



# Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartementet

Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

Vår ref:  
2005/320 -4

Saksbeh:  
Lena Ringsbu Stokke ☎ 37 93 23 41  
E-post: [lrstokke@e-h.kommune.no](mailto:lrstokke@e-h.kommune.no)

Arkivkode:

Dato:  
02.11.2005

## Høring - Forslag til endringer i jordloven mv.

Viser til Deres brev av 30.06.05 vedrørende forslag til endringer i jordloven.

Saken var til behandling i Teknisk-Næring- og Miljøstyret i Evje og Hornnes kommune, sak 114/05 i møte 28.10.05.

### Vedtak:

Evje og Hornnes kommune har følgende uttalelse om forslaget om oppheving av delingsforbudet, jf. Jordloven §12.:

- *Kommunen vurderer det som fornuftig å oppheve et generelt delingsforbud når det gjelder skog- og utmarkseiendommer.*
- *Kommunen er enig i forslaget om å beholde delingsforbudet når det gjelder dyrka mark. Både hensynet til eiendommens avkastning og jordvernet tilsier dette. En er også enig i at samtykke til deling ikke bør være nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller arealet skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende bruk.*
- *Kommunen er enig i forslaget om at det bør være plikt til å søke om samtykke til deling dersom bygningen (driftsbygning, våningshus og kårhus) ligger i eller nær tunet. Når det gjelder spørsmål om en bygning ligger i eller nær tunet, bør det være mest mulig konsekvente regler.*
- *Kommunen mener at praktiseringen av delingsbestemmelsen blir mest effektiv ved en behandling etter jordloven som særlov.*

Vedlagt er saksprotokoll og høringsuttalelse.

Med hilsen  
Evje og Hornnes kommune

Lena Ringsbu Stokke  
Jordbrukssjef



## *Saksframlegg*

### *Evje og Hornnes kommune*

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
114/05	Teknisk-, næring- og miljøstyret	28.10.2005

### **Høring - Forslag til endringer i jordloven mv.**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Evje og Hornnes kommune har følgende uttalelse om forslaget om oppheving av delingsforbudet, jf. Jordloven §12.;

- *Kommunen vurderer det som meget uheldig å oppheve et generelt delingsforbud når det gjelder skog- og utmarkseiendommer. Med en oppmyket praksis i tilleggsjordtilfellene kan en ivareta viktige hensyn uten å ta vekk det styringsverktøyet som i dag ligger i jordloven § 12.*
- *Kommunen er enig i forslaget om å beholde delingsforbudet når det gjelder dyrka mark. Både hensynet til eiendommens avkastning og jordvernet tilsier dette. En er også enig i at samtykke til deling ikke bør være nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller arealet skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende bruk.*
- *Kommunen er enig i forslaget om at det bør være plikt til å søke om samtykke til deling dersom bygningen (driftsbygning, våningshus og kårhus) ligger i eller nær tunet. Når det gjelder spørsmål om en bygning ligger i eller nær tunet, bør det være mest mulig konsekvente regler.*
- *Kommunen mener at praktiseringen av delingsbestemmelsen blir mest effektiv ved en behandling etter jordloven som særlov.*

#### **Saksprotokoll i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 28.10.2005**

##### **Behandling:**

##### **D. Homme (Ap) foreslo nytt strekpkt. 1:**

- Kommunen vurderer det som fornuftig å oppheve et generelt delingsforbud når det gjelder skog- og utmarkseiendommer.

D. Hommes forslag strekpkt. 1 ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer.  
Rådmannens tilråding strekpkt. 2, 3 og 4 ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak:**

Evje og Hornnes kommune har følgende uttalelse om forslaget om oppheving av delingsforbudet, jf. Jordloven §12.;

- *Kommunen vurderer det som fornuftig å oppheve et generelt delingsforbud når det gjelder skog- og utmarkseiendommer.*
- *Kommunen er enig i forslaget om å beholde delingsforbudet når det gjelder dyrka mark. Både hensynet til eiendommens avkastning og jordvernet tilsier dette. En er også enig i at samtykke til deling ikke bør være nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller arealet skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende bruk.*
- *Kommunen er enig i forslaget om at det bør være plikt til å søke om samtykke til deling dersom bygningen (driftsbygning, våningshus og kårhus) ligger i eller nær tunet. Når det gjelder spørsmål om en bygning ligger i eller nær tunet, bør det være mest mulig konsekvente regler.*
- *Kommunen mener at praktiseringen av delingsbestemmelsen blir mest effektiv ved en behandling etter jordloven som særlov.*

## Saksutredning

### Sammendrag/ konklusjon

Departementet har sendt ut på høring forslag til en rekke lovendringer. Kommunene er en av høringsinstansene. Endringsforslagene gjelder:

- **oppheving av delingsforbudet, jf jordloven § 12**
- **oppheving av regelen om statens kjøp av tilleggsjord og hjemmelen for ekspropriasjon etter jordloven**
- **tilskuddsordningen, jf jordloven § 18**
- **oppheving av noen uaktuelle lover**

Høringsfrist er 1. november 2005.

Denne høringsuttalelsen konsentreres om forslaget om oppheving av delingsforbudet, jf. Jordloven §12. Etter å ha drøftet ulike sider av endringsforslagene konkluderer kommunen med følgende:

- *Kommunen vurderer det som meget uheldig å oppheve et generelt delingsforbud når det gjelder skog- og utmarkseiendommer. Med en oppmyket praksis i tilleggsjordtilfellene kan en ivareta viktige hensyn uten å ta vekk det styringsverktøyet som i dag ligger i jordloven § 12.*
- *Kommunen er enig i forslaget om å beholde delingsforbudet når det gjelder dyrka mark. Både hensynet til eiendommens avkastning og jordvernet tilsier dette. En er også enig i at samtykke til deling ikke bør være nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller arealet skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende bruk.*
- *Kommunen er enig i forslaget om at det bør være plikt til å søke om samtykke til deling dersom bygningen (driftsbygning, våningshus og kårhus) ligger i eller nær tunet. Når det gjelder spørsmål om en bygning ligger i eller nær tunet, bør det være mest mulig konsekvente regler.*

- *Kommunen mener at praktiseringen av delingsbestemmelsen blir mest effektiv ved en behandling etter jordloven som særlov.*

### **Bakgrunn for saken**

Departementet har sendt ut på høring forslag til en rekke lovendringer. Dette ut i fra et ønske om en forenkling av lovverket og at det tilpasses nye samfunnsmessige og lokale utfordringer.

Endringsforslagene gjelder:

- **oppheving av delingsforbudet, jf jordloven § 12**
- **oppheving av regelen om statens kjøp av tilleggsjord og hjemmelen for ekspropriasjon etter jordloven**
- **tilskuddsordningen, jf jordloven § 18**
- **oppheving av noen uaktuelle lover**

Denne høringsuttalelsen konsentreres om forslaget om oppheving av delingsforbudet, jf. Jordloven §12.

### Innhold i endringsforslaget.

Forslaget om å oppheve det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendommer kan få stor betydning for fremtidig eierstruktur i landbruket, og mulighet for mer lokal skjønnutøvelse i slike saker. I endringsforslaget legges det opp til at for dyrket mark må eieren fortsatt søke om samtykke til fradeling, med mindre det er gitt samtykke til omdisponering eller fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord. Når det gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på landbrukseiendommen, må det også etter endringsforslaget søkes om delingssamtykke. Etter søknad fra kommunen kan departementet innføre forskrift etter mønster fra 0-konsesjonsforskriftene. Innføring av slik lokal forskrift vil innebære at landbrukseiendom likevel ikke kan deles uten etter samtykke fra kommunen.

Departementet legger vekt på at 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. Etter departementets syn kan en oppheving av delingsforbudet i jf § 12 føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord. For bønder som vil satse på annen virksomhet, gir oppheving av delingsforbudet en mulighet for å realisere kapitalverdier, som igjen kan gi grunnlag for å satse på næringsutvikling.

### **Vurderinger og konsekvenser**

En vil i det følgende gå gjennom de viktigste endringer som kan få betydning for kommunens arbeid:

- **oppheving av delingsforbudet, jf jordloven § 12**

***Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendommer blir opphevet, men at krav om delingssamtykke blir beholdt der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrka mark.***

I dag er jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Forslaget fra departementet kan føre til at det offentlige i stor grad mister kontrollen med hensyn til eiendomsstrukturen i skog og utmark. En vil i denne sammenheng peke på at et bredt sammensatt ressursgrunnlag er viktig for å sikre bruket et bredt inntektsgrunnlag. Det er viktig å kunne utnytte jorda og skogen/utmarka

sammen, ikke minst når det gjelder satsingen på tilleggsnæringer som kan drives i tilknytning til tradisjonelt landbruk. Dersom delingsforbudet oppheves, kan dette føre til etablering av mange små skog- og utmarkseiendommer, som i seg selv vil være lite rasjonelle, og som derfor kan bli dårligere utnyttet enn om de hører til et større sammenhengende areal. Dyrkbar skogsmark vil etter forslaget falle utenfor delingsforbudet, og det kan være tilfeldig om marka er oppdyrket eller ikke. God dyrkbar mark er en ressurs som ofte bør ligge til bruket som et potensial for videre utvikling av eiendommen.

Det er trukket frem som et argument i diskusjonen at skog og utmark i de fleste tilfeller blir solgt som tilleggsareal, og at det bør bli lettere å dele fra slikt areal. I denne sammenheng nevnes også at det har vært en tendens i forvaltningspraksis at det er enklere å få delingstillatelse i slike tilfeller. Når det gjelder forslaget om at det bør bli lettere å få delingssamtykke i tilfeller med tilleggsjord, er kommunen enig i dette prinsippet, selv om ikke hele bruket går som tilleggsjord. Det er også mulig at det bør gjøres unntak fra delingsforbudet når arealet går som tilleggsjord for å styrke et annet bruk.

Kommunen vurderer det imidlertid som meget uheldig å oppheve et generelt delingsforbud når det gjelder skog- og utmarkseiendommer. Med en oppmyket praksis i tilleggsjordtilfellene kan en ivareta viktige hensyn uten å ta vekk det styringsverktøyet som i dag ligger i jordloven § 12. En mener også at det med en mer fleksibel eiendomspolitikk kan imøtekomme noen av de hensyn som Departementet peker på i sitt notat, uten generelt å ta bort den forvaltningsmessige kontrollen som ligger i delingsforbudet for skog og utmark. En vil f. eks. gjennom rundskriv og retningslinjer kunne øke muligheten for fradeling til annen næringsvirksomhet der dette er nødvendig for å få til slik virksomhet.

En har imidlertid ingen garanti for at et regelverk som foreslått i høringsnotatet vil støtte opp under en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for mer effektiv landbruks- og tjeneste produksjon, eller at det i vesentlig grad vil øke bosettingen i distriktene. Det synes da ikke fornuftig å fjerne delingsforbudet slik som foreslått. Dette vil i stedet kunne føre til meget uheldige konsekvenser for fremtidig bruksstruktur og avkastningsmuligheter på både jord- og skogbrukseiendommer. Et alternativ er imidlertid da at kommunen har mulighet til å innføre lokale forskrifter.

Et argument for å fjerne delingsbestemmelsen er at det er relativt få delingssøknader som blir avslått. Det pekes imidlertid på at delingsforbudet har sin betydning i seg selv da mange unnlater å søke om en deling som etter praksis er vanskelig å få gjennomført. De søknadene som fremmes er antakelig i stor grad delingssaker som det er påregnelig å få tillatelse til.

***Departementet foreslår at eieren må søke om samtykke til deling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift.***

Kommunen er enig i forslaget om å beholde delingsforbudet når det gjelder dyrka mark. Både hensynet til eiendommens avkastning og jordvernet tilsier dette. En er også enig i at samtykke til deling ikke bør være nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller arealet skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende bruk. Etter den praksis som er ført er det regelmessig gitt samtykke til deling når jorda er blitt solgt som tilleggsareal.

***Departementet vurderer om det bør gjøres unntak fra delingsfritaket dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.***

Departementets forslag til lovtekst er: "*Bygninger 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 tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påregnelege driftsmessige ulemper av vesentlig betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.*"

Bygninger på bruket er en del av driftsgrunnlaget, og er ofte en viktig ressurs på eiendommen. Dersom det ikke er bolighus eller driftsbygning på bruket, vil dette ofte gjøre det vanskelig med en forsvarlig drift, noe som igjen vil gå ut over brukets avkastningsevne og mulighet for sysselsetting.

Erfaring viser at det ofte fører til konflikter der bolighus ligger tett inntil dyrka jord/områder der det er husdyr. Kulturlandskapsbildet vil også kunne påvirkes uheldig. Det får store følger for bruket hvis våningshuset deles fra. Eiendommen blir da uten driftssenter. Fradeling av driftsbygninger på gården får konsekvenser for fremtidige driftsmuligheter og kan slik svekke ressursgrunnlaget. Investeringer til ny driftsbygning på bruket i en senere fase kan representere en økonomisk risiko, og virke hemmende på videre drift og nysatsing.

Kommunen er derfor enig i forslaget om at det bør være plikt til å søke om samtykke til deling dersom bygningen (driftsbygning, våningshus og kårhus) ligger i eller nær tunet. Når det gjelder spørsmål om en bygning ligger i eller nær tunet, bør det være mest mulig konsekvente regler.

\* Forholdet til planer etter plan- og bygningsloven.

***Departementet uttaler at det ikke har grunn til å tro at en oppheving av delingsforbudet i jordloven vil ha særlige konsekvenser for behandlingen av planer etter plan- og bygningsloven.*** Hensynet til planen og de avveiningene som ligger til grunn for den er tatt vare på gjennom egne regler i plan- og bygningsloven. Dersom det søkes deling til formål som medfører en bruksendring i forhold til plan- og bygningsloven, vil i tillegg både delingsbestemmelsen i pbl § 63 og dispensasjonsbestemmelsen i lovens § 7 ligge til grunn for vurderingen. Argumentet mot å oppheve det generelle delingsforbudet, er først og fremst ut fra ressursgrunnlaget på bruket.

Departementet viser til at i regulerte områder kan kommunen m.a. fastsette eiendomsforhold og tomtegrenser. I dag kan en gjennom reguleringsplaner bestemme at jordloven §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde, jf jordloven § 2. Det blir reist spørsmål om tilnærmet samme mulighet bør etableres gjennom arealdelen til kommuneplanen, jf pbl. § 20-4, 2. ledd pkt. b. Dersom det generelle delingsforbudet i jordloven blir opphevet, kan det være et alternativ å få utvidet hjemmelen i plan- og bygningsloven slik at kommunen også i NLF-områder kan fastsette regler om eiendomsforhold, tomtegrenser og driftsmessige forhold. Kommunen vil da gjennom kommuneplanen ha en viss kontroll med deling av landbrukseiendommer. Dette taler for at en kan støtte en endring av pbl. §§ 20-4 og 33 på dette punkt.

**Departementet vurderer om hensynet til jordvernet kan ivaretas ved at kommunen kan fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør inntas endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til kommuneplanens arealdel.**

Kommunen mener at praktiseringen av delingsbestemmelsen blir mest effektiv ved en behandling etter jordloven som særlov.

Evje, 03.11.2005

Rådmann

**Vedlegg:**

**Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet av 30.06.05**

**Andre dokumenter i saken:**

Høringsuttalelse fra Landbruksdirektøren i vest-Agder, dat. 21.09.05

Høringsuttalelse, Fylkesmannen i Vest-Agder

Høringsuttalelse , Fylkeslandbruksstyret i Møre og Romsdal