringsplan eller utbyggingsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Forbodet i § 9 gjeld ikkje omdisponering der vassdragsmyndigheita har gitt løyve til vassdragstiltak, jf vannressurslova § 8.

§ 9. *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytte jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§ 12. *Deling*

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

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.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

§ 19. *Tilsyn*

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 9, 10, 11 og 12 vert haldne.

§ 20. *Tvangsgebyr*

For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

Tvangsgebyr kan fastsetjast når brot mot lova sjølv eller vedtak etter lova er oppdaga. Tvangsgebyret kan innkrevjast frå den frist departementet har sett for retting av tilhøvet. Tvangsgebyr kan òg fastsetjast på førehand. Det kan fastsetjast at tvangsgebyr aukar så lenge det ulovlege tilhøvet varer ved, eller at det forfell for kvart brot.

Tvangsgebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

12 Stikkordregister

A

alternative løsninger;9
anlegg av dammer;12; 13

D

deling;1; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 15; 16; 17;
18; 19; 20; 21; 22; 23
drifts- og miljømessige ulemper;4; 5; 11;
14; 21
driftsbygning;12; 20; 21
driftsenhet;5; 7; 8; 10; 17; 18; 19
driftsveier;12; 13
drivhus;12
dyrka jord;3; 4; 7; 12; 13; 14; 16
dyrkbare jord;4; 6; 7; 11; 12; 13; 15

G

gjødsla beite;12
godkjente planer;4; 5; 6; 11; 13; 15; 20; 21

H

hensynet til den avkastning eiendommen
kan gi;5; 16; 20; 21
hensynet til det kommunale selvstyre;6

J

jaktretter og fiskeretter;21
jordbruksproduksjon;4; 11; 12; 13; 14; 15;
22
jordvern;3; 4; 6; 7; 11; 13; 14; 15; 16
juletre- og pyntegrøntproduksjon;14

K

kulturlandskapet;4; 5; 6; 11; 13; 14; 18; 20;
21; 22
kårbolig;4; 13; 14; 20

L

lokal skjønnsutøvelse;5; 6

N

nasjonale hensyn;3; 4
ny vurdering;7

O

odelsberettiget;8
odelsloven § 14;10; 17
overflatedyrka jord;12

P

part;8; 9; 10
parter i sameie;4; 16
plan- og bygningsloven § 7;10
plen;12

R

registernemningar;17
rettigheter;4; 16
rettslig klageinteresse;8

S

samfunnsgagnet;4; 11; 13; 14
samfunnsinteresser av stor vekt;5; 7; 16;
18; 19; 20; 21
seterhus og skogshusvær;20
særlege høve;4; 11; 13; 15

T

tjenlig bruksstruktur;3; 15
tvangsgebyr;5; 8; 22; 23

U

ulovlige anlegg eller byggverk;5; 22

V

vanhevd;3
veksthus;12
vilkår;5; 6; 7; 9; 13; 16; 17; 18; 21; 22; 23
vilkår for deling;22
vilkår for omdisponering;22
våningshus;4; 12; 20