



## HAAVIND VISLIE

Det kongelige landbruks- og  
matdepartement,  
Postboks 8007 Dep  
0130 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr:	2005 / 1130
Dokumentnr:	186
Dato: 9. NOVEMBER 2005	
Saksnr:	ASR/sur/100
Arbeidsnr:	41

DATO  
OSLO, 9. NOVEMBER 2005

- IFLG. AVTALE
- TIL ORIENTERING
- RETUR MED TAKK
- IFLG. BREV
- HASTER
- ANNET

### HØRINGSBREV AV 30. JUNI 2005 OM FORSLAG TIL "DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA"

Vedlagt oversendes uttalelse vedrørende ovennevnte fra Norsk forening for landbruksrett.

MED VENNLIG HILSEN  
ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS

*Gerd Stenrud*  
for  
Ola Brekken  
Advokat

Det kongelige landbruks- og matdepartement  
Postboks 8007 Dep  
0130 Oslo

### Høringsbrev av 30. juni 2005 om forslag til «diverse endringer i jordlova mv.»

Norsk forening for landbruksrett som er en av høringsinstansene, har anmodet undertegnede om å avgi uttalelse om forslaget.

Vi begrenser vår uttalelse til det som fremstår som det vesentligste i forslaget, nemlig endringene i jordl. § 12.

Lovteknisk innebærer forslaget en viktig endring. I dag er hovedregelen at fradeling av det vi for enkelhets skyld betegner som landbruksjord, ikke er tillatt. Rekkevidden av denne regel er stor gjennom definisjonene av hva som er en enhet og hva som ansees som deling. Unntakene hjemlet i lovteksten er snevre, jf. henvisningene til «samfunnsinteresser av stor vekt» og til hva som er «forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning egedomen<sup>1</sup> kan gi».<sup>2</sup>

Forslaget innebærer en speilvendning, jf. utk. § 12 første ledd første punktum der det - for sikkerhets skyld? - fastslås at fradeling er tillatt. Fra dette prinsipp er det flere unntak:

- Deling<sup>3</sup> av «dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk»<sup>4</sup> krever samtykke fra kommunen. Deling omfatter her stiftelse av totale bruksrettigheter (forpaktning, jordleie) for mer enn 10 år<sup>5</sup> (annet ledd). Her er det imidlertid viktige begrensninger i tredje ledd for de tilfeller der det i medhold av § 9 er gitt samtykke til omdisponering (nr. 1), eller der formålet med fradelingen er «å overdra jord som tilleggsareal til annan eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk» (nr. 2).

Dreier det seg om slik «dyrka jord» - som ikke fanges opp av særreglene i tredje ledd - kan kommunen bare gi samtykke når «samfunnsinteresser av stor vekt» taler for det (fjerde ledd). Vi stiller spørsmål om det er grunn til å stille et så strengt vilkår, jf. det annet kriterium i dagens lov. Den foreslåtte regel vil på dette punkt kunne betegne en tilstramning også når særreglene i tredje ledd tas i betraktning.

- Femte ledd hjemler også et krav om samtykke fra kommunen, nemlig ved fradeling av «[b]ygningar<sup>6</sup> som ligg i eller nær tunområde». Vi forstår det slik at fradeling av hele «tunområdet»<sup>7</sup> med bebyggelse faller utenfor femte ledd; et slikt forhold må bedømmes etter annet ledd, jf. fjerde ledd, med mindre regelen i tredje ledd nr. 2 er

<sup>1</sup> Lovteksten definerer ikke eiendomsbegrepet. Det vil være ønskelig at det gjøres.

<sup>2</sup> I praksis har det imidlertid i den senere tid vært en «oppmykning».

<sup>3</sup> «Deling» innebærer så vidt skjønnes det rent tekniske at det opprettes et nytt bruksnummer. Hvorvidt den nye enhet blir solgt, er irrelevant, jf. dog de forutsetninger som ligger i tredje ledd nr. 2.

<sup>4</sup> De siterte ord er ikke uproblematiske. Vi nøyer oss med å minne om de problemer som en lignende formulering i odelsloven har voldt og fortsatt volder.

<sup>5</sup> Annet punktum er litt overraskende formulert sammenholdt med første punktum. Første punktum fremstår som et klart forbud mens det i annet punktum tales om «plikt til å søke» - uten at denne plikten defineres nærmere.

<sup>6</sup> Uttrykket her er vel noe uheldig idet vi antar at det er *grunn med bygning(er)* som ikke skal kunne fradeles - enten slik at grunnen selges eller bortfestes.

<sup>7</sup> Dette er et uttrykk som nok trenger en nærmere forklaring.

anvendelig. I endel tilfeller vil nr. 2 ikke være anvendelig, og dermed vil altså deling bare kunne skje der «samfunnsinteresser av stor vekt taler for det». Det synes urimelig strengt.

- Endelig er det unntak fra hovedregelen i utk. § 13. Her hjemles det adgang til å gi forskrift for den enkelte kommune om at deling av eiendom som «kan nyttast til jordbruk, hagebruk eller skogbruk», ikke kan skje uten at kommunen samtykker. Vi bemerker at delingsbegrepet ikke er definert, men antar at forutsetningen er at det skal forstås på samme måte som i utk. § 12 annet ledd annet punktum. Videre bemerker vi at hvis denne hjemmel utnyttes, kan man få delingsforbud/delingshindring for skogeiendommer, hvilket ikke følger av utk. § 12.<sup>8</sup> Og endelig antar vi at hensikten med utk. § 13 er at kommunen skal kunne få strengere regler enn det som følger av utk. § 12, ikke at f.eks. kravet i utk. § 12 fjerde ledd om «samfunnsinteresser av stor vekt» skal kunne fravikes.

Det er ikke utenkelig at kommuner vil benytte forskriftshjemmelen. Slik forslaget må forstås, jf kommentarene ovenfor, vil det derfor kunne skje en innstramning i forhold til dagens regelverk og praksis. Formålet med lovendringen er uttalt å være det motsatte.

Vi mener at den omlegning som utk. § 12 første ledd innebærer, er velbegrunnet ut fra dagens forutsetninger. Vi stiller oss derimot noe skeptisk til de reservasjoner som ligger i unntaksreglene, også etter at de problemer som vi har pekt på ovenfor, måtte være ryddet av veien gjennom passende omformuleringer/presiseringer. Vi tror at de restriksjoner som er foreslått for dyrket jord, kan være til hinder for en nødvendig etablering av større enheter innen norsk landbruk. På den annen side må det erkjennes at det kan være ønskelig med et vern mot oppsplitting i små enheter (altså uten at det fradelte areal blir lagt til en annen landbrukseieendom), men mener at de skranker som er lagt inn i utkastet, vil være til hinder for en rekke fornuftige disposisjoner.

I den utstrekning det skal være offentlig kontroll med delinger, kan det spørres om det er bedre å overføre regelverket til plan- og bygningsloven. Det er mange gode grunner til å samle arealdisponeringsreglene der, og vesentlige sider av delingsproblemet blir allerede håndtert etter reglene i pbl, jf. lovens §§ 63 og 93. En fullstendig overføring av regelverket til plan- og bygningsloven vil imidlertid innføre et «fremmedelement» ved at delingsbegrepet i jordloven (i alle fall i dag) omfatter en enhet som kan bestå av flere bruksnummer og kan vedrøre stiftelse av bruksrettigheter.

For Norsk forening for landbruksrett

Thor Falkanger  
sign



Ola Brekken

<sup>8</sup> Fradeling av et skogareal vil altså falle utenom utk. § 12, men kan rammes av forskrift etter utk. § 13. Fradeling i utmark ellers vil fanges opp hverken av utk. § 12 eller evt. forskrift i medhold av utk. § 13.