



# SURNADAL KOMMUNE

Kontor

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr:	Dokument:
2005 - 1130	- 157
Mottatt: 5 NOV 2005 ASR/JSK	
Saksbehandler: /AA	Arkiv: 41
Filer:	AVERT...

Dykkar ref.

Vår ref.  
LG/05/02194-006

Arkivkode  
V00 &13

Dato  
02.11.2005

## MELDING OM POLITISK VEDTAK - FORSLAG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA - HØRING

Kommunestyret har i møte 20.10.2005, sak 0077/05 fatta følgjande vedtak:

I samband med forslag til endringar i jordlova som er sendt på høyring seier Surnadal kommunestyre seg samd i merknadene som kjem fram i saksutgreiinga.

- Kommunestyret vil understreke at ein går imot oppheving av delingsforbudet etter § 12 del 1 i jordlova.

Med helsing

  
Lilliann Bøe Gravvold  
sekretær

Vedlegg: Samla saksframstilling sak 0077/05 I Surnadal kommunestyre

# SURNADAL KOMMUNE

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

### FORSLAG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA - HØRING

---

Saksbehandlar: Mona Rosvold  
Arkivsaksnr.: 05/02194 Arkiv: V00 &13

---

Saksnr.: Utvalg	Møtedato
0101/05 Formannskapet	11.10.2005
0077/05 Kommunestyret	20.10.2005
Saksbehandlar: Mona Rosvold	
Arkivsaksnr.: 05/02194-002	Arkiv: V00 &13

---

### FORSLAG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA - HØRING

#### Vedlegg:

05/02194-001 I Landbruks- og matdepartementet  
01.06.2005 HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I  
JORDLOVA MV.

#### Andre saksdokument (ikkje vedlagt):

05/02194-001 I Landbruks- og matdepartementet  
01.06.2005 HØRINGSNOTAT - ENDRINGAR I JORDLOVA M.V.

#### Bakgrunn for saka:

Landbruks- og matdepartementet inviterer ulike høyringsinstansar til innan 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendringar. **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 at må vi verta meir bevisste på korleis ressursane kan takast i bruk for å nå distrikts- og landbrukspolitiske mål. Eigedomspolitikken 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 eigedomsressursane 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 søke delingsamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.
- at eigar må søke samtykke til deling eller frådeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådelinga gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.
- at 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.
- å avvikle ordninga med frivillig statleg kjøp for å sikre tilleggsjord.
- å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettar, og i samband med vanhevd av jord.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.
- 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 i arealplan.
- å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns- og bygselsbruk.

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.

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.

**Saksframlegget vil i all hovudsak dreie seg om departementet sine forslag kva gjeld endringar i jordlova § 12 – delingsforbodet. Bakgrunnen for forslaga og departementet sine vurderingar er i stor grad innarbeidd i saksframlegget her – og dette er hovudårsaka til at framlegget er såpass omfattande. Sjølve høyringsnotatet ligg i saksmappa som er med på Formannskapsmøtet.**

## Høyringsnotatet del I – endringar i delingsføresegna

### 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 lovending 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 spreing 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 forsvarlig, 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 vog 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. Søkaren hadde ikkje krav på delingssamtykke sjølv om frådellinga 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.

### Dagens jordlov § 12 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 søkarar 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 delingssamtykke 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.

### **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 særlege 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 eigdomspolitik"*.

I St.prp. nr. 1 (2004-2005) er det lagt vekt på at eigdomspolitikken 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 eigedomen.

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, 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 akkurat 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.

**3.1 Departementet sine endringsforslag – oppheving av delingsforbodet (s. 17 i notatet)**  
**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 eigedomen. 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 forpaktning 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 talar 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 påreknelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar 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.”*

## **Vurdering:**

### **Surnadal kommune sine merknader**

Forslaget fører til at offentlege styresmakter ikkje lenger kan påverke eigedomsstrukturen i skog og utmark. Surnadal kommune meiner bestemt at dette i mykje større grad vil føre til deling i mindre einingar – som får følgjer for kor rasjonell drifta kan vere. Dette er uheldig. Surnadal kommune meiner at det framleis bør vere nasjonal politikk å skape rasjonelle landbrukseiningar. I tillegg meiner vi at det er formålstenleg at det i det minste framleis er eins regelverk for skogbruksareal som for jordbruksareal, i den grad regelverket skal endrast.

Surnadal kommune meiner at einskilte av argumenta for å opne for deling av landbrukseigedom verkar å vere lite aktuelle. Vi vil for det første peike på vår erfaring med at dagens delingsforbod på ingen måte verkar som ei brems i høve (alternativ) næringsutvikling på landbrukseigedom – verken i forhold til omdisponering av dyrkamark eller skogsmark - eksempelvis utviding av industriell verksemd/gardsturisme eller andre liknande tiltak. Eit typisk eksempel er situasjonen der fleire gardbrukarar vil bygge fellesfjøs på særskilt matrikulert tomt, og søker frådeling av høvesvis store areal til dette (opp til 30 daa her i fylket). Dette hovudsakleg grunna finansieringsinstitusjonar, mellom anna Innovasjon Norge, sine krav om god pantetryggleik. Slik dagens delingsforbod blir praktisert, vil dette kunne gå under unntaket ”samfunnsinteresser av stor vekt”. Inntrykket er at det politiske nivået i kommunane og på statleg nivå er lydhøre i høve bonden sine planar for garden når det gjeld å

vidareutvikle ymse konsept i høve direkte landbruksdrift, eller tilknyttta verksemdar. Vi ser ikkje dagens delingsforbod som noko unødig skranke eller sandpåstrøar her.

Spørsmålet om deling oppstår ofte i samband med generasjonsskifte og arveoppgjer – eller når dagens eigar får økonomiske problem og ønskjer å selje unna tomtegrunn eller hus for å kome på fote att. I desse situasjonane vil departementet sitt argument om at eigaren sjølv veit best kva som gagnar eigedomen på sikt, ikkje slå inn. Sagt på ein annan måte: I desse situasjonane vil dagens eigar *ikkje ha eit næringsperspektiv* i mente når ho/han ønskjer å dele frå ulike, og ofte verdifulle, delar av ein landbrukseigedom. Ein kan seie at delingsforbodet kan motverke uheldige familiære disposisjonar i høve frådelling av tomtegrunn/bygningar i samband med arveoppgjer – der kravet om delingssamtykke og evt. nekting av dette faktisk opplevast som eit gode for den som skal overta garden som bustad og leveveg. Også av desse grunnane vil det vere uheldig om delingsforbodet blir oppheva slik som foreslått.

Framlegget til ny § 12 inneheld ikkje ei vurdering av evt. drifts- og miljømessige ulemper knytt til frådelling av utmark. Slike ulemper kan vere trakk og slitasje, forstyrring av dyr på beite, naboklagar knytt til støy, lukt, støv, og problem med atkomst til utmark. Surnadal kommune er ikkje samd i at denne vurderinga kan overlatast til dagens eigar åleine. Dette grunna at dagens eigar oftast kun legg si eiga levetid, og dagens eigarar av evt. frådeltte parsellar, til grunn når konfliktpotensialet blir vurdert; medan eigedomen skal vere ein bu- og leveveg for generasjonar framover. Det som blir sett som ei konfliktlaus frådelling i dag, kan fort snu ved vidaresal av hyttetomta til annan eigar.

Avslutningsvis vil Surnadal kommune kome med merknad om at opning for fri frådelling av skogareal/areal som ikkje er dyrkamark vil føre til oppretting av mindre og urasjonelle skogteigar med dertil uoversiktlege eigartilhøve og utnyttingspotensial. Dette vil mellom anna vere uheldig i høve rasjonell utnytting av jaktrettar, hogst, stølsområde, nausttomter, beite osv. Vi kan ikkje sjå behovet for slik fridom, særleg sett i lys av dei merknadene vi hadde i høve arveperspektivet nemnt ovafor. Dette synet blir også styrkt av at den svenske tilrådinga i SOU 2001:38 (notatet side 11). Surnadal kommune meiner det er naivt å tru at hovuddelen av evt. frådellingar og sal av skogareal vil skje som ledd i rasjonalisering/styrking av andre landbrukseigedomar.

### **3.2 Unntak frå delingsfridom – plikt til å søke deling.**

#### **3.2.1 Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap**

Departementet foreslår at eigaren må søke samtykke til deling eller frådelling av dyrka jord, med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådellinga 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 frådeltte 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.

### **Surnadal kommune sine merknader**

For det tilfellet at departementet sitt forslag om ny § 12 blir vedtatt, meiner Surnadal kommune at forslaget om framleis plikt til å søke deling også bør omfatte dyrkbar jord. Surnadal kommune meiner det vil vere inkonsekvent å utelate denne jordreserven. Dette også tatt i betraktning av at det er ei uttalt satsing frå regjeringshald at vi må styrke jordvernet, dagens reelle nedbyggingstakt og behovet for jord av beredskapsomsyn.

Surnadal kommune meiner at alt omdisponert jord bør vere omfatta av delingsforbodet. Vi syner til at inntektskjelder som grusførekomstar kan vere viktig av omsyn til drifta av eigedomen; og ofte har dette kome i gang som følgje av omdisponeringssamtykke. Tilliks gjeld eksempelvis for areal som er omdisponert til golfbane.

Surnadal kommune er samd med departementet i at omsynet til effektiv og rasjonell utnytting av dyrkajord gjer seg gjeldande i høve oppretting av bruksrettar (t.d. langvarige leigekontrakter) – og at dette må sjåast som ei deling i høve evt. nye føresegner.

Surnadal kommune går som nemnt i mot forslaget om fritt fråsal av areal som ikkje er dyrkamark. Vi meiner at dersom ein landbrukseigedom først skal tappast for ressursar, også i rasjonaliseringsøyemed (sal til andre bruk i drift), bør *heile* eigedomen seljast – og eigar evt. berre sitte att med hus og rømeleg tomt. For det tilfellet at forslaget blir vedtatt, vil ein ikkje få høve til å vurdere evt. drifts- og/eller miljømessige ulemper knytt til frådelinga. Dersom forslaget blir vedtatt, vil delingsfridom i høve vidaresal som tilleggsjord likevel ikkje vere heilt ueffent, då jorda framleis skal nyttast til jordbruksproduksjon.

Vi har ikkje merknad til forslaget om at fylkeslandbruksstyret framleis skal vere klageinstans i høve kommunale vedtak etter § 12 andre og femte ledd.

Søknadspiktige frådelingar av jord er no foreslått berre å skulle kunne innvilgast når ”samfunnsinteresser av stor vekt” gjer seg gjeldande. Dagens andre unntaksalternativ – avkastningsvurderinga – er tatt vekk. Surnadal kommune meiner det vil vere ein fordel med utpensling av kva slike samfunnsinteresser kan vere; dette på tross av praksis under noverande lovverk. Det er grunn til å tru at omgrepet vil kunne bli tøyd i alle retningar, slik at avgrensing kan vere på sin plass.



### 3.2.2 Frådeling 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.**

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 eigedomen sin, bygger dette på at eigaren sjølv er nærast til å vurdere korleis ressursgrunnlaget på eigedomen 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 einskilde bygningar i tunområdet.

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

Frådeling av bygningar i eller nær tunet kan også vere uheldig av omsyn til drifta av eigedomen. 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 monaleg 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.

#### **Surnadal kommune sine merknader**

Surnadal kommune er samd i departementet sine vurderingar/grunngeving med omsyn til at frådeling av bygningar i/nær tunet bør vere underlagt søknadsplikt. Dette også av omsyn til kreative løysingar i høve generasjonsskifte/ arv/økonomiske problem, som nemnt ovafor.

Surnadal kommune meiner fylkeslandbruksstyret eller fylkesmannen kan vere klageinstans.

Departementet ber oss i tilfelle ta stilling til om søknadsplikta skal gjelde dei same landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til verkeområdet for gjeldande delingsforbod), eller om det berre er eigedomar med eit visst driftsomfang eller visse driftsformer som bør omfattast. Har eigedomen ein storleik som tilsvarear arealgrensene etter konsesjonslova, kan det vere grunn til å legge større vekt på omsynet til drifta av garden enn om eigedomen er mindre, eller har eit lite driftsomfang. På den andre sida kan reglane bli kompliserte dersom det blir fastsett ulike reglar for ulike landbrukseigedomar om plikt til å søke samtykke til deling.

For det første meiner Surnadal kommune at plikta til å søke om frådelling av bygningar også bør gjelde skogbrukseigedomar. Dei same omsyna kva gjeld frådelingsproblematikken kan gjere seg gjeldande for desse eigedomane som for eigedomar med jordbruksareal.

For det andre meiner Surnadal kommune at søknadsplikta bør knyttast opp til dei landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til dagens regelverk). Det vil bli unødig komplisert evt. å skulle skilje mellom driftsformer/omfang/arealgrunnlag i høve søknadspliktige frådelingar.

For det tredje kan vi ikkje sjå at det vil vere mogleg å finne ei adekvat objektiv målbar avgrensing for kva som er "i eller nær tunområde" – korkje i tal meter frå evt. våningshus/driftsbygning eller på annan måte. Tunområda på landbrukseigedomar er ulike i utforming og utbreiing. Dette er eit utprega skjønsspørsmål vi trur det vil kunne bli mykje støy rundt dersom forslaget går gjennom slik det no ligg føre. Dette er hovudgrunnen til at Surnadal kommune meiner det bør vere søknadsplikt på *einkvar bygning* på landbrukseigedom. Her er store verdiar knytt til dei ulike bygningane – og det er også her dei største drifts- og miljømessige ulempene i forhold til landbruksdrifta oppstår. Ved å fastsette eit konsekvent unntak frå delingsfridomen ved frådelling av bygningar, vil kommunane i alle fall slippe å ta stilling til om eit tiltak er søknadspliktig eller ei – og heller kunne gå rett på realitetane i saka. Her som elles bør utpenslast kva som går inn under omgrepet "samfunnsinteresse av stor vekt", jf. merknaden under punkt 3.2.1.

### 3.2.3 Forholdet til planer etter plan- og bygningslova

Det er ikkje behov for unntak frå delingsfridomen etter jordlova for å sikre etterleving av eksisterande planer.

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 leggest 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 høringsinstansane 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.

#### **Surnadal kommune sine merknader**

Surnadal kommune har ikkje sterke meininger om spørsmålet – ut over det at ein må sikre gode nok kanalar i høve eigedomsutforming og tomtegrenser. Kan hende det er fornuftig å opne for dette allereie i arealdelen til kommuneplanen.

Vidare slik at Surnadal kommune meiner 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. høringsnotatet side 22.

#### **3.2.4 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.**

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. Kommunar 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.

### **Surnadal kommune sine merknader**

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.”*

Surnadal kommune ser både fordeler 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 når det 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.

For det tilfellet at kommunane får høve til å innføre forskrift, meiner Surnadal kommune 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.

### **3.2.5 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 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. Det går fram av kapittel 1.2.1 at bruksrettar som blir råka av delingsforbodet må ha eit visst omfang, og at det til dømes ikkje er nødvendig med delingssamtykke ved etablering av ein rett til kår.

### **Surnadal kommune sine merknader**

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar under dette punkt.

### **3.2.6 Forbod mot deling etter anna lovverk**

Vi 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.

**Surnadal kommune sine merknader**

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar.

**3.3 Kontroll med at det ikkje blir gjennomført ulovleg deling**

Departementet foreslår at tinglysingskontrollen ved frådelling 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.

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.

**Surnadal kommune sine merknader**

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar. Ordninga fører til ei klar ansvars plassering på lågast mogleg nivå.

For dei tilfella eigedomen som blir frådelt allereie er utskilt som eiga registernemning (eige gards- og bruksnummer), meiner fylket at det trengst kontroll i høve spørsmålet om delinga er lovleg eller ei. Det har i praksis vist seg også under dagens kontrollregime at ulovlege delingar kan skje i desse tilfella.

**Høyringsnotatet del II - Frivillig statleg kjøp og oreigning av tilleggsjord mm.**

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. Tilsvarande gjeld for ekspropriasjon av tilleggsjord.

Landbruks- og matdepartementet foreslår difor å oppheve ordninga med frivillig statlege kjøp av tilleggsjord (jordlova § 6) og oreigning som virkemiddel for å skape ein tenleg og variert bruksstruktur (jordlova § 13). Det same gjeld heimelen til å oreigne vanhevida 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.

#### **Surnadal kommune sine merknader**

Vi seier oss kort og godt 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, 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.

Vi har ikkje synspunkt på spørsmålet om å oppheve heimelen til å oreigne husmanns-, bygsels- og leilendingsbruk etter jordlova § 14.

#### **Høyringsnotatet del III og IV (side 37 – 42)**

Surnadal kommune har ikkje merknader til det som kjem fram her.

#### **Rådmannen si tilråding:**

I samband med forslag til endringar i jordlova som er sendt på høyring seier Surnadal kommunestyre seg samd i merknadene i som kjem fram i saksutgreiinga.

#### **Behandling i Formannskapet den 11.10.2005**

##### Votering:

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

#### **Formannskapet si tilråding:**

I samband med forslag til endringar i jordlova som er sendt på høyring seier Surnadal kommunestyre seg samd i merknadene i som kjem fram i saksutgreiinga.

#### **Behandling i Kommunestyret den 20.10.2005**

##### Forslag:

Forslag frå Lars Polden om nytt underpunkt:

- Kommunestyret vil understreke at ein går imot oppheving av delingsforbudet etter § 12 del 1 i jordlova.

##### Votering:

Formannskapet si tilråding og forslaget frå Lars Polden om nytt underpunkt samrøystes vedteke.

**Kommunestyret sitt vedtak:**

I samband med forslag til endringar i jordlova som er sendt på høyring seier Surnadal kommunestyre seg samd i merknadene som kjem fram i saksutgreiinga.

- Kommunestyret vil understreke at ein går imot oppheving av delingsforbudet etter § 12 del 1 i jordlova.

Utskrift sendt:

Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO