



**NORDRE LAND KOMMUNE**  
**SÆRUTSKRIFT**

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	2005 / 01130 - 28 Side 1 av 1
Mottatt:	17 OKT 2005 ASP / JUP
Saksbeh.:	IAA 41
Kopj:	

Saksbeh.: Merete Glorvigen

Arkivkode: V6 &01

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

0107/05 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk

06.10.2005

Lnr.: 008255/05

Arkivsaksnr.: 05/01610

Arkivnøkkel.: V6 &01

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement, Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO

**FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRINGSUTTALELSE FRA  
NORDRE LAND KOMMUNE**

**Sammendrag:**

Rådmannen mener at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom ikke bør oppheves, men at det kan åpnes for at det ved fradeling av dyrket jord som gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift ikke skal være nødvendig å søke om delingssamtykke etter jordloven § 12.

**Vedlegg:**

Høringsbrev – forslag til diverse endringer i jordlova mv., datert 30.06.2005

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Høringsnotat – Endringer i jordlova m.v., Landbruks- og matdepartementet, 29. juni 2005

Gjeldende jordlov

Forslag til ny jordlov

**Saksopplysninger:**

**Om høringsnotatet:**

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartementet har den 30. juni d.å. sendt ut høringsbrev og høringsnotat vedrørende endringer i jordloven. Høringsfristen er satt til den 1. november.

Endringsforslagene går ut på (sitat høringsbrevet):

- Oppheving av delingsforbudet, jordlova § 12, del I,
- Oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- Tilskotsordninga, jordlova § 18, del III,
- Oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.

Forslagene i del I og II går ut på at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet, samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrket jord.

Videre er det foreslått at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrket jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

Det er foreslått at tinglysningskontrollen ved fradeling oppheves, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter forutsetningene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Det foreligger også forslag om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord, og å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller retter og i forbindelse med vanhevd av jord.

Forslaget i del III bygger på et ønske om å synliggjøre i jordloven § 18 hvilke reaksjoner forvaltningen har mulighet til å benytte ovenfor tilskuddsmottakere som bryter tilskuddsregelverket, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsformidlingen.

Forslaget i del IV bygger på et ønske om å rydde opp i regelverket ved å oppheve lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker.

Andre forhold som departementet vurderer er:

- Om fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen fortsatt bør omfattes av delingsforbud.
- Om kommunene skal få mulighet til å fastsette lokal forskrift, eller om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningslovens bestemmelser slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplanen.
- Å oppheve oreigningsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselbruk.

I forbindelse med høringen ber departementet særlig om høringsinstansenes syn på følgende:

- Bør det fastsettes en plikt til å søke samtykke til deling dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen? Skal den framtidige lovhjemmelen vedrørende plikt om å søke delingssamtykke dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i tun eller nær tunet på eiendommen være tilnærmet lik gjeldende delingsforbud, eller er det bare i tilfeller med eiendommer med et visst driftsomfang eller visse driftsformer det skal søkes om delingssamtykke?
- Skal det fastsettes unntak fra delingsfriheten, må det tas stilling til hva det innebærer at en bygning ligger i eller nær tunet. Dette spørsmålet kan være vanskelig å løse i en presis rettsregel med mindre det blir fastsatt en bestemt metergrense målt enten fra noen av driftsbygningene eller fra våningshuset. Hva er kommunens syn på metergrense, og har kommunen ev. forslag til andre måter å avgrense tunområdet på?
- Bør forslaget til oppheving av delingsforbudet i jordloven føre til en endring i plan- og bygningsloven slik at kommunen i arealplanen kan fastsette forutsetninger om eiendomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige forhold og liknende?
- Hvis kommunene skal kunne velge om de vil fastsette egen forskrift, må kommunene ta stilling til hvilket område forskriften bør gjelde for, og klargjøre hvilket syn de ønsker å ta vare på ved innføring av forskrift og hvilke konsekvenser en særlig tar sikte på å unngå. Bør for eksempel plikten om å søke deling gjelde for så "små"

eiendommer som gjeldende forbud mot deling er knyttet til, eller bør søknadsplikten knyttes til noe større eiendommer, for eksempel til eiendommer over grensa for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4?

### **Litt om kommunens bakgrunn for å avgi høringsuttalelse:**

Landbrukseiendommene i Nordre Land har en stor variasjon innen bruksstruktur og produksjoner. Husdyrhold er fortsatt dominerende produksjon i jordbruket. Men heller ikke vår kommune har vært forskånet fra å følge føringene i den nasjonale landbrukspolitikken, på godt og vondt. I løpet av de siste årene har kommunen hatt flere saker som har medført endringer i bruksstruktur, gjennom blant annet salg av eiendommer som tilleggsjord og fradeling av bebyggelse med tun fra slike eiendommer som opphører som selvstendige bruk. Vi får stadig færre og større bruksenheter, og utviklingen fortsetter.

På møtet til hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 1. september d. å. ble det orientert om de foreslåtte endringene i jordloven, og hovedutvalget vedtok at Nordre Land skal avgi høringsuttalelse, mye på bakgrunn av at kommunen "føler presset" med et stadig økende antall saker hvor det foreslås "utradisjonelle løsninger". Eksempler som kan nevnes er oppsplitting av eiendommer for å ivareta alle barna, deling av deler av eiendommen ut fra økonomiske forhold så vel som bruksrasjonaliserende hensyn, samt deling av bygninger, tun eller tun med noe jord og skog rundt til boligformål og småbruk.

### **Vurdering:**

Siden departementet har bedt spesielt om tilbakemelding på noen momenter, er det naturlig å fokusere først og fremst på disse i en høringsuttalelse.

#### **1. Om fradeling av bygninger som ligger i eller nær tun – behov for fradelingssamtykke etter jordloven?**

Når det er tatt en beslutning om å fradele en landbrukseiendoms bebyggelse med tun skal en være klar over at det i praksis vil si at bruket legges ned, i hvert fall som selvstendig bruksenhet. Når bebyggelsen er fradelt har en fjernet muligheten for folk til å komme og bosette seg og selv stå for driften på eiendommen.

Kommunens holdning og praksis så langt har vært at fradeling av bygninger i eller nær tun, eller hele gardsbebyggelsen, kan skje så sant det også er avklart at jord- og skogbruksarealene, "restarealene", skal legges til en aktiv naboeiendom slik at en oppnår bruksrasjonalisering. Når det ligger føre slike forslag til løsninger oppnår kommunen både at aktive bruk styrkes mht driftsgrunnlag og bosetting, og som regel også bosetting i det fradelte huset eller tunet. I motsatt fall har kommunen pleid å avslå slike søknader. Likeledes har det vært praksis å behandle søknader om fradeling av bolighus – "kårbygninger" – fra øvrige tun individuelt, dvs. ut fra blant annet eiendommens driftstype og – omfang og behov for bygningen.

Kommunen har forståelse for de økonomiske forholdene som ofte ligger til grunn når det forekommer ønske om å dele fra bygninger, men den har like fullt tilstrebet å foreta en faglig vurdering i hver enkelt sak, ut fra jordlovens formålsparagraf. Formålsparagrafen sier *både* at arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og at en samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov.

Slik jordloven § 12 foreligger, er det i dag en stor mulighet til å bruke skjønn og vurdere hver sak for seg, ut fra de forutsetningene som foreligger. Å kategorisere eiendommers muligheter til å dele fra bebyggelse ut fra størrelse, metergrense, atkomst eller liknende ser kommunen for seg å ikke være noe godt alternativ til gjeldende delingsbestemmelser. At den enkelte eier og forvalter av landbrukseiendom selv skal foreta vurdering av behovet for bebyggelsen på eiendommen skal ikke undervurderes, men perspektivet ut fra den enkeltes interesser kan bli kortsiktig.

Hvis delingsforbudet i jordloven § 12 endres, bør det fortsatt stå ved lag at det må søkes om delingssamtykke når det gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

## **2. Om plan- og bygningsloven bør endres slik at ulike forutsetninger ivaretas i arealplanens bestemmelser som en kompensasjon for oppheving av det generelle delingsforbudet?**

Det er en naturlig konsekvens av eventuell oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12 at forhold knyttet til eiendomsstrukturen i landbruket sannsynligvis må reguleres på andre måter, og at det da er naturlig å se hen til arealplanen. Ved å innføre flere bestemmelser i planen vil det sannsynligvis medføre en "tyngre" planprosess, da en da blant annet vil være avhengig av å foreta flere kartlegginger. Her har kommunen allerede et godt grunnlag gjennom de registreringsarbeidene som er gjort når det gjelder blant annet biologisk mangfold og kulturlandskap, men det må like fullt tas noen beslutninger om hvilke områder det skal være "streng praksis" og i hvilke områder det skal være "mindre streng praksis" ut fra "verdien" av området som landbruksområde i produksjonsøyemed eller ut fra kulturlandskapsmessige hensyn.

Det at endringsforslaget innebærer at en ikke lenger vil trenge delingssamtykke når skog eller annen utmark skal deles fra en eiendom vil antakelig være et forhold som fortsatt bør reguleres, og da kanskje gjennom en vurdering foretatt i arealplanen. Som under drøftingen av fradeling av bebyggelse, mener kommunen at det vil være lite framtidrettet å åpne opp for at skog og utmark skal kunne deles fra uten noen form for krav om jordlovsvurdering. Skog og utmark har til alle tider utgjort en viktig ressurs for kombinasjonsbrukene, og selv om en eier og forvalter av en landbrukseiendom i dag kan mene at det for ham eller henne kan være både rasjonelt og økonomisk å dele fra – "frigjøre" – slike ressurser fra eiendommen, kan hans eller hennes etterkommere være av en annen oppfatning. En slik åpning i loven vil derfor kunne slå i hjel prinsippet om å styrke driftsenhetene i landbruket vel så mye som at den skal kunne stimulere til nettopp det. Et annet forhold er at kapitalsterke personer kan komme inn å erverve skog- og utmarksarealer slik at en av den grunn ikke oppnår at eiendommene i området som har behov for å styrke driftsgrunnlaget sitt får ervervet disse eiendommene som tilleggsjord.

Kommunen mener at dersom delingsforbudet oppheves slik det er foreslått, bør en gjennom plan- og bygningsloven ivareta større del av forvaltningen av landbruksarealene.

## **3. Kommunens syn på innføring av forskrift og dennes innhold og omfang:**

Innføring av forskrift slik det foreligger forslag om her vil kunne bli en reell erstatning for en del kommuner som er uenige i endringsforslagene som foreligger – men et mindre reelt alternativ for andre kommuner, pga. blant annet kapasitet mht å utforme og følge opp en slik forskrift. Innføring av en slik forskrift vil i hvert fall ikke kunne garantere at de nasjonale føringene for strukturutviklingen i landbruket vil bli fulgt opp i det ganske land. Hvordan kommunene vil gripe en slik forskrift an vil ikke bare variere mellom fylker, men også

mellom kommuner. Det er også grunn til å spørre om hvilken hensikt det har å åpne for at kommunene kan utarbeide forskrifter som kan komme til å inneha de samme prinsippene som gjeldende § 12 i jordloven. Er det da riktig å endre jordloven § 12 i slik utstrekning som en får inntrykk av gjennom høringsnotatet, hvis det innebærer at kommuner som "kompensasjon" kan utarbeide egne forskrifter?

#### **4. Kommentarer til andre forhold som er vurdert endret:**

Kommunen mener at det fortsatt kan være grunnlag for at det er nødvendig å søke om delingssamtykke dersom dyrket eller dyrkbar jord først er godkjent omdisponert etter jordloven § 9. Et åpenbart eksempel er fradeling av bolighus nr. 2 – "kårbygningen". Ifølge gjeldende jordlov ligger det relativt klare kriterier til grunn for å vurdere om det er behov for å omdisponere areal til hus nr. 2 på en landbrukseiendom. Hvis det først er konkludert med at det bør gis omdisponeringstillatelse til en bolig til på en landbrukseiendom, er det uheldig om det blir en automatikk i at huset etter noen få år kan fradeles.

Når fradeling av dyrket jord gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift, foreligger det i de fleste tilfeller relativt åpenbare fordeler med en slik løsning; enten kan det ligge svært godt til arronderingsmessig for et slikt salg, eller det er slik at erverver av arealet har drevet jorda som skal fradeles i flere år sammen med egen eiendom. Det er ofte slik at leiejord ikke følges opp tilsvarende mye som eid jord når det gjelder investeringer i grøfting, kalking og liknende. I tillegg til at produksjonsnivået ikke blir optimalt, kan dette føre til at blaute partier settes igjen og etter hvert gror att. Dersom mer leiejord blir eid av bruker, kan det føre til at det foretas mer investeringer i den dyrkede jorda, noe som vil gagne både produksjonsnivået og kulturlandskapet på sikt. I slike tilfeller er det sannsynligvis formålstjenlig at det ikke er nødvendig å søke om delingssamtykke. I de fleste tilfeller vil en overdragelse av dyrket jord som tilleggsjord medføre konsesjonsbehandling, og da blir ervervet vurdert i den sammenheng. Kommunen er derfor positiv til at når dyrket jord skal selges som tilleggsjord skal det ikke være nødvendig med fradelingssamtykke etter jordloven.

I mange kommuner er landbruksmyndighetene i dag organisert i tett samarbeid med plan- og bygningsmyndighetene og oppmålingsmyndighetene. Det bør derfor ikke by på store problemer at kontrollen av om omsøkt deling er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal kunne gjennomføres i forbindelse med kommunen sin behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Kommunen har ingen merknader til lovene som er vurdert fjernet.

#### **Oppsummering:**

Ut fra kommunens vurdering av departementets forslag til lovendringene, gis følgende tilbakemelding til de nasjonale landbruksmyndighetene:

1. Nordre Land kommune er uenig i at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet. I dette ligger følgende:
  - a. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når skog og utmark er søkt fradelt, dvs. i tilfeller der jord- og skogbruksloven gjelder for slike områder i planer.
  - b. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9.

- c. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
2. Nordre Land kommune mener at dersom fradeling av dyrket jord gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift, skal det ikke være nødvendig å søke om delingssamtykke etter jordloven § 12.
3. Nordre Land kommune mener at dersom foreslåtte lovendring trer i kraft i sin helhet, må det fortrinnsvis innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.
4. Nordre Land kommune mener at kontroll av om omsøkt deling er omfattet av plikt til å søke om samtykke etter jordloven skal kunne gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

Nordre Land kommune ved hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk, avgir følgende høringsuttalelse når det gjelder Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement sitt forslag til endring av jordloven m. v. :

1. Nordre Land kommune er uenig i at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet. I dette ligger følgende:
  - a. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når skog og utmark er søkt fradelt, dvs. i tilfeller der jord- og skogbruksloven gjelder for slike områder i planer.
  - b. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9.
  - c. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
2. Nordre Land kommune mener at dersom fradeling av dyrket jord gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift, skal det ikke være nødvendig å søke om delingssamtykke etter jordloven § 12.
3. Nordre Land kommune mener at dersom foreslåtte lovendring trer i kraft i sin helhet, må det fortrinnsvis innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.
4. Nordre Land kommune mener at kontroll av om omsøkt deling er omfattet av plikt til å søke om samtykke etter jordloven skal kunne gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 27. september 2005

Aage Sandlie  
Ass. Rådmann

Merete Glorvigen  
jordbrukssjef

## Behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk :

### Vedtak:

Nordre Land kommune ved hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk, avgir følgende høringsuttalelse når det gjelder Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement sitt forslag til endring av jordloven m. v. :

1. Nordre Land kommune er uenig i at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet. I dette ligger følgende:
  - a. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når skog og utmark er søkt fradelt, dvs. i tilfeller der jord- og skogbruksloven gjelder for slike områder i planer.
  - b. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9.
  - c. Kommunen mener at det fortsatt må kreves delingssamtykke etter jordloven § 12 når fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
2. Nordre Land kommune mener at dersom fradeling av dyrket jord gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift, skal det ikke være nødvendig å søke om delingssamtykke etter jordloven § 12.
3. Nordre Land kommune mener at dersom foreslåtte lovendring trer i kraft i sin helhet, må det fortrinnsvis innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.
4. Nordre Land kommune mener at kontroll av om omsøkt deling er omfattet av plikt til å søke om samtykke etter jordloven skal kunne gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Rett utskrift:

11. oktober 2005

