



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Per Albert Lund, 55 57 21 74

Vår dato  
28.10.2005  
Dykkar dato  
30.06.2005

Vår referanse  
2005/8718  
Dykkar referanse  
200501130

Landbruksdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

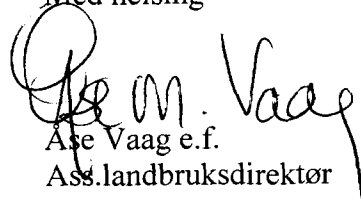
Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 01130	Doknr.: 142
Mottatt: - 2 NOV 2005	
Saksbeh.: ASR/UR/IAA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

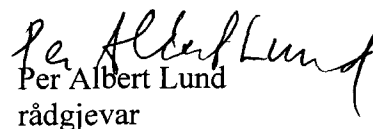
### Høyringsbrev - Forslag til diverse endringar i jordlova m.v.

Ref. Dykkar brev 30.06.05.

Vedlagt følgjer utskrift av møtebok for fylkeslandbruksstyret i Hordaland med styret og fylkesmannen sin uttale til høyringsframlegga.

Med helsing

  
Ase Vaag e.f.  
Ass.landbruksdirektør

  
Per Albert Lund  
rådgivevar

VEDLEGG

**SAK 47 /2005**

**FYLKESLANDBRUKSSTYRET 28.10.05**

**Sakshandsamar: Per Albert Lund**

**HØYRINGSUTTALE – FRAMLEGG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA M.M**

**Saksvedlegg: Landbruks- og matdepartementet sitt høyringsnotat av 29.06.05**

**Landbruks- og matdepartementet sitt høyringsbrev av 30.06.05**

### **Kva saka gjeld.**

Landbruks- og matdepartementet inviterer høyringsinstansane til innan 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendingar i jordlova m.m. Fylkeslandbruksstyret er ein av desse høyringsinstansane. Forslaga gjeld:

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

Del I, II og IV byggjer mellom anna på eit ønske om forenkling. I del I er det også lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentleg innsats om verkemiddel som har potensial for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta.

I høyringsbrevet som ligg ved høyringsnotatet, skriv departementet mellom anna at *"eigedomar og bygningane som står på dei er ein ressurs. For å sikre positiv utvikling i bygde-Norge må vi verta meir bevisste på korleis ressursane kan takast i bruk for å nå distrikts- og landbrukspolitiske mål. Eigdomspolitikken bør ta vare på ulike omsyn. Det er nødvendig å støtte opp om ei utvikling mot større eigedomar. Dette kan gi grunnlag for ein meir effektiv gjennomføring av landbruks- og tenesteproduksjonen. Samtidig bør innbyggjarane få større fridom til å velje sjølv korleis dei vil bu. Dei som ønskjer å bu på ein gard, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk, bør få større moglegheit enn i dag til å gjere det. Det må også bli større moglegheit til å få frådelt store tomter i landbruksområde. Det må samtidig takast vare på dyrka jord, og kulturlandskapet må sikrast som grunnlag for rekreasjon. Samla er dette ein politikk som legg til rette for å nytte eigdomsressursane slik at busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta kan sikrast på ein betre måte enn i dag."*

Forslaga i del I og II går ut på:

- at det generelle forbodet mot å dele landbrukseigedom blir oppheva, samstundes som det blir fastsett reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.
- at eigar må søkje 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 tinglysingskontrollen ved frådelling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si behandling 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 frådellinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.
- 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 fastsette føresegner i arealplan.
- å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns- og bygselsbruk.

Landbruksdirektøren vil gå gjennom endringsframlegga etter same systematikk som ligg i høyringsnotatet. Bakgrunnen for framlegga og departementet sine vurderingar går fram av departementet sitt høyringsnotat og er i stor grad innarbeidd i saksframlegget. Deretter kjem landbruksdirektøren sine merknader under kvart endringsframlegg.

## **DEL I - ENDRINGAR I DELINGSFØRESEGNA I JORDLOVA § 12.**

### **Høyringsnotatet:**

#### **Historikk – jordlovene av 1928 og 1955**

Jordlova av 1928 bygde i stor utstrekning på eit sosialt grunnlag, der ein mellom anna tok sikte på å gi folk som ville ha jord, lettare tilgang til jorda. Lova hadde ikkje noko forbod mot deling av landbrukseigedomar, og det er ein av grunnene til at det vart oppretta ei rekke små bruk, og at brukseiningane blei delt i mindre delar.

Jordlova av 1928 blei erstatta av jordlova av 1955. I denne lova § 55 blei det innført eit generelt forbod mot å dele eigedomar som var i bruk eller kunne nyttast til jordbruk eller skogbruk. Forbodet skulle hindre at eigedomane blei delt i større utstrekning enn det som var sett på som driftsøkonomisk forsvarleg. Då lova blei vedtatt i 1955, omfatta forbodet ikkje frådelling av tomter på inntil 2 dekar. Ved ei lovendring i 1965 blei dette unntaket oppheva. I samband med endringa blei det vist til at føresegna hadde ført til tolkingsvanskar, den hadde verka uheldig fordi det skjedde mange frådellingar, og den var også uheldig sett ut frå eit reguleringsmessig syn - fordi slik frådelling kunne føre til tilfeldig plassering og spreiding av bustadane.

Samtykke til deling kunne berre gis når delinga anten var driftsøkonomisk forsvarleg eller samfunnsinteresser av større vekt talte for det. Ved vurderinga av om delinga var driftsøkonomisk forsvarleg, såg ein på kvaliteten og plasseringa av det arealet som skulle frådelast i forhold til det totale produksjonsgrunnlaget på eigedomen, og driftsgrunnlaget i jord, skog og tilliggjande rettar. Ved vurderinga av kva som var samfunnsinteresser av større

vekt vov ein landbruksinteressene på den eine sida og andre samfunnsinteresser på den andre. Ein såg det slik at vilkåret til dømes var oppfylt dersom jord- og skogbruksareala blei frådelt til bruk som tilleggsjord, medan restarealet blei ei passende bustad- eller fritidstomt.

Søkjaren hadde ikkje krav på delingsamtykke sjølv om frådelinga var driftsøkonomisk forsvarleg. Det kunne leggst vekt på dei drifts- og miljømessige ulempene delinga ville få for resteigedomen. Det var eit vilkår for å nekte deling at ulempene etter ei konkret vurdering ikkje var fjernt pårekelege, og dessutan var av ei viss tyngde og hadde eit visst omfang.

### **§ 12 i jordlova frå 1995.**

Under utarbeiding av jordlova som gjeld i dag (frå 1995), beheldt ein forbodet mot deling. Føresegna blei endra for å gi mest mogleg klare signal til potensielle søkjarar om rettsstillinga deira.

Delingsforbodet inneber ei innskrenking i grunneigaren sin rett til å gjere rettslege disposisjonar over delar av eigedomen. Utgangspunktet er at ein eigedom som er nytta, eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, ikkje kan delast utan myndigheitene sitt samtykke.

Jordlova § 12 rammer disposisjonar av rettsleg art over del av eigedomen. I tillegg vil forbodet kunne ramme faktiske disposisjonar over del av eigedomen dersom eigaren faktisk let nokon få rett til å bruke deler av den.

Overføring av eigedomsrett blir ramma. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige- eller bruksrett til del av eigedomen, dersom retten er stifta for lengre tid enn 10 år, eller ikkje kan seiast opp av eigaren. Bruksrettar må vera av eit visst omfang for at delingsforbodet skal gjelde. Delingsforretninga som ei forvaltningsmessig akt er alltid å rekne som deling etter jordlova § 12 sjølv om den ikkje blir følgt opp av noko rettsoverføring. Ei overføring av rett til del av eigedomen vil kunne bli ramma av føresegna sjølv om det ikkje er gjennomført delingsforretning. Etablering av eigarseksjonar, jf. eigarseksjonslova § 1, krev samtykke. Det er ikkje nødvendig med delingsamtykke når overdragaren sikrar seg burett til eitt av bustadhusa på eigedomen i samband med generasjonsskifte (kårbustad). Delingsforbodet rammer ikkje spalting av eigedomsretten i hele eigedomen. Når fleire overtar i sameige er det ikkje nødvendig med samtykke.

Sjå elles s. 4-8 i høyringsnotatet.

### **Behovet for endring**

Hovudmålet i politikken går mellom anna fram av St.prp.nr. 1 (2004-2005), der det heiter at politikken skal gi *"grunnlag for auka verdiskaping og livskvalitet tufta på ei berekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressursar"*. Det er også stilt opp nokre serlege delmål som har samband med lovreglane om deling. Ein ønskjer å sikre *"ei berekraftig ressursforvaltning med eit sterkt vern av 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 St.prp. nr. 1 (2004-2005) 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 auka og meir effektiv landbruks- og tenesteproduksjon. Politikken skal mellom anna legge til rette for dei som ønskjer å bu på eit gardsbruk, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk. Innbyggjarane må gis 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 driftsmessige uheldige løysingar.

Departementet meiner at tilhøva i landbruket er endra no, sidan færre får hovudinntekta si frå landbruksverksemd, og færre faktisk bur på bygda. Delingsforbodet bygger dessutan på ei haldning som seier at det ikkje er eigaren, men samfunnet som er nærast til å ta stilling til kva som vil vere den samfunnsmessig mest tenlege framtidige bruken av eigedom.

Departementet meiner at det i dag er 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 (eksempelvis i høve vedtatte arealplanar), bør det vere eigaren sjølv som har fridom til å fatte slike avgjerder. I tillegg meiner departementet at dagens delingsforbod kan legge unødige band på eigar sine planar i høve alternativ næringsutvikling, alternative buformer og elles er i utakt med gjeldande landbrukspolitik. Oppheving av dagens forbod kan og medverke til busetting i distrikta (sjå side 14 i notatet), auke næringsutviklinga, medverke til ønska endring i bruksstruktur og elles føre til ei forenkling i høve byråkrati og sentraldirigering.

Departementet skriv på side 16 i høyringsnotatet at sidan arealet dyrka jord i Norge totalt sett er lågt, er det likevel eit behov for unntak frå delingsfridomen i gitte situasjonar når det gjeld dette markslaget. Regjeringa har vidare sett som mål at arealtalet omdisponert dyrkamark skal halverast innan 2010. Departementet meiner det er mogleg å differensiere føresegna om deling noko meir enn det som er gjort i dag, utan at dette svekker omsynet til jordvern eller kulturlandskap i nemnande grad.

### **1.1. Departementet sine endringsforslag – oppheving av delingsforbodet**

**Departementet foreslår at det generelle forbodet mot å dele landbrukseigedom blir oppheva samtidig som det blir fastsett reglar om å søke delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.**

Forslaget til ny jordlov § 12 er som følgjer:

*”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbruk eller hagebruk kan utan hinder i denne lova delast, eller det kan stiftast bruksrettar til del av eigedom. 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 også 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 slikt formål.*

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

*Bygningar som ligg i eller nær tunområde kan ikkje frådelast eigedom som er nytta*

*eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk utan kommunen sitt samtykke. Frådeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret pårekelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.*

*Vedtaket 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.”*

### **Landbruksdirektøren sine merknader til oppheving av delingsforbodet:**

Landbruksdirektøren vil første kome med ei generell merknad til spørsmålet om oppheving av delingsforbodet. Landbruksdirektøren er i prinsippet positiv til at det vert arbeidd med ei mogleg forenkling av regelverket knytt til planlegging og disponering av arealressursane, inkl. landbruksareala. På sikt bør det såleis vere eit mål at landbruksinteressene vert ivareteke gjennom plan- og bygningslova, som sektorovergripande lov. Landbruksdirektøren meiner likevel at med dagens plan- og bygningslov og med den praksis som vert ført, særleg i dispensasjonssaker etter lovas § 7, synest ikkje tida mogen for ei oppheving av delingsforbodet i jordlova.

Så over til dei aktuelle endringsframlegga. Endringa er m.a. grunngeve med at delingsforbodet har vore eit hinder for ei positiv utvikling av potensialet på landbrukseigedomane til beste for bygda og innbyggjarane der. Landbruksdirektøren kan, bygd på erfaringane i vårt fylke, ikkje sjå at delingsforbodet har vore til hinder for alternativ/supplerande næringsutvikling på landbrukseigedomar; t.d. gardsturisme, gardstilknytt næringsproduksjon. Likeeins kan jordlova slik ho no lyder praktiserast slik at det vert opna for større tomter i område der det er ønskeleg å stabilisere/styrke busettinga. Kommunane er gjeve eit vidt handlingsrom i desse sakene.

Landbruksdirektøren har difor liten tru på at ei oppheving av delingsforbodet vil vere eit eigna verkemiddel til vitalisering av distrikta. Tvert imot ser landbruksdirektøren avgjerande grunnar som talar imot ei oppheving. Det vert særleg synt til at det er både eit landbrukspolitisk og eit distriktpolitisk ønske at verdiane som ligg i utmarka knytt til skogsdrift, jakt og fiske vert betre utnytta som inntektsgrunnlag for landbrukseigedomane og brukarane. Eigedomsstrukturen i vårt fylke er slik at det er mange små landbrukseigedomar. Samstundes er dei aktive bruka i stadig større grad avhengige av leigejord. I Hordaland utgjør leigejorda ca. % av totalt areal i drift. Det er då heilt nødvendig å arbeide for at det vert større bruk og i alle høve at det vert meir samarbeid i utnyttinga av desse ressursane. Fridom til å dele eigedomane opp vil lett kunne føre til det motsette. Jo fleire grunneigarar, dess vanskelegare vert samarbeidet.

Landbruksdepartementet vurderer det slik at ei oppheving av delingsforbodet vil føre til mulighet til å realisere kapitalverdiar som igjen kan gje grunnlag for økt satsing på næringsutvikling. Landbruksdirektøren vil her peike på at prisen på landbruksareal er låg og at det først er gjennom ei omdisponering av arealet t.d. til fritidsføremål/annan utbygging at det er tale om verdiauke. Ei slik omdisponering bør skje gjennom planar etter plan- og bygningslova og ikkje ved oppheving av delingsforbodet.

Landbruksdirektøren har liten tru på at det er sal av tilleggsjord som vil vere føremålet for dei fleste delingssaker. Tvert imot er det grunn til å rekne med at deling vil kome opp som ei

løysing i mange tilfelle der eigedomen er del av eit skifteoppgjær/generasjonsskifte, der arvingane vert tilgodesett med areal. Departementet legg til grunn at eigaren sjølv er den som veit best og som bør kunne forvalte verdiane best. Men dette argumentet slår i alle fall ikkje inn i ein slik situasjon. Også i høve til einskildfrådelingar t.d. til bustad, er det ei viss grunn til å vere skeptisk til om eigar i alle høve gjer ei riktig vurdering av dei drifts- og miljømessige tilhøva når desse skal vegast opp mot realiseringa av økonomisk vinst.

I høve til effektiv skogsdrift er det vidare grunn til å rekne med at fridom til deling vil vere negativt både drifts- og arronderingsmessig og at det kan skape uoversiktlege eigartilhøve, noko som kan vanskeleggjere utnyttinga av desse ressursane.

Landbruksdirektøren ser det som viktig at forvaltning av desse nasjonale ressursane vert sett på i eit langsiktig perspektiv. Oppheving av delingsforbodet vil kunne føre til at inntekspotensialet på mange landbrukseigedomar vert svekka. Dette vil igjen ha verknad for busetting og lokalt eigarskap. Oppsplitting av desse eigedomane vil innskrenke mulighetene for ein bærekraftig forvaltning.

Framlegget vil føre til at styresmaktene misser eit vesentleg verkemiddel til å påverke eigedomsstrukturen i skog og utmark. Dersom føremålet med ei deling er uendra bruk, vil plan- og bygningslova vere lite eigna til å hindre deling.

Landbruksdirektøren vil rå ifrå at jordlova § 12 vert endra slik det er gjort framlegg om.

## **1.2. Unntak frå delingsfridom. Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap**

### **Høyringsnotatet:**

**Departementet foreslår 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.**

Jordlova har i dag både eit forbod mot deling og eit forbod mot omdisponering av dyrka og dyrkbar mark. Dei to føresegnene har ulike formål; å verne det produktive arealet og jordsmonnet, og å hindre at ressursgrunnlaget på driftseiningane blir redusert. Begge føresegnene bygger på langsiktige perspektiv. Krav om delingsbehandling kan av mange oppfattast som ei slags dobbelhindring av omdisponeringa. Tar ein bort kontrollen med deling, vil ein likevel i praksis kunne oppleve at einskilde først frådeler parsellar med dyrka jord - og etter ei tid fremmar søknad om samtykke til omdisponering. Her viser dei til at parsellane er frådelte og at dei ligg unytta. I slike høve vil kommunen lettare kunne bli freista til å gi samtykke til omdisponering enn om arealet framleis var ein del av eit større dyrka område. Er den dyrka jorda frådelt, og parsellen svært liten, er det uklårt om forbodet i jordlova § 9 vil kunne hindre ei omdisponering. For å unngå auka omdisponering av dyrka jord meiner departementet at det bør vera plikt til å søke om samtykke dersom ein ønskjer å dele opp dyrka jord.

I høyringsnotatet kapittel 2.3 (side 15) er det vist til at landbrukspolitikken i lys av internasjonale avtaler, ein meir open marknad og ut frå nasjonale prioriteringar legg opp til redusert kostnadsnivå og strukturendringar som bygger på effektiv produksjon av jordbruksprodukt. Dette er forhold som taler for effektiv og rasjonell utnytting av jordbruksareal, og for at det framleis bør førast kontroll med deling av dyrka jord.

Departementet meiner at det ikkje er like sterke omsyn som taler for ei tilsvarande plikt til å søke om frådelling av areal som ikkje alt er dyrka jord. I slike høve bør regelen vere at det er eigaren sjølv som avgjer om eigedomen skal delast eller ikkje - anten frådelinga gjeld uproduktive areal, skog, eller dyrkbar mark. Frådelling får i seg sjølv i utgangspunktet ikkje følgjer for utviklinga av kulturlandskapet i enkelte område. Det er endringar i arealdisponeringa, og særleg større endringar som følgje av endra planar etter plan- og bygningslova som får slike følgjer.

### **Landbruksdirektøren sine merknader til føresegn om frådelling av dyrka jord.**

Dersom det generelle delingsforbodet vert oppheva, slik det er gjort framlegg om, ser landbruksdirektøren det som nødvendig at det vert innført eit krav om delingsløyve for dyrka jord. For så vidt kan det synast til departementet si grunngjeving. Det må likevel peikast på at ein slik regel der det i innmarka vert eit skille etter jordlova mellom dyrka jord (fulldyrka; overflatedyrka og innmarksbeite ) og anna areal, vil kunne føre til ei sterk fragmentering av jordbruksareala. Slik topografien er i det meste av vårt fylke, er teigane gjennomgåande små, med haugar og berg i dagen som bryt opp jordbruksareala. I tillegg kjem vegar og hustuffer i dette kulturlandskapet. Dersom desse areala, som ikkje er å rekne som dyrka, fritt kan frådelast, kan ein lett sjå for seg at resultatet vert ytterlegare oppstykking og etter kvart avvikling av jordbruksdrifta. Til dette vert det innvendt at endra bruk av dei frådeltte parsellane også treng dispensasjon gjennom plan- og bygningslova. Men det er vår erfaring at når areala først er frådeltte, er det liten forståing i kommunane for sjølve planstatusen som LNF-område, som lett vert fråvike, så lenge saka er avklara etter jordlova og boniteten i seg sjølv er låg. Ein kunne nok tenke seg at delingsforbodet vart oppretthalde for innmark, men også det gjev vanskelege avgrensingar ved praktiseringa av reglane.

Det kan vidare spørjast om ikkje dyrkbar jord burde jamstillast med dyrka jord ved frådelling. Sjølv om trongen for å dyrke opp nye areal, ikkje er aktuell i dag, representerar denne ressursen ein viktig reserve, jfr. regjeringa sitt mål om å stanse nedbygginga av dyrka jord og beredskapsomsyn.

Landbruksdirektøren er elles samd i framlegget om at det ikkje trengs delingsløyve der det alt er gjeve løyve til omdisponering av arealet etter jordlova § 9. Ved frådelling av areal som tilleggsjord, vert det regelmessig stilt vilkår om sal for å sikre at arealet vert lagt til anna bruk. Dersom slik frådelling ikkje lenger treng delingsløyve, har ein ikkje lenger verkemiddel til å følgje opp at føremålet vert innfridd.

### **I.3 Frådelling av bygningar i tun.**

**Departementet vurderer om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.**

#### **Høyringsnotatet:**

Som nemnt i kapittel 2 meiner departementet det er viktig å få utnytta bygningsressursane på landbrukseigedomane betre framover, og at sjølv bruk til fritidsformål i mange tilfelle vil vere



betre enn at bygningane ikkje blir brukt i det heile. Når departementet i kapittel 3.1 foreslår at eigaren fritt skal kunne dele eigeiendomen sin, bygger dette på at eigaren sjølv er nærast til å vurdere korleis ressursgrunnlaget på eigeiendomen bør utnyttast på ein tenleg måte til beste for han sjølv og samfunnet. Departementet meiner at dette bør vere utgangspunktet også ved frådeling av bygningar. Departementet meiner likevel at det er grunn til å spørje om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen for einskilte bygningar i tunområdet.

Bygningane på landbrukseigeiendomen representerer oftast ein viktig ressurs på eigeiendomen. Bygningane har viktige funksjonar for drift av eigeiendomen og som buplass, og det er kostnadskrevjande å føre dei opp. Frådeling av bygningar har såleis nær samheng med ressursgrunnlaget på eigeiendomen.

Frådeling av bygningar i eller nær tunet kan også vere uheldig av omsyn til drifta av eigeiendomen. Slike frådelingar kan føre til uheldig trafikk og ferdsel i tunet, og ein har også erfaring for at leik kombinert med landbruksmaskinar eller driftsbygningar kan vere farleg. Der den frådelte tomte er plassert nær driftsbygningar, kan det bli vanskelegare å bruke bygningane til det dei er eigna til. Undersøkinga av avslag, jf. vedlegg 3 tabell 4, viser at dette er ei erfaring som mykje av gjeldande praksis byggjer på.

Frådeling av bygningar i eller nær tunet får ikkje direkte verknad for kulturlandskapet. Det er likevel grunn til å tru at frådelinga aukar risikoen for at etablerte tun/bygningsområde blir monalege endra. Ved sal til bustad- eller fritidsbruk vil det truleg vere aktuelt å sette opp gjerde eller plante hekkar eller liknande. Dette kan vere uheldig i vakre tun, og omsynet til kulturlandskapet er såleis eit omsyn som kan gi grunn for unntak frå delingsfridomen. Departementet legg til grunn at faren for uheldige endringar for kulturlandskapet og drifts- og miljømessige ulemper gjer seg gjeldande i større grad i tunet eller nær tunet enn på andre landbruksareal.

Departementet legg til grunn at både ressursomsyn, omsynet til drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapsomsyn taler for å ha kontroll med frådeling av bygningar i tunet. Eit slikt unntak frå delingsfridomen vil berre gjelde ein liten del av dei delingssakene som vert behandla i dag.

### **Landbruksdirektøren sine merknader:**

Landbruksdirektøren er samd i at det er trong for framleis å ha eit delingsforbod for bygningane i tunet på ein landbrukseigeiendom (våningshus og ulike driftsbygningar). Desse bygningane representerar ein avgjerande ressurs for det øvrige driftsgrunnlaget (areala). I tillegg kjem at bygningane i regelen ligg inne i jordbruksareala og med dei driftsulemper ei frådeling her erfaringsmessig kan føre til.

Departementet ønskjer dessutan høyringsinstansane sitt syn på om eit delingsforbod for bygningane i tunet, skal gjelde for alle landbrukseigeiendomar, jfr. den definisjonen som gjeldande § 12 i jordlova nyttar: "eigeiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk og skogbruk", eller om ein ny regel har kan avgrensast til bruk med eit visst driftsomsfang eller visse driftsformar. Landbruksdirektøren vil ikkje tilrå ei slik differensiering. Det vil vere grunnlag for mykje usemje og ekstra sakshandsaming dersom ein skal gå inn på ei vurdering av driftsomsfang og driftsformar i den einskilte sak der det er søkt om frådeling av bygningar.

Når det gjeld spørsmålet om korleis delingsforbodet for ”bygningar i tunet” bør avgrensast, meiner landbruksdirektøren at dette kan by på problem der driftseininga består av fleire bruk, med kvar sitt tun. Etter landbruksdirektøren si vurdering talar gode grunnar for at eit delingsforbod for bygningar tvert imot bør omfatte alle bygningar på eigedomen, også i skog og utmark. Så får ein heller ta stilling til realiteten i søknaden, utan å bruke tid på definisjonsspørsmålet.

#### **I.4. Forholdet til planer etter plan- og bygningslova**

##### **Høyringsnotatet:**

Plan- og bygningslova er den sentrale lova for styring av arealbruk og byggesaksbehandling. Planlegging etter plan- og bygningslova skal legge til rette for samordning av statleg, fylkeskommunal og kommunal handheving av myndigheit. Planlegginga skal dessutan gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Gjennom planlegginga skal det leggast til rette for at arealbruk og bygging blir til størst mogleg gagn for samfunnet.

Departementet har ikkje grunn til å tru at ei oppheving av delingsforbodet i jordlova vil ha nemnande konsekvensar for handhevinga av planer etter plan- og bygningslova. Skal eigaren dele eigedomen, kan kommunen med heimel i plan- og bygningslova § 63 avslå søknaden dersom det ved delinga oppstår forhold som er i strid med plan- og bygningslova, forskrift, vedtekt eller plan. Det kan ofte oppstå slik strid dersom delinga skal kombinerast med ei bruksendring, t.d. dersom ei seter blir frådelt og selt til fritidsformål. I slike tilfelle har eigaren etter plan- og bygningslova § 7 også plikt til å søke om dispensasjon frå planen. Omsynet til planen og dei avvegingane som ligg til grunn for den er såleis tatt vare på gjennom eigne reglar i plan- og bygningslova.

Så godt som all arealplanlegging i LNF-område har i realiteten basert seg på at det ligg føre eit delingsforbod i jordlova. Det har ført til at kommunen ikkje har vore nøydd til å gjere ei nærare vurdering av behovet for å fastsette *føresegner i planen om deling eller utforming av eigedom og tomter*. Som nemnt vil frådelling til formål i strid med arealbruk og føresegner i vedtatt plan krevje planendring eller dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7. I regulerte område kan kommunen mellom anna fastsette eigedomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om tilnærma same moglegheit bør etablerast gjennom arealdel til kommuneplan. Dette vil i tilfelle krevje endring av plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstaf b, og plan- og bygningslova § 33 første ledd. Ei slik løysing kan også vera eit alternativ til å fastsetje lokale forskrifter om unntak frå delingsfridomen, jf. kapittel 3.2.4. Departementet ber høyringsinstansane om å vurdere om forslaget til oppheving av delingsforbodet i jordlova bør føre til ei endring av plan- og bygningslova i samsvar med det som her er sagt.

##### **Landbruksdirektøren sine merknader:**

Dersom jordlova vert endra slik det er gjort framlegg om, ser landbruksdirektøren trongen for reglar i plan- og bygningslova som ivaretek eigedomsutforming og drifts- og arronderingsmessige tilhøve der det vert frådelt landbruksareal til uendra bruk utan handsaming etter jordlova. Det er ei relevant problemstilling om dette bør gjerast ved at det

vert opna for slike føresegner til arealdelen i kommuneplanen, eller alternativt at det vert innført søknadsplikt i egne føresegner med heimel i jordlova, jfr. pkt. I.5. nedanfor. Landbruksdirektøren har ingen klar meining om kva alternativ som bør veljast, men vil peike på at begge alternativa sett krav til at kommunen er medviten på problemstillingane og har vilje til å styre eigedomsutviklinga for landbrukseigedomane.

Vidare meiner landbruksdirektøren at det bør leggest opp til overgangsføresegner (forskrift eller vedtak med heimel i plan- og bygningslova) for dei tilfella kommunen i vedtatte planer har sagt at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde, jf. høyringsnotatet side 22.

### **I.5. Unntak frå delingsfridom - søknadsplikt fastsett i lokalt forankra reglar**

**Departementet vurderer om kommunane bør få moglegheit til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke 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.**

#### **Høyringsnotatet:**

Departementet sitt forslag til ny jordlov § 13 er som følgjer:

*”§ 13 Lokale reglar om deling.*

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

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

Landbruks- og matdepartementet legg til grunn at det er eit sentralt mål å styrke lokaldemokratiet og legge til rette for ein differensiert landbruks- og arealpolitikk, der kommunane sjølv fastsett mål og har tilgang på verkemiddel som kan medverke til å oppnå dei lokale landbrukspolitiske måla. Om kommunen meiner at det er ønskeleg ut frå lokale forhold å innverke på utforminga av landbrukseigedomane, eller forhold knytt til kulturlandskapet, kan det styrke lokaldemokratiet og den lokale landbrukspolitikken om kommunen får *eit val* med omsyn til om dei framleis vil ha kontroll med deling etter jordlova. Kommunalar som ønskjer slik kontroll, vil i så fall kunne trekke inn lokale tilhøve og prioriteringar ved avgjerda av delingssaka på same måte som i dag.

Lovteknisk kan ei slik løysing byggast opp noko nær den løysinga som gjeld for dei såkalla 0-grensene etter konsesjonslova § 7, slik at departementet dersom kommunen fremmer ønske om det, fastsett lokal forskrift.

Til grunn for kommunen sitt ønske om forskrift, må kommunen ta stilling til kva for område forskrifta bør gjelde for, og klargjere kva for omsyn dei ønskjer å ta ved innføring av forskrift, og kva for konsekvensar ein særleg tar sikte på å unngå.

Legg ein til grunn at kommunane skal få eit slikt val, er det eit særskilt spørsmål om plikta til å søke deling bør gjelde for så ”små” eigedomar som gjeldande forbod mot deling er knytt til,

eller om søknadsplikta bør knytast til noko større eigedomar, t.d. eigedomar over grensa for konsesjonsplikt etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 (100 dekar, der inntil 20 dekar kan vere fulldyrka). Dette kan løysast i forskrifta sjølv, men omsynet til harmoni i regelverk der formålet er å styre driftsmessige forhold på eigedomen, talar for ei kopling til grensa i konsesjonslova. Departementet ber om høringsinstansane sine synspunkt på kvar det vil vere naturleg å sette ei slik grense.

Det går fram av kapittel 3.2.4 at det er eit alternativ til lokal forskrift som dette å gjere endringar i plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b og plan- og bygningslova § 33 første ledd, slik at kommunen i arealplanen kan fastsette føresegner om eigedomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige tilhøve og liknande. Departementet ber høringsinstansane om å vurdere kva for ei av desse to løysingane som vil vere best.

### **Landbruksdirektøren sine merknader**

Landbruksdirektøren ser både fordelar og ulemper ved val mellom forskrift som i forslaget til ny jordlov § 13, eller evt. endringar i plan- og bygningslova. Gjennom forskriftsarbeidet vil kommunen få ein medviten haldning til problemstillingane, og dermed truleg også ein klårare politikk/praksis kva gjeld deling av landbrukseigedomar. Dette er likevel ein omstendeleg prosess som krev at kommunen sjølv tar initiativ til forskriftsinnføring. Dersom føresegner om tomtegrenser, eigedomsforhold, driftsmessige tilhøve m.m. ligg klare til bruk gjennom plan- og bygningslova, vil kanskje terskelen for å nyttiggjere seg av regelverket og moglegheitene her vere mindre. Spørsmålet er likevel om dette siste vil verke nøyaktig nok i høve behovet for å fange opp alle dei forskjellige problemstillingane ei eigedomsdeling kan føre med seg.

Dersom kommunane får høve til å innføre forskrift, meiner landbruksdirektøren at forskrifta bør kunne gjelde eigedomar som er ”mindre” enn grensa i konsesjonslova § 4 første ledd nr 4 (100 dekar, der inntil 20 dekar er fulldyrka). Dette av omsyn til å kunne fange opp eigedomar som er ”små”, men ligg i eit elles samanhengande landbruksområde.

### **I.6. Unntak frå og avgrensingar i plikta til å søke deling**

#### **Samtykke til deling blir som i dag ikkje nødvendig i ei rekke høve.**

Det går fram av omtalen under kapittel 1.2.2.1 i høyringsnotatet at samtykke til deling i dag ikkje er nødvendig når særskilt registrert del av eigedomen blir selt ved tvangssal, blir delt i samband med offentleg jordskifte, dersom eigedomen er ei sjølvstendig driftseining, eller om delen av eigedomen ikkje er på same eigarhand.

Etter departementet si meining er det gode grunnar for at dei unntaka som her er nemnde, framleis bør gjelde anten unntaket frå delingsfridomen følgjer av lokalt fastsette føresegner, eller er knytt til frådeling av dyrka jord.

### **Landbruksdirektøren sine merknader**

Landbruksdirektøren seier seg samd i departementet sine vurderingar under dette punkt.

### **I.7. Forbod mot deling etter anna lovverk**

Landbruksdirektøren viser til omtalen av dei ulike forboda mot deling i anna lovverk under kapittel 1.3.4 (om fjellova og lov om staten si umatrikulerte grunn i Finnmark) og 1.3.5 (odelslova § 14 – to odelseigedomar kan delast utan hinder av jordlova § 12, på tross av at dei har vore drive saman som ei eining). Departementet foreslår ikkje endringar i desse reglane.

#### **Landbruksdirektøren sine merknader**

Landbruksdirektøren seier seg samd i departementet sine vurderingar.

### **1.8 Kontroll med at det ikkje blir gjennomført ulovleg deling**

**Departementet foreslår at tinglysingskontrollen ved frådeling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si behandling av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedomsregistrering.**

#### **Høyringsnotatet:**

Skal arealet som blir frådelt overførast til ny eigar, vil eigaren eller kjøparen fremme krav overfor kommunen om kart- og oppmålingsforretning. Departementet meiner difor at det er tenleg at kontrollen med deling blir knytt til kart- og oppmålingsforretninga, jf. lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneigedom. Om eigaren skulle ha søkt samtykke til deling etter jordlova, kan kommunen fange opp dette når kravet om kart- og delingsforretning blir fremma på same vis som ved delingssamtykke etter plan- og bygningslova, slik ordninga er i ny lov om eigedomsregistrering § 10 første ledd. Slik kart- og delingsforretning blir gjennomført før den nye eigaren får tinglyst heimel til eigedomen sin, jf. tinglysingslova § 12 første ledd. Forslaget fører til at kontrollen med at nødvendig delingssamtykke er gitt blir gjennomført på eit tidlegare tidspunkt enn i dag, og av same myndigheit som avgjer spørsmålet om deling.

Forslaget fører til at tinglysingslova § 12 a andre ledd kan opphevast. Det fører også til at eigenfråsegnene knytt til konsesjonsfrie overtakingar kan forenklast.

#### **Landbruksdirektøren sine merknader**

Landbruksdirektøren seier seg samd i departementet sine vurderingar. Endringa fører til at kommunen, som er tillagt avgjerdsmynde etter jordlova § 12, også får eit klårt ansvar for at delingsreglane vert etterlevd.

## **DEL II – FRIVILLIG STATLEG KJØP OG OREIGNING AV TILLEGGSJORD M.M.**

#### **Høyringsnotatet:**

Departementet ser det ikkje lenger som nødvendig og naturleg at staten skal ha ei rolle i kjøp og formidling av eigedomar for å bidra til å betre bruksstrukturen i landbruket. Slike transaksjonar vil i alle tilfelle berre ha heilt marginal tyding på landsbasis. Tilsvarende gjeld for ekspropriasjon av tilleggsjord.

Landbruks- og matdepartementet foreslår difor å oppheve ordninga med frivillig statlege kjøp

av tilleggsgjord (jordlova § 6) og oreigning som virkemiddel for å skape ein tenleg og variert bruksstruktur (jordlova § 13). Det same gjeld heimelen til å oreigne vanhevdde fulldyrka jord (jordlova § 8 femte ledd) og oreigning av jord med sikte på å regulere grenser mellom bruk (jordlova § 16). Dessutan reiser departementet spørsmål om det er grunn til oppretthalde heimelen til å oreigne husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk (jordlova § 14).

Forslaga inneber ikkje endringar i føresegnene i § 6 om at kommunen, fylkeslandbruksstyret og fylkesmannen skal hjelpe til med å arbeide ut planer og at dei skal gjere det arbeidet som dei blir pålagt ved lov eller vedtak av departementet. Departementet meiner disse føresegnene er viktige fordi dei strekar under kor viktig det er at landbruket sine interesser blir tatt vare på i planleggingsprosessen.

#### **Landbruksdirektøren sine merknader**

Landbruksdirektøren seier seg samd med departementet sine vurderingar og forslag under punkt 2.1 (side 31) kva gjeld jordlova § 6 og statlege oppkjøp, 2.2 (side 32) kva gjeld oreigning etter jordlova § 13 og § 14, punkt 2.3 (side 33) kva gjeld oreigning som følgje av vanhevd etter jordlova § 8 og punkt 2.4 (side 34) om avløyning av bruksrettar med meir etter jordlova § 16.

#### **DEL III TILSKOTSFØRESEGNA (side 37-38)**

Forslaget i del III byggjer på eit ønske om å synleggjera i jordlova § 18 kva for reaksjonar forvaltninga har høve til å nytte overfor tilskotsmottakarar som bryt tilskotsregelverket, og at omsetningsledda har ei rolle i tilskotsformidlinga. Forslaget inneber at forhold som i dag berre er regulert i forskrifter med heimel i jordlova også blir regulert i lov. Forslaget er ikkje meint å innebere endringar i gjeldande rett. Viser til høyringsnotatet.

#### **DEL IV OPPHEVING AV ULIKE LOVER (side 39 – 42)**

Forslaget i del IV byggjer på eit 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. Viser til høyringsnotatet.

**Landbruksdirektøren har ikkje merknader til det som kjem fram i del III og IV.**

#### **LANDBRUKSDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Fylkeslandbruksstyret syner til landbruksdirektøren sine merknader og kan i hovudsak slutte seg til desse.

#### **VEDTAK:**

Landbruksdirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.