



Det kgl. Landbruks- og matdepartement  
Avdeling for skog- og ressurspolitikk  
Postboks 8007 Dep.  
0030 OSLO

## **HØRINGSUTTALELSE OM FORSLAG TIL DIV. ENDRINGER I JORDLOVEN**

Vi viser til høringsbrev datert 4.7.05 og til e-post fra LMD 31.10.05 om utsettelse av høringsfristen. Formannskapet behandlet saken i møte den 09.11.2005, saksnr 0288/05 og vedtok følgende:

### **Vedtak:**

Formannskapet viser til administrasjonens vurdering og konklusjon. Formannskapet ser behov for modernisering og forenkling av lovbestemmelsen slik høringsnotatet beskriver, men anbefaler at endringene bør gjøres innenfor jordlovens § 12 ved at kriterier og vilkår for å gi samtykke til deling moderniseres i tråd med dagens utfordringer slik de er beskrevet i landbruksdepartementets høringsnotat.

### **Behandling:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling til vedtak:**

Formannskapet viser til administrasjonens vurdering og konklusjon. Formannskapet ser behov for modernisering og forenkling av lovbestemmelsen slik høringsnotatet beskriver, men anbefaler at endringene bør gjøres innenfor jordlovens § 12 ved at kriterier og vilkår for å gi samtykke til deling moderniseres i tråd med dagens utfordringer slik de er beskrevet i landbruksdepartementets høringsnotat.

### **Bakgrunn:**

Landbruks- og Matdepartementet har sendt ut høringsbrev og høringsnotat vedrørende endringer i jordloven. Høringsfristen er 1. november, men det er avklart med departementet at politisk behandling av høringsuttalelse i formannskapet i møte 9.11 er tidsnok i forhold til den videre saksbehandling i departementet.

Endringsforslagene går ut på:

- Delvis oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12
- Oppheving av regler om statens kjøp av tilleggsjord og regler om ekspropriasjon etter jordloven
- Tilskuddsordningen, jordlovens § 18
- Oppheving av noen uaktuelle lover

Forslagene innebærer at det generelle forbudet mot deling av landbrukseiendom blir opphevet, samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll ved delingen, f.eks ved fradeling av dyrket jord.

Videre er det foreslått at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrket jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

Det foreslås at tinglysningskontrollen ved fradeling oppheves, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke til deling etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter forutsetningene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Forslagene knyttet til Tilskuddsordningen, jordlovens § 18 bygger på ønsker om å synliggjøre i jordloven hvilke reaksjoner forvaltningen har mulighet til å benytte overfor tilskuddsmottakere som bryter tilskuddsregelverket, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsformidlingen.

Det er også behov for å rydde opp i regelverket ved å oppheve lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker.

Andre forhold som departementet vurderer er:

- Om fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen fortsatt bør omfattes av delingsforbudet.
- Om kommunene skal få mulighet til å fastsette lokal forskrift, eller om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningslovens bestemmelser slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplanen.
- Oppheve ekspropriasjonsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselsbruk.

Departementets begrunnelse for endringene er:

- En økende forståelse av at samfunnet i mange situasjoner ikke er bedre egnet enn enkeltindividet til å ta beslutning i komplekse spørsmål.
- At bestemmelsene i jordloven bør understøtte en utvikling mot større driftsenheter. Ved å oppheve delingsforbudet vil flere få tilgang til tilleggsjord.
- At de samme bestemmelsene ikke må føre til unødvendige hindre for næringsutvikling
- At en forenkling i lovverket kan friggi ressurser både i offentlig og privat sektor.
- Oppheving av delingsforbudet kan medvirke til bosetning i distriktene ved å gi rom for mindre bruk og store tomter.
- Oppheving av delingsforbudet kan stimulere næringsutviklinga og medvirke til ønsket endring i bruksstruktur.

### **Vurdering:**

I det følgende avgrenses vurderingene til opphevelse av delingsforbudet.

Saken har vært diskutert administrativt med de øvrige kommunene i Gjøvikregionen. Selv om det er flere sammenfallende synspunkter har vi likevel ikke valgt å utarbeide felles uttalelse fra disse kommunene, bl.a på bakgrunn av noe forskjellig ståsted og forutsetninger.

Administrasjonen i Søndre Land kommune er enig i at gjeldende delingsforbud i jordloven på mange måter ikke er samsvar med gjeldende praktisering i forvaltningen og utfordringer i landbruket og i bygdesamfunnet generelt. Vi ser behovet for forenklinger og er også enig i at det rent prinsipielt er problematisk i komplekse saker å fatte forvaltningsvedtak som overprøver eierens planer for eiendommen. Det er ikke alltid forvaltningen vet best. Vi oppfatter det slik at Departementets viktigste premiss for endringsforslaget nettopp er den liberale holdning at individet, næringsutøveren eller markedet er bedre egnet enn samfunnet til å finne frem til gode løsninger, også i et samfunnsperspektiv.

I Søndre Land kommune praktiseres delingssøknader etter jordlovens § 12 liberalt. Sakene består hovedsakelig av fradeling til boligtomter og hyttetomter i LNF-områdene og i noen grad fradeling av hus og tun der formålet er rasjonaliseringssalg av jorda til nabo. I blant ønsker politikerne å være mer liberale enn administrasjonen.

Oppheving av delingsforbudet etter jordloven vil trolig ikke ha vesentlig negative konsekvenser for eiendomsstrukturen i forhold til hovedtyngden av saker kommunen behandler i dag – fradeling av mindre enkelttomter. Det er også i forhold til dagens delingsforbud problematisk å argumentere for eller i mot at en fradeling til boligtomt er driftsøkonomisk forsvarlig. Dette hensynet har etter hvert fått mindre relevans for alle bruksstørrelser, kanskje spesielt for de minste der landbruksinntekten likevel er av marginal betydning. Det synes hensiktsmessig, i første rekke i forhold til en rasjonell forvaltning, at denne sakstypen forvaltes etter plan- og bygningsloven.

I en unntakssituasjon havner etter vår mening bolighus på tun, der vi mener det fortsatt er behov for en jordlovsmessig behandling for å forhindre driftsmessige og kulturlandskapsmessige dårlige løsninger for eiendommen i et langsiktig perspektiv. Vi ser ikke noen åpenbare forvaltningsregler for å avgrense hva som bør betraktes som boliger i tun, til det vil variasjonene trolig være for store. Kommunene bør trolig måtte utføre denne fortolkningen selv i den konkrete saken. Det vil si at bestemmelsen må utformes som en generell bestemmelse.

Heller ikke fradeling av større arealer; som all tilhørende skog til en landbrukseiendom, deler av skogen eller hele skogteiger oppfattes som uproblematisk å unnta fra delingsforbudet. Vi har godt historisk belegg både nasjonalt og internasjonalt for at eiendommer f.eks ved generasjonsskifte blir delt mellom søsken og vi erfarer fortsatt at denne problemstillingen fortsatt er aktuell for skogeindommer. Det fører til marginalisering av eiendommene, flere utenbygds eiere og større utfordringer i å gjennomføre felles investeringer, f.eks i veibygging.

Heller ikke ved salg av større deler av eiendommen (hele eller deler av skogen) utenom nærmeste familie ser vi at liberalisering av delingsforbudet automatisk vil føre til en ønsket strukturrasjonalisering i skogbruket. Man kunne tenke seg at dette kunne latt seg styre gjennom konsesjonslovgivningen, men slik bestemmelsene i denne er utformet i dag, er det vanskelig å se hvor en kan nekte konsesjon. Vi mener tvert i mot at liberalisering av delingsforbudet vil gjøre det enklere for eiere i en presset økonomisk situasjon å selge deler av skogen slik at eiendommens ressursgrunnlag forringes og at kjøper i mange tilfelle ikke vil være eier av naboskogen, men i større grad ha andre motiver for kjøpet enn å drive skogbruk. Spesielt ved omsetning av mindre skogteiger vil f.eks adgang til eget jaktterreng være et slikt motiv, mens skogbruksinntekten vil være marginal og av mindre betydning for ny eier. Kjøpesummen og betalingsvilligheten for en slik eiendom kan derimot være høy. Deling og frasalg av skog kan bidra til at skog i større grad blir gjenstand for slaktning og spekulasjon.

Søndre Land kommune er en betydelig skogkommune der eiendomsstrukturen gjennomgående er god med mange store og velarronderte eiendommer, men også en del teigblanding og sameier. Mange gardbrukere har det aller vesentligste av inntekten sin fra skogen. Dagens pressede lønnsomhet i skogbruket påvirker derfor inntektsforholdene for mange skogeiere mer negativt i Søndre Land enn i andre deler av landet, der skogen har mindre betydning for den enkelte. Dersom delingsforbudet oppheves frykter vi at en del eiere vil fristes til salg av deler av skogen og at dagens gode eiendomsstruktur vil utvikles i feil retning. Det vil derfor være viktig å opprettholde delingsforbudet også for skog.

Vi oppfatter det også som uheldig at endringene i jordloven sammenholdt med at dagens § 50 i skogloven (omdisponering av skog til annet øyemed) ikke er videreført i den nye skogloven vil innebære at det for skogens del ikke lenger ligger juridiske hindringer mot omdisponering.

**Konklusjon - forslag:**

Samlet sett mener vi de positive effektene av lovforslaget først og fremst er knyttet til enklere forvaltning og noe frigjøring av ressurser. Vi tror det er tvilsomt at den liberalisering i delingsforbudet det legges opp til vil bidra til en bedre eiendomsstruktur i landbruket og vi mener det er problematisk å avgrense unntakstilfellene. Vi vil derfor foreslå at delingsforbudet i jordloven opprettholdes, men at vilkår og kriterier for å gi delingstillatelse moderniseres i tråd dagens utfordringer slik de er beskrevet i høringsnotatet.

for Rådmann

Bjørn Eriksrud

Einar Struksnæs  
saksbehandler  
dato: 01.11.2005