



# HITRA KOMMUNE

PLAN-, LANDBRUK OG MILJØ

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

Landbruks- og matdep.	
2005 1130	48
25 okt 2005 ASK/HR	
1AA	41

Att.:

**Sted/dato**

Fillan den 24.10.2005  
Størkersen

**Deres ref.**

**Vår ref.**

05/01265-3

**Arkivkode**

V00

**Saksbehandler**

Ingvild Haugan

## Høringsuttalelse fra Hitra kommune angående forslag til endringer i jordloven mv.

Hitra kommune oversender med dette kommunens uttalelse til forslaget til endringer i jordloven med videre.

Med hilsen

Ingvild Haugan Størkersen  
Jordbrukssjef

Tlf. :72 44 17 30 /Faks: 72 44 17 90

Kopi:

Kopibok  
Arkiv



Arkiv: V00  
Saksmappe: 05/01265-2  
Saksbehandler: Ingvild Haugan  
Størkersen  
Dato: 11.10.2005

---

---

## Høringsuttalelse - forslag til endringer i jordloven

---

---

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Komite for teknisk, plan, landbruk og miljø	17.10.05	169/05

### Vedlegg:

### Innstilling:

Komite for teknisk, plan, landbruk og miljø tilrår følgende:

- 1 Delingsforbudet i jordloven opprettholdes. Fradeling av hele eiendommen sitt areal til nabobruk i aktiv drift bør kunne skje uten søknad. Delingsforbudet bør ikke omfatte omdisponerte areal og bygninger.
- 2 Forslaget til oppheving av statens adgang til kjøp av tilleggsareal, fjerning av ekspropriasjonshjemmelen i jordloven, innføring av hjemmel for reaksjoner på tilskuddsregelverket og oppheving av seks lover støttes.

### Behandling i Komite for teknisk, plan, landbruk og miljø - 17.10.2005:

Det ble ikke fremmet andre forslag.

### Vedtak i Komite for teknisk, plan, landbruk og miljø - 17.10.2005:

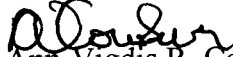
Komite for teknisk, plan, landbruk og miljø tilrår følgende:

- 1 Delingsforbudet i jordloven opprettholdes. Fradeling av hele eiendommen sitt areal til nabobruk i aktiv drift bør kunne skje uten søknad. Delingsforbudet bør ikke omfatte omdisponerte areal og bygninger.
- 2 Forslaget til oppheving av statens adgang til kjøp av tilleggsareal, fjerning av ekspropriasjonshjemmelen i jordloven, innføring av hjemmel for reaksjoner på tilskudsregelverket og oppheving av seks lover støttes.

Enstemmig.

Rett utskrift bekreftes

Fillan, den 19.10.2005



Ann-Vigdis R. Cowburn

Sekretær

## **Bakgrunn for saken**

Hitra kommune har mottatt fra Det kongelige landbruks- og matdepartement høringsbrev om forslag til diverse endringer i jordloven mv.. Brevet er innstempla i Hitra kommune 6. juli 2005 og høringsfristen er satt til 1. november 2005.

Dokument i saken.

Høringsbrev fra LMD, datert 30.6.2005

Høringsnotat – henta fra [www.odin.no](http://www.odin.no)

## **Saksopplysninger**

Bakgrunnen for høringsnotatet er mellom annet et ønske om forenkling samt at det er lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentlig innsats om virkemiddel som har potensiale for å sikre bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene.

Forslaget til endringer i jordloven går blant annet ut på følgende:

1.- at det generelle delingsforbudet mot å dele en 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 dyrka jord.

2.- at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka 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.

3.- at tinglysingskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunen sin saksbehandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i Pbl. og ny lov om eiendomsregistrering.

4.- å avikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordloven § 6)

5.- å oppheve oteigningsadgangen (ekspropriasjonsadgangen etter dagens § 13) for å sikre tilleggsjord eller retter i forbindelse med vannhevd av jord.

Departementet vurderer også:

6.- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

7.-om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i bestemmelsene i Pbl. slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.

8.- å oppheve oteigningsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselbruk, jfr. lovens § 14.

Det foreligger også forslag om å synliggjøre i jordlovens § 18 hvilke reaksjoner forvaltningen har adgang til å nytte ovenfor tilskuddsmottaker som bryter tilskuddsreglene, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsforvaltningen. Forslaget er ikke ment å endre realitetene i gjeldende rett.

Det foreslås oppheving av lover som har vært uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker.

Som ytterligere begrunnelse for foreliggende høringsnotat og forslag til endring av jordloven anføres likeså:

"I St.prp. nr. 1 (2004-2005) er det lagt vekt på at eigedomspolitikken må vera fleksibel, og at politikken skal støtta opp om ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Politikken skal mellom anna leggja til rette for dei som ønskjer å bu på eit gardsbruk, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk. Innbyggjarane må givast større fridom til å velje korleis dei vil bu i distrikta. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessig uheldige løysingar."

Videre anføres:

"Delingsforbudet byggjer på ei haldning der det ikkje er eigaren, men samfunnet som er nærast til å ta stilling til kva som vil vera den samfunnsmessig mest tenlege framtidige bruken av eigedomen. I dag er det nok større semje om at dette spørsmålet ofte er så komplekst at det med mindre samfunnet har lagt konkrete har for bruken og eigaren sin bruk er i strid med dei (til dømes i strid med vedtekne arealplanar), bør det vera eigaren sjølv som har fridom til i fatte slike avgjerder.

Delingsfråsegna kan leggja unødige band på eigaren sine moglegheiter for å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på landbrukseigedomen. Eit mål for endring av føresegna er difor å ta bort det som vert oppfatta som unødvendige band.

Når føresegna om deling skal endrast, er det dessuten viktig å leggje til rette for ei forenkling av reglane slik at både eigarar og offentlige styresmakter kan få frigjort ressursar.

Departementet legg til grunn at ei oppheving av delingsforbudet kan leggje til rette for endringar i eigar- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil vera i samsvar med gjeldande landbrukspolitik. Ei oppheving kan føre til at fleire får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noko som styrer utviklinga i retning av større landbrukseiningar. For bønder som vil satse på annan verksemd gir oppheving av delingsforbudet ein moglegheit til å realisera kapitalverdiar, noko som igjen kan gi grunnlag for auka satsing på næringsutvikling. For dei som ønskjer i busette seg i distrikta, kan oppheving leggja til rette for større tilgang på eigedom til slik bruk. Ei slik endring vil dessutan binde opp færre ressursar i offentleg behandling på kommunenivå av søknader om dispensasjon."

Oppheving av det generelle delingsforbudet i jordloven § 12 vil innebære følgende:

- 1.- Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven ved deling og frasalg av utmark.
- 2.- Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven ved fradeling av gårdstunet, dersom eiendommens jordbruksarealer selges som tilleggsjord.
- 3.- Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven for retter som ligg til fast eiendom eller parter som ligg i sameie.
- 4.- Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven dersom det er gitt omdisponeringssamtykke etter lovens § 9.

Det vil fortsatt være nødvendig med delingssamtykke, etter jordlovens § 12 vedrørende deling/fradeling av dyrka jord. Det samme gjelder avtale om jordleie, forpaktning eller annen bruksrett (for eksempel feste av tomtegrunn) for lengre tid enn 10 år. Likeså dersom eier ønsker å beholde noe dyrka jord rundt bygningsmassen ved salg av eiendommens øvrige areal som tilleggsjord. Likeså vil det være nødvendig med delingssamtykke for bygninger som ligger i eller nært inntil gårdens driftssenter. Det samme vil gjelde for bygninger som ligger på areal som er ervervet som tilleggsjord og bygningen(e) er påregnelig i ville bli brukt i forbindelse med drift av eiendommen.

Fylkeslandbruksstyret vil være klageinstans på kommunale vedtak.

Forslag til oppheving av ulike lover:

*Lov 22. juni 1934 nr 5 om midlertidig innførselsforbud m.v.*

*Lov 31. mai 1935 nr 5 om adgangen 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 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 nr 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond)*

## **Vurdering**

Jordbrukssjefen 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 jordbrukssjefens 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.

Jordlovens § 12

Dagens lovtekst:

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

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

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendig av omsyn til dei føremål som loven 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 departementes 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 samtykke til deling er gitt, fell samtykke bort."*

I Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 heter det:

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

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

LMD sitt forslag:

§ 12 - Deling

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbruk eller hagebruk kan utan hinder i denne lova delast, eller det kan stiftas 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 delast eller frådelast eigedom utan kommunen sitt samtykke. Plikt til å søkje deling etter første ledd gjeld og ved avtale om forpaking 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 skriftleg kontrakt der det går fram kva eigedom arealet skal leggjast til, og at arealet skal nyttast til slike formål.*

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

*Bygningar som ligg i eller nær tunområde kan ikkje fråseljast eigedomen 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 konkrete pårekelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.*

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

*Jordlova kapittel VI og §§ 13, 14, 15, 16 og 17 i gjeldande lov vert oppheva.*

§ 13- Lokale rettar om deling.

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

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

Etter jordbrukssjefens vurdering er dette den mest sentrale bestemmelse i loven og som jordlovmyndighetene på kommunalt nivå normalt mest er i befatning med i sin saksbehandling.

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 ressursgrunnlaget 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 fravike gjennom foreliggende lovforslag hvor det blant annet ikke vil være nødvendig med 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 utnyttingsforvaltning 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 eiendom sin 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.

Jordbrukssjefen har ingen merknader til at det ikke trengs delingssamtykke, etter jordloven, ved fradeling av gårdstunet, dersom eiendommens arealer selges som tilleggsjord. Jordbrukssjefen mener også at det bør kunne være unødvendig med delingssamtykke for bygninger som ligger på areal som er ervervet som tilleggsjord. Dette fordi at når slike bygninger kan godkjennes fradelt, uten delingssamtykke, får 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 være avgjørende for om delingssamtykke skal være nødvendig etter jordloven eller ikke.

En er enig i at delingssamtykke, etter jordloven, bør være unødvendig, dersom det er



gitt omdisponeringssamtykke etter samme jordloven sin § 9. Når areal er godkjent nyttet 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 Jordbrukssjefen 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 lov sin § 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 lov sin § 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 unødvendig 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 um særlege råderettar over framand eigedom" som regulerer eieren sin rett til å hefte bruksretter på skog m.v.

Til de endringer som foreslås i §§ 6, 13, 14, 16 og 18 har ikke jordbrukssjefen noe å anføre og støtter den begrunnelse som gitt i det foreliggende høringsnotat. De forslag til oppheving av ulike lover støtter en også da nevnte lover ikke synes å ha noen reell funksjon i dag.