



**HAMAR KOMMUNE**  
Plan og utviklingsavdelingen

Det Kgl.Landbruks- og matdepartementet  
Avd. for skog- og ressurspolitikk  
Postboks 8007  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 05/1130	Doknr.: 87
Mottatt: 31 OKT 2005	ASR/ÅKR
Saksber.: IAA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

Deres ref.:

Vår ref:  
Arild B Wenersgaard  
Tlf: 62510254  
05/02376(001)

Arkiv:  
/V6/  
022565/05

Dato:  
27.10.2005

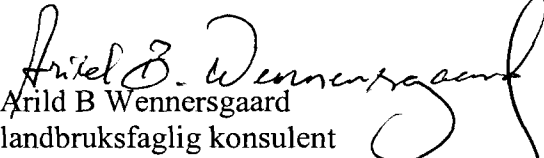
## ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRINGSUTTALELSE

Vedlagt følger høringsuttalelsen fra Hamar kommune, behandlet i landbruksnemndas møte 27.10.05.

På grunnlag av vurderinger i saken slutter landbruksnemnda i Hamar seg til følgende vedtak:

- Hamar kommune går i mot forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95.
- Etter kommunens standpunkt om at delingsforbudet ikke bør oppheves, er ikke lokale forskrifter aktuelt.
- Hamar kommune slutter seg til de øvrige endringsforslagene som fremgår av høringsnotatet.

Med hilsen

  
Arild B Wenersgaard  
landbruksfaglig konsulent

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stein Enger

Arkiv: V6 &00

Arkivsaksnr.: 05/01509

Behandles i: LANDBRUKSNEMNDA

27.10.05.

Saksnr.

040305 00023 DIJ

## ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

### VEDLEGG:

Trykte vedlegg: Gjeldene jordlov med endringsforslag

Utrykte vedlegg: Landbruks- og matdepartementets høringsbrev datert 04.07.2005  
Høringsnotat. Endringer i Jordlova m.v datert 29.06.2005

### INNSTILLING:

På grunnlag av vurderinger i saken slutter Landbruksnemnda i Hamar seg til følgende vedtak:

- Hamar kommune går i mot forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95.
- Etter kommunens standpunkt om at delingsforbudet ikke bør oppheves, er ikke lokale forskrifter aktuelt.
- Hamar kommune slutter seg til øvrige endringsforslagene som fremgår av høringsnotatet

### BEHANDLING:

Landbruksnemnda sluttet seg enstemmig til innstillingen.

### FAKTA:

Landbruks- og matdepartementet inviterer høringsinstanser til å komme med uttalelse til forslag om lovendringer i Jordloven. Høringsfrist er 01.11.2005. Forslaget til endringer innebærer:

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

### Gjeldende jordlov og retningslinjer for denne, jfr. Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 hvor det heter:

Delingsforbudet etter § 12 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. Vilåårene 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. Vilåårene for 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:

**I høringsnotat "Endringer i jordlova m.v." av 29.06.05 foreslår Landbruks- og matdepartementet bl.a. følgende:**

\* at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom 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 søke 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 tinglyskontrollen 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 eiendomen.

\* 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.

Notatet tar utgangspunkt i St.prp.nr 1 (2004-2005), der det er lagt vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel og støtte opp om en utvikling mot større eiendommer. Det skal legges til rette for de som ønsker å bo på et gardsbruk, men som ikke henter inntekten fra tradisjonelt landbruk. Innbyggerne må gis større frihet til å velge hvorledes de vil bo i distriktene. Samtidig skal det tas vare på dyrket mark og kulturlandskap, og en bør unngå driftsmessig uheldige løsninger.

Notatet legger til grunn at grunneieren bør stå fritt til å planlegge bruken av sin egen eiendom, og at delingsforbudet legger unødig bånd på muligheten for å etablere alternativ næringsutvikling på eiendommen.

Forskriften bør ellers, etter departementets oppfatning, legge opp til at politikken skal støtte opp under en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for mer effektiv landbruksproduksjon. Samtidig bør eieren stå overfor færre forbud når de vil nytte eiendommen til egne formål. Reglene bør også legge til rette for at de som henter inntekten sin fra annen virksomhet enn tradisjonelt landbruk skal kunne få eget småbruk eller bo på tomt i landbruksområde.

Departementet legger til grunn at en oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldene landbrukspolitikk. En opphevelse kan føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noe som styrer utviklingen mot større landbrukseiendommer.

Den styrka satsingen på jordvernpolitikken viser at det fremdeles er behov for regler om behandling av deling av dyrket jord. Departementet mener at forskriften må utformes slik at hensynet til jordvern og kulturlandskap ivaretas.

Departementet mener også at det fortsatt bør søkes om samtykke dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det bør ikke gis fradelingssamtykke dersom fradelingen vil kunne føre til skade på kulturlandskapet eller til påregnelig driftsmessige ulemper av vesentlig betydning.

Det er utarbeidd eit høringsnotat med grunngjeving og nærare framstilling av forslaga. Notatet er lagt ut på Landbruks- og matdepartementet sine heimesider <http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/bn.html>.

Høringsuttalelsen vil i all hovedsak dreie seg om departementet sitt forslag om endringer i jordlovens § 12 - delingsforbudet. De øvrige forslagene til endringer og forenkling vurderes som kurante.

## **VURDERING:**

### **Oppheving av delingsforbudet i § 12**

Det er flere betenkeligheter med at delingsforbudet oppheves. Departementets forslag om at det ikke kreves delingssamtykke på utmark kan gi en uheldig eiendomsstruktur. Når eiendommer splittes opp kan det gi en stor teigblanding. Nåværende lovverk legger til rette for at arronderingen skal bedres og gi gode driftsforhold. Landbruks- og matdepartementets forslag til oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12 innebærer at det ikke vil være nødvendig å søke om samtykke dersom grunneieren ønsker å fradele utmarka eller foreta delinger i utmarka. Til dette anfører departementet følgende: "Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga." Fradeling av skog og utmark fører til at ressursgrunnlaget på den aktuelle eiendommen vil bli svekket. Det er ikke sikkert at skog og utmark hovedsakelig vil bli solgt som tilleggsareal til nabobruk i drift slik Landbruks- og matdepartementet har lagt til grunn. Det er imidlertid fare for at utmarka blir delt i mindre enheter som selges/overføres til personer uten tilknytning til landbruket. Dagens jordlov er godt egnet til å hindre at eiendommer blir delt opp på en uhensiktsmessig måte.

Ved arveoppgjør vil de foreslåtte endringene til loven gjøre det lettere å dele eiendommer til flere arvinger. Dette vil skape små eiendommer som er u hensiktsmessige å drive. Der hvor en hadde ønsket å overta hele eiendommen og drive den, så vil den i stedet kunne bli splittet opp til flere små eiendommer med et langt mindre ressursgrunnlag. Avslag på deling kan i dette tilfellet oppfattes som positivt for den som skal overta eiendommen. Trolig er det en større sjanse for at salg som store boligeiendommer vil gi større inntekt, og at det vil bli en uheldig plassering av boliger og fritidseiendommer. Mest sannsynlig vil grunneier få en bedre pris som tomteareal enn tilleggsareal. Grunneier vil lite trolig tenke på arrondering og en mest samfunnstjenelig eiendomsstruktur i forbindelse med et salg. Brukeren vil ofte ta utgangspunkt i sin egen økonomiske situasjon. Dette er ikke langsiktig tenkning for eiendommen. Dette vil imidlertid til en viss grad begrenses gjennom Plan - og bygningsloven og kommuneplanens arealdel. Ved dagens behandling av deling etter § 12 kommer kommunen i dialog med grunneiere, og gjennom veiledning kommer man ofte fram til gode løsninger.

Departementet skriver at salg som tilleggsjord vil være mest lønnsomt, og når andre løsninger blir valgt, vil det være som annen næringsvirksomhet - og at dette vil være positivt for lokalsamfunnet. Departementet mener at en fradeling av ressurser vil frigjøre kapital som kan investeres i næringsutvikling. Jordloven er i dag ingen hinder for næringsutvikling, da det ikke er praksis på å nekte fradeling til næringsformål dersom det ikke strider med kommuneplanens arealdel

Departementet ønsker at folk som ikke får inntekten sin fra landbruket skal ha muligheten til større tomter i landbruksområder. Dette vil kunne få ulike følger i distriktene og i pressområder. Ulemper som for eksempel lukt, støy, tråkk og slitasje er kjent for eieren. Denne vurderingen mener departementet at ikke bør ligge på offentlige myndigheter. En ny bolig vil bli brukt i generasjoner framover. Som regel er det ikke de som bygger boliger som opplever konflikter med landbruket. Konfliktene oppstår som regel når boligen eller landbrukseiendommen skifter eier. Trolig vil ulempene fra landbruksdrift bli større i framtiden. Med større og mer spesialiserte produksjoner vil det kunne bli mindre attraktivt å bo i tilknytning til et gårdstun i drift og aktive landbruksområder. Dette sett i forhold til f. eks. gjødsellager, støy, kontinuerlig drift, store bygninger og større maskinpark. Spredt boligbebyggelse i landbruksområder kan gi begrensninger tilbake på landbruksdrifta.

Dagens jordlov er for øvrig ikke til hinder for salg av tilleggsjord og utvikling av større bruk. Praktiseringen av delingsbestemmelsen i jordloven er nå lagt til kommunene. Kommunene har og skal ha stor handlefrihet innenfor rammene at den nasjonale landbrukspolitikken. Man kan ikke slutte seg til vurderingen fra Landbruks- og matdepartementet om at det er nødvendig å endre jordlovens delingsbestemmelse slik at den blir i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk. Det er ikke loven som skal avspeile den til enhver tid gjeldende politikken. Det er derimot praktiseringen som skal avspeile politikken. Retningslinjer om praktiseringen kan gis på ulike måter, for eksempel i rundskriv. Politikken må kunne endres uten at loven endres.

Mye areal er leiejord. Det er et mål at andelen leiejord skal reduseres, og i attraktive landbruksområder er det ofte behov for tilleggsarealer. I marginale landbruksområder vil det nok være lettere å få solgt til andre formål enn landbruksproduksjon.

Det har lenge vært politisk vilje til å styrke ressursene på eksisterende bruk, og skape større


driveverdige eiendommer. Lovendringen vil nå gå stikk i strid med dette.

Jordloven har i Hamar ikke vært til hinder av betydning for bruksrasjonalisering, da det har foregått fradeling av tun og videresalg av dyrket mark som tilleggsarealer til nabobrukere. Delingsbestemmelsen sikrer en god bruksstruktur.

Delingsforbudet er innarbeidet hos brukerne, slik at den statistikken som er blitt benyttet som bakgrunnsmateriale er ikke helt reell i forhold til hvilke delingssaker man kan forvente å få i framtiden hvis delingsforbudet oppheves.

Dersom delingsforbudet oppheves, kan det være aktuelt å endre plan- og bygningsloven for å vurdere forhold som i dag dekkes av jordlovens § 12 som for eksempel drifts- og miljømessige forhold, rasjonelle bruksforhold og kulturlandskap. Dette kan gjøres enten ved at kommunen fastsetter forskrifter ut fra lokale forhold, eller at det innarbeides i plan- og bygningsloven.

Til de øvrige endringer har en ingen merknader.

  
Stein Enger  
Landbrukssjef

Særutskrift:

Det Konglige Landbruks og Matdepartement, Avd. for skog og ressurspolitikk, Postboks  
8007 Dep, 0030 OSLO.

Plan og utviklingssjef Odd Lindstad, her