

# LANDBRUKSKONTORET I ASKER OG BÆRUM

Landbruks- og Matdepartementet

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 01130	Doknr.: 141
Mottatt: 2 NOV 2005	
Saksbet: ASR/JUR/MA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

Deres ref.:

Arkivkode:  
711.4

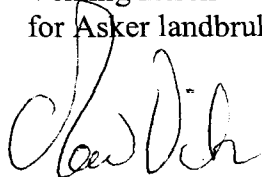
Dato:  
01.11.2005

## Høring jordloven - forslag til diverse endringer i jordloven

Saken ble behandlet i Asker landbruksutvalg 25.10.2005.

Vedtaket går fram av vedlagte kopi av møtebok.

Vennlig hilsen  
for Asker landbruksutvalg



Olav Vik  
jordbrukssjef i Asker og Bærum

Kopi: Asker kommune, ordføreren  
Asker kommune, rådmannen  
Asker kommune, kommunalsjef for tekniske tjenester

## MØTEBOK

Saksnr. 022005 00025 LOV

Saksbehandlere: Anne Karine Garnaas, faggruppeleder landbruk/utmark og Olav Vik, jordbrukssjef i Asker og Bærum

---

Landbruksutvalget i Asker

Møte 25.10.05

Sak 60/05

---

Reg. nr.

Tidl. Sak

---

### HØRING JORDLOVEN – FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN M.V.

Følgende hitsettes fra saksutredningen til plan- og miljøutvalget i Bærum:

”

#### VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

Landbruks- og matdepartementet har lagt ut til høring diverse forslag til endringer i jordloven.

Høringsbrev er vedlagt, mens høringsnotatet finnes på departementets hjemmesider.

En vesentlig del av endringene gjelder § 12 i jordloven, delingsforbudet som foreslås opphevet.

Fra 1.1.2004 fikk kommunen delegert myndighet etter jordlovens §§ 9 og 12. I Bærum er det Plan- og miljøutvalget som har fått denne myndighet i forbindelse med behandlingen av bygge- og delesaker etter plan- og bygningsloven. Saken legges derfor frem for Plan- og miljøutvalget.

Forslagene er grunnet i ønske om forenkling, samtidig som det også er lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentlig innsats om virkemidler som har potensiale for å sikre bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene.

Forslagene går ut på:

- At delingsforbudet i jordlovens § 12 blir opphevet.
- At en avvikler ordningen med frivillig statlig oppkjøp og også adgangen til ekspropiasjon, for å sikre tilleggsjord.
- Endring av jordlovens § 18 om forskrift for tilskuddsordninger.
- Oppheving av uaktuelle lover.

Departementet mener at oppheving av delingsforbudet vil føre til økt bosetting i distriktene, bedre utnyttelse av bygningsmassen på landbrukseiendommer enten som helårsbolig eller til fritidsbebyggelse, samtidig som det vil stimulere til næringsutvikling og medvirke til færre og større landbruksenheter.

Da det i Norge er svært lite dyrket jord, mener departementet at det fremdeles er behov for regler om behandling av deling som gjelder dyrket jord. De foreslår derfor at eiere må søke

---

Sign.

O.V.

Sendt til:

Landbruks- og Matdepartementet

Asker kommune, ordføreren

Asker kommune, rådmannen

Asker kommune, komm.sjef for tekn. tjenester

## MØTEBOK

Saksnr. 022005 00025 LOV

Saksbehandlere: Anne Karine Garnaas, faggruppeleder landbruk/utmark og Olav Vik, jordbruks-sjef i Asker og Bærum

---

Landbruksutvalget i Asker

Møte 25.10.05

Sak 60/05

---

Reg. nr.

Tidl. Sak

---

Samtykke til deling dersom fradeling gjelder dyrket jord, unntatt der det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradeling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

I Bærum er det få driftsenheter, men mange landbrukseiendommer.

Det er stort press på LNF arealene til annen virksomhet, både til nærings- og boligformål. Med de tomteprisene en oppnår i vår kommune har administrasjonen ingen tro på at skog og utmark blir solgt som tilleggsarealer til eksisterende gårdsbruk. Vi tror derimot at oppheving av delingsforbudet vil føre til en rekke små og urasjonelle skog og utmarksteiger. Særlig vil dette kunne skje ved familieoverdragelser, hvor en ønsker å tilgodese alle barna og således vil en, etter vår mening, få en uheldig oppdeling av en landbrukseiendom på flere eiere. Dette vil selvfølgelig også kunne skje ved fritt salg. Spesielt utsatt vil skogeiendom som ligger i randsonen mellom Marka og bebygd areal eller jordbruksareal være.

Konsekvensene blir derfor flere mindre eiendommer og derved driftsmessig uheldige løsninger.

Det har vært ført en streng fradelingspraksis i de sammenhengende jordbruks- og skogbruksområdene - LNF områdene - i kommunen. Det er derfor ikke mange slike saker som behandles årlig. Men disse områdene består ikke bare av dyrket mark, men også utmarksarealer som er velegnet for utbygging. Det er derfor lett å tenke seg at oppheving av delingsforbudet vil føre til øket utbyggingspress på disse områdene, og da kanskje spesielt skogområdene.

I Bærum har det vært forholdsvis lett å få fradelt eksisterende boliger og hytter fra landbrukseiendommer der de ikke har vært nødvendige for driften. Det har også vært mulig å fradele tunet med egen tomt for å selge jorden og skogen som tilleggsareal til naboen. Denne muligheten har svært få benyttet seg av.

Jordlovens § 12, forbud mot deling har sikret at ressursene forblir udelt på den enkelte landbrukseiendom. I Bærum, som er en bynær kommune med stort press på arealene, mener administrasjonen at for å ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og for å unngå driftsmessig uheldige løsninger er jordlovens § 12 vel egnet og vi kan ikke anbefale at den blir opphevet.

De andre forslagene går ut på å oppheve ordninger som er lite i bruk i Bærum, redigere til mer tidsmessighet og fjerne uaktuelle lover. Til dette har Rådmannen ingen bemerkninger.

---

Sign.

Sendt til:

Landbruks- og Matdepartementet

Asker kommune, ordføreren

Asker kommune, rådmannen

Asker kommune, komm.sjef for tekn. tjenester

## MØTEBOK

Saksnr. 022005 00025 LOV

Saksbehandlere: Anne Karine Garnaas, faggruppeleder landbruk/utmark og Olav Vik, jordbruks sjef i Asker og Bærum

---

Landbruksutvalget i Asker

Møte 25.10.05

Sak 60/05

---

Reg. nr.

Tidl. Sak

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Bærum kommune kan ikke anbefale at jordlovens § 12 blir opphevet, men har for øvrig ingen bemerkninger til de andre endringsforslagene.

### RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Departementet viser til St.prp.nr.1 (2004-2005).

Her er det lagt vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel, og at politikken skal støtte opp mot en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for en mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Reglene bør også legges til rette for at de som henter inntekten sin fra annen virksomhet enn tradisjonelt landbruk skal kunne få eie småbruk eller bo på tomter i landbruksområde. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessig uheldige løsninger.

Delingsforbudet i jordloven ble innført i 1955, da mange flere enn i dag var bosatt på bygdene. Mange fikk dessuten en større del av inntektene sine fra landbruksvirksomhet på gården, enten ressursgrunnet var stort eller lite. Dette er forhold som er endret.

Delingsforbudet bygger på en holdning om at det ikke er eieren, men samfunnet som er best skikket til å bestemme hva som vil være den beste samfunnsmessige bruk av eiendommen. I dag bør det være eieren selv som bestemmer bruken av sin eiendom, slik at alternativ næringsutvikling kan skje uten for mange begrensninger i lovverket.

Når reglene om deling skal endres, er det dessuten viktig å legge til rette for en forenkling av reglene slik at både eiere og offentlige myndigheter kan få frigjort ressurser. Dette må også kombineres med målene om å ta vare på dyrket jord og kulturlandskapet.

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 gjeldende landbrukspolitik. En oppheving vil kunne føre til at flere får anledning til å kjøpe tilleggsjord, noe som styrer utviklingen i retning av større landbruksenheter.

Landbruks- og matdepartementet og Miljøverndepartementet har i juni 2005 gitt ut en veileder: Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss. Veilederen viser hvordan plan- og bygningsloven kan brukes i forbindelse med ny landbrukstilknyttet virksomhet.

---

Sign.

Sendt til:

Landbruks- og Matdepartementet

Asker kommune, ordføreren

Asker kommune, rådmannen

Asker kommune, komm.sjef for tekn. tjenester

## MØTEBOK

Saksnr. 022005 00025 LOV

Saksbehandlere: Anne Karine Garnaas, faggruppeleder landbruk/utmark og Olav Vik, jordbrukssjef i Asker og Bærum

---

Landbruksutvalget i Asker

Møte 25.10.05

Sak 60/05

---

Reg. nr.

Tidl. Sak

---

En mener at oppheving av delingsforbudet vil føre til økt bosetting i distriktene, bedre utnyttelse av bygningsmassen på landbrukseiendommer enten som helårsbolig eller til fritidsbebyggelse, samtidig som det vil stimulere til næringsutvikling og medvirke til færre og større landbruksenheter.

Forslaget vil føre til forenkling ved at kommunene vil få en reduksjon i antall saker, selv om mange slike saker allikevel må behandles som dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven og i noen tilfelle som en omdisponeringssak etter jordloven.

Da det i Norge er svært lite dyrket jord, mener departementet at det fremdeles er behov for regler om behandling av deling som gjelder dyrket jord. De foreslår derfor at eiere må søke samtykke til deling dersom fradeling gjelder dyrket jord, unntatt der det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradeling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

Departementet vurderer også om det bør søkes om samtykke dersom delingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet. Hvis det er fare for uheldige endringer for kulturlandskapet eller drifts- og miljømessige ulemper bør ikke fradeling tillates.

Forslaget vil føre til at offentlige myndigheter ikke gjennom behandling av delingssaker kan påvirke eiendomsstrukturen i skog og utmark. Departementet er klar over at dette kan føre til at skog og utmark blir delt i mindre enheter, noe som kan få følger for rasjonell drift. Departementet tror likevel at skog og utmark i de fleste tilfeller vil bli solgt som tilleggsareal fordi det vil være den mest aktuelle og lønnsomme løsningen.

Plan- og bygningsloven er den sentrale loven for styring av arealbruk og byggesaksbehandling. Departementet mener at en oppheving av delingsforbudet i jordloven ikke vil ha noen særlige konsekvenser for håndhevelse av planer etter plan- og bygningsloven. Skal eieren dele eiendommen kan kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 63 avslå søknaden, dersom det ved delingen oppstår forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, forskrift, vedtekt eller plan. I slike tilfeller har eieren etter pbl § 7 også plikt til å søke dispensasjon etter planen.

Så godt som all arealplanlegging i LNF- område har i realiteten basert seg på at det foreligger et delingsforbud i jordloven. Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut i fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i forskriftene i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplan.

---

Sign.

Sendt til:  
Landbruks- og Matdepartementet  
Asker kommune, ordføreren  
Asker kommune, rådmannen  
Asker kommune, komm.sjef for tekn. tjenester

## MØTEBOK

Saksnr. 022005 00025 LOV

Saksbehandlere: Anne Karine Garnaas, faggrupeleder landbruk/utmark og Olav Vik, jordbrukssjef i Asker og Bærum

---

Landbruksutvalget i Asker

Møte 25.10.05

Sak 60/05

---

Reg. nr.

Tidl. Sak

---

### VURDERING:

I Bærum er det i følge siste landbrukstelling 213 landbrukseiendommer. Produktivt skogareal er 108 000 dekar og jordbruksarealet er 17 000 dekar. Det er nå bare 45 gårdbrukere i kommunen. Driftsenhetene som driver jordbruk blir stadig større og de baserer seg på leiejord. De fleste landbrukseiendommene ligger i LNF område i kommuneplanen og de ligger stort sett i en av de 5 sammenhengende landbruksområdene vi har, mens mesteparten av skogarealet er teiger i Marka.

Det er stort press på LNF arealene til annen virksomhet, både til nærings- og boligformål. Med de tomteprisene en oppnår i vår kommune har administrasjonen ingen tro på at skog og utmark blir solgt som tilleggsarealer til eksisterende gårdsbruk. Vi tror derimot at oppheving av delingsforbudet vil føre til en rekke små og urasjonelle skog og utmarksteiger. Særlig vil dette kunne skje ved familieoverdragelser, hvor en ønsker å tilgodese alle barna og således vil en, etter vår mening, få en uheldig oppdeling av en landbrukseiendom på flere eiere. Dette vil selvfølgelig også kunne skje ved fritt salg. Spesielt utsatt vil skogeiendom som ligger i randsonen mellom Marka og bebygd areal eller jordbruksareal være.

Konsekvensene blir derfor flere mindre eiendommer og derved driftsmessig uheldige løsninger.

Det har vært ført en streng fradelingspraksis i de sammenhengende jordbruks- og skogbruksområdene - LNF områdene- i kommunen. Det er derfor ikke mange slike saker som behandles årlig. Men disse områdene består ikke bare av dyrket mark, men også utmarksarealer som er velegnet for utbygging. Det er derfor lett å tenke seg at oppheving av delingsforbudet vil føre til øket utbyggingspress på disse områdene og da kanskje spesielt skogområdene.

I Bærum har det vært forholdsvis lett å få fradelt eksisterende boliger og hytter fra landbrukseiendommer der de ikke har vært nødvendige for driften. Det har også vært mulig å fradele tunet med egen tomt for å selge jorden og skogen som tilleggsareal til naboen. Denne muligheten har svært få benyttet seg av.

Jordlovens § 12, forbud mot deling har sikret at ressursene forblir udelt på den enkelte landbrukseiendom. I Bærum, som er en bynær kommune med stort press på arealene, mener administrasjonen at for å ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og for å unngå driftsmessig uheldige løsninger er jordlovens § 12 vel egnet og vi kan ikke anbefale at den blir opphevet.

---

Sign.

Sendt til:

Landbruks- og Matdepartementet

Asker kommune, ordføreren

Asker kommune, rådmannen

Asker kommune, komm.sjef for tekn. tjenester

## MØTEBOK

Saksnr. 022005 00025 LOV

Saksbehandlere: Anne Karine Garnaas, faggruppeleder landbruk/utmark og Olav Vik, jordbrukssjef i Asker og Bærum

---

Landbruksutvalget i Asker

Møte 25.10.05

Sak 60/05

---

Reg. nr.

Tidl. Sak

---

De andre forslagene går ut på å oppheve ordninger som er lite i bruk i Bærum, redigere til mer tidsmessighet og fjerne uaktuelle lover. Til dette har Rådmannen ingen bemerkninger.

Etter en samlet vurdering kan derfor Rådmannen ikke anbefale en oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12, men har ingen bemerkninger til de andre forslagene. "

### JORDBRUKSSJEFENS VURDERINGER:

Forholdene i Bærum kommune omtalt i saksutredningen ovenfor kan overføres til Asker kommune.

Det samme forslag til vedtak fremmes for landbruksutvalget som for plan- og miljøutvalget i Bærum.

Forslag til

### VEDTAK:

Asker landbruksutvalg kan ikke anbefale at jordlovens § 12 blir opphevet, men har for øvrig ingen bemerkninger til de andre endringsforslagene.

### VEDTAK:

Forslaget tiltres.

RETT UTSKRIFT

25/10-05

*Olav Vik*

---

Sign.

Sendt til:

Landbruks- og Matdepartementet

Asker kommune, ordføreren

Asker kommune, rådmannen

Asker kommune, komm.sjef for tekn. tjenester