



**SØR-AURDAL KOMMUNE**  
Stab for plan, næring og utbygging  
Jord- og skogbruk

Dato : 21.10.05  
Arkiv :  
Deres ref. : 200501130-/IAA  
Vår ref. :

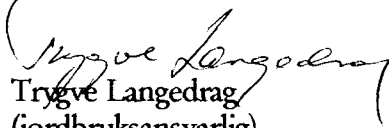
Det kgl. Landbruks- og matdepartement  
Avd. for skog- og ressurspolitikk  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

**OVERSENDELSE AV UTTALELSE - HØRING - FORSLAG TIL DIVERSE  
ENDRINGER I JORDLOVA MV.**

Uttalelse fra behandling i Utviklingskomiteen her følger vedlagt

For landbruksforvaltningen i Sør-Aurdal kommune

Med hilsen

  
Trygve Langedrag  
(jordbruksansvarlig)

| Landbruks- og matdep.           |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Saksnr.:<br>2005 01130          | Dokumentnr.:<br>43 |
| Mottatt: 24 OKT 2005<br>ASK/JUR |                    |
| Saksbeh.: IAA                   | Arkiv: 41          |
| Kop:                            | Avskrift:          |

POSTADRESSE:  
Tingvoll  
2930 BAGN

KONTORADRESSE:  
Tingvoll  
2930 BAGN

TELEFON:  
61 34 85 31

TELEFAKS:  
61 34 85 01

E-post: Trygve.Langedrag@sor-aurdal.kommune.no



| Sak nr. | Utvalg           | Møtedato |
|---------|------------------|----------|
| 05-0010 | Utviklingskomité | 12.10.05 |

## Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet - forslag til diverse endringer i jordlova mv

Kommunen er med brev dat. 30.06.05 invitert til å gi uttalelse. Brevet lyder:

"Departementet inviterer med dette til innan 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendringer. Forslaga gjeld:

- oppheving av delingsforbødet, 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.

Del I, II og IV byggjer mellom anna på eit ønske om forenkling. I del I er det også lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrera offentleg innsats om verkemiddel som har potensial for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta.

Eigedomar og bygningane som står på dei er ein ressurs. For å sikre positiv utvikling i bygde-Norge at må vi verta meir bevisste på korleis ressursane kan takast i bruk for å nå distrikts- og landbrukspolitiske mål. Egedomspolitikken bør ta vare på ulike omsyn. Det er nødvendig å støtte opp om ei utvikling mot større eigedomar. Dette kan gi grunnlag for ein meir effektiv gjennomføring av landbruks- og tenesteproduksjonen. Samtidig bør innbyggjarane få større fridom til å velje sjølv korleis dei vil bu. Dei som ønskjer å bu på ein gard, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk, bør få større moglegheit enn i dag til å gjere det. Det må også bli større moglegheit til å få frådelt store tomter i landbruksområde. Det må samtidig takast vare på dyrka jord, og kulturlandskapet må sikrast som grunnlag for rekreasjon. Samla er dette ein politikk som legg til rette for å nytte eiendomsressursane slik at busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta kan sikrast på ein betre måte enn i dag.

Forslaga i del I og II går ut på:

- at det generelle forbødet mot å dele landbrukseigedom vert oppheva samstundes som det vert fastsett reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.
- at eigaren må søkje samtykke til deling eller frådeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådelinga gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.
- at tinglyskingskontrollen ved frådeling vert oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si handsaming av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedomsregistrering.
- å avvikle ordninga med frivillig statleg kjøp for å sikre tilleggsjord.
- å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettar og i samband med vanhevd av jord.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.
- om kommunane bør få moglegheit til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søkje samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunane kan fastsetje føresegner i arealplan.
- å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns- og bygselbruk.

Forslaget i del III byggjer på eit ønske om å synleggjera i jordlova § 18 kva for reaksjonar forvaltninga har høve til å nytte overfor tilskotsmottakarar som bryt tilskotsregelverket, og at omsetningsledda har ei rolle i tilskotsformidlinga. Forslaget inneber at forhold som i dag berre er regulert i forskrifter med heimel i jordlova også vert regulert i lov. Forslaget er ikkje meint å innebera endringar i gjeldande rett.

Forslaget i del IV byggjer på eit ønske om å rydde opp i regelverket ved å oppheva lover som har vorte uaktuelle på grunn av samfunnsutviklinga eller som har mista sin reelle funksjon av andre årsaker. Forslaget gjeld oppheving av følgjande lover:

- Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselforbud mv.
- Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein
- Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.
- Lov 13. desember 1946 nr. 23 om omsetning av pelsdyrskinn
- Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer
- Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond)

Det er utarbeidd eit høringsnotat med grunngjeving og nærare framstilling av forslaga. Der er også forslaga til endringar i lovtekst markerte. Notatet er lagt ut på Landbruks- og matdepartementet sine heimesider <http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/bn.html>. Dei som ikkje sjølv kan få ut notatet på internet kan ringe Landbruks- og matdepartementet på tlf. 22 24 92 51 eller 22 24 91 49 og be om å få tilsendt utskrift av notatet.

Departementet ber om at uttale vert sendt til departementet **innan 1. november 2005**. Vi ber om at det i uttalen vert markert særskilt kva for ein del av høringsnotatet merknadane gjeld. "

### Saksutredning til del I :

Forslag til ny § 12 lyder:

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbruk eller hagebruk kan utan hinder i denne lova delast, eller det kan stiftast bruksrettar til del av eigedomen. Deling krev likevel samtykke frå kommunen om delinga vert råka av andre eller femte ledd, eller av forskrift etter §13.

Dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk, kan ikkje delasteller frådelast eigedom utan kommunen sitt samtykke. Plikt til å søkje deling etter første ledd gjeld også ved avtale om forpaktning og liknande leige eller bruksrett til del av den dyrka jorda når retten er stifta for lengre tid enn 10 år, eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Samtykke er likevel ikkje nødvendig dersom

1. det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, og dette samtykket ikkje er forelda, jfr. § 9 fjerde ledd, eller
2. formålet med frådelinga eller delinga er å overdra jorda som tilleggsareal til annan eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk. Det er eit vilkår at det er oppretta skrifteleg kontrakt der det går fram kva eigedom

arealet skal leggjast til, og at arealet skal nyttast til slikt formål.

Samtykke til deling etter andre ledd kan berre tillatast når samfunnsinteresser av stor vekt taler for det.

Bygningar som ligg i eller nær tunområde kan ikkje frådelast eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk utan kommunen sitt samtykke. Frådeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påreknlege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.

Vedtaket kommunen gjer etter andre og femte ledd kan påklagast til fylkeslandbruksstyret om ikkje departementet har fastsett ein annan klageinstans.

Til jordlovens formålsparagraf, § 1 er det ingen forandringar, heller ikkje i § 2 med unntak av at det vises til ny § 13:

"Lokale reglar om deling.

Etter søknad frå kommunen kan departementet innføre forskrift som inneber at eigedom som er eller kan nyttast til jordbruk, hagebruk eller skogbruk, ikkje kan delast utan kommunen sitt samtykke. Slik forskrift kan innførast når kommunen meiner forskrift er ønskeleg ut frå omsynet til driftsmessig gode løysingar eller omsynet til kulturlandskapet.

Når det er søkt om deling etter lokale reglar, kan kommunen ved avgjerda berre leggje vekt på omsyn som låg til grunn for innføringa av reglane."

### Jordloven og kommunens politikk ved praktiseringen inntatt i landbruksplan egengodkjent av kommunestyret 16.12.04:

Fra planen er siteres følgende: "Kommunene har med virkning fra 01.01.04 bl.a. fått fullmakt til å avgjøre alle delingssøknader etter jordloven. Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjøn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

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

Søknader om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord står i en noe annen stilling. På dette området må kommunen ta klare hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet og til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida."

### Kommunens politikk ved praktisering av jordloven er uttrykt som følger i landbruksplan:

*"Mindre enn 2 % av Sør-Aurdal kommunes areal er dyrka jord og det bør være sterke samfunnsgagnlige årsaker tilstede for å omdisponere dyrka jord til annet bruk etter § 9. Det skal legges stor vekt på sammenhengene mellom et sterkt jordvern, kulturlandskap og miljø for å sikre verdifulle landbruksarealer i et langsiktig perspektiv. Det er særlig viktig å verne de mest produktive arealene som er skikket for korn- og potetdyrking. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens forsyningsbehov i framtida og ikke legge vekt på kortsiktige økonomiske forhold.*

*Når det gjelder forbudet mot fradeling etter § 12, så bør det i Sør-Aurdal kommune være grunnlag for å se romsligere på dette uten at en "sløser" med arealer. Loven åpner for fradeling dersom "samfunnsinteresser av stor vekt taler for det". En slik interesse kan være å opprettholde/styrke fast bosetting i kommunen. Vi har store vidder som med fordel kan nyttes til bolig- og ervervsbebyggelse dersom det ikke går ut over dyrka mark, arrondering eller kulturlandskap.*

*Med unntak av for enkelttomter, bør fradeling til fritidsbebyggelse fortsatt avklares gjennom regulering etter overordnet planlegging i kommuneplanens arealdel.*

*Større satsing på tilleggsnæringer i LNF-områder bør også avklares gjennom reguleringsplaner. Dette kan være sætermiljøer som skal tilpasses utleieformål eller spesielt verdifulle kulturlandskap i bygdene som ønskes tatt i bruk til annet enn landbruk.*

*Kulturminnemyndighetene skal varsles dersom det skal gjøres vesentlige inngrep i dyrka mark der det kan være forninner."*

I landbruksplan er det tatt stilling til og gitt retningslinjer for praktiseringen av lovverket for best mulig måloppnåelse. Ved bruk av konsesjonsloven bidra til "at aktivt drevne bruk får styrket sitt ressursgrunnlag", "at fast bosetting blir prioritert og at det blir fast bosetting på flest mulig gardsbruk." Utviklingskomitéen mener at odelsloven er et hinder for å få fast bosetting på mange bruk som står tomme i dag. Reglene for behandling av bopliksakene inntatt i planen går ut på at denne skal opprettholdes for å sikre bosetting og hindre at landbrukseiendommer blir fritidseiendommer.

#### Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven

har vært ut fra mål om rasjonelle driftsenheter og at areal med verdi til landbruksformål tilligger disse, samtidig som samfunnsinteresser til andre formål blir ivaretatt.

Jordloven har ikke kunnet hindre oppspalting av eiendomsrett ved at flere overtar eiendom i sammen, og det finnes landbrukseiendommer med eierparter på noen få tusendeler i kommunen. Odelsloven går også foran når det er flere odelseiendommer på samme eierhand. Arealdelen med NLF-område i kommuneplan og regulerte arealer til landbruk forutsetter at jordloven slik den er gjelder. Det er praksis at det blitt gitt tillatelse til fradeling til boligformål med tomtestørrelse inntil 2 da dersom arealet ligg utenom dyrka jord og heller ikke er til unødig hinder for landbruksdrift. I noen tilfelle er det gitt tillatelse til romsligere tomt omkring eksisterende bebyggelse for eksempel ved salg av landbruksareala som tillegg til annen landbrukseiendom/driftsenhet. I slike tilfelle er et tomteareal inntil 5 da ofte rimelig. For fritidsbebyggelse har en konsekvent holdt seg til tomtestørrelse med areal inntil 2 da.

#### Vurdering i forhold til forslaget om oppheving av delingsforbudet:

For de områda i arealdelen i kommuneplan og areal regulerte til landbruk vil den foreslåtte endring medføre fri oppdeling slik eieren finner ønskelig. Selv om det etter plan- og bygningsloven skal søkes omdisponering dersom bruken av areal endres vil en med den foreslåtte endring kunne få uheldige eindomsutforminger og arealbruk Når arealbruken på enheter endres slik at den enkelte eier fritt kan disponere sitt areal utenom reglene for landbrukseiendom sees det ofte uheldige tilfelle der det oppstår hindringer for en samfunnsmessig fornuftig ressursutnytting av produktiv mark. Ved arveoppgjør med eierskifte er det ofte press fra arvinger om å kunne overta eiendom. Med forslaget synes det lett at det vil oppstå tilfelle slik det var tilbake i tiden slik det var før jordloven med delingsbestemmelsen kom. Vår kommune har mange små lite rasjonelle enheter fra den tiden og endringen kan medføre et bitevis salg. På denne måten undergraves håndheving av boplikt, og det vil lett kunne oppstå enda flere enheter der boplikt ikke lenger gjelder. Det blir vanskelig for kjøpere med tanke på landbruksproduksjon og kunne erverve areal til akseptabel pris når det i det frie marked er sterkere kjøpergrupper bla. til fritidsformål.

Åpningen for fri fradeling av skog/areal som ikke er dyrka mark vil føre til oppretting av mindre og urasjonelle skogteiger med dertil uoversiktlige eierforhold og utnyttingspotensiale. Det er med endringen sannsynlig at en stor del av fradelinger og salg av skogareal ikke vil skje som ledd i rasjonalisering / styrking av andre landbrukseiendommer. Fri fradeling vil svekke næringsgrunnlaget på rest eiendommen. Den blir mindre drivverdig når skog, utmark og rettigheter er fradelt.

Kommunen vil kunne nekte konsesjon for å hindre uønska oppretting av mindre og urasjonelle skogteiger. Med egen forskrift er det anledning til å beholde delingsforbudet i jordloven ved utvidet plikt til å søke delingstillatelse. Men med stadige endringer i lovverket bl.a. konsesjonsloven er dette lite forutsigbart.

Generelt er det er uheldig at landbrukslovgivningen blir forandret bit for bit over et kort tidsperspektiv. Skal det investeres i landbruk må det være forutsigbarhet for det aktuelle prosjekt. For jordbruksdrift med husdyr bør det være for en normalfamilies brukstid. For skog er det enda mer langsiktig. Den stadige forandringen skaper usikkerhet. Det saknes et helhetsbilde i dette.

Oppheving av delingsforbudet med bakgrunn i forholda i vår kommune synes ikke forenlig med den vedtatte politikk. Kommunes største arbeidsplass, sagbruket Begna Bruk AS er avhengig av sikker tømmertilgang fra distriktet. En svekning av lovverket slik at de produktive skogareala blir mindre rasjonelle og det blir flere enheter der landbrukslovgivningen, bl.a. skoglov ikke lar seg håndheve, fryktes medføre en uthuling med ikke ubetydelig negativ virkning med redusert aktivitet. Virkestilgangen til vår mest betydelige bedrift fryktes svekket.

For kulturlandskapet vil en fri oppdeling skape ytterligere skiller mellom arealer som skjøttes forskjellig. Vi har i våre bygder jengroingsproblem og mange steder med preg av vannskjødse landbruksmessig sett. Dette medfører tap ikke bare produksjonsmessig for landbruket, men også triveslsmessig og opplevelsemessig. Det kan bli vanskeligere å kunne omsette attraktive opplevelsestilbud for tilreisende med flere eiere som stenger for fri ferdsel og ikke lar seg påvirke med skjøtsel av kulturlandskap. Vannskjødsele er tydelig større på eiendommer der det ikke er bosetting.

Forholdet med at det kan erverves landbrukseiendom av flere i sameie er uheldig. Slik lovverket er nå, er det bare ved konsesjonspliktig kjøp at dette kan hindres. Det er erfaring med at en slik oppspalting med flere eiere ofte medfører uoverenstemmelser med hensyn til drift og dermed dårlig ressurnyttelse. Det bør ut fra dette tas inn i jordlova at spalting av eiendomsretten er likestilt med deling. Eiendomsstrukturen i store deler av kommune er lite rasjonell med mange små teiger med uhensiktsmessig arrondering. Lovverket bør heller stimulere til mer hensiktsmessige enheter slik at arealressursene kan nyttes mer optimalt. Deling og salg med slike hensikter bør kunne skje uhindret.

Til de foreslåtte endringene, jfr. høringsbrevet, er det delingsparagrafen i jordloven som sees vesentlig. De andre endringene synes av mindre betydning og utelates fra saksutredning og vurdering.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Til del I:

Sør-Aurdal kommune går sterkt imot endringsforslaget med en svekkelse av jordlovens § 12. Kommunen mener fri adgang til oppdeling med påfølgende utsalg av næringsgrunnlag og rettigheter er uheldig. Dette fratrar bygdene grunnlag for næring og bosetting på lengre sikt. Kommunen viser til sin vedtatte politikk for praktisering av jordlovens delingsparagraf og mener den absolutt ikke er til hinder for fornuftig eiendomsutforming og bruksrasjonalisering. Kommunen viser til at det kun er ved konsesjonspliktig kjøp det kan hindres uheldig oppsplitting i ideelle eierparter, og mener det bør bli søknadsplikt etter § 12 for slike tilfelle.

Til de andre delene i forslaget har kommunen ingen kommentar

### **Behandling i Utviklingskomité - 12.10.2005:**

Som rådmannens forslag. Enstemmig.

## Vedtak i Utviklingskomité - 12.10.2005:

Til del I:

Sør-Aurdal kommune går sterkt imot endringsforslaget med en svekkelse av jordlovens § 12.

Kommunen mener fri adgang til oppdeling med påfølgende utvalg av næringsgrunnlag og rettigheter er uheldig. Dette fratår bygdene grunnlag for næring og bosetting på lengre sikt.

Kommunen viser til sin vedtatte politikk for praktisering av jordlovens delingsparagraf og mener den absolutt ikke er til hinder for fornuftig eiendomsutforming og bruksrasjonalisering.

Kommunen viser til at det kun er ved konsesjonsplikt kjøp det kan hindres uheldig oppsplitting i ideelle eierparter, og mener det bør bli søknadsplikt etter § 12 for slike tilfelle.

Til de andre delene i forslaget har kommunen ingen kommentar



SØR-AURDAL KOMMUNE

Plan, næring og utbygging

Rett utskrift:

Det kgl. Landbruks- og matdepartementet Postboks 8007 Dep. 0030 OSLO