

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

Møtedato: 17. november 2005

Sak nr.: J-3/2005

Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard

Journalnr. : 05/4584

## HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL ENDRING I JORDLOVEN – BORTFALL AV DET GENERELLE DELINGSFORBUDET I § 12.

Vedlegg:

1. Landbruks- og matdepartementet - Høringsbrev datert 04.07.2005.
2. Landbruks- og matdepartementet - Høringsnotat datert 29.06.2005.

Landbruks- og matdepartementet inviterer m.a. fylkeslandbruksstyrene til å gi uttalelse til forslag om en del endringer i jordloven.

### Departementets vurdering av behovet for endring

#### Generelle merknader.

Departementet peker på

- at et hovedmål i areal- og eiendomspolitikken (St.prp nr 1) er å gi grunnlag for økt verdiskaping og livskvalitet tuftet på en bærekraftig utvikling av landbruket og bygdene sine ressurser
- og at i dette ligger ønsket om å sikre en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet og bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og det biologiske mangfold, og å gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk
- at i St.prp. nr. 1 er det lagt vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel og støtte opp om en utvikling mot større eiendommer, gi innbyggerne større frihet til å velge hvordan de vil bo i bygdene, og samtidig ta vare på dyrka og dyrkbar jord og kulturlandskapet, og unngå driftsmessig uheldige løsninger.

Det vises videre til følgende:

- At formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at arealressursene blir brukt på den måten som er mest ganglig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, og at arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklinga i området, med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.
- Siden delingsforbudet i jordloven ble innført i 1955 har mange forhold endret seg, slik at forbudet ikke lenger er i samsvar med dagens behov.
- Delingsforbudet bygger på en holdning det er samfunnet og ikke eieren som er nærmest til å ta stilling til hva som er den samfunnsmessige mest tjenlige framtidige bruken av eiendommen, mens det i dag nok er større enighet om at med mindre samfunnet har konkrete planer for bruken og eierens bruk er i strid med disse, bør det være eieren selv som har frihet til å fatte slike avgjørelser.
- Delingsforskriftene kan legge unødige bånd på eieren sine muligheter til å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på landbrukseiendommen.

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

Møtedato: 17. november 2005

Sak nr.: J-3/2005

Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard

Journalnr. : 05/4584

- Når forskriftene endres kan det legges til rette for en forenkling av reglene slik at både eier og samfunnet kan få frigjort ressurser.

Departementet anfører videre:

## Oppheving av delingsforbudet kan medvirke til bosetting i distriktene.

Tallet på aktive foretak i landbruksnæringa blir stadig redusert. Det er en viktig politisk utfordring å sikre bosetting i distriktene. Det er behov for å ta i bruk nye virkemidler ved en mer aktiv politikk til bruken av ressursene som ligger i bygninger på landbrukseiendommer både i og uten aktiv drift, og bedre tilrettelegging av utvidet eller alternativ næringsutnyttning av arealressurser og bygningsmasse. Skal flere av de som ønsker å bosette seg på gardsbruk eller utvikle virksomheter på bruket få anledning til dette, må lovreglene i større grad stimulere til økt omsetning av landbrukseiendommer. Til rasjonelle bruk, men også til mindre bruk og store tomter der bosettinga tilsier dette.

## **Oppheving av delingsforbudet kan stimulere til næringsutvikling og medvirke til ønsket endring i bruksstruktur.**

Årlig reduksjon av aktive landbruksforetak viser et utviklingstrekk som har vært stabilt over mange år, og gjelder hele landet. Stadig flere bruker leid areal i sitt driftsopplegg, og erfaring viser at det blir gjort mindre investeringer på leid enn på eget areal. Det antas at denne utviklinga vil fortsette, med et økende behov for en mer effektiv produksjon, økt markedsorientering, større bruk og større frihet til å etablere nye livskraftige næringer i og i tilknytning til landbruket. Den omstillingen og de tilpasninger som er nødvendig for dette bør bygge på frivillighet, og departementet mener at en endring av delingsforskriften i jordloven som gir eieren større valgfrihet med hensyn til hvordan eiendommen best kan utnyttes er nødvendig.

## Oppheving av delingsforbudet kan føre til forenkling.

Jordloven § 12 inneholder et forbud mot deling. Likevel blir langt de fleste delingssøknadene innvilget, noe som gir et bilde av en rettsregel som er lite dekkende for de faktiske forhold. For en stor del binder derfor søknadsbehandlingen unødig opp offentlige ressurser og er en unødig belastning for eierne.

## **Behovet for unntak fra delingsfriheten.**

På grunn av en sterkere satsing på jordvernpolitikken er det fortsatt behov for regler om behandling av deling som gjelder dyrka jord.

## **Departementets endringsforslag.**

### **Endringene som foreslås (jfr. vedl. 1) gjelder følgende:**

- oppheving av det generelle delingsforbudet i jordloven § 12, del I
- oppheving av forskrifter om statens kjøp av tilleggsjord og om ekspropriasjon etter jordloven, del II
- tilskuddsordningen, jordloven § 18, del III
- oppheving av noen uaktuelle lover, del IV.

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

Møtedato: 17. november 2005

Sak nr.: J-3/2005

Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard

Journalnr. : 05/4584

I det følgende gis uttalelse til del I; oppheving av det generelle delingsforbudet i § 12.

Dagen jordlov § 12 sier: Eiendom som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra departementet. Med eiendom mener en også retter som ligger til eiendom og parter av sameie. Forbud mot deling gjelder også forpaktning, tomtefeste eller tilsvarende leie eller bruksrett av del av eiendom for lengre tid enn 10 år.

Departementet foreslår i forbindelse med oppheving av det generelle forbudet

- at det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er **behov for offentlig kontroll** med delinga
- at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av **dyrka jord** med mindre det er gitt omdisponeringssamtykke etter jordloven § 9, eller fradeling gjelder jord som skal selges som tilleggsareal til annet bruk i drift
- at tingslysningsskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av delingssaken etter plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradeling gjelder bygninger i eller nær gårdstun
- om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke delingssamtykke
- eventuelt om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette forskrifter til arealplan.

## Endringsforslag lovtekst.

Ny § 12 Deling:

*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 fradelast 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*

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

Møtedato: 17. november 2005

Sak nr.: J-3/2005

Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard

Journalnr. : 05/4584

*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 tillatast når samfunnsinteresser av stor vekt taler 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 tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påreknede driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.*

*Vedtak kommunen gjer etter andre og femte ledd kan pålagast 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.*

*Ny § 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.*

**Departementets begrunnelse for oppheving av det generelle delingsforbudet, (høringsnotatets pkt. 3.1), kan sammenfattes som følger:**

- Eier bør ha større frihet til å avgjøre hva som er den mest tjenlige framtidige bruk av eiendommen
- Lette etableringen av alternativ næringsutvikling
- Legge til rette for en utvikling mot større og mer robuste bruk, og for en endring i eier- og bruksforhold mer i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk.
- Forenkle regelverket

**Fylkesmannens merknader.**

Forslaget betyr at grunneieren i utgangspunktet kun må søke samtykke etter jordloven for deling/fradeling av dyrka jord, og at slikt samtykke ikke er nødvendig når det gjelder andre arealer og skog- og utmarksarealer.

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

**Møtedato: 17. november 2005**

**Sak nr.: J-3/2005**

**Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard**

**Journalnr. : 05/4584**

Departementet tror i den forbindelse at skog og utmark i de fleste tilfeller vil bli solgt som tilleggsareal, fordi dette vil være den mest aktuelle og lønnsomme løsning. Fylkesmannen er ikke enig i denne vurdering. Skog- og utmarksområder i Oppland er under stadig og i mange tilfeller økende press fra fritidsinteresser. Dette gjelder tomter til fritidshus så vel som jakt- og fiskerettene. Fylkesmannen mener en oppheving av delingsforbudet vil føre til at skog og utmark blir delt i mindre enheter uten næringsmessig tilknytning, m.a. i forbindelse med arveoppgjør, og til at mange eiendommer mister verdifulle produksjonsarealer. Over tid kan dette gi en uheldig sammenblanding av forskjellig arealbruksformål, med drifts- og miljømessige ulemper som resultat. En oppdeling til mindre skog- og utmarksenheter med perifert eierskap kan også være et hinder for et nødvendig samarbeid for effektiv utnyttning av jakt- og fiskeressursene i et område. Til en viss grad kan noe reguleres ved bruk av dagens plan- og bygningslov, men denne anses som et mindre brukbart redskap når fradeling ikke medfører bruksendring. Ovennevnte taler imot oppheving av det generelle delingsforbudet, eller alternativt for en utvidelse av unntaksreglene.

Fylkesmannen er imidlertid enig i at en oppheving av det generelle delingsforbudet kan åpne for en økt etablering av alternative næringer, bl.a. ved en økt ekstern etableringsvilje og finansieringsinteresse. Alternativ næringsutvikling vil lettere kunne skje uten at det må være i eller i tilknytning til landbruksvirksomhet. Det er ikke alltid at eier av landbrukseiendom er den som er mest interessert i og mest kompetent til å etablere og drive aktuell og ønsket alternativ næring. Dette taler for en enklere delingspraksis, noe som taler for oppheving av det generelle delingsforbudet i jordloven § 12.

Når det gjelder salg av tilleggsjord og tilrettelegging for utvikling av større bruk, kan fylkesmannen ikke se at delingsforbudet i jordloven § 12 er et nevneverdig hinder for dette. Riktignok har vi i Oppland eksempler på at det ved lokal praktisering av bestemmelsen har blitt nektet deling med formål rasjonaliseringssalg, men hvor dette etter klage har blitt godkjent. Det generelle delingsforbudet anses som av liten betydning fra eller til i denne sammenheng, men ved en oppheving av dette bør det presiseres sterkere at delingsfritaket kun gjelder ved salg av i hovedsak alt produktivt areal. Dette betyr igjen et unntak fra delingsfritaket når det gjelder delvis salg av produktive arealer i rasjonaliseringsøyemed.

Fylkesmannen er enig i at oppheving av det generelle delingsforbudet kan gi en forenkling og en betydelig reduksjon av saksmengden i kommunene, ved bortfall av fradelinger uten særlig landbruksmessig betydning, og ved mindre dobbelkjøring i forhold plan- og bygningsloven. Det er likevel et spørsmål om "vinninga går opp i spinninga" dersom en rekke unntaksregler fra delingsfriheten må innføres, og ved at dette igjen resulterer i en mer komplisert lovforståelse.

## **Sammendrag.**

### **Forhold som fylkesmannen mener taler for oppheving av det generelle delingsforbudet.**

- Økt interesse for og økt initiativ til endret arealbruk ved bortfall av noe som for grunneiere kan oppfattes som en "byråkratisk brems og flaskehals".

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

Møtedato: 17. november 2005

Sak nr.: J-3/2005

Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard

Journalnr. : 05/4584

- Økt og/eller mer variert bosetting i grendene ved at et større utbud, større utvalg og større marked vil føre til

- en mer aktiv utnyttning av ressursene som ligger i bl.a. ubrukt bygningsmasse
- økt etablering av alternative næringer
- at det blir lettere å ta i bruk småbruk og marginale arealer til bosetting og fritidsbruk

- Redusert saksmengde i kommunene, ved bortfall av ”overkurante” saker og mindre dobbeltkjøring i forhold til annet lov-/regelverk.

## **Forhold som fylkesmannen mener taler mot oppheving av det generelle delingsforbudet.**

Fylkesmannen mener at forslaget i sin nåværende form, med delingsfrihet også for produktiv og skogs- og utmarksareal, vil ha uheldige struktur- og ressursmessige følger for landbruket.

I de fleste kommunene vil det føles et behov for en rekke unntak fra delingsfriheten for å oppnå en lokalt tilfredsstillende kontroll med arealforvaltningen. Dette vil gi en komplisert og til dels forvirrende og uklar lovforståelse og en vanskelig skjønnsutøving, og med det en fare for en for vidtgående forskjellsbehandling fra kommune til kommune.

I og med at en ser for seg at mange kommuner vil innføre spesielle unntaksregler fra deingsfriheten, vil en endring som foreslått ikke gi nevneverdig reduksjon av saker og behandlingstid i kommunene.

## **Konklusjon:**

Etter en helhetsvurdering og med bakgrunn i de ovenfor nevnte forhold som taler mot en oppheving av det generelle delingsforbudet, kan fylkesmannen ikke anbefale den foreslåtte jordlovsendring.

Fylkesmannen kan ikke se at oppheving av delingsforbudet i noen vesentlig grad vil påvirke strukturrasjonaliseringen innen landbruket og salget av arealer som tilleggsjord til aktive bruk.

## **Forslag til vedtak:**

Fylkeslandbruksstyret viser til saksutredningen og støtter de vurderinger som er gjort. På denne bakgrunn vil fylkeslandbruksstyret anbefale at delingsbestemmelsen i jordloven ikke endres.

Utskrift sendes:

Landbruks- og Matdepartementet, Postboks 8007 Dep., 0030 OSLO

# MØTEBOK

for fylkeslandbruksstyret i Oppland

**Møtedato: 17. november 2005**

**Sak nr.: J-3/2005**

**Saksbehandler: Bjørn Ertzgaard**

**Journalnr. : 05/4584**

**Jørand Ø. Lunde fremmet følgende forslag til vedtak:**

Fylkeslandbruksstyret tilrår lovendringa.

Fylkeslandbruksstyret er av den oppfatning at ei forenkling av regelverket vil lette etablering av alternativ næring samt at ei naturlig utvikling av eier- og bruksforhold vil skje.

**Randi Kampsveen fremmet følgende forslag til vedtak:**

Fylkeslandbruksstyret viser til høringsbrevet fra Landbruks- og matdepartementet datert 30.06.2005 – Forslag til diverse endringer i jordloven m.v.

Fylkeslandbruksstyret ber om at regjeringa ikke fremmer sak om endringer i jordloven m.v. slik høringsbrevet foreslår.

**Avstemming**

Fylkesmannens forslag til vedtak ble først tatt opp til avstemming. Fylkeslandbruksstyret gikk enstemmig mot fylkesmannens forslag til vedtak.

Deretter ble Lundes forslag til vedtak satt opp mot Kampsveens forslag til vedtak.

Kampsveens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 stemmer, 1 stemme avgitt for Lundes forslag til vedtak.

**Vedtaket ble da:**

Fylkeslandbruksstyret viser til høringsbrevet fra Landbruks- og matdepartementet datert 30.06.2005 – Forslag til diverse endringer i jordloven m.v.

Fylkeslandbruksstyret ber om at regjeringa ikke fremmer sak om endringer i jordloven m.v. slik høringsbrevet foreslår.

Utskrift sendes:

Landbruks- og Matdepartementet, Postboks 8007 Dep., 0030 OSLO