



# FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

## Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Alf Einar Fornes

Deres ref.:

Vår ref.: 2005/4144

Vår dato: 03.10.2005

Arkivnr: 422.0

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007  
0030 Oslo

2005 1130 19  
ASR/  
JVR  
1AA 41

### Uttalelse til forslag til diverse endringer i jordloven m.v. - høring

Det vises til høringsbrev dat. 30.06.05 vedr. forslag til diverse endringer i jordlova m.v.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag finner å ville gi slik uttalelse til foreliggende høringsnotat:

#### *FYLKESMANNENS VURDERING:*

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til lovendringer som innebærer en forenkling samt oppheving av bestemmelser som ut fra samfunnsutviklingen eller av andre årsaker ikke lenger har noen funksjon. Oppheving av lovbestemmelser som ikke lenger har noen reell betydning eller som gjennom praktisering ikke gir en effekt ut fra de hensyn som lå til grunn ved dens vedtakelse bør etter Fylkesmannens vurdering oppheves. Det samme gjelder bestemmelser som i beskjeden grad bidrar til å nå vedtatte landbrukspolitiske mål sett i forhold til det arbeidsomfang/den ressursbruk slike saker normalt innebærer.

Til de enkelte endringsforslag som foreslås i foreliggende høringsnota finner Fylkesmannen å ville anføre følgende:

#### *Jordl. §6:*

Fylkesmannen har ingen spesielle merknader til foreliggende forslag til endring av loven på dette punkt. En er enig i at fylkeslandbruksstyrets frivillige kjøp av landbrukseiendommer, med formål å videreselge disse i rasjonaliseringsammenheng bør opphøre. Bruksrasjonalisering bør kunne skje gjennom direkte forhandlinger mellom eier og interessent.

#### *Jordl. § 12:*

Etter Fylkesmannens vurdering er dette den mest sentrale bestemmelse i loven og som jordlovmyndighetene på kommunalt og fylkesnivå normalt mest er i befatning med. Det er denne bestemmelse i jordloven som i all hovedsak har vært styrende for å ivareta hensynet til å etablere rasjonelle robuste driftsenheter. Det er også denne bestemmelse som har ivaretatt hensynet til å sikre at ressursgrunnet på landbrukseiendommen ikke har blitt redusert ved fradelinger (avslagsprosenten på delingssøknader har imidlertid bare vært på ca.8-12% i perioden 2001-2003). Delingsbestemmelsen i jordloven har vært og er den sentrale bestemmelse for å sikre et levedyktig landbruk, og mangfoldet av muligheter til alternativ næringsutvikling med utgangspunktet i brukets ressurser. Dette prinsipp kan en i en viss grad å fravikes gjennom foreliggende lovforslag hvor det blant annet ikke vil være nødvendig med

Postadresse:

7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Statens hus

Strandveien 38

Telefon: 74168000

Telefax: 74168053

e-postmottak: postmottak@fmnt.no

Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt

delingssamtykke etter lovens § 12 ved deling og frasalg av utmark. Dvs. at det vil tilligge eier selv å avgjøre hva som er det beste for hans del. Forslaget innebærer at eier (med forbehold om plan- og bygningsmyndighetenes samtykke) vil kunne fradele og selge sin utmark og evt. rettigheter tilhørende denne når han selv ønsker det, til hvem han vil etc. Det som kan forhindre en slikt ønske fra eier vil være at ervervet måtte bli nektet konsesjon, dersom ervervet vil være konsesjonspliktig. Dersom ervervet er konsesjonsfritt etter dagens konsesjonsbestemmelser vil en ikke ha noen slik styring. Det vil si at en vil kunne få eierforhold i utmarken som på mange måter må vurderes som uheldig og hvor eierne vil kunne være bosatt forskjellige plasser i landet m.v. Dette vurderes å ville vanskeliggjøre en felles utnytting/forvaltning av utmarksressursene, når eierne er bosatt forskjellige steder. Skog og utmark er på mange eiendommer en viktig del av ressursgrunnlaget og bør ikke fraselges eller oppsplittes etter eget ønske fra eier(e), uten jordlovmyndighetenes samtykke.

På den annen side synes det klart at deling/fradeling av utmark vil kunne frigjøre kapital for eier, og som kan reinvesteres i eiendommen for øvrig og på den måte redusere behovet for nødvendig lånekapital ved større investeringer. En finner også å ville minne om at gårdeier til enhver tid foretar disposisjoner som har betydning for vedkommende eiendoms økonomi/avkastning, uten at dette betinger noen forvaltningsmessig godkjenning. Blant annet vil eier kunne beslutte salg av gårdens melkekvote, og som ofte har svært stor betydning for eiendommens framtidige avkastning og mulige driftsform. Bruk av utmarken til annet enn LNF-formål vil imidlertid fortsatt styres gjennom plan- og bygningsloven.

Erfaringsmessig synes det klart at dagens generelle delingsforbud i liten grad er til hinder for alternativ næringsutvikling på eiendommen. Dvs. at når eier framlegger gode planer for alternativ næringsutvikling (Landbruk Pluss m.v.) er normalt ikke jordloven noe hinder, dette gjelder uavhengig av om arealet er jordbruksareal eller skog/utmark. Det kan således stilles spørsmål ved om behovet for delingssamtykke, etter jordloven i slike saker .

Fylkesmannen mener imidlertid at fradeling av eiendommens utmark bare bør kunne skje når utmarka selges som tilleggsareal i rasjonaliseringsøyemed. Dvs. at dersom eier ønsker å avhende eiendommens utmarksarealer til eier(e) av nabobruk bør delingssamtykke, etter jordloven, for denne situasjonen være unødvendig. Dette gjelder også for den situasjon at eier fortsatt måtte ønske å beholde gårdens innmark/jordbruksarealer i forbindelse med salg av utmarka som tilleggsareal.

Fradeling av eiendommens utmark eller oppsplitting i denne, for eksempel i forbindelse med et arveoppgjør, bør fortsatt være betinget av delingssamtykke etter jordlovens bestemmelser.

Fradeling av enkelttomter i utmark bør etter Fylkesmannens vurdering kunne skje uten jordlovsmessig behandling. Praksis viser at i hovedsak blir delingssøknader ikke avslått med hjemmel i jordloven i slike saker. Delingsnektelse i slike saker er som oftest hjemlet i plan- og bygningslovens bestemmelser ved at det ikke blir innrømmet dispensasjon etter lovens § 7. Fylkesmannen mener derfor at slik deling kan skje uten jordlovsmessig behandling. Alternativt bør en begrense delingsfriheten til tomter ikke over 2 da, alt. 5 da. Fradeling av tomter større 2 da, evt. 5 da gjøres da betinget av delingssamtykke etter jordlovens § 12. Dette for å sikre at en ikke splitter opp utmarka i ”store” enkelttomter/parseller, som ikke vil være forenlig med den nasjonale landbrukspolitikken.

Fylkesmannen har ingen merknader til at det ikke trenges delingssamtykke, etter jordloven, ved fradeling av gårdstunet, dersom eiendommens jordbruksarealer selges som tilleggsjord.

Fylkesmannen mener også at det bør kunne være nødvendig med delingssamtykke for bygninger som ligger på areal som er ervervet som tilleggsjord. Dette fordi at når slike bygninger kan godkjennes fradelt, uten delingssamtykke, før salget av arealene som tilleggsjord, bør slike bygninger også kunne fradeles etter at arealene er solgt som tilleggsjord. I hvilken rekkefølge fradeling av slike bygninger skjer, bør ikke, etter Fylkesmannens vurdering, være avgjørende for om delingssamtykke skal være nødvendig etter jordloven eller ikke.

En er enig i at delingssamtykke, etter jordloven, bør være nødvendig, dersom det er innrømmet omdisponeringssamtykke etter samme lovs § 9. Når areal er godkjent nytt til annet enn jordbruksproduksjon med hjemmel i lovens § 9 bør eierforholdet til dette areal ikke nødvendigvis styres gjennom jordlovsbehandling. Unntak bør imidlertid gjelde for bygninger som ligger i tilknytning til eiendommens driftssenter, når dette også i praksis har funksjon som driftssenter.

Med hensyn til fradeling av bygninger som ligger i tilknytning til gårdens driftssenter mener Fylkesmannen at det fortsatt vil være et viss behov for kontroll etter jordlovens bestemmelser. Dette for å hindre klart uheldige løsninger som kan ha betydning for driften på eiendommen. Det tilrås derfor at det gjøres unntak fra dette i "ny" jordlov. Dvs. at en slutter seg til departementets skisse til lovtekst i § 12, 5. ledd og at fylkeslandbruksstyret blir klageinstans.

Når det gjelder evt. fradeling av fiskeretter som hører til landbrukseiendommer er dette regulert i laks- og innlandsfiskeloven av 15.05.92. Det følger av denne lovs § 19 at slik fiskerett ikke kan skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år ad gangen, med mindre fiskeretten følger bruksretten til eiendommen.

Fradeling av jaktretter er tilsvarende regulert i viltloven av 29.05.81. Av denne lovs § 28, 2.ledd følger at jaktretten ikke kan skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år ad gangen, med mindre jaktretten følger bruksretten til eiendommen.

Nevnte bestemmelser i laks- og innlandsfiskeloven, samt viltloven gjør at det vurderes også som nødvendig med delingssamtykke etter jordloven, ved avhending av retter som ligger til fast eiendom eller parter som ligger i sameie. Dette fordi at avhending av slike rettigheter pr. i dag reguleres tilfredsstillende i laks- og innlandsfiskeloven, samt viltloven. Dvs. at slike rettigheter ikke kan skilles fra den eiendom de tilligger for lengre tid enn 10 år ad gangen. I tillegg har en "Lov om særlege råderettar over framand eigeidom" som regulerer eieren sin rett til å hefte bruksretter på skog m.v. Denne loven sikrer, etter Fylkesmannens vurdering, på tilfredsstillende måte at det ikke blir inngått avtaler som på uheldig måte er til skade for skogen/utmarka som en viktig ressurs for eier.

Til de endringer som foreslås i § 13, 14, 16 og 18 har ikke Fylkesmannens noe å anføre og støtter den begrunnelse som gitt i foreliggende høringsnotat. De forslag til oppheving av ulike lover støtter en også da nevnte lover ikke synes å ha noen reell funksjon i dag.

#### KONKLUSJON:

Fylkesmannen tilrår at jordlovens § 12 fortsatt skal gjelde ved fradeling av eiendommens utmarksarealer. Unntak gjelder for den situasjon at utmarka selges som tilleggsareal i

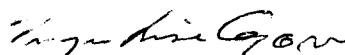
rasjonaliseringsøyemed, eller det gjelder fradeling av enkelttomter ikke større enn 2 da alt. 5 da.

Fylkesmannen tilrår også at fradeling av bygninger i eller i tilknytning til eiendommens driftssenter skal betinge delingssamtykke etter jordloven, jfr. departementets forslag til nytt femte ledd i § 12.

Fradeling av bygninger som ligger på areal som er ervervet som tilleggsjord bør kunne fradeles uten samtykke etter jordlovens § 12.

For øvrig har ikke Fylkesmannen noen merknader til høringsnotatet.

Med hilsen

  
Inger Lise Gjörv  
Fylkesmann

  
Einar Fornes

Saksbehandlers telefon: 74 16 82 13