DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Rundskriv

Kommunene, fylkesmennene, Statens landbruksforvaltning

Nr.	Vår ref	Dato
M-1/2013	12/822	1. juli 2013

Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23

§§ 9 og 12

Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo
Telefon: 22 24 90 90 Telefaks: 22 24 27 53

Rundskriv M-1/2013

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

Innholdsfortegnelse

1. Formål med rundskrivet ... 3
2. virkeområdet for bestemmelser om deling og omdisponering ... 3
3. Kommunen og fylkesmannens rolle ... 4
   3.1 Kommunen ... 4
   3.2 Fylkesmannen ... 4
4. Hvem kan søke om omdisponering og deling og hvem avgjør søknaden. Ny søknad ... 5
   4.1 Hvem kan søke omdisponering og deling ... 5
   4.2 Avgjørelsesmyndighet ... 6
   4.3 Klagerett ... 6
   4.4 Ny søknad ... 6
5. plikten til å utrede saken og til å begrunne vedtaket ... 7
   5.1 Saksforberedelse ... 7
   5.2 Plikten til å begrunne ... 8
   5.3 Vurderingen av søknad om deling som ikke er endelig avgjort når lovendringen trer i kraft ... 8
6. Omdisponering – jordloven § 9 ... 8
   6.1 Formålet med forbudet mot omdisponering ... 8
   6.2 Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord ... 9
   6.3 Disposisjoner som rammes av forbudet mot omdisponering – betydningen av begrepet ”ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon” ... 10
   6.4 Vilkårene for å gi samtykke til omdisponering ... 11
   6.4.1 ”særlege høve” ... 11
   6.4.2 ”ei samla vurdering” ... 11
   6.5 Om avveiningen ... 12
7. Deling - jordloven § 12 ... 13
   7.1 Jordloven § 12 ... 13
   7.2 Formålet med bestemmelsen om deling ... 14
   7.3 Når får bestemmelsen anvendelse ... 14
   7.3.1 ”eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk” ... 14
   7.3.2 Rettigheter og parter i sameie ... 14
   7.3.3 Deling av eiendommer som ikke reguleres av jordloven ... 15
   7.3.4 Deling av eiendom med flere registerbetegnelser ... 15
   7.3.5 Delingsbegrepet ... 16
8. Vurderingen av en søknad om deling ... 17
   8.1 Gebyr ... 17
   8.2 Deling som gjelder dyrka og dyrkbar jord, jf. § 12 annet ledd ... 17
   8.3 Nærmere om vurderingen etter § 12 tredje ledd ... 18
   8.3.1 Tredje ledd første punktum ... 18
   8.3.2 Tredje ledd annet punktum ... 18
   8.3.3 Andre hensyn, tredje punktum ... 20
   8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd ... 21
   8.4 Hensynet til bosetting, § 12 fjerde ledd ... 21
9. Adgangen til å sette vilkår i vedtak om samtykke til omdisponering eller deling ... 22
10. Bortfall av samtykke til omdisponering eller deling ... 22
11. Tilsyn og reaksjoner ved brudd på §§ 9 og 12 ... 22

1. FORMÅL MED RUNDSKRIVET

Landbruks- og matdepartementet gir med dette ut nytt rundskriv om omdisponering og deling. Rundskrivet opphever rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.

Når departementet gir ut nytt rundskriv om omdisponering og deling skyldes det at jordloven § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Et viktig formål med rundskrivet er å gjøre rede for de nye reglene i jordlovens delingsbestemmelse, jordloven § 12.

Det er ikke gjort endringer i forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, jf. jordloven § 9. Bestemmelsen gjelder uendret for å ivareta hensynet til jordvern som er et viktig nasjonalt hensyn. Reglene om omdisponering og deling henger sammen. Vi mener det er en fordel for brukerne at omtalen av reglene er samlet i et rundskriv. Rundskrivet omhandler derfor både reglene om omdisponering og deling.

Ordningen med fylkeslandbruksstyre opphørte 1. januar 2010. Det som sies i rundskriv M-4/2003 om deres kompetanse og rolle i omdisponerings- og delingssaker har ikke lenger aktualitet. Fylkesmannen har overtatt rollen som klageinstans i saker om omdisponering og saker om deling. Kompetanseendringen er innarbeidet i rundskrivet.

Rundskrivet omhandler reglene om omdisponering og deling i dag, og angir hvilke rammer kommunene har ved behandlingen av sakene.

Rundskrivet er et oppdatert verktøy for kommunen og andre som har behov for informasjon om reglene om omdisponering og deling.

Jordloven § 9 har en beslektet bestemmelse i jordloven § 8. Bestemmelsen har regler om driveplikt etter jordloven. Driveplikten etter § 8 er omtalt i rundskriv M-3/2009 og blir ikke gjort rede for her.

2. VIRKEOMRÅDET FOR BESTEMMELSER OM DELING OG OMDISPONERING

Jordloven gjelder for hele landet, jf. jordloven § 2 første ledd første punktum. Første ledd annet punktum avgrenser virkeområdet for §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling). Reglene om omdisponering og deling gjelder ikke for områder som enten i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelser fastlegger faresone etter plan- og bygningsloven § 12-6. Det er heller ikke nødvendig med samtykke dersom det aktuelle området i bindende arealdel av kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller dersom det er lagt ut til landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNF-R) der formålet med fradelingen er i samsvar med bestemmelser om spredt utbygging som forutsetter reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Jordloven § 2 tredje ledd inneholder også noen avgrensninger knyttet til energi- og vassdragslovgivningen. Bestemmelsen lyder:

”Forbodet i § 9 gjeld ikkje omdisponering der vassdragsmyndigheita har gitt løyve til vassdragstiltak, jf. vannressurslova § 8. Når energi- eller vassdragsmyndigheita har gitt endeleg samtykke til tiltaket, gjeld § 12 ikkje for anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nemnt i energiloven § 3-1 tredje ledd eller for anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.”
Reglene bygger på at de hensyn bestemmelsene om omdisponering eller deling skal ivareta, blir vurdert i forbindelse med de aktuelle tillatelsene etter reglene i energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

3. KOMMUNEN OG FYLKESMANNENS ROLLE

3.1 Kommunen

Kommunen avgjør alle søknader om deling og omdisponering, med unntak av de sakene hvor en kommune selv er part. Kommunen skal utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av denne nasjonale politikken. Ved behandlingen av søknader som innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar jord 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 kan som følge av lovendringen ikke godkjenne en søknad om fradeling uten at det er gitt samtykke til omdisponering dersom søknad om deling gjelder et formål som innebærer omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, jf. jordloven § 12 annet ledd.

Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, som for eksempel at en skal verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er også et nasjonalt hensyn.

Lokal skjønnsutøvelse vil ofte være viktig i saker om fradeling. Tjenlig og variert bruksstruktur og bosetting er eksempler på områder som varierer fra kommune til kommune og hvor kommunen må vektlegge hensynene ut fra lokale forhold. I slike saker er det naturlig at kommunen har et vidt handlingsrom.

3.2 Fylkesmannen

Fylkesmannens rolle i saker om omdisponering og deling er å behandle klagesaker.

Fylkesmannen får i hovedsak saker til behandling hvor kommunen har avslått søknaden, eller har satt vilkår som søker eller annen klageberettiget ikke kan akseptere. Når saken kommer til behandling, kan fylkesmannen prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34. I klagebehandlingen skal alle synspunkter klageren kommer med vurderes, blant annet synspunkter på om kommunen har vurdert de skjønnsmessige momentene som det etter jordloven § 12 tredje ledd skal legges vekt på, saksbehandlingsfeil og usaklig forskjellsbehandling.

Fylkesmannen 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, jf. ”Retningslinjer for statlig klagebehandling – fvl. § 34”, H-2103.

Fylkesmannen må, som kommunen, utøve og medvirke til en lokal skjønnsutøvelse og en forvaltning av landbrukspolitiske virkemidler i tråd med, blant annet med nasjonale føringer for landbrukspolitikken. En viser til det som er sagt over i punkt 3.1.

Fylkesmannen skal videre følge opp kommunens praksis med sikte på å unngå at avgjørelser er i strid med regelverket og nasjonale retningslinjer. Fylkesmannens rolle er således også å ivareta rettssikkerheten for den enkelte, og arbeide for at lokal praktisering av lovreglene kan bidra til å nå nasjonale mål.

Jordloven § 3 fjerde punktum gir Fylkesmannen hjemmel til å pålegge kommunen for en bestemt tidsperiode å sende inn utskrifter fortløpende av alle vedtak i en eller flere sakstyper etter blant annet jordloven. Landbruks- og matdepartementet har i brev av 15. oktober 2009 orientert (de daværende) fylkeslandbruksstyrene, fylkesmennene og Statens landbruksforvaltning om innholdet i kontrollhjemmelen. Departementet viser til orienteringen som fortsatt er retningsgivende for bruken av kontrollhjemmelen.

Fylkesmannen kan alltid omgjøre et vedtak til gunst for den vedtaket retter seg mot.

Et ugyldig vedtak kan Fylkesmannen omgjøre til skade for den som vedtaket retter seg mot, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd. Feil ved vedtaket kan føre til ugyldighet. Slike feil kan blant annet være feil ved faktum, saksbehandlingen eller rettsanvendelsen. Det er ikke nok at det foreligger feil. Selv om det foreligger feil, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Når det gjelder rettsanvendelsen, kan Fylkesmannen sjekke om kommunen har tolket de ulike ord og uttrykk i den aktuelle lovbestemmelsen rett og holdt seg innenfor lovbestemmelsens anvendelsesområde.

Omgjøring av kommunens vedtak kan også skje ”dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det”, jf forvaltningsloven § 35 tredje ledd. I så fall må melding om at vedtaket vil bli overprøvd sendes til den som vedtaket retter seg mot innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket. Melding om at vedtaket er omgjort må sendes innen tre måneder.

4. HVEM KAN SØKE OM OMDISPONERING OG DELING OG HVEM AVGJØR SØKNADEN. NY SØKNAD

4.1 Hvem kan søke omdisponering og deling

Jordloven har ingen bestemmelser som regulerer spørsmålet om hvem som kan søke om omdisponering og deling. Matrikkelloven § 9 hhar regler om hvem som kan kreve oppretting av ny grunneiendom. Bestemmelsen i matrikkelloven 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, for eksempel ved kjøpekontrakt eller skjøte. En sameier til en eiendom kan søke fradeling og er ikke avhengig av samtykke fra de øvrige sameierne. Et vedtak om deling eller omdisponering har ingen betydning for underliggende privatrettslige tvister om retten til å gjennomføre tiltaket, for eksempel tvister mellom sameiere.

4.2 Avgjørelsesmyndighet

Kommunen har 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 sjette ledd. Kommunen kan likevel 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 med videre i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven sendes til avgjørelse hos Fylkesmannen etter vanlig saksforberedelse.

Fylkesmannen behandler klager på kommunens vedtak om omdisponering og deling. I tillegg avgjør Fylkesmannen spørsmål om en eiendom må regnes som en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd, og alle spørsmål om tvangsgebyr etter jordloven § 20.

Statens landbruksforvaltning behandler klager over avgjørelse om en eiendom må regnes som en driftsenhet og spørsmål om tvangsgebyr etter jordloven § 20.

4.3 Klagerett

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med ”rettslig klageinteresse”. Den som søker om samtykke til omdisponering eller deling 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 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 odelsberettige mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger.

4.4 Ny søknad

Kommunen har kompetanse til ny behandling av saker som tidligere er endelig avgjort av overordnet myndighet. En søknad om omdisponering eller deling er endelig avgjort når fristen for å klage over kommunens (førsteinstansens) vedtak er gått ut eller Fylkesmannen (klageinstansen) har truffet vedtak i klagesaken.

En part vil normalt ha anledning til å søke på nytt og få sin sak realitetsbehandlet selv om saken tidligere er avgjort. Dette gjelder selv om det er gått kort tid siden saken ble behandlet eller det ikke foreligger nye faktiske omstendigheter. Dersom kommunen har myndighet til å avgjøre, kan kommunen også avgjøre den nye saken selv om den tidligere er avgjort av overordnet organ. Dette gjelder saker der det kun er én interessert privat part. Der det er flere interessenter, kan det være begrensninger i forvaltningens kompetanse til senere å komme til et annet resultat.

Der parten ber om omgjøring av tidligere vedtak istedenfor å søke på nytt, må saken avgjøres av det organ som har truffet vedtaket.

5. PLIKTEN TIL Å UTREDE SAKEN OG TIL Å BEGRUNNE VEDTAKET

5.1 Saksforberedelse

Kommunen har 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 Fylkesmannen, som kan ha mindre lokalkunnskap, kan komme i befatning med saken. Følgende opplysninger bør alltid innhentes:

- Eiendommens totalareal, herunder hvor mye av dette som er henholdsvis fulldyrka jord, overflatedyrka jord/gjødsla beite, skog og annet areal. Når eiendommen består av flere parseller, må det framgå hvordan parsellene ligger i forhold til hverandre.
- Hva slags bebyggelse det er på eiendommen.
- Planstatusen for det området som omfattes av søknaden.
- Formålet med fradelingen.
- Eventuelle rettigheter tilknyttet eiendommen og hvordan disse skal fordeles mellom det fradelte arealet og gjenværende eiendom.

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 eventuelt avslag blir begrunnet ut fra hensynet til andre landbrukseiendommer i området, må disse eiendommene beskrives på en måte som innebærer at det av dokumentene i saken kan ses 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 plikt til å veilede etter forvaltningsloven § 11. Det innebærer at kommunen må peke på aktuelle alternativer når den ser at det finnes alternativer. En slik plikt til å veilede har kommunen også når det gjelder søknad om fradeling.

I noen tilfeller vil det av hensyn til partene være riktig å orientere om tilbudsregelen i odelsloven § 20. Det kan være tilfelle når kommunen mottar en søknad om fradeling av bebyggelsen på en landbrukseiendom, og hvor eiers intensjon er å selge resten av eiendommen som tilleggsjord. Statens landbruksforvaltning har ved brev av 24. mars 2010 til kommunene orientert om denne situasjonen. Departementet viser til denne orienteringen.

Når husdyrprodusenter får fradelt tomter fra sine eiendommer for at det skal etableres husdyrproduksjon på den utskilte tomta, er det viktig at kommunen informerer partene i delingssaken om bestemmelsene om samarbeid etter regelverket om produksjonstilskudd og husdyrkonsesjon. Det er også viktig å informere om hvilke konsekvenser et regelstridig samarbeid kan. Departementet viser til Statens landbruksforvaltnings rundskriv 45/12 om

forholdet mellom fradeling av tomter etter jordloven og regelstridig samarbeid etter regelverket om produksjonstilskudd og husdyrkonsesjon.

I enkelte saker er det også nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven kapittel 19. Saksforberedelsen og vurderingen av om dispensasjon skal gis, må gjøres etter reglene i plan- og bygningsloven. Se nærmere i lovkommentaren til plandelen av plan- og bygningsloven.

5.2 Plikten til å begrunne

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 det 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. Begrunnelsen skal nevne 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. Det er viktig at kommunen gjør godt rede for hvorfor den mener hensynet til bosettingen gir grunnlag for å godkjenne deling etter reglene i jordloven § 12 fjerde ledd.

5.3 Vurderingen av søknad om deling som ikke er endelig avgjort når lovendringen trer i kraft

En søknad som ikke er endelig avgjort når lovendringen trer i kraft skal vurderes etter reglene i jordloven § 12 slik de er etter lovendringen. De nye reglene skal brukes når kommunen vurderer søknaden som førsteinstans og Fylkesmannen som klageinstans selv om søknaden er kommet inn før reglene ble endret.

Dersom en vurderer å omgjøre et vedtak som er truffet før lovendringen trådte i kraft i medhold av forvaltningsloven § 35, må det også i den vurderingen tas hensyn til at reglene er endret.

6. OMDISPONERING – JORDLOVEN § 9

6.1 Formålet med forbudet mot omdisponering

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 forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal .

Jordvern er et politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken. I *Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords* sies det blant annet:
"Jordbruket er en arealbasert næring som er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene, den dyrka og dyrkbare marka og beiteressursene i inn- og utmark. Den globale matsituasjonen er også et viktig bakteppe når vi skal vurdere matproduksjonen i Norge. Kornarealene, og spesielt matkornarealene, er en viktig faktor for Norges matsikkerhet og selvforsyningsgrad. Med landets begrensede areal for matproduksjon er det viktig med et sterkt jordvern og en politikk som utnytter jordbruksarealet."

Forbudet mot omdisponering 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.

6.2 Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord

Forbudet mot omdisponering gjelder etter bestemmelsens ordlyd all dyrka og dyrkbar jord. Det gjelder imidlertid ikke for områder som er unntatt etter jordloven § 2**.**

Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet. 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 jordbruksproduksjon. Produksjonen må samtidig 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 ble brukt i forbindelse med Økonomisk kartverk til grunn. Disse definisjonene er:
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.

Kategoriene "gjødsla beite" og "dyrkbar jord" som ble brukt i Økonomisk kartverk finnes ikke i dagens system for arealklassifisering AR5. Dette innebærer at vurderingen av om arealet er dyrka eller dyrkbart må ta utgangspunkt i de gamle definisjonene fra Økonomisk kartverk, ikke i AR5.

6.3 Disposisjoner som rammes av forbudet mot omdisponering – 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 jordbruksproduksjon kan ramme bruksmåter av ulik karakter.

Det kan dreie seg om for eksempel oppføring av bygg, planting av skog, anlegg av dammer, eller massedeponi av enhver art.

Videre rammes uttak av jord, masse og torv (blant annet til hyttetak) fra dyrka eller dyrkbar jord av forbudet. Ved slikt uttak må en ha samtykke selv om ikke alt jordsmonn fjernes. Produksjon av plen kan også rammes av forbudet. Det må foretas en vurdering av om jordsmonnet blir fjernet ved produksjonen. Dyrka jord må ikke brukes til plenproduksjon som fører til at jordsmonn 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. Den 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.

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 blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold. Det vil videre omfatte bygninger for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon. Det vil også omfatte bygninger for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk. Når det gjelder oppføring av drivhus eller veksthus, må dette oppfattes som ”jordbruksproduksjon” 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 samtykke til omdisponering. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre og er ikke direkte knyttet til driften.

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.

6.4 Vilkårene for å gi samtykke til omdisponering

6.4.1 ”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 har fått departementets myndighet til å avgjøre søknader om omdisponering, og 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. Formuleringen ”særlege høve” understreker viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet. Dette er som nevnt i punkt 6.1 å sikre matproduserende areal for framtidige generasjoner.

6.4.2 ”ei samla vurdering”

Samtykke til omdisponering kan gis etter en samlet vurdering av forholdene. I jordloven § 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. utrykket ”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- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”
Formålet med forbudet mot omdisponering 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 omtale av dette i tilknytning til delingsbestemmelsen, punkt 8.3.2.

”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. Dersom tiltaket berører mangfoldet i naturen, må prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven legges til grunn for vedtaket, jf. naturmangfoldloven § 7.

Et kulturminne kan være automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Dette kan etter omstendighetene være et moment ved vurderingen av søknaden om omdisponering.

”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 samtykke til omdisponering, 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 som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

”om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon”
Eksempler på at arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, er bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og produksjon av juletre og pyntegrønt.

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 T2-2001 punkt 5 om arealplanlegging og golfbaner.

”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. Planer som ennå ikke er godkjent kan også tillegges vekt. Det vil her ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet.

6.5 Om avveiningen

Dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern. Når uttrykket ”særlege høve” er brukt, 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.

I veilederen *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*, er det signalisert at *”fylkeskommunene og kommunene tar hensyn til landbruksarealer og kulturlandskapet, og bidrar til at de nasjonale jordvernmålene nås ved å begrense omdisponering av de mest verdifulle jordressursene og redusere oppsplitting av viktige arealer.”*

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 5.1.

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

7. DELING - JORDLOVEN § 12

7.1 Jordloven § 12

Jordloven § 12 fikk vesentlige endringer ved lov 10. juni 2013 om endringar i jordlova. Bestemmelsen har nå følgende ordlyd (endringene er i kursiv for å gjøre dem synlige):

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av* departementet. *Det same gjeld* forpakting, 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). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

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

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Utgangspunktet *i første ledd* er fremdeles at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke.

Formuleringen ”kan ikkje delast utan samtykke frå departementet” er erstattet av formuleringen ”må godkjennast av departementet”. Formuleringen ”Forbodet mot deling” er erstattet med formuleringen ”Det same gjeld”. Videre har det som var annet punktum i første ledd blitt tredje punktum, og det som var tredje punktum har blitt annet punktum.

Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Annet ledd er nytt. Det gjelder forholdet mellom bestemmelsen om omdisponering (§ 9) og bestemmelsen om deling (§ 12). Regelen lovfester gjeldende praksis når det gjelder rekkefølgen ved behandlingen av søknad etter de to bestemmelsene.

Før lovendringen kunne en ikke gi samtykke til deling med mindre ett av to lovvilkår var oppfylt. *Nytt tredje ledd* åpner for en friere tilnærming ettersom forvaltningen ikke lenger trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke. Den friere tilnærmingsmåten og synliggjøringen av sentrale elementer i formålsbestemmelsen går fram av tredje ledd.

Fjerde ledd er nytt og kommer til anvendelse dersom det ikke kan gis samtykke etter tredje ledd. Hensynet til bosettingen kan gi grunnlag for å gi samtykke etter fjerde ledd.

Det er ikke gjort endringer i reglene i femte til åttende ledd.

Niende ledd er nytt og gir hjemmel til å gi forskrift og gjelder fradeling av mindre areal i forbindelse med grensejustering etter matrikkeloven.

7.2 Formålet med bestemmelsen om deling

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger, se nærmere rundskriv M-35/95 om jordlovens formål. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

7.3 Når får bestemmelsen anvendelse

7.3.1 ”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 kan gi grunnlag for lønnsom drift. En liten eiendom kan omfattes av bestemmelsen om deling dersom det hører dyrka jord av høy kvalitet til eiendommen. I praksis har en eiendom med totalareal på 5 dekar blitt ansett tilstrekkelig ettersom den hadde 3 dekar 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. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva en eier med alminnelige kunnskaper og erfaring kan få ut av eiendommen.

7.3.2 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 blant annet gjelde beiteretter, seterretter, fiskeretter, jaktretter, fallretter og sameie i utmark. Fradeling av servitutter, jaktretter og fiskeretter er også regulert i hhv. servituttloven § 9, viltloven § 28 annet ledd og i lakse- og innlandsfiskeloven § 19 første ledd.

For sameieparter knyttet til fast eiendom sier sameieloven § 10 annet ledd første punktum at slike sameieparter ikke kan ”avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han”. Lovavdelingen i Justisdepartementet legger til grunn i en tolkningsuttalelse at et samtykke til deling etter jordloven § 12 ikke fører til at en sameiepart i et realsameie kan fradeles uhindret av avhendelsesbegrensningen i sameieloven § 10 annet ledd første punktum. Lovavdelingen legger også til grunn at sameieloven § 10 annet ledd ikke innebærer noen begrensning i landbruksmyndighetenes kompetanse til å treffe vedtak etter jordloven § 12.

7.3.3 Deling av eiendommer som ikke reguleres av jordloven

Samtykke til deling etter jordloven § 12 er ikke nødvendig for avhendelse eller bortleie av grunn etter

Lov om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven)av 17. juni 2005
Finnmarksloven gjelder for fast eiendom og vassdrag med naturressurser i Finnmark fylke. Etter finnmarkloven § 6 er det Finnmarkseiendommen som skal forvalte grunn og naturressurser i Finnmark. Finnmarksloven § 10 har egne regler om endret bruk av utmark og avhendelse av fast eiendom. I denne bestemmelsen reguleres også bortleie av utmark.

Lov om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) av 6. juni 1975
Statsallmenningsgrunn kan som hovedregel ikke avhendes. Fjelloven § 13 hjemler likevel avhendelse og bortleie av grunn i statsallmenning som tilleggsjord til gårdsbruk og til byggetomt. Fjellstyret, og eventuelt allmenningsstyret, skal få anledning til å uttale seg i saker om avhendelse av allmenningsgrunn.

Lov om bygdeallmenninger av 19. juni 1992
Bygdeallmenningsgrunn kan som hovedregel ikke selges eller festes bort, med mindre loven selv åpner for det, jf. bygdeallmenningsloven § 1-2. Etter lovens § 2-3 kan bruksrett i bygdeallmenning ikke skilles fra den jordbrukseiendommen som retten tilligger. Den kan heller ikke leies bort uten i forbindelse med forpaktning av den berettigede eiendom.

Unntakene for fradeling etter finnmarksloven, fjelloven og bygdeallmenningsloven har sammenheng med at avhendelsen normalt vil innebære fradeling av mindre tomter/parseller fra store eiendommer det ikke er naturlig å anse som ”eigedom” eller ”driftseining” i jordlovens forstand.

7.3.4 Deling av eiendom med flere registerbetegnelser

Bestemmelsen om deling gjelder uten hensyn til om eiendommen består av flere ”registernemningar” (gårds- og bruksnummer), jf jordloven § 12 sjette ledd. Vilkårene 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 eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd.

”må reknast som ei driftseining”
Selv om flere eiendommer er på ”same eigarhand”, kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en konkret og individuell vurdering. Det er ikke nok at de er egnet til å drives sammen. En må være spesielt nøye med vurderingen der eiendommene er kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet.

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 samtykke til deling når en driftsenhet deles i medhold av delingsprinsippet odelsloven § 14. Behandling etter jordloven § 12 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. Når det gjelder deling utenom en ordinær odelsløsningssak, må det dreie seg om en fordeling mellom odelsberettigede. Det er nødvendig med godkjenning til deling dersom eieren for eksempel ønsker å beholde en odelseiendom selv, og ellers vil overdra en eller flere odelseiendommer til noen med eller uten odelsrett. Det vil videre være nødvendig med godkjenning til deling dersom eieren overdrar en odelseiendom til en odelsberettiget og en odelseiendom til en uten odelsrett. Odelsloven § 14 fanger ikke opp noen av disse tilfellene.

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 eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre og ressurssituasjonen 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.

I de tilfeller kommunen ser at det ikke er nødvendig med samtykke til deling fordi det dreier seg om to eller flere odelseiendommer, må kommunen orientere parten om at deling kan skje uten hinder av jordlovens delingsbestemmelse. 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.

7.3.5 Delingsbegrepet

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

En fradeling med opprettelse av ny matrikkelenhet (jf. matrikkelloven § 5) er alltid å betrakte som deling i henhold til jordloven § 12 selv om den ikke følges opp av noen overføring av

rett. 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 bestemmelsen om deling 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 og lignende.

Etablering av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 1, krever samtykke.

Bruksrett til et bolighus på eiendommen på mer enn ti år må godkjennes. Etter fast praksis er det imidlertid ikke nødvendig med samtykke til deling når overdrager sikrer seg borett (kårrett) 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 samtykke til deling 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.

Bestemmelsen om deling rammer ikke spalting av eiendomsretten i hele eiendommen. Når flere overtar i sameie er det heller ikke nødvendig med godkjenning.

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

8. VURDERINGEN AV EN SØKNAD OM DELING

8.1 Gebyr

Statens landbruksforvaltning har 14. desember 2011 fastsatt forskrift om gebyr for behandling av saker om konsesjon og deling. Delingsgebyret skal kreves inn av kommunen i alle delingssaker. Statens landbruksforvaltning har i brev av 14. desember 2011 til kommunene og Fylkesmennene orientert om innholdet i forskriften.

8.2 Deling som gjelder dyrka og dyrkbar jord, jf. § 12 annet ledd

Annet ledd sier at det må foreligge samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal tas i bruk slik den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida.

Dersom formålet med deling gjør det nødvendig med samtykke til omdisponering etter § 9, kan delingssamtykke ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering. Dette innebærer at søknaden må avslås.

Samtykke til omdisponering kan være gitt i egen sak forut for søknaden om deling. Annet ledd er imidlertid ikke til hinder for at slikt samtykke gis i forbindelse avgjørelsen av søknaden om deling. Spørsmålet om omdisponering må vurderes etter reglene i § 9, se kapittel 6 og det må gå fram av saksfremstillingen at det er fattet to vedtak.

8.3 Nærmere om vurderingen etter § 12 tredje ledd

8.3.1 Tredje ledd første punktum

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det etter tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i jordloven § 1 annet og tredje ledd trekkes med. Dette gjelder blant annet hensynet til kulturlandskapet. Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur er nærmere omtalt i i rundskriv M-35/95 Om jordloven § 1. Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Ved avgjørelsen av en sak kan en imidlertid finne at en økning av arealet ikke vil føre til nevneverdig styrking av bruket.

8.3.2 Tredje ledd annet punktum

Tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

”*omsynet til vern av arealressursane*”
Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene.

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Den nye formuleringen ”omsynet til vern av arealressursene” ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen ”omsynet til vern av arealressursane” gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Begrepet ”arealressurser” omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Når det skal legges vekt på ”vern av arealressursane”, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Den nye bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan, vil ha betydning for vurderingen av ”omsynet til vern av arealressursane”.

”*om delinga fører til ei driftsmessig god løysing*”
Det skal legges vekt på om deling fører til en driftsmessig god løsning.

Formuleringen ”driftsmessig god løysing” er hentet fra jordloven § 1, og omfatter det samme i jordloven § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som elles leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

”*om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området*”

En kunne også før lovendringen legge vekt på om den aktuelle delingen førte til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Lovendringen innebærer ingen endring i adgangen til å legge vekt på dette hensynet. Formuleringen tar fortsatt sikte på to hovedforhold. Det ene er driftsmessige ulemper, det andre er det en kaller miljømessige

ulemper. Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Hvor det tidligere er en del bolig- eller hyttebebyggelse i området, vil det være et spørsmål om en ny boligtomt vil føre til slike merulemper at drifts- eller miljømessige hensyn taler mot deling.

Drifts- eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter. Dette har sin årsak i at hytteeiendommer normalt blir brukt mindre enn boligeiendommer.

8.3.3 Andre hensyn, tredje punktum

Formuleringen ”mellom anna” i tredje punktum viser at oppramsingen ikke er uttømmende. For at det ikke skal være tvil om hva som kan trekkes inn
 går det fram av tredje punktum at det ved vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur også kan legges vekt på ”andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova”. Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven. Andre samfunnshensyn, for eksempel hensynet å skaffe tomter til næringsvirksomhet som ikke er landbruk, faller utenfor tredje ledd. Slike bruksendringer må skje gjennom planbehandling etter plan- og bygningsloven hvis jordloven § 12 tredje ledd er til hinder for delingen.

Hensynet til kulturlandskapet kan tillegges vekt. Det betyr at det kan tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammehenger og kulturhistoriske verdier. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

Det at fradeling berører eventuelle odelsrettshavere, er ikke relevant å ta med i vurderingen. Delingssaken skal vurderes i lys av landbruksmessige forhold som faller inn under formålsparagrafen i jordloven § 1. Odelsrettshavere kan imidlertid ha en klagerett, jf. punkt 4.3.

Det er en objektiv faglig vurdering som skal foretas. Subjektive hensyn kan i høyden få betydning dersom avgjørelsen ellers byr på tvil.

8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd

De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.

8.4 Hensynet til bosetting, § 12 fjerde ledd

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at *”Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.”* Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen ”dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området” innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller i området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.

9. ADGANGEN TIL Å SETTE VILKÅR I VEDTAK OM SAMTYKKE TIL 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 femte 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 bort etter jordloven § 9 fjerde ledd 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, vil samtykket falle bort.

Når det gjelder avtaler om overdragelse av areal som forutsetter samtykke til deling, har Høyesterett uttalt følgende (RT 2006 s. 539): ”Føremålet ved delingsforbodet tilseier såleis, når dette blir sett i samanheng med føresegnene elles i § 12, klart at avtaler fell bort ved endeleg vedtak om nekting av samtykke til deling.” Høyesterett sier videre: ”For min del har eg med grunnlag i lovtekst og ut frå dei omsyn delingsforbodet skal vareta, vorte ståande ved at avtaler som den omtvista må falle bort ved endeleg nekting av samtykke til deling.” Høyesterett presiserte at delingsbestemmelsen i § 12 gjelder mange typer avtaler. Det er derfor ikke gitt at løsningen må bli den samme i alle typer tilfeller.

11. TILSYN OG REAKSJONER VED BRUDD PÅ §§ 9 OG 12

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 forbudet mot omdisponering og bestemmelsen om deling ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av jordloven § 20, jf. 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 samtykke til omdisponering for masseuttak. Den som er ansvarlig, og som en følge av det kan ilegges tvangsgebyret, vil alt

etter forholdene være eieren, leieren, eller bruksrettshaveren. Gebyret kan først ilegges fra det tidspunkt det er mulig å rette opp skaden.

Tvangsgebyr kan også brukes for å følge opp vilkår som er satt for godkjenning av delingen.

Forsettlig brudd på forbudet mot omdisponering kan også straffes, jf. jordloven § 21.
Etter tinglysingsloven § 12 a kan dokument som går ut på overdra noen rett som rammes av bestemmelsen om deling i jordloven § 12, ikke tinglyses uten at delingen er godkjent.

Med hilsen

Pål V. Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør