



# GLOPPEN KOMMUNE

## SENTRALADMINISTRASJONEN

Landbruks- og Matdepartementet  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Dokumentnr.: 05/1130	Doknr.: 85
Mottatt: 31 OKT 2005 ASR/fur	
Opplysningsvesenetsvesen: IAA	Arkiv: 41
FBI:	AVSATT:

**Vår ref.**  
05/1325-3/ V0 &00 //KISU

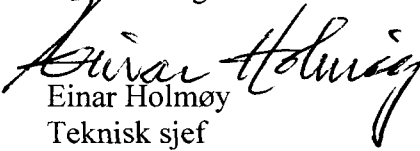
**Dykkar ref.**

**Dato:**  
28.10.2005

### HØYRING - FORSLAG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA M.M.

Vedlagt sender vi vår uttale i høve høyring vedk. forslag til endringar i jordlova m.m.

Med helsing

  
Einar Holmøy  
Teknisk sjef  
tlf. 57 88 38 43

  
Kirsten Sundt  
konsulent

Vedlegg



SAKSGANG		
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Teknisk, landbruk og kulturutvalet	26.10.2005	057/05

Avgjerd av: Teknisk, landbruk og kulturutvalet	Arkiv: V0 &00	Arkivsaknr.: 05/1325-2
Saksbehandlar: Jon Egil Vik	Objekt:	

## ENDRINGAR I JORDLOVA M.M. - HØYRING

### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	30.06.2005	Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement	Framlegg til diverse endringar i jordlova m m

### Saksvedlegg:

Høyringsbrev frå landbruks- og matdepartementet(LMD) – forslag til diverse endringar i jordlova mv. datert 30.06.2005.

### Bakgrunn for saka:

Rådmannen meiner Gloppen kommune bør la seg høyre i denne saka. Saka vert lagt fram for TLK. Høyringsfristen er 01. 11.2005.

### Saksutgreiing:

Landbruks- og matdepartementet(LMD) fremjar slikt forslag til endring av jordlova:

- oppheving av delingsforbodet, jordlova § 12, del I
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II
- tilskotsordningar, jordlova § 18, del III
- oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV

Forslaget frå departementet består altså av fire delar. Rådmannen konsentrerer seg om del I, då eg meiner det er denne delen som får mest betydning for kommunesektoren. Nedanfor refererer rådmannen ein del synspunkt frå LMD sitt høyringsforslag, utan at det på nokon måte er utfyllande.

Bak LMD sitt forslag til endringar, ligg der eit høyringsnotat: Del I i dette notatet har slikt innhald:

1. Gjeldande reglar
2. Behovet for endring
3. Departementet sine endringsforslag
4. Administrative og økonomiske konsekvensar
5. Særlege ord og uttrykk i lovforslaget

### Pkt. 1. Gjeldande reglar.

Under pkt. 1 blir det gjeve ei oversikt over utviklinga av jordlova frå 1928 via jordlova av 1955 og fram til jordlova av 1995.

Jordlova av 1928 tok sikte på å gje folk som ville ha jord, lettare tilgang til jorda. Der fanst ikkje noko forbod mot deling av landbrukseigedomar, noko som resulterte i at det vart oppretta ei rekke med små bruk, og at brukseiningane vart delt i mindre delar.

Jordlova av 1955 innførte eit generelt forbod mot å dele eigedomar som var i bruk eller kunne nyttast til jordbruk eller skogbruk. Forbodet skulle hindre at eigedomane vart delt i større utstrekning enn det som var sett på som driftsøkonomisk forsvarleg. Samfunnsinteresser av større vekt kunne imidlertid gje grunnlag for deling av ein landbrukseigedom..

Jordlova av 1995 heldt fast ved forbodet mot deling av landbrukseigedom. Formålet er å sikre og samle ressursane på bruket for nåverande og framtidige eigarar. Delingsføresegna( § 12) må tolkast i samsvar med formålet med jordlova(§1). Likevel er det slik at delingsforbodet ikkje gjeld for område som er nemnt i § 2 i jordlova av 1995.

#### Punkt 2. Behovet for endring.

Når det gjeld hovudmålet med politikken, vert det ma vist til St.prp. nr. 1(2004-2005) der det heiter at politikken skal gje

*grunnlag for auka verdiskaping og livskvalitet på ei berekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressursar.*

Det er også stilt opp nokre særlege delmål som har samanheng med lovreglane om deling. Ein ønskjer å sikre

*ei berekraftig ressursforvaltning med eit sterkt vern om jordsmonnet, bevaring og vedlikehald av kulturlandskapet, og sikring av det biologiske mangfaldet*  
og å

*gjere det attraktivt å bu i bygdene gjennom ein variert eigedomspolitik.*

I same St.prp. er det lagt vekt på at eigedomspolitikken må vere fleksibel, og at politikken skal støtte opp om ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for meir effektiv landbruks- og tenesteproduksjon. 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 gjevast større fridom til å velje korleis dei vil bu i distrikta. Samstundes skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessig uheldige løysingar.

Høyringsnotet viser elles til at det i dag er færre enn før, som hentar ein monaleg del av inntekta si frå landbruksverksemd. Avveginga av dei ulike måla for landbrukspolitikken, som delingsforbodet og praksis knytt til forbodet, er såleis ikkje lenger i samsvar med dagens behov. Vidare heiter det i høyringsnotatet:

*Delingsforbodet 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 planar 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 å fatte slike avgjerder.*

*Delingsføresegna 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 unødige band.*

*Føresegnene bør elles leggje til rette for ein politikk som støttar opp under ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- eller*

LMD viser til at allereie i dag blir tyngda av delingssøknader godkjent, og at dette talar for å fjerne delingsforbodet. Samstundes vil ein, etter LMD si meining, då også spare inn forvaltingskostnader på fleire ledd.

### **Rådmannen si vurdering:**

Først finn rådmannen det tenleg kort å gjere greie for gjeldande reglar:

I § 12, 1 ledd i jordlova av 12. mai 1995 heiter det:

*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 forpaktning, 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).*

Frå LMD sitt rundskriv M-4/2003, siterar eg fylgjande:

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

Vidare heiter det:

*Vilkårene for å samtykke til deling er at enten samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller at deling er forsvarlig ut frå hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilkårene for fradeling innebærer en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte. Jordlovens formålsbestemmelse innebærer også imidlertid at også delingsbestemmelse 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 driftsmessig gode løsninger.”*

Rådmannen har vurdert erfaringane med gjeldande regelverk i høve til Gloppen kommune, og har kome til at det gjev ein rimeleg grad av fleksibilitet, både når det gjeld å fylgje opp grunneigarane sine ynskje(som stort sett skjer), og når det i sjeldnare tilfelle er aktuelt å setje foten ned, fordi samfunnsinteresser av større vekt tilseier det.

Det grunnleggande i høyringsforslaget er altså å oppheve delingsforbodet i jordlova. LMD har m.a. argumentert slik for dette forslaget, jfr ovanfor:

*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 planar 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 å fatte slike avgjerder.*

Gjennom dette forslaget meiner LMD at ein kan medverke til busetjing i distrikta, kan stimulere næringsutvikling, kan medverke til ønskt endring av bruksstruktur og til ei forvaltningsmessig forenkling. Slik rådmannen tolkar LMD, er det grunneigaren, og ikkje samfunnet, som i dag er best skikka til å ta stilling til kva som er den samfunnsmessig mest tenlege framtidige bruken av eigedomen, fordi dette spørsmålet er så komplekst.

LMD uttrykkjer seg vagt og forsiktig når det gjeld mulegheitene for å oppnå dei oppstilte måla. Dette meiner rådmannen for så vidt er naturleg. Korkje utgreingar eller utprøvingar

*tenesteproduksjon, samtidig som eigarane av landbrukseigedom bør stå over for færre forbod når dei vil nytte eigedomen sin for egne formål. Reglane bør også leggje til rette for at dei som hentar inntekta frå anna verksemd enn tradisjonelt landbruk skal kunne få eige småbruk eller bu på tomter i landbruksområde.*

Med bakgrunn i dette meiner LMD at oppheving av delingsforbodet kan medverke til busetjing i distrikta, stimulere næringsutvikling, medverke til ønskt endring av bruksstruktur og til ei forvaltningsmessig forenkling.

Men samstundes blir det gjennom høyringsnotatet gjeve uttrykk for behov for unntak frå delingsfridomen ved frådeling av dyrka jord. Det vert uttrykt bekymring over at landet vårt har lite dyrka/dyrkbar jord, og at over 1 million dekar dyrka/dyrkbar jord er vorte borte dei siste 50 åra. Også tap av kulturlandskap(samanhengande jordbruksområde), biologisk mangfald og kulturhistoriske verdiar bekymrar LMD. Regjeringa har difor sett seg som mål å halvere den årlege omdisponeringa av dei mest verdifulle jordressursane/areala innan 2010. Vidare heiter det.

*Desse måla tilseier at vi framleis har behov for gode verkemiddel som er eigna til å hindre eller bremse omdisponeringa. Deling av landbrukseigedom er ein rettsleg disposisjon som i seg sjølv ikkje påverkar omdisponeringa av dyrka jord. Delinga har likevel nær faktisk samanheng med omdisponering fordi ønsket om å dele er knytt til eigaren sine ønske om å gjere andre disposisjonar knytt til ei eller fleire av einingane.*

*Vert deling i stor grad gjennomført, kan dette over tid føre med seg store utfordringar for arbeidet med å styrke jordvernet, og arbeidet med å ta vare på kulturlandskapet...*

### Punkt 3. Departementet sine endringsforslag.

#### 1. Oppheving av delingsforbodet.

*Departementet foreslår at det generelle forbodet mot å dele landbrukseigedom vert oppheva samtidig 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.*

#### 2. Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap.

*Departementet foreslår at eigaren må søke om samtykke til deling eller frådeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådeling gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.*

LMD legg etter dette til rette for fri frådeling av all skog og utmark.

Landbruks- og matdepartementet si grunngeving for desse forslaga, meiner rådmannen i hovudsak er gjort greie for ovanfor.

I tillegg til endringsforslaga, vurderer LMD, og ber om synspunkt på, om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen. Det er antyda ei metergrense på 100 meter, målt anten frå nokon av driftsbygningane eller frå våningshuset.

Vidare vurderer LMD om kommunane bør få mulegheit 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 fastsette føresegner til arealplan

### Punkt 4. Administrative og økonomiske konsekvensar.

**RÅDMANNEN SI TILRÅDING:**

Teknisk, landbruk og kulturutvalet sluttar seg i hovudsak til rådmannen sine merknader til LMD sitt høyringsbrev, datert 30.06.2005.

**26.10.2005 TEKNISK, LANDBRUK OG KULTURUTVALET**

**057/05 VEDTAK:**

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteken.

ligg føre, som kan seie noko om muleg måloppnåing, om delingsforbodet fell bort og grunneigar åleine kan avgjere bruken av sin eigedom. Når LMD så "utvatnar" sitt prinsipale forslag, med å unnta dyrka jord, der det ikkje ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, frå opphevinga av delingsforbodet, så reknar rådmannen med at LMD har sett denne svakheita ved eige framlegg. Ytterlegare blir rådmannen styrka i dette synet, når LMD ber om tilbakemelding på om frådelling av bygningar i tunet på landbrukseigedomar, også bør unntakast frå opphevinga av delingsforbodet. Slik eg ser det, er det gode grunnar for begge desse unntaka. Til forskjell frå LMD, meiner rådmannen at unntaket for oppheving av delingsforbodet bør gjelde også dyrka jord, der samtykke til omdisponering er gjeve. Eit omdisponert areal(t.d. grustak) er framleis ein del av eigedomen sitt ressursgrunnlag, og kan såleis ha stor verdi for bruket.

Eit regime der delingsforbodet framleis gjeld, vil som før, gje rom for ein dialog mellom grunneigar og kommune, ein dialog som ofte fører fram til at dei mest jordøydande og/eller miljømessig dårlege løysingane, aldri blir fremja. Som rådmann meiner eg vi i vår kommune har etablert ei rimeleg kostnadseffektiv saksbehandling av delingssøknadene etter gjeldande jordlov. Dei kurante delingssakene, og det er langt dei fleste, blir avgjorde administrativt, medan delingsforbodet gjev mulegheit for lokalpolitisk behandling/avklaring av dei heller få ukurante og meir prinsipielle delingssakene.

Etter LMD sitt høyringsforslag, vil skog og utmark fritt kunne frådelast. T.d ved generasjonsskifte, kan då arvingar få seg tildelt mindre eller større utmarksteigar, utan at det krevst delingsløyve. Både LMD og andre offentlege styresmakter vektlegg utmarksbasert næringsutvikling som framtidsretta. Slik rådmannen ser det, vil slik muleg oppsplitting av eigedomsretten til utmarka, medføre problem når det gjeld å utvikle næringspotensialet som ligg der. Sjølv sagt kan det skje at ein grunneigar vil selje heile eller deler av utmarka si til ein nabo som treng tilleggsjord. Like truleg meiner eg det er at andre interessentar, med god tilgang på kapital og med andre behov og formål, også vil melde seg, med konsekvensar som nemnt ovanfor.

Når det gjeld frådelling av tun der restarealet skal seljast som tilleggsjord, eller der ein skogsteig blir selt som tilleggsjord, ser rådmannen at det kanskje ikkje er behov for delingsløyve. Men då må det etablerast eit system for å sjå til at tilleggsjordsalet verkeleg blir gjennomført(ved frådelling av tun). Eit slikt system vil automatisk vere på plass, om det krevst delingsløyve.

Som nemnt ber LMD også om vårt syn på om kommunane bør få mulegheit til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søkje om deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunen kan fastsette føresegner til arealplanen. Rådmannen er usikker på kva desse forslaga eigentleg vil innebere for kommunane. Men om delingsforbodet blir oppheva, er eg komen til at mulegheitene for å fastsette lokal forskrift, om kommunen finn det tenleg, kanskje er å foretrekke.

Formålet med jordlova er forvaltning av arealressursane i eit langsiktig perspektiv over generasjonar. Innhaldet i jordlova er lite endra sidan 1955, medan praktiseringa nødvendigvis har attspegla dei utfordringar kvar tid har hatt. Dei endringar som er føreslegne i høyringsbrevet, meiner rådmannen vanskeleg kan seiast å tene denne langsiktige forvaltartanken. At ein i ei tid, med rask endringstakt, kanskje bør drøfte vilkåra for deling, er ei anna sak. Dette vil då og vere i tråd med praktiseringa av jordlova og delingsforbodet fram til no.