

Landbruks- og matdep.	
Regnr: 2005 1130	Doknr: 181
Møtedato: 9 NOV 2005 ASR/JOR	
Saksnr.: 1AA	Arkiv: 41
Emne:	AVENJ

## Samlet saksframstilling

Saksbeh.: Ingebrigt Henden	Arkivsaksnr: 05/00576
<b>Saksnr.: Utvalg</b>	Arkivkode: V0
0080/05 Utvalg for plan og forvaltning	<b>Møtedato</b>
	01.11.2005

### ENDRINGER I JORDLOVA - HØRING.

#### Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet inviterer ulike høringsinstanser til innen 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendringer.

#### Forslaga gjeld:

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

Del I, II og IV bygger mellom anna på et ønske om forenkling. I del I er det også lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentlig innsats om virkemiddel som har potensial for å sikre busetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene.

I høringsbrevet som ligger ved høringsnotatet, 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. 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 forbudet mot å dele landbrukseiendom blir oppheva, samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, for eksempel ved fradeling av dyrka jord.
- at eier må søke samtykke om deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der fradelinga gjeld jord som skal selges som tilleggsjord til et anna bruk i drift.
- at tinglysingskontrollen ved fradeling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomføres i samband med kommunen si behandling av sak om deling og oppmåling etter reglene i plan- og bygningslova og ny

lov om eiendomsregistrering.

- å avvikle ordninga med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord.
- å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller retter, og i samband med vanhevd av jord.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak frå delingsfridomen dersom fradelinga gjeld bygninger som ligg i eller nær tunet på eiendommen.
- om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i formålet i plan- og bygningslova slik at kommunene kan fastsette regler i arealplan.
- å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns- og bygselsbruk.

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

Forslaget i del IV bygger på et ønske om å rydde opp i regelverket ved å oppheve lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklinga eller som har mista sin reelle funksjon av andre årsaker. Viser til høringsnotatet.

**Saksframlegget vil i all hovedsak dreie seg om departementet sine forslag hva gjeld endringer i jordlova § 12 – delingsforbudet. Bakgrunnen for forslaga og departementet sine vurderinger er i stor grad innarbeida i saksframlegget her – og dette er hovedårsak til at framlegget er såpass omfattende. Sjelve høringsnotatet ligg i saksmappa som er med på Formannskapsmøtet.**

## Høringsnotatet del I – endringer i delingsføresegna

### Historikk – jordlovene av 1928 og 1955

Jordlova av 1928 bygde i stor utstrekning på et sosialt grunnlag, der en mellom anna tok sikte på å gi folk som ville ha jord, lettare tilgang til jorda. Lova hadde ikke noe forbud mot deling av landbrukseiendommer, og det er en av grunnene til at det vart oppretta ei rekke små bruk, og at bruksenhetene blei delt i mindre delar.

Jordlova av 1928 blei erstatta av jordlova av 1955. I denne lova § 55 blei det innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var i bruk eller kunne benyttes til jordbruk eller skogbruk. Forbudet skulle hindre at eiendommene blei delt i større utstrekning enn det som var sett på som driftsøkonomisk forsvarlig. Då lova blei vedtatt i 1955, omfatta forbudet ikke fradeling av tomter på inntil 2 dekar. Ved ei lovendring i 1965 blei dette unntaket opphevet. I forbindelse med endringer ble det vist til at forutsetningen hadde ført til tolkingsvansker, den hadde virket uheldig fordi det skjedde så mange fradelinger, og den var også uheldig sett ut frå reguleringsmessige hensyn - fordi slik fradeling kunne føre til tilfeldig plassering og spreining av boligene.

Samtykke til deling kunne bare gis når delinga enten var driftsøkonomisk forsvarlig eller samfunnsinteresser av større vekt taler for det. Ved vurderinga av om delinga var driftsøkonomisk forsvarlig, såg en på kvaliteten og plasseringa av det arealet som skulle fradeles i forhold til det totale produksjonsgrunnlaget på eiendommen, og driftsgrunnlaget i jord, skog og tilliggende retter. Ved vurderinga av hva som var samfunnsinteresser av større vekt veide en landbruksinteressene på den eine sida og andre samfunnsinteresser på den andre. En såg det slik at vilkåret for eksempel var oppfylt dersom jord- og skogbruksareala blei fradelte til bruk som tilleggsjord, og restarealet blei ei passende bustad- eller fritidstomt. Søkeren hadde ikke krav på delingssamtykke sjølv om fradeling var driftsøkonomisk forsvarlig. Det kunne leggest vekt på de drifts- og miljømessige ulempene delinga ville få for resteiendomen. Det var et vilkår for å nekte deling at ulempene etter ei konkret vurdering ikke var fjernt påreknelige, og dessuten var av ei viss tyngde og hadde et visst omfang.

### **Dagens jordlov § 12 frå 1995**

Under utarbeiding av jordlova som gjeld i dag (frå 1995), beholdt en forbudet mot deling. Forutsetningen blei endra for å gi mest mulige klare signal til potensielle søkerer om rettsstillinga deres. Delingsforbudet inneber ei innskrenking i grunneieren sin rett til å gjøre rettslege disposisjoner over deler av eiendommen. Utgangspunktet er at en eiendom som er benytta, eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk, ikke kan deles uten myndighetene sitt samtykke.

Jordlova § 12 rammer disposisjoner av rettslig art over del av eiendomen. I tillegg vil forbudet kunne ramme faktiske disposisjoner over del av eiendommen dersom eieren faktisk lar noen få rett til å bruke deler av den.

Overføring av eiendomsretten blir ramma. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og lignende ledige- eller bruksrett til del av eiendommen, dersom retten er stifta for lengre tid enn 10 år, eller ikke kan sies opp av eieren. Bruksrett må være av et visst omfang for at delingsforbudet skal gjelde. Delingsforretning som ei forvaltningsmessig akt er alltid å regne som deling etter jordlova § 12 selv om den ikke blir oppfylt av noe rettsoverføring. En overføring av rett til del av eiendommen vil kunne bli ramma av forutsetningene sjølv om det ikke er gjennomført delingsforretning. Etablering av eierseksjoner, jf. eierseksjonslova § 1, krev samtykke. Det er ikke nødvendig med delingssamtykke når overdrageren sikrer seg borett til ett av bolighusene på eiendommen i forbindelse med generasjonsskifte (kårbolig). Delingsforbudet rammer ikke spalting av eiendomsretten i hele eiendommen. Når flere overtar i sameie er det ikke nødvendig med samtykke.

### **Behovet for endring**

Hovedmålet i politikken går mellom anna fram av St.prp.nr. 1 (2004-2005), der det heter at politikken skal gi *"grunnlag for auka verdiskaping og livskvalitet tufta på ei bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressursar"*. Det er også stilt opp noen særlige delmål som har sammenheng med lovreglene om deling. En ønsker 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 eigedomspolitikk"*.

I St.prp. nr. 1 (2004-2005) er det lagt vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel, og at politikken skal støtte opp om en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for auka og mer effektiv landbruks- og tenesteproduksjon. Politikken skal mellom anna legge til rette for de som ønsker å bu på et gardsbruk, men som ikke henter inntekta si frå tradisjonelt landbruk. Innbyggerne må gis større frihet til å velge hvordan de vil bo i distrikta. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessige uheldige løsninger.

Departementet meiner at forholdene i landbruket er endret, siden færre får hovedinntekt si fra landbruksvirksomhet, og færre faktisk bur på bygda. Delingsforbudet bygger dessuten på ei holdning som seier at det ikke er eieren, men samfunnet som er nærmest til å ta stilling til hva som vil være den samfunnsmessig mest formålstjenlige bruken av eiendommen i framtid. Departementet meiner at det i dag er større enighet om at dette spørsmålet ofte er så komplekst at det med mindre samfunnet har lagt konkrete planar for bruken, og eieren sin bruk er i strid med de (eksempelvis i høve vedtatte arealplaner), bør det være eieren selv som har frihet til å fatte slike bestemmelser. I tillegg mener departementet at dagens delingsforbud kan legge unødige bånd på eier sine planar i forhold alternativ næringsutvikling, alternative boformer og elles er i utakt med gjeldende landbrukspolitikk. Oppheving av dagens forbud kan og medvirke til bosetting i distrikta, auke næringsutviklinga, medvirke til ønska endring i bruksstruktur og elles føre til ei forenkling i forhold til byråkrati og sentraldirigering.

Departementet skriver på side 16 i høringsnotatet at siden arealet dyrka jord i Norge totalt sett er lågt. Det er derfor et behov for unntak frå delingsfridomen i gitte situasjoner når det gjelder akkurat denne typen mark. Regjeringen har vidare sett som mål at arealtalet omdisponert dyrkamark skal halveres innan 2010. Departementet mener det er mulig å differensiere reglene om deling noe mer enn det som er gjort i dag, uten at dette svekker hensynet til jordvern eller kulturlandskap i nevneverdig grad.

### **3.1 Departementet sine endringsforslag – oppheving av delingsforbudet (s. 17 i notatet)** **Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir oppheva samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, t.d. ved fradeling av dyrka jord.**

Forslaget til ny jordlov § 12 er som følgjer:

*”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbruk eller hagebruk kan uten hinder i denne lova delast, eller det kan stiftast bruksrettar til del av eiendomen. 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 ikke delast eller frådelast eigedom uten kommunen sitt samtykke. Plikt til å søkje deling etter første ledd gjeld også ved avtale om forpakting og liknende leie eller bruksrett til del av den dyrka jorda når retten er stifta for lengre tid enn 10 år, eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).*

*Samtykke er likevel ikke nødvendig dersom*

- 1. det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, og dette samtykket ikke 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 et vilkår at det er oppretta skriftleg kontrakt der det går fram hva eigedom arealet skal leggjast til, og at arealet skal nyttast til slikt formål.*

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

*Bygningar som ligg i eller nær tunområde kan ikke frådelast eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk uten kommunen sitt samtykke. Fradeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillatast når frådelinga ikke vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påreknede 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 ikke departementet har fastsatt ein annan klageinstans.*

*Jordlova kapittel VI og §§ 13, 14, 15 16 og 17 i gjeldende lov vert oppheva.”*

### **Vurdering:**

#### **Halsa kommune sine merknader**

Forslaget fører til at offentlige styresmakter ikke lenger kan påvirke eigedomsstrukturen i skog og utmark. Halsa kommune mener bestemt at dette i mye større grad vil føre til deling i mindre enheter – som får følgjer for hvor rasjonell drifta kan være, dette er uheldig. Halsa kommune meiner at det framleis bør være nasjonal politikk å skape rasjonelle landbruksenheter. I tillegg mener vi at det er formålstjenlig at det er et ens regelverk for jordbruksareal og skogbruksareal, i den grad regelverket skal endres.

Halsa kommune meiner at enkelte av argumenta for å åpne for deling av landbrukseiendom virker å være lite aktuelle. Vi vil for det første peke på vår erfaring med at dagens delingsforbud på ingen måte virker som ei brems i forhold til alternativ næringsutvikling på landbrukseiendom – hverken i forhold til omdisponering av dyrkamark eller skogsmark - eksempelvis utviding av industriell virksomhet/gardsturisme eller andre lignende tiltak. Et typisk eksempel er situasjonen der flere gardbrukere vil bygge fellesfjøs på særskilt matrikulert tomt, og søker fradeling av f.eks. store areal til dette (opp til 30 daa her i fylket). Dette er hovedsakelig begrunna av finansieringsinstitusjoner, mellom anna Innovasjon Norge, sine krav om god pantesikkerhet. Slik dagens delingsforbud blir praktisert, vil dette kunne gå under unntaket ”samfunnsinteresser av stor vekt”. Inntrykket er at det politiske nivået i kommunene og på statlig nivå er lydøve i forhold til bonden sine planer for garden når det gjeld å vidareutvikle forskjellige konsept i forhold til direkte landbruksdrift, eller tilknyttede virksomheter. Vi ser ikke dagens delingsforbud som noe unødige skranke her.

Spørsmålet om deling oppstår ofte i forbindelse med generasjonsskifte og arveoppgjør – eller når dagens eier får økonomiske problem og ønsker å selge unna tomtegrunn eller hus for å komme på fote igjen. I disse situasjonene vil departementet sitt argument om at eieren selv vet best hva som er mest formålstjenlig for eiendommen på sikt, ikke slå til. Sagt på en annen måte: I disse situasjonene vil dagens eier *ikke ha et næringsperspektiv* i mente når ho/han ønsker å dele frå ulike, og ofte verdifulle, deler av landbrukseiendommen. En kan si at delingsforbudet kan motvirke uheldige familiære disposisjoner i forhold til fradeling av tomtegrunn/bygninger i forbindelse med arveoppgjør – der kravet om delingssamtykke og evt. nekting av dette faktisk oppleves som et gode for den som skal overta garden som bosted og levevei. Også av disse grunner vil det være uheldig om delingsforbudet blir oppheva slik som foreslått.

Framlegget til ny § 12 inneholder ikke ei vurdering av evt. drifts- og miljømessige ulemper knytta til fradeling av utmark. Slike ulemper kan være tråkk og slitasje, forstyrning av dyr på beite, naboklager knytta til støy, lukt, støv, og problem med atkomst til utmark. Halsa kommune er ikke enig i at denne vurderinga kan overlates til dagens eier alene. Dette begrunnes i at dagens eier oftest kun legg på si eiga levetid, og dagens eiere av evt. fradelte parseller, til grunn når konfliktpotensialet blir vurdert; mens eiendommen skal være en bo- og levevei for generasjoner framover. Det som blir sett, som ei konfliktløs fradeling i dag, kan fort snu ved videresalg av hyttetomt til annen eier.

Avslutningsvis vil Halsa kommune komme med merknad om at åpning for fri fradeling av skogareal/areal som ikke er dyrkamark vil føre til oppretting av mindre og urasjonelle skogteiger med dertil uoversiktlige eierforhold og utnyttingspotensiale. Dette vil mellom anna være uheldig i forhold til rasjonell utnytting av jaktretter, hogst, seterområde, nausttomter, beite osv. Vi kan ikke se behovet for slik frihet, særlig sett i lys av de merknadene vi hadde i høve arveperspektivet nevnt ovafor. Dette synet blir også styrkt av at den svenske tilrådinga i SOU 2001:38 (notatet side 11). Halsa kommune meiner det er naivt å tru at hoveddelen av evt. fradelinger og salg av skogareal vil skje som ledd i rasjonalisering/styrking av andre landbrukseiendommer.

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

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

Departementet foreslår at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka jord, med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der fradelinga gjeld jord som skal selges som tilleggsjord til et anna bruk i drift.

Jordlova har i dag både et forbud mot deling og et forbud mot omdisponering av dyrka og dyrkbar mark. De to reglene har ulike formål; å verne det produktive arealet og jordsmonnet, og å hindre at ressursgrunnlaget på driftsenhetene blir redusert. Begge reglene bygger på langsiktige perspektiv. Krav om delingsbehandling kan av mange oppfattes som ei slags dobbelhindring av omdisponering. Tar en bort kontrollen med deling, vil en likevel i praksis kunne oppleve at enkelte først fradeler parseller med dyrka jord - og etter ei tid fremmer søknad om samtykke til omdisponering. Her viser de til at parsellene er fradelte og at de ligg unytta. I slike tilfeller vil kommunen lettare kunne bli fristet til å gi samtykke til omdisponering enn om arealet framdeles var en del av et større dyrka område. Er den dyrka jorda fradelt, og parsellen svært liten, er det uklart om forbudet i jordlova § 9 vil kunne hindre ei omdisponering. For å unngå økt omdisponering av dyrka jord meiner departementet at det bør være plikt til å søke om samtykke dersom en ønsker å dele opp dyrka jord.

I høringsnotatet kapittel 2.3 (side 15) er det vist til at landbrukspolitikken i lys av internasjonale avtaler, en mer åpen marknad og ut frå nasjonale prioriteringer legg opp til redusert kostnadsnivå og strukturendringer som bygger på effektiv produksjon av jordbruksprodukt. Dette er forhold som taler for effektiv og rasjonell utnytting av jordbruksareal, og for at det framdeles bør føres kontroll med deling av dyrka jord. Departementet meiner at det ikke er like sterke hensyn som taler for ei tilsvarande plikt til å søke om fradeling av areal som ikke alt er dyrka jord. I slike høve bør regelen være at det er eieren selv som avgjør om eiendommen skal deles eller ikke - enten fradelinga gjelder uproduktive areal, skog, eller dyrkbar mark. Fradeling får i ikke utgangspunktet følger for utviklinga av kulturlandskapet i enkelte område. Det er endringer i arealdisponering, og særlig større endringer som følge av endra planer etter plan- og bygningslova som får slike følger.

### **Halsa kommune sine merknader**

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

Halsa kommune mener at all omdisponert jord bør være omfatta av delingsforbudet. Vi viser til at inntektskilder som grusforekomster kan være viktig av hensyn til drifta av eiendommen; og ofte har dette kommet i gang som følge av omdisponeringstillatelse. Det samme gjelder eksempelvis for areal som er omdisponert til golfbane.

Halsa kommune er enig med departementet i at hensynet til effektiv og rasjonell utnytting av dyrkajord gjør seg gjeldende i forhold til opprettelse av bruksretter (f.eks. langvarige leiekontrakter) – og at dette må sees på som ei deling i høve evt. nye føresegner.

Halsa kommune går som nevnt i mot forslaget om fritt salg av areal som ikke er dyrkamark. Vi meiner at dersom en landbrukseiendom først skal tappes for ressurser, også i rasjonaliseringsøyemed (salg til andre bruk i drift), bør *hele* eiendommen selges – og eier evt. bare sitter igjen med hus og romslig tomt. For det tilfellet at forslaget blir vedtatt, vil en ikke få høve til å vurdere evt. drifts- og/eller miljømessige ulemper knytta til fradelinga. Dersom forslaget blir vedtatt, vil delingsfridom i forhold til videresalg som tilleggsjord likevel ikke være heilt ueffent, då jorda fremdeles skal benyttes til jordbruksproduksjon.

Vi har ikke merknad til forslaget om at fylkeslandbruksstyret fremdeles skal være klageinstans i høve kommunale vedtak etter § 12 andre og femte ledd.

Søknadspliktige fradelinger av jord er no foreslått bare å skulle kunne innvilges når "samfunnsinteresser av stor vekt" gjør seg gjeldende. Dagens andre unntaksalternativ – avkastningsvurderinga – er tatt vekk. Halsa kommune mener det vil være en fordel med utmeisling av hva slike samfunnsinteresser kan være; dette på tross av praksis under nåværende lovverk. Det er grunn til å tru at begrepet vil kunne bli tøyd i alle retninger, slik at avgrensing kan være på sin plass.

### **3.2.2 Fradeling av bygninger i tun**

#### **Departementet vurderer om det bør gjørest unntak frå delingsfridomen dersom fradelinga gjeld bygninger som ligg i eller nær tunet på eiendommen.**

Som nevnt i kapittel 2 mener departementet det er viktig å få utnytta bygningsressursene på landbrukseiendommene bedre framover, og at selv bruk til fritidsformål i mange tilfelle vil være bedre enn at bygningene ikke blir brukt i det hele. Når departementet i kapittel 3.1 foreslår at eieren fritt skal kunne dele eiendommen sin, bygger dette på at eieren sjølv er nærmest til å vurdere hvordan ressursgrunnlaget på eiendommen bør utnyttes på en tjenlig måte til beste for han selv og samfunnet. Departementet meiner at dette bør være utgangspunktet også ved fradeling av bygninger. Departementet mener likevel at det er grunn til å spørre om det bør gjøres unntak frå delingsfridomen for enkelte bygninger i tunområdet.

Bygningene på landbrukseiendommen representerer oftest en viktig ressurs på eiendommen. Bygningene har viktige funksjoner for drift av eiendommen og som boplass, og det er

kostnadskrevende å føre de opp. Fradeling av bygninger har såleis nær sammenheng med ressursgrunnlaget på eiendommen.

Fradeling av bygninger i eller nær tunet kan også være uheldig av hensyn til drifta av eiendommen. Slike fradelinger kan føre til uheldig trafikk og ferdsel i tunet, og en har også erfaring for at lek kombinert med landbruksmaskiner eller driftsbygninger kan være farlig. Der den fradelte tomte er plassert nær driftsbygninger, kan det bli vanskeligere å bruke bygningene til det de er eigna til. Undersøkinger av avslag, jf. vedlegg 3 tabell 4, viser at dette er ei erfaring som mye av gjeldende praksis bygger på.

Fradeling av bygninger i eller nær tunet får ikke direkte virkning for kulturlandskapet. Det er likevel grunn til å tro at fradelinga øker risikoen for at etablerte tun/bygningsområde blir vesentlig endra. Ved salg til bostad- eller fritidsbruk vil det trolig være aktuelt å sette opp gjerde eller plante hekkar eller lignende. Dette kan være uheldig i vakre tun, og hensynet til kulturlandskapet er såleis et omsyn som kan gi grunn for unntak frå delingsfridomen. Departementet legg til grunn at faren for uheldige endringer for kulturlandskapet og drifts- og miljømessige ulemper gjør seg gjeldende 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 hensynet til kulturlandskaps taler for å ha kontroll med fradeling av bygninger i tunet. Et slikt unntak frå delingsfridomen vil berre gjelde en liten del av de delingssakene som blir behandla i dag.

#### **Halsa kommune sine merknader**

Halsa kommune er enig med departementet sine vurderinger/begrunnelse med hensyn til at fradeling av bygninger i/nær tunet bør være underlagt søknadsplikt. Dette også av hensyn til kreative løysinger i forhold til generasjonsskifte/arv/økonomiske problem, som nevnt ovafor.

Halsa kommune mener fylkeslandbruksstyret eller fylkesmannen kan være klageinstans.

Departementet ber oss i tilfelle ta stilling til om søknadsplikta skal gjelde de same landbrukseiendommene som følger av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til virkeområdet for gjeldende delingsforbud), eller om det berre er eiendommer med et visst driftsomfang eller visse driftsformer som bør omfattes. Har eiendommen en størrelse som tilsvarer arealgrensene etter konsesjonslova, kan det være grunn til å legge større vekt på hensynet til drifta av garden enn om eiendommen er mindre, eller har et lite driftsomfang. På den andre sida kan reglene bli kompliserte dersom det blir fastsatt ulike regler for ulike landbrukseiendommer om plikt til å søke samtykke til deling.

For det første meiner Halsa kommune at plikta til å søke om fradeling av bygninger også bør gjelde skogbrukseiendommer. De samme hensyna hva gjeld fradelingsproblematikken kan gjøre seg gjeldende for disse eiendommene som for eiendommer med jordbruksareal.

For det andre meiner Halsa kommune at søknadsplikta bør benyttes opp til de landbrukseiendommene som følger av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til dagens regelverk). Det vil bli unødig komplisert evt. å skulle skille mellom driftsformer/omfang/arealgrunnlag i høve søknadspliktige fradelinger.



For det tredje kan vi ikke sjå at det vil være mulige å finne ei adekvat objektiv målbar avgrensing for hva som er ”i eller nær tunområde” – korkje i tal meter frå evt. våningshus/driftsbygning eller på annan måte. Tunområda på landbrukseiendommer er ulike i utforming og utbreiing. Dette er et utprega skjønsspørsmål vi trur det vil kunne bli mye støy rundt dersom forslaget går gjennom slik det no ligg føre. Dette er hovedgrunnen til at Halså kommune meiner det bør være søknadsplikt på *enhver bygning* på landbrukseiendom. Her er knytta store verdiar til de ulike bygningene – og det er også her de største drifts- og miljømessige ulempene i forhold til landbruksdrifta oppstår. Ved å fastsette et konsekvent unntak frå delingsfridomen ved fradeling av bygninger, vil kommunene i alle fall slippe å ta stilling til *om* et tiltak er søknadspliktige eller ikke – og heller kunne gå rett på realitetene i saka.

Her som elles bør utmeisles hva som går inn under begrepet ”*samfunnsinteresse av stor vekt*”, jf. merknaden under punkt 3.2.1.

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

Det er ikke behov for unntak frå delingsfridomen etter jordlova for å sikre at eksisterende planer blir etterlevd.

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 statlig, fylkeskommunal og kommunal håndheving av myndighet. Planlegginga skal dessuten 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 mulige gagn for samfunnet.

Departementet har ikke grunn til å tru at en opphevelse av delingsforbudet i jordlova vil ha nevneverdig konsekvenser for håndhevelsen av planer etter plan- og bygningslova. Skal eieren dele eiendommen, kan kommunen med hjemmel 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 kombineres med ei bruksendring, for eksempel ei seter blir fradelt og solgt til fritidsformål. I slike tilfelle har eieren etter plan- og bygningslova § 7 også plikt til å søke om dispensasjon frå planen. Hensynet til planen og de avveiningar som ligger til grunn for den er derfor tatt vare på gjennom egne regler i plan- og bygningslova.

Så godt som all arealplanlegging i LNF-område har i realiteten basert seg på at det foreligger et delingsforbud i jordlova. Det har ført til at kommunen ikke har vært nødt til å gjøre en nærmere vurdering av behovet for å fastsette *forskrifter i planen om deling eller utforminga av eiendom og tomter*. Som nevnt vil fradeling til formål i strid med arealbruk og føresegner i vedtatt plan kreve planendring eller dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7. I regulerte område kan kommunen mellom anna fastsette eiendomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om tilnærmet samme mulighet bør etableres gjennom arealdel til kommuneplan. Dette vil i tilfelle kreve endring av plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstad b, og plan- og bygningslova § 33 første ledd. En slik løsnig kan også være et alternativ til å fastsette lokale forskrifter om unntak frå delingsfridomen, jf. kapittel 3.2.4. Departementet ber høringsinstansene om å vurdere om forslaget til oppheving av delingsforbudet i jordlova bør føre til ei endring av plan- og bygningslova i samsvar med det som her er sagt.

### Halsa kommune sine merknader

Halsa kommune har ikke sterke meninger om spørsmålet – ut over det at en må sikre gode nok kanalar i høve eiendomsutforming og tomtegrenser. Det kan hende at det er fornuftig å åpne for dette allerede i arealdelen til kommuneplanen. Videre slik at Halsa kommune mener at det bør legges opp til overgangsregler (forskrift eller vedtak med heimel i plan- og bygningslova) for de 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 fastsatt i lokalt forankra regler

Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i reglene i plan- og bygningslova slik at kommunene kan fastsette føresegner til arealplan.

Landbruks- og matdepartementet legg til grunn at det er et sentralt mål å styrke lokaldemokratiet og legge til rette for en differensiert landbruks- og arealpolitikk, der kommunene sjølv fastsatt mål og har tilgang på virkemiddel som kan medvirke til å oppnå de lokale landbrukspolitiske måla. Om kommunen meiner at det er ønskelig ut frå lokale forhold å innvirke på utforminga av landbrukseiendommene, eller forhold knytta til kulturlandskapet, kan det styrke lokaldemokratiet og den lokale landbrukspolitikken om kommunen får *et valg med hensyn* til om det fremdeles vil ha kontroll med deling etter jordlova. Kommuner som ønsker slik kontroll, vil i så fall kunne trekke inn lokale forhold og prioriteringer ved avgjørelsen av delingssakene på same måte som i dag.

Lovteknisk kan ei slik løsnung byggest opp noe nær den løsnunga som gjelder for de såkalla 0-grensene etter konsesjonslova § 7, slik at departementet dersom kommunen fremmer ønske om det, fastsatt lokal forskrift.

Til grunn for kommunen sitt ønske om forskrift, må kommunen ta stilling til hva for område forskrifta bør gjelde for, og klargjøre hva for hensyn de ønsker å ta ved innføring av forskrift, og hva for konsekvenser en særleg tar sikte på å unngå.

Legg en til grunn at kommunene skal få et slikt valg, er det et særskilt spørsmål om plikta til å søke deling bør gjelde for så ”små” eiendommer som gjeldende forbud mot deling er knytta til, eller om søknadsplikta bør knyttes til noe større eigendommer, t.d. eigendommer over grensa for konsesjonsplikt etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 (100 dekar, der inntil 20 dekar kan være fulldyrka). Dette kan løses i forskrifta sjølv, men omsynet til harmoni i regelverk der formålet er å styre driftsmessige forhold på eiendommen, talar for ei kopling til grensa i konsesjonslova. Departementet ber om høringsinstansene sine synspunkt på kvar det vil være naturleg å sette ei slik grense.

Det går fram av kapittel 3.2.4 at det er et alternativ til lokal forskrift som dette å gjøre endringer i plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b og plan- og bygningslova § 33 første ledd, slik at kommunen i arealplanen kan fastsette regler om eiendomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige forhold og lignende. Departementet ber høringsinstansene om å vurdere hva for ei av disse to løsnungene som vil være best.

### **Halsa kommune sine merknader**

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

*”§ 13 Lokale regler om deling.*

*Etter søknad frå kommunen kan departementet innføre forskrift som inneber at eigedom som er eller kan nyttast til jordbruk, hagebruk eller skogbruk, ikke kan deles uten kommunen sitt samtykke. Slik forskrift kan innføres når kommunen meiner forskrift er ønskelig ut frå omsynet til driftsmessig gode løsnings eller omsynet til kulturlandskapet. Når det er søkt om deling etter lokale regler, kan kommunen ved avgjerda berre leggje vekt på omsyn som låg til grunn for innføringa av reglene.”*

Halsa kommune ser både fordeler og ulemper ved valg mellom forskrift som i forslaget til ny jordlov § 13, eller evt. endringer i plan- og bygningslova. Gjennom forskriftsarbeidet vil kommunen få en holdning til problemstillingene, og dermed trolig også en klarare politikk/praksis når det gjelder deling av landbrukseiendommer. Dette er likevel en omstendelig prosess som krever at kommunen selv tar initiativ til forskriftsinnføring. Dersom regler om tomtegrenser, eiendomsforhold, driftsmessige tilhøve m.m. ligg klare til bruk gjennom plan- og bygningslova, vil kanskje terskelen for å nyttiggjøre seg av regelverket og mulighetene her være mindre. Spørsmålet er likevel om dette siste vil være nøyaktig nok i forhold til behovet for å fange opp alle de forskjellige problemstillingene ei eiendomsdeling kan føre med seg.

For det tilfellet at kommunene får tilatelse til å innføre forskrift, meiner Halsa kommune at forskrifta bør kunne gjelde eiendommer som er ”mindre” enn grensa i konsesjonslova § 4 første ledd nr 4 (100 dekar, der inntil 20 dekar er fulldyrka). Dette av hensyn til å kunne fange opp eiendommer som er ”små”, men ligg i et elles sammenhengende landbruksområde.

#### **3.2.5 Unntak fra og begrensinger i plikta til å søke deling**

Samtykke til deling blir som i dag ikke nødvendig i ei rekke høve. Det går fram av beskrivinga under kapittel 1.2.2.1 at samtykke til deling i dag ikke er nødvendig når særskilt registrert del av eiendommen blir solgt ved tvangssalg, blir delt i samband med offentlig jordskifte, dersom eiendommen er ei selvstendig driftsenhet, eller om delen av eiendommen ikke er på same eierhånd. Det går fram av kapittel 1.2.1 at bruksrett som blir truffet av delingsforbudet må ha et visst omfang, og at det for eksempel ikke er nødvendig med delingssamtykke ved etablering av en rett til kår.

### **Halsa kommune sine merknader**

Vi seier oss enig i departementet sine vurderinger under dette punkt.

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

Vi viser til omtalen av de ulike forbudet 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 odelseiendommer kan deles uten hinder av jordlova § 12, på tross av at de har vært drive sammen som ei eining). Departementet foreslår ikke endringer i disse reglene.

### **Halsa kommune sine merknader**

Vi seier oss enig i departementet sine vurderinger.

### **3.3 Kontroll med at det ikke blir gjennomført ulovlig deling**

Departementet foreslår at tinglysingskontrollen ved fradeling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomføres i forbindelse med kommunen si behandling av sak om deling og oppmåling etter reglene i plan- og bygningslova og ny lov om eiendomsregistrering. Skal arealet som blir fradelt overføres til ny eier, vil eieren eller kjøperen fremme krav overfor kommunen om kart- og oppmålingsforretning. Departementet meiner derfor at det er tjenlig at kontrollen med deling blir knytt til kart- og oppmålingsforretninga, jf. lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom. Om eieren 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 eiendomsregistrering § 10 første ledd. Slik kart- og delingsforretning blir gjennomført før den nye eieren får tinglyst heimel til eiendommen sin, jf. tinglysingsloven § 12 første ledd. Forslaget fører til at kontrollen med at nødvendig delingssamtykke er gitt blir gjennomført på et tidligere tidspunkt enn i dag, og av samme myndighet som avgjør spørsmålet om deling. Forslaget fører til at tinglysingslova § 12 a andre ledd kan oppheves. Det fører også til at egenfrasegna knytta til konsesjonsfrie overtakelser kan forenkles.

#### **Halsa kommune sine merknader**

Vi seier oss enig i departementet sine vurderinger. Ordninga fører til ei klar ansvars plassering på lavest mulige nivå.

For de tilfella eiendommen som blir fradelt allerede er utskilt som eget registerenhet (eget gards- og bruksnummer), mener kommunen at det trengs kontroll i forhold til spørsmålet om delinga er lovlig eller ei. Det har i praksis vist seg også under dagens kontrollregime at ulovlige delinger kan skje i disse tilfella.

#### **Høringsnotatet del II - Frivillig statlig kjøp og oreigning av tilleggsjord mm.**

Departementet ser det ikke lenger som nødvendig og naturlig at staten skal ha ei rolle i kjøp og formidling av eiendommer for å bidra til å bedre bruksstrukturen i landbruket. Slike transaksjoner vil i alle tilfelle berre ha heilt marginal betydning på landsbasis. Tilsvarende gjelder for ekspropriasjon av tilleggsjord.

Landbruks- og matdepartementet foreslår derfor å oppheve ordninga med frivillig statelige kjøp av tilleggsjord (jordlova § 6) og oreigning som virkemiddel for å skape en tjenlig og variert bruksstruktur (jordlova § 13). Det same gjeld heimelen til å oreigne vanhevda fulldyrka jord (jordlova § 8 femte ledd) og oreigning av jord med sikte på å regulere grenser mellom bruk (jordlova § 16). Dessuten reiser departementet spørsmål om det er grunn til opprettholde heimelen til å oreigne husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk (jordlova § 14).

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

### **Halsa kommune sine merknader**

Vi seier oss kort og godt enig samd med departementet sine vurderinger og forslag under punkt 2.1 (side 31) hva gjeld jordlova § 6 og statelige oppkjøp, 2.2 (side 32) hva gjelder oreigning etter jordlova § 13, 2.3 (side 33) hva gjeld oreigning som følge av vanhevd etter jordlova § 8 og punkt 2.4 (side 34) om avløsning av bruksrett med mer etter jordlova § 16.

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

### **Drifts- og næringssjefens innstilling:**

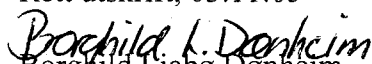
I forbindelse med forslag til endringer i jordlova som er sendt på høring, sier utvalg for plan og forvaltning i Halsa seg enig i merknadene som kommer fram i saksutgreiinga.

### **Behandling i utvalg for plan og forvaltning 01.11.2005, sak 0080/05.**

#### **Vedtak:**

Enstemmig som innstilling.

Rett utskrift, 03.11.05

  
Borghild Liabø Dønheim

Utskrift:

Det Kongelige landbruks- og matdepartement, Postboks 8007, Dep, 0030 Oslo