

# Regionkontor Landbruk

Lørenskog, Nittedal, Oslo, Rælingen og Skedsmo

Det kongelige landbruks- og matdepartement  
Avdeling for skog- og ressurspolitikk  
Postboks 8007 DEP  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 1130	Doknr.: 108
Mottatt: 1 NOV 2005 ASR/ JUR	
Saksleder: IAA	Arkiv: 41
Mott.: Avekr.:	

Deres ref.:  
200501130-/IAA

Vår ref.:  
SkJORuttbrev Høring jordlov

Dato  
31.10.2005

## HØRINGSBREV – FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA M.V.

Det vises til landbruks- og matdepartementets høringsbrev av 30.06.05 vedr. forslag til diverse endringer i jordloven m.v.

Vedlagt oversendes Skedsmo kommunes uttalelse til høringsnotat om endringer i jordloven m.v., behandlet og vedtatt i Formannskapet som sak 05/181 i møte 26.10.2005.

Med hilsen

Knut Samseth (sign.)

*for* Landbrukssjef

*Helle Gullbrandsen*

Vedlegg

Kopi:

Skedsmo kommune, Teknisk sektor v/ sektorsjef Tor Inge Guttelvik  
Skedsmo kommune, Kultursektoren v/ sektorsjef Roald Hansen

PS.

Forslag til diverse endringer i jordloven m.v. vil bli politisk behandlet i Lørenskog kommune den 10.11.2005 og i Nittedal kommune den 14.11.2005.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefax:	Org. nr.:
Postboks 84 2001 Lillestrøm	Solheimsgt. 1 Lillestrøm	63 80 45 50 e-mail: reg.landbruk@o2i.net	63 80 45 60	938 275 130

## **Behandling i Formannskapet - 26.10.2005:**

### **Vedtak i Formannskapet - 26.10.2005:**

Det vises til saksutredning i saken.

Delingsforbudet i jordloven har bidratt til at arealer som er utlagt til boligformål i kommuneplanen framfor spredt utbygging, har bidratt til effektiv utnyttelse og at landbruksarealer er spart.

Skedsmo kommune deler ikke departementet syn at delingsforbudet er til hinder for næringsutvikling. Plan- og bygningslovens særstilling bør stå ved lag og avsetning av areal til næringsformål bør avklares i kommuneplanprosessen for å sikre hvor næringsutvikling utover landbruket skal skje.

Egne lokale forskrifter etter jordlova framfor plan- og bygningslova, muliggjør lokal landbrukspolitikk forankret i landbruksplan, slik at produksjonsgrunnlaget blir opprettholdt i og i tilknytning til landbruket.

Kommunens beliggenhet hvor landbrukets arealer er i bynære områder, blir best ivaretatt gjennom en restriktiv arealpolitikk. Det sikrer i stor grad at landskapet og hus blir skjøttet på en best mulig måte for samfunnet. Vanhevd presser fram utbygging fordi jorda ikke blir dyrka. Kårboliger plassert utenfor tunet, trues som fradelingsobjekt.

Kommunen mener ekspropriasjonen som virkemiddel i vanhevdspara grafen, kan virke normativt i lokal landbrukspolitikk slik at færre arealer i bynære strøk står udyrkede.

Forslaget vil innebære store administrative kostnader. Det krever et komplekst regelverk om hvor delingsfritaket ikke skal gjelde, og ei vurdering av om vanhevd har endra arealsituasjonen.

Enstemmig vedtatt.

# SAKSFRAMLEGG

## SKEDSMO KOMMUNE

Arkiv	Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
640	2005/4644	29056/2005	Knut Samseth

### Høringsuttalelse til endringer i jordlova

#### Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
05/181	Formannskapet	26.10.2005

#### Rådmannens forslag til vedtak:

*Det vises til saksutredning i saken.*

*Delingsforbudet i jordloven har bidratt til at arealer som er utlagt til boligformål i kommuneplanen framfor spredt utbygging, har bidratt til effektiv utnyttelse og at landbruksarealer er spart.*

*Skedsmo kommune deler ikke departementet syn at delingsforbudet er til hinder for næringsutvikling. Plan- og bygningslovens særstilling bør stå ved lag og avsetning av areal til næringsformål bør avklares i kommuneplanprosessen for å sikre hvor næringsutvikling utover landbruket skal skje.*

*Egne lokale forskrifter etter jordlova framfor plan- og bygningslova, muliggjør lokal landbrukspolitikk forankret i landbruksplan, slik at produksjonsgrunnlaget blir opprettholdt i og i tilknytning til landbruket.*

*Kommunens beliggenhet hvor landbrukets arealer er i bynære områder, blir best ivaretatt gjennom en restriktiv arealpolitikk. Det sikrer i stor grad at landskapet og hus blir skjøttet på en best mulig måte for samfunnet. Vanhevd presser fram utbygging fordi jorda ikke blir dyrka. Kårboliger plassert utenfor tunet, trues som fradelingsobjekt.*

*Kommunen mener ekspropriasjonen som virkemiddel i vanhevdsparagrafen, kan virke normativt i lokal landbrukspolitikk slik at færre arealer i bynære strøk står udyrkede.*

*Forslaget vil innebære store administrative kostnader. Det krever et komplekst regelverk om hvor delingsfritaket ikke skal gjelde, og ei vurdering av om vanhevd har endra arealsituasjonen.*

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Dokumenter ikke vedlagt saken

1. Høringsnotat, Endringer i jordlova, datert 29.06.05
2. Jordlova

### 1.2. Problembeskrivelse

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut på høring et notat om endringer i jordlova. Forslagene gjelder:

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

Forslaga i del I og II går ut på:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir oppheva samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, for eksempel ved fradeling av dyrka jord.
- at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der fradelinga gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
- at tinglyskontrollen ved fradeling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomføres i sammenheng med kommunen si håndtering av sak om deling og oppmåling etter forskriftene i plan- og bygningslova og ny lov om eiendomsregistrering.
- å avvikle ordninga med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord.
- å oppheve ekspropriasjonsadgangen (oreigning) for å sikre tilleggsjord eller retter og i sammenheng med vanhevd av jord.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfridomen dersom fradelinga gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
- om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i forskriftene i plan- og bygningslova slik at kommunene kan fastsette forskrifter i arealplan.
- å oppheve ekspropriasjonsadgangen i sammenheng med husmanns- og bygselbruk.

Forslaget i del III bygger på et ønske om å synliggjøre i jordlova § 18 hva for reaksjoner forvaltninga har muligheten for å nytte overfor tilskuddsmottakere som bryter tilskuddsregelverket, og at omsetningsledda har ei rolle i tilskuddsformidlinga. Forslaget innebærer at forhold som i dag bare er regulert i forskrifter med hjemmel i jordlova, også blir regulert i lov. Forslaget er ikke ment å innebære endringer i gjeldende rett.

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 samfunnsutviklinga eller som har mista sin reelle funksjon av andre årsaker. Forslaget gjelder oppheving av følgende lover:

- Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselsforbud mv.
- Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplett 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)

## 2. Viktige hensyn

I følge § 1 er jordlovens formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har yrket sitt i landbruket.

Delesøknader skal behandles etter jordlovens § 12. Her heter det at samtykke til fradeling kan gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen eiendommen kan gi. Drifts- eller miljømessige hensyn, virkninger i kulturlandskapet og forholdet til godkjente planer for arealbruken i området, skal også vurderes (jordlovens § 12).

## 2. Vurdering

### *Bynært landbruk og fradelingspraksis*

Området rundt Oslo i motsetning til landet ellers, bærer preg av en tilstedeværelse av alle eiere. Likevel er eiernes oppfatning av sin eierrolle trolig avvikende i forhold til landet for øvrig av følgende grunner:

- Verdien av jorda er framtidig tomteverdi
- Storparten av jordbruksarealene er egnet til matkornproduksjon
- Jord- og skogbruksarealene er sterkt knyttet til friluftsinnteresser og allmenn ferdsel
- Eiere forvalter sine områder med ulik profesjonalitet (stordrift i jord og skog, leiejord, passive eiere i jord og skog) og ulik eierfølelse (ønske om gjerdehold, fri tilgjengelighet)

Plan- og bygningsloven virker restriktivt i forhold til delingssaker som har til hensikt å bygge i spredt bygd strøk. Jordlovens delingsforbud virker på samme tid til at kårbolig (både fjernt og nært tunet) ikke blir fradelt, samtidig med at det tillates nye kårboliger slik at kulturlandskapet raskt blir pleid av nye generasjoner. Arealer i tilknytning til leggsnæringer i tidligere landbruksbygg (for eksempel i reiseliv) er i et godt samspill der landbrukets framtid blir avveid mot nye satsingsområder. Byggene beholder sin arkitektoniske tilhørighet til landbruket og kulturlandskapet.

Det er viktig at arealutnyttningen er god innenfor boligregulerte områder, samtidig med at landskapet for øvrig i kommunen har redusert utbyggingspress. I små skogbevokste områder (i raviner), på små eiendommer som i dag kun tjener til bosted, og i relativt store og gamle beiter som er i ferd med å gjengros, er det stort utbyggingspress. Dette forsterkes i perioden rundt generasjonsskifte for bruket.

Skogeiendommer i marka er også bevart i sin struktur slik at utbyggingspress til hytteformål ikke er stort. Det er imidlertid ønske om å fradele tomter rundt prosessen med generasjonsskifte. Spesielt attraktive er skogshusvær.

Rasjonalisering i landbruket skjer i dag som følge av gårdstun (inntil 5 daa) blir tilrådd fradelt. I dette ligger konsesjonslovens press om lavere verdier i landbruket. Når tunet senere kan bli fradelt uten priskontroll, vil alle parter (nabobruk, eiere av gårdsbruk og samfunnet) komme positivt ut.

#### *Planverktøy om LNFområde og spredt boligbygging*

Det er viktig at kommuneplanen blir fulgt og at næringsplan som landbruksplan blir fundament for lokal landbrukspolitikk. Nasjonal landbrukspolitikk legges til grunn og gir de økonomiske rammevilkår for næringen. Jordlova favner om arealer som også ikke er utnyttet i dag, men kan bli det for framtidige generasjoner.

På samme tid er det nødvendig at LNFområde i noen grad må oppfattes som reserveareal for utbygging. For at utbygging ikke skal gå utover anna dyrka jord, er det viktig at det opprettholdes en høy utnyttingsgrad. En fradeling vil kunne gjøre at slike hensyn blir vanskelig i senere kommuneplanlegging.

Den foreslåtte endringen vil ikke få direkte følger for dispensasjoner fattet etter plan- og bygningsloven. Den vil imidlertid skape forventninger om at når delingen er klar etter jordlovsbehandlingen, så burde veien være kort til et boligprosjekt.

Spredt boligbygging vil kunne gi konflikter pga støy og lukt fra landbruket. Inklusive i gårdens totale ressurs må kunne oppfattes de arealer som ikke er verdsatt i dag, for eksempel beite, som for en ny generasjon kan bety utnyttelse av beitet på nytt.

#### *Lokal forskrift*

Forslaget til endring av jordloven innebærer at kommunen er bevisst hvilke områder som skal ha et langsiktig vern som LNF-område. Gjennom egen forvaltningspraksis i form av lokal forskrift om samme restriktiv praksis som etter dagens jordlov, kan kulturlandskap som raviner, og skogområde bli skånet for tomtedeling.

#### *Sikring av åpent landskap når dyr ikke finnes på gården – fradelingsgrunn eller vanhevd?*

Kommunens åpne landskap er i ferd med å gro igjen. I endringsforslaget skal fortsatt det offentlige ha mulighet for å gripe inn, selv om det ikke skal nyttes ekspropriasjon lenger. Det er imidlertid uklart med lovforslaget om igjengrodde arealer nå skal kunne være fradelingsgrunn.

#### *Kårbolig utafør tun*

Endringsforslaget foreslår å liberalisere fradeling av hus, også kårboliger. Dette er vanskelig i og med at kårbolig er tiltenkt å hjelpe generasjonsskifte på gården. Nyere kårboliger utenfor tun er i dag særlig tiltenkt å skulle løse mellommenneskelig forhold samboerskap mellom generasjoner på en bedre måte en før i tiden. Mange generasjoner har slitt med at de bor for tett på hverandre. Kårboliger bør derfor ikke under noen omstendighet få fradelingsmulighet i en ny lov.

#### *Skog som fradelingselement – rasjonalisering baklengs*

Muligheten for å få seg en skogteig, er med forslaget større enn før. Det kan gi flere eiendommer på salg. Men i et næringsperspektiv er dette å unngå en rasjonalisering som er etterspurt av næringen. Teigregimet som Jordskifteverket ennå rydder i her til lands, vil kunne gi driftsmessige dårlige løsninger. Det blir flere grunneiere å avklare nye veier med, skogsdrift og annet.

#### *Generasjonsskifte og økonomisk oppgjør*

Endringen av jordloven vil kunne bety flere fradelinger i sammenheng med generasjonsskifte sammenlignet med i dag. Dette er uheldig ut fra hensynet om at en skal bevare ressursgrunnet for framtidige generasjoner.

#### *Vanhevdsparagrafen til vurdering?*

Sett ut fra at vanhevdsparagrafen ikke blir anvendt til tross for gjengroingsproblematikk, bør departementet vurdere om paragrafen kan få en egen forskrift som utdypet håndtering av vanhevdsaker. Det utelukkes imidlertid ikke at paragrafen generelt virker normativt og derfor er preventiv overfor mulige saker som ellers hadde vært tilstede. Ekspropriasjonsadgangen er i så måte forsterkende slik at ikke flere arealer står udyrkede.

#### *Endringene i jordlova – et element for å få større gårdsbruk?*

Forslaget vil kunne muliggjøre rasjonalisering av jordbruket uten at skogbruket blir en del av delingsprosessen. Dette kan skje i de tilfeller der jordbruksinteressene hos eier ikke er sterke. I slike tilfeller kan flere delinger med rasjonaliseringsformål kunne skje etter jordlovsendringen. Det må likevel spørres om ikke rasjonaliseringen i landbruket også burde omfatte skogen som landbruksfagområde.

#### *Landbruksinvesteringer og tilleggsnæringer til landbruket*

Det er ikke registrert at dagens restriktive politikk i forhold til fradeling har ført til færre næringsetablere. Dette har ikke departementet bevist i sitt høringsutkast. Snarere har BUordningen i Innovasjon Norge gitt mange og spesielt kvinner, en mulighet til å utvikle egen næring i tilknytning til gårdsbruket.

Det har også vært etablert praksis at fradeling av boligparseller har vært tilrådd, dersom bruket stod ovenfor betydelige investeringer i nær framtid. På den måten har det vært mulig gjennom dagens regelverk å hente frisk kapital til landbruket. Det er imidlertid viktig at det ikke finnes noen automatikk i dette dersom næringsutøveren har repetert flere mislykkede etableringer. Da vil dette bli å oppfatte som å slakte landbruket.

#### *Næringsbygg og deling*

Skal bygninger fritt kunne fradeles? Problemstillingen i forhold til næringsutvikling er klar; det behøves pantegrunnlag. Det er likevel ikke slik at alle bygninger utenfor tunet ikke får innflytelse for landbruksdriften i framtiden. Til eksempel kan ridehaller være slik plassert i terrenget at de uten problem for avstanden til tunet kan fradeles, men vil det være ønskelig for kulturlandskapet og framtidig landbruk om hallen ble solgt og annen næringen tok til i og i tilknytning til bygget?

Fradelinger av eldre verneverdige bygninger bør kunne frarådes sett ut fra den tilhørighet de som kulturelement har for gården. Likevel kan også slike saker tilrådes der kapital utenfor landbruket kan verne om slike bygninger bedre enn landbruket selv.

#### *Tinglysningskontrollen, driftenheten og administrasjon*

I sammenheng med kontroll av om alle registerenheter følger med til ny eier i en eiendomsoverdragelse, er det ikke etablert noe dataregister som ivaretar hvilke register som driftsenheten har. Ettersom det er kommunen som til enhver tid kjenner hva som er godkjent fradelt, vil det være behov for å lage attest til tinglysinga fra kommunen som bekrefter at fradelingen også er avgjort etter jordloven. Kommunen er kjent med at arealer som er i uskifta bo

for enkeltvis mann og kvinne (mor og far), vil kunne ha samme arving. Dette slektskapet kan ikke tinglysinga kjenne til og bør fortsatt kontrolleres gjennom attest frå kommunen.

Forslaget om delingsfritak vil innebære store administrative kostnader, fordi endringen krever et komplekst regelverk om hvor delingsfritaket ikke skal gjelde. Blant annet gjelder dette vurdering av om vanhevd har endra arealsituasjonen.

#### *Avsluttende kommentar*

Den største utfordringen består i at de fleste eiendomssaker vedrørende landbruk ikke er relatert til næringsutvikling, men til å løse privatøkonomiske disposisjoner. Arv- og generasjonsskifte er vanskelige felt ettersom verdier skal fordeles. Det overordnede for denne prosessen er at den skal hindre at ressursgrunlaget på gården ikke blir dårligere for framtidige generasjoner. Det mest effektive virkemiddel for rasjonaliseringer i landbruket er derimot der hele gården blir fordelt som tilleggsjord mens eierne får beholde tun (omsettes uten priskontroll).

Formålet med loven er ikke endret i det nye lovforslaget. Driftsgrunlaget for gården er det sentrale – det å bevare slik at ikke ressursgrunlaget blir mindre. Fradeling av bruksrettigheter hører også innunder dette. Det er en grunn til at ressursgrunlaget må være variert med jord, skog og vann slik at bruket til enhver tid kan møte framtiden med flere bein og stå på. Derfor er det ikke viktig å få fradele ubrukte ressurser i dag, (fiskevann til arving) for dette kan være noe grunneier kan nytte i framtiden som nye inntektsgrunnlag.

#### **5. Konklusjon**

Forslaget må vurderes opp mot jordlovens formål som er å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har yrket sitt i landbruket.

Endringen vil ikke få direkte følger for vedtak fattet etter plan- og bygningsloven. Den vil imidlertid skape forventninger om at når delingen er klar etter jordlovsbehandlingen, så burde veien være kort til et boligprosjekt. Spesielt gjelder dette i bynære område i kommuner som Skedsmo kommune hvor generasjonsskifte blir vanskeligere for ordinært jordbruk. Dette skjer fordi gårdens verdi som landbruk (konesjonsloven) er liten i forhold til forventet tomteverdi.

Forslaget til endring av jordloven innebærer at kommunen er bevisst hvilke områder som skal ha et langsiktig vern som LNF-område. Gjennom egen forvaltningspraksis i form av lokal forskrift om samme restriktiv praksis som etter dagens jordlov, kan kulturlandskap som raviner og skogområde bli skånet for tomtedeling.

Konsekvensen for skogbruksarealer om delingsforbudet forsvinner, er at det blir flere små parseller i markaområdet. Dette er å reversere jordskifte og rasjonalisering i skogbruket. Norsk skogbruk sliter allerede i dag med sin profesjonalitet fordi små eierområde ikke blir sett under helhetlig forvaltningsregime. Dette får også følger for miljøvern, skjøtsel av skog i tilknytning til biologisk mangfold og eventyrskog. Det bør ikke være noe poeng i å eie et stykke jord uten å kunne hente annet enn ved.

Det betviles om kommunene rundt om i landet er administrativt sterkt nok til å etablere forskrifter lokalt. Selv om landbrukspolitisk basis ligger i landbruksplan, er det behov for at landbruksdepartementet utarbeider et forslag til slike lokale forskrifter.



Gjennom disse argumenter sett i relasjon til jordlovens formål, frarådes endringen for delingsforbudet selv om lokale forskrifter kan tillempes lokal landbrukspolitikk.

Forslaget vil innebære store administrative kostnader fordi endringen krever et komplekst regelverk om hvor delingsfritaket ikke skal gjelde, og ei vurdering av om vanhevd har endra arealsituasjonen.

Det synes rimelig at ekspropriasjonsadgangen i lovverket skal sløyfes. "Verktøyet" står ikke i forhold til rettsoppfatning i samfunnet ellers. Sett ut fra at vanhevdsparagrafen ikke blir anvendt til tross for gjengroingsproblematikk, utelukkes det imidlertid ikke at paragrafen generelt virker normativt. Ekspropriasjonen som virkemiddel i vanhevdsparagrafen, kan virke normativt i lokal landbrukspolitikk slik at færre arealer i bynære strøk står udyrkede.

Skedsmo kommune den  
for rådmannen

sektorsjef