

Høringsnotat

Endringer i jordlova m.v.

Landbruks- og matdepartementet, 29. juni 2005

Innhald:

Samandrag	3
Del I. Delingsføresegna	4
1 Gjeldande reglar	4
1.1 Jordlova av 1928 og jordlova av 1955	4
1.2 Gjeldande rett - jordlova frå 1995	4
1.2.1 Innhaldet i delingsforbodet i jordlova	5
1.2.2 Unntak frå delingsforbodet	6
1.2.2.1 Unntak i lova	6
1.2.2.2 Unntak etter søknad	6
1.2.3 Tinglysingskontroll, tilsyn og reaksjonar ved brot på føresegna	8
1.3 Tilgrensande område	8
1.3.1 Plan- og bygningslova	8
1.3.2 Innløyising etter tomtefestelova	8
1.3.3 Jakt- og fiskerettar og servituttar	9
1.3.4 Fjellova og lov om statens umatrikulerte grunn	9
1.4 Avgjerdsorgan	10
1.5. Reglar i andre nordiske land	10
1.5.1 Svensk lovgjeving	10
1.5.2 Dansk lovgjeving	11
1.6 Statistikk	12
1.7 Praksis i saker som gjeld avslag i 2004	12
2 Behovet for endring	13
2.1 Generelle merknader	13
2.2 Oppheving av delingsforbodet kan medverke til busetjing i distrikta	14
2.3 Oppheving av delingsforbodet kan stimulere næringsutviklinga og medverke til ønskt endring av bruksstruktur	15
2.4 Oppheving av delingsforbodet kan føre til forenkling	16
2.5 Behovet for unntak frå delingsfridomen ved frådeling av dyrka jord	16
3 Departementet sine endringsforslag	17
3.1 Oppheving av delingsforbodet	17
3.2 Unntak frå delingsfridom - plikt til å søkje samtykke til deling	18

3.2.1	Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap	18
3.2.2	Frådeling av bygningar i tun	20
3.2.3	Forholdet til planar etter plan- og bygningslova.	21
3.2.4	Unntak frå delingsfridom - søknadsplikt fastsett i lokalt forankra reglar	22
3.2.5	Unntak frå og avgrensingar i plikta til å søke deling	24
3.2.6	Forbod mot deling etter anna lovverk	24
3.3	Kontroll med at det ikkje vert gjennomført ulovleg deling	24
4	Administrative og økonomiske konsekvensar.....	25
5	Særlege ord og uttrykk i lovforslaget	26
Del II	Friviljug statleg kjøp og oreigning av tilleggsjord mm.	30
1	Innleiing	30
2	Om reglane og bakgrunnen for forslag og spørsmål.....	30
2.1	Statlege friviljuge kjøp – jordlova § 6	30
2.1.1	Gjeldande rett	30
2.1.2	Departementet sine vurderingar og forslag	31
2.2	Oreigning av tilleggsjord - jordlova § 13, jfr. § 15	31
2.2.1	Gjeldande rett	31
2.2.2	Departementet sine vurderingar og forslag	32
2.3	Oreigning som følgje av vanhevd - jordlova § 8	33
2.3.1	Gjeldande rett	33
2.3.2	Departementet sine vurderingar og forslag	33
2.4	Avløyising av bruksrettar med meir – jordlova § 16	34
2.4.1	Gjeldande rett	34
2.4.2	Departementet sine vurderingar og forslag	34
2.5	Oreigning av husmanns-, bygsel – og leilendingsbruk - jordlova § 14	34
2.5.1	Gjeldande rett	34
2.5.2	Departementet sine vurderingar	35
3	Administrative og økonomiske konsekvensar	36
Del III	Tilskotsføresegna, jordlova § 18	37
2	Behovet for endring.....	37
3	Departementets forslag.....	38
Del IV	Oppheving av ulike lover	39
1	Bakgrunn for forslaget	39
2	Omtale av dei enkelte lovene som departementet foreslår å oppheve	39
2.1	Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselsforbud m.v.	39
2.2	Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein	40
2.3	Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.	40
2.4	Lov 13. desember 1946 nr. 43 om omsetning av pelsdyrskinn.....	41
2.5	Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer....	42
2.6	Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens landbruksbank m.m (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond.)	42
Vedlegg 1	Gjeldande jordlov, lovtekst.....	43
Vedlegg 2	Forslag til endringar, lovtekst	46
Vedlegg 3	Statistikk og evalueringar	48

Samandrag

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- *at det generelle forbudet mot å dele landbrukseigedom vert oppheva samtidig som det vert fastsett reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.*
- *at eigaren 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 vert oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si handsaming av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedsregistrering.*
- *å avvike 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 søkje samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunan kan fastsette føresegner til arealplan.*
- *å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk.*

Departementet foreslår dessutan 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.

I tillegg til dette foreslår departementet å rydde opp i regelverket ved å oppheva lover som har vorte uaktuelle på grunn av samfunnsutviklinga eller som har mista sin reelle funksjon av andre årsaker. Forslaget gjeld oppheving av følgjande lover:

- *Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselforbud mv.*
- *Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein*
- *Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.*
- *Lov 13. desember 1946 nr. 23 om omsetning av pelsdyrskinn*
- *Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer*
- *Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond)*

Del I. Delingsføresegna

1 Gjeldande reglar

1.1 Jordlova av 1928 og jordlova av 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 rekkje små bruk, og at brukseiningane vart delt i mindre delar.

Jordlova av 1928 vart erstatta av jordlova av 1955. I denne lova § 55 vart 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 vart delt i større utstrekning enn det som var sett på som driftsøkonomisk forsvarleg. Då lova vart vedteken i 1955 omfatta forbodet ikkje frådelling av tomter på inntil 2 dekar. Ved ei lovendring i 1965 vart dette unntaket oppheva. I samband med endringa vart det vist til at føresegna hadde ført til tolkingsvanskar, ho hadde verka uheldig fordi det skjedde mange frådelingar, og ho var også uheldig sett ut frå eit reguleringsmessig syn fordi slik frådelling kunne føre til tilfeldig plassering og spreining av bustadane.

Samtykke til deling kunne berre givast når delinga anten var driftsøkonomisk forsvarleg eller samfunnsinteresser av større vekt talte for det. Ved vurderinga av om delinga var driftsøkonomisk forsvarleg 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 vart frådelt til bruk som tilleggsjord, medan restarealet vart ei passande bustad- eller fritidstomt.

Søkjaren hadde ikkje krav på delingssamtykke sjølv om frådelinga var driftsøkonomisk forsvarleg. Det kunne leggjast vekt på dei drifts- og miljømessige ulempene delinga ville få for resteigedomen.¹ Det var eit vilkår for å nekte deling at ulempene etter ei konkret vurdering ikkje var fjernt påreknelege og dessutan var av ei viss tyngde og hadde eit visst omfang.

1.2 Gjeldande rett - jordlova frå 1995

Under utarbeidinga av jordlova som gjeld i dag², beheldt ein forbodet mot deling. Føresegna vart endra for å gi mest mogleg klare signal til dei potensielle søkjarane om rettsstillinga deira.

¹ Rt. 1990 side 861. I ei undersøking frå 1985 vart spørsmål om drifts- og miljømessige ulemper reist overfor kommunane. Undersøkinga viste at deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper dersom tomta eller tilkomsten er plassert uheldig i forhold til restarealet på eigedomen eller for landbruksmiljøet i området. Ei slik uheldig plassering kan føre med seg ulemper for landbruksdrifta i form av leik eller ferdsle på landbrukseigedomen eller langs driftsvegen. Undersøkinga viste også at det i mange tilfelle vart sett fram krav frå dei som bur på bustadtomta om innskrenkingar av landbruksverksemda, t.d. i samband med kalking, spreining av gjødsel eller liknande aktivitet.

² Lov nr. 23 1995 (12. mai).

1.2.1 Innhaldet i delingsforbodet i jordlova

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 han. Overføring av eigedomsrett vert 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 vert følgd opp av noko rettsoverføring. Ei overføring av rett til del av eigedomen vil kunne verta ramma av føresegna sjølv om det ikkje er gjennomført delingsforretning. Etablering av eigarseksjonar, jf. eierseksjonslova § 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 heile eigedomen. Når fleire overtar i sameige er det ikkje nødvendig med samtykke.

Formålet med delingsforbodet i gjeldande lov er å sikre og samle ressursane på bruket for nåverande og framtidige eigarar. Delingsføresegna må tolkast i samsvar med formålet med jordlova. Det inneber at ein må ta omsyn til samfunnsutviklinga i området der eigedomen ligg når ein vurderer om vilkåra for å kunne samtykke er oppfylt. Formålet i jordlova § 1 gir uttrykk for at arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Det skal vera ein samfunnsgagnleg bruk av arealressursane og det inneber at ein må ta omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov når ein vurderer om lovvilkåra er oppfylde.

Forbodet mot deling gjeld "eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk". (Føresegna gjeld likevel ikkje for områder som er nemnde i jordlova § 2, sjå vedlegg 1). Uttrykket omfattar eigedomar med og utan bygningar. Det er utan tyding om eigedomen består av berre dyrka jord eller berre skog. Inn under føresegna kjem også eigedomar som vert brukt til hagebruk.

Eigedommen må ha ein slik storleik og ei slik plassering at han objektivt sett kan gi grunnlag for lønsam drift. Også eigedomar med eit relativt lite totalareal fell inn under føresegna. Ein liten eigedom kan omfattast av delingsforbodet dersom det høyrer dyrka jord av høg kvalitet til eigedomen.³

Den eigedomen søknaden om deling gjeld, må sjåast isolert. Om eigedomen isolert og objektivt sett ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, er det forholdet at eigedomen eignar seg som tilleggsjord ikkje interessant for spørsmålet om eigedomen fell inn under delingsforbodet.

³ I praksis har ein eigedom med totalareal på 5 daa vorte sett som tilstrekkeleg dersom han hadde 3 daa fulldyrka jord. Kvar eigedomen ligg er eit relevant moment. Det same gjeld kvaliteten på arealet, vekstvilkår, og kva for produksjonsform som er pårekneleg.

Delingsforbodet gjeld utan omsyn til om eigedomen består av fleire ”registernemningar” (gards- og bruksnummer).

Omgrepet ”eigedom” omfattar også rettar og partar i sameige som høyrer til eigedomen (sameige mellom bruk). Slike rettar og partar kan mellom anna gjelde beiterettar, seterrettar, jaktrettar, fiskerettar, fallrettar og sameige i utmark.

1.2.2 Unntak frå delingsforbodet

Det er to ulike grunnlag for unntak frå delingsforbodet. Det eine er unntak som følgjer direkte av lova, og det andre er at det kan gjerast unntak etter ein konkret vurdering av ein søknad om deling.

1.2.2.1 Unntak i lova

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskilt registrert del av eigedom vert selt ved tvangssal⁴. Dette gjeld anten rekvirenten har pant i heile driftseininga, eller berre i den delen som vert selt. Samtykke til deling er heller ikkje nødvendig når det i samband med jordskifte er nødvendig å dele ein eigedom.

Om ein eigedom består av fleire ”registernemningar” (gnr./bnr.) kan han delast opp slik at kvar ”registernemning” vert ein sjølvstendig eigedom dersom det er ulike eigarar til ”registernemningane”, eller om ”registernemningane” ikkje må reknast som ei driftseining. Dersom ”registernemningane” er på ”same eigarhand” kan dei ikkje skiljast frå kvarandre i dei tilfella eigedomen ”må reknast som ei driftseining”. Ved vurderinga av om ein kan rekne eigedomane som ei driftseining har det vekt om dei ulike eigedomane ligg slik til at dei reint faktisk eignar seg for samdrift. Moment i vurderinga er den driftsmessige avstanden og om eigedomane har vore drivne saman. Det er ikkje noko krav om at eigedomane skal vera drivne saman i ei viss tid.

1.2.2.2 Unntak etter søknad

Departementet (kommunen) *kan* gi samtykke til deling dersom anten ”samfunnsinteresser av stor vekt taler for det”, eller deling er forsvarleg ut frå ”omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”.⁵ Eitt av dei to vilkåra må vera oppfylte for at samtykke kan vurderast. Søkjaren har ikkje krav på samtykke sjølv om eitt vilkår er oppfylt.

Alternativet *samfunnsinteresser* av stor vekt gjeld tiltak som har stor verdi for allmenta eller ei større gruppe personar. Interesse kan vera av økonomisk eller ikkje-økonomisk art. Personlege eller private interesser som ikkje samtidig er ei samfunnsinteresse, fell utanfor. Frådeling som tek sikte på auka sysselsetting og næringsutvikling på bygdene, kan innebere at vilkåret er oppfylt. Det same gjeld etablering av idrettsanlegg, industritiltak og tiltak for å ta vare på verneverdige bygningar. Vilkåret i lova kan også vera oppfylt når ein etablerer ei eller anna form for samdrift, når frådelinga fører til ei god bruksrasjonalisering eller dersom frådelinga vil vera med på oppretthalde eller styrke busetjinga i eit område.

Ligg det ikkje føre samfunnsinteresser kan deling tillatast dersom delinga kan vera forsvarleg ut frå *den avkastninga eigedomen kan gi*. Denne delen av føresegna tek sikte på å ta vare på inntektsmoglegheitene som finst på, og i samband med eigedomen. Det omfattar både areal

⁴ Jf. § 12 femte ledd.

⁵ Korleis det enkelte uttrykket skal tolkast, er eit rettsleg spørsmål. Det har i praksis vore knytt noko meir tvil til spørsmålet i kva grad domstolane kan prøve om vilkåra er oppfylte i det konkrete tilfellet (subsumsjonen).

som kan brukast til landbruksproduksjon av eitt eller anna slag, og areal som kan koma til nytte i samband med verksemd som naturleg grensar til landbruket, til dømes turisme. Gjeldande rett inneber følgjande:

- Produktive areal kan i dei fleste tilfella ikkje frådelast utan å vera i strid med omsynet til den avkastinga eigedomen kan gi. Tilhøvet til avkastinga må byggje på ei konkret vurdering av konsekvensane av ei eventuell deling. Samtykke kan vurderast dersom arealet til dømes har ei slik plassering at det ikkje er i bruk til landbruksproduksjon, og heller ikkje kan påreknast å verta brukt slik. Areal som kan nyttast i turistsamanheng, eller som annan attåttnæring kan også trekkjast inn i vurderinga når slik verksemd er pårekneleg.
- Det kan heller ikkje givast samtykke til frådeling av bygningar som er nødvendige for drift av eigedomen. Våningshuset er jamt over ein slik bygning, men det må takast stilling til om huset er nødvendig for drifta. Er til dømes jordbruksareala leigd bort på langsiktig kontrakt, må det takast stilling til om det er grunn til å rekne med at det vert sjølvstendig drift på bruket att. Det er heller ikkje like stort behov for våningshus på ein rein skogeigedom som på ein eigedom der det er jordbruksdrift. Driftsbygningar vil også normalt vera nødvendige for drifta av eigedomen. Det same gjeld kårustader som er med på å sikre kontinuerleg drift av eigedomen. Vidare kan seterhus og koier i skogen vera nødvendige av omsyn til drifta. Sjølv om den aktuelle bygningen ikkje er nødvendig av omsyn til drift av areala, kan dei vera med på å skaffe inntekter til garden gjennom til dømes gardsturisme eller utleige. Er dette ei pårekneleg inntekt, er det også for slike bygningar i strid med omsynet til den avkastning eigedomen kan gi å gi samtykke til frådeling.

Sjølv om eitt av dei to alternative vilkåra er oppfylde, har eigaren ikkje krav på samtykke til deling. Jordlova § 12 andre ledd, andre og tredje punktum gir retningslinjer for vurderinga av om det skal gjevast samtykke. Opplistinga av omsyn som skal tilleggast vekt er ikkje uttømmende, jf. uttrykket "*mellom anna*".

Det skal takast omsyn til om deling kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ulempene kan oppstå på eigedomen som vert delt, men også på andre eigedomar. Berre ulemper som er konkret påreknelege og som har ein viss styrke og eit visst omfang kan trekkjast inn. Tradisjonelt delar ein ulempene i to grupper; direkte og indirekte ulemper. Tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite vert forstyrre er døme på direkte ulemper. Tomter som vert plassert nær driftsbygninga kan gjera bruken av bygninga vanskeleg. Dette er også ei direkte ulempe. Ved frådeling av tomter kan tomtene få ulemper i form av støy, lukt, støv etc. frå landbruksverksemda. Slike ulemper kan igjen føra til krav om restriksjonar i drifta ved offentlege påbod, eller frå den som vert utsett for ulempa, og mange eigarar av resteigedomen vil rette seg etter slike krav. Dette er dei såkalla indirekte ulempene. Ved vurderinga av om ulempene er påreknelege, tek ein omsyn til mellom anna driftsform og plassering av parsellane.

Plan- og bygningslova er den sentrale lova for styring av arealbruk og byggjesaksbehandling. Planlegginga etter plan- og bygningslova skal leggja til rette for samordning av statleg, fylkeskommunal og kommunal verksemd, og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Gjennom planlegginga skal lova leggja til rette for at arealbruk og bygningar vert til størst mogleg gagn for den enkelte og samfunnet. Godkjente planer er resultatet av grundige vurderingar av ulike omsyn. At arealet til dømes i plansamanheng er regulert til, eller lagt ut til landbruk/LNF-formål er i seg sjølv eit moment av stor vekt mot at arealet skal brukast til

andre formål. Dette har særleg vekt i tettstadsnære områder. Frådeling kan også nektast for å hindre tilfeldig frådeling og infiltrasjon i landbruksområde.

Det skal også takast omsyn til kulturlandskapet ved avgjerd av ei delingssak. Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbiletet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Omgrepet femner både areal i drift, og areal prega av tidlegare jordbruk, til dømes slåtte- og beitemark. Omgrepet dekkjer også natur- og kulturelement som heng saman med slike areal, til dømes bekker og våtmarker, steingjerder, åkerholmar og kantvegetasjon.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei formåla lova skal fremja, jf § 12 tredje ledd. Vilkåret må ikkje vera uforholdsmessig tyngande sett i forhold til det som ein vil oppnå, og det må heller ikkje på andre måtar verke urimeleg sett i forhold til det som skal oppnåast. Der samtykke til deling vert gitt fordi landbruksareal skal overdragast som tilleggsjord, vil det vera aktuelt å setje vilkår om at areala skal overdragast til slikt formål.

Er deling ikkje rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort, jf § 12 sjetle ledd.

1.2.3 Tinglysingskontroll, tilsyn og reaksjonar ved brot på føresegna

Dokument som går ut på overdra ein rett som er omfatta av delingsforbudet, kan ikkje tinglysast utan at delingssamtykke er gitt.⁶ Stortinget har vedteke å overføra tinglysinga frå domstolane til Statens kartverk. Overføringa skjer stegvis i perioden 2004-2007.

Kommunen og fylkesmannen skal føre tilsyn med at delingsføresegna vert halden, jf. jordlova § 19. Fylkesmannen kan følgje opp brot på delingsforbudet ved å vedta tvangsgebyr, jf. jordlova § 20. Tvangsgebyr kan brukast for å følgje opp vilkår for delingssamtykke.

1.3 Tilgrensande område

1.3.1 Plan- og bygningslova

I nokre saker der jordlova §§ 9 og 12 fastset at det må søkjast samtykke til deling, er det også plikt til å søkje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7. Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet tilrår⁷ at slike saker først vert vurderte på førehand etter reglane i plan- og bygningslova. Den som i ettertid behandlar søknaden etter føresegnene i jordlova må foreta ei konkret og sjølvstendig vurdering etter jordlova sjølv om det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7.

1.3.2 Innløysing etter tomtefestelova

Etter fast praksis vert det kravd delingssamtykke ved overdraging eller innløysing av festa tomt dersom jordlovmyndigheita ikkje tidlegare har handsama ei delingssak etter jordlova i samband med etablering av festet. Ved endringane i tomtefestelova 2. juli 2004 nr. 63 vart det i tråd med dette fastsett at tomtefestaren skulle ha ein rett til innløysing, og at delingsforbudet i jordlova ikkje skulle vera til hinder for innløysinga med mindre det ikkje var behandla ei sak etter jordlova då festet vart oppretta.

⁶ Jf. tinglysingslova § 12 a.

⁷ I brev gjengitt i Planjuss 2/2002 side 13.

1.3.3 Jakt- og fiskerettar og servituttar

Frådeling av jaktrettar er regulert i viltlova av 29. mai 1981. Det følgjer av § 28 andre ledd at jaktrett ikkje kan skiljast frå eigedomen for lengre tid enn 10 år om gongen, med mindre jaktretten følgjer bruksretten til eigdommen.

Frådeling av fiskerettar er regulerte i laks- og innlandsfiskelova av 15. mai 1992. Det følgjer av § 19 at fiskerett som høyrer til fast eigedom ikkje kan skiljast frå eigedsretten for lengre tid enn 10 år om gongen, med mindre fiskerett følgjer bruksrett til eigedomen. Regelen er ikkje til hinder for at det ved avtale mellom fleire grunneigarar kan fastsetjast at fisket heilt eller delvis skal drivast felles for meir enn 10 år. Regelen gjeld heller ikkje ved jordskifte. Vert bruksrett til fast eigedom overdregen, får den nye eigaren den fiskeretten som høyrer til eigedomen med mindre det er gjort avtale om noko anna.

”Lov om særlege råderettar over framand eigedom” gjeld særrettar over fast eigedom.⁸ Lova gjeld ikkje forpakting, tomtefeste eller annan alminneleg bruksrett. Når lova vert nemnd her, er det fordi den har reglar som regulerer eigaren sin rett til å hefte bruksrettar på skog.

Eigaren kan etter servituttlova § 11 ikkje hefte rett til å svi lyng, gras eller anna på skog. Det samme gjelder rett til å ta bark, never lauv, ris eller bar av tre som ikkje skal hoggast innan eitt år. Etter § 12 må rett til å ta trevirke til hushald eller gardsbruk ikkje heftast på skog for lengre tid enn 25 år, eller manns eller kones levetid. Rett til å ta anna skogsvirke, eller eigedsrett til skogstre på framand grunn kan ikkje avtalast for lengre tid enn 3 år framover. Avtalen kan likevel gå ut på at tre som er utblinka når tre år er gått, kan avverkast i dei næraste 2 åra.

Etter servituttlova § 14 må rett til beite, slått eller mosetak ikkje heftast på barskog, eller skog av eik, ask, alm eller bøk for lengre tid enn 25 år, eller manns og kones levetid. Det same gjeld mark som eignar seg best til slik skog. For skoglaus mark gjeld dette bare så langt marka er rekna som skogmark og eigna til skogproduksjon etter lov 21. mai 1965 om skogproduksjon og skogvern §§ 2 og 17, jf også § 50⁹. Rett til å beite med geit må ikkje heftast på skog eller mark som nemnt.

1.3.4 Fjellova og lov om statens umatrikulerte grunn

Det er ikkje nødvendig med delingssamtykke etter jordlova § 12 når det vert gitt samtykke til bortfeste eller frådeling etter reglane i lov om utnytting av rettार og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) av 6. juni 1975, eller lov om statens umatrikulerte grunn i Finnmark av 12. mars 1965.

1.3.5 Odelslova

Det er sikker rett at det ikkje er nødvendig med delingssamtykke når ein driftseining vert delt etter delingsprinsippet i odelslova § 14. Landbruks- og matdepartementet har lagt til grunn at ein i slike tilfelle kan la vera å behandle dette etter jordlova når delinga vert gjennomført som ledd i ei ordinær odelsløyssingssak, eller når det elles ikkje er tvil om at det gjeld ei driftseining som kunne blitt delt etter odelslova § 14. I praksis har det vist seg at det relativt ofte oppstår tvil for den som skal ta stilling til spørsmålet (for eksempel kommunen), og regelen har derfor i mange tilfeller vore krevande å administrere.

⁸ Servituttlova 29. november 1968 § 1.

⁹ § 50 er ikkje oppretthalden i ny skogbrukslov, lov 27.mai 2005 som trer i kraft 1.januar 2006.

1.4 Avgjerdsorgan

Frå 1. januar 2004 fekk kommunane fullmakt til å avgjere alle omdisponerings- og delingssøknader. Overføringa av myndigheit er mellom anna gjort for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Lokal skjønnsutøving er viktig i saker om frådeling. Rasjonell utforming av landbrukseigedomar, plassering og utforming av bustad- eller fritidstomter og forhold knytt til kulturlandskapet er eksempel der kommunen skal ha handlefridom, og der lokal forankring er viktig.

Fylkeslandbruksstyret si rolle i omdisponerings- og delingssaker er frå 1. januar 2004 å behandle klage over omdisponerings- og delingsvedtak fatta av kommunen.

Fylkeslandbruksstyret får i hovudsak til behandling saker der kommunen har avslått søknaden, eller sett vilkår som søkeren eller andre med klagerett ikkje kan akseptera.

Fylkeslandbruksstyret skal leggja vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøving av kommunen sine avgjerder, jf. forvaltningslova § 34 andre ledd tredje punktum.

1.5. Reglar i andre nordiske land

1.5.1 Svensk lovgjeving

Fastighetsbildningslagen, vedteken 17. desember 1970, gjeld deling og omforming av fast eigedom. Vilkåra for omforming (der ein skapar nye einingar), går fram av kapittel 3. Reglane om frådeling og deling går fram av kapitla 10 og 11. Eigaren må setja fram skriftleg søknad om deling eller omforming av eigedomen. Avgjerd av om deling eller omforming skal akseptertast ligg til oppmålingsmyndigheitene (lantmäterimyndigheten¹⁰). I den konkrete saka får landmålararen følgje av skjønnsmenn oppnemnde frå eit kommunalt utval. Er omforming eller deling kombinert med sal av eigedomen eller del av han, er kjøpet berre gyldig dersom lantmäterimyngigheita har gitt samtykke og slikt samtykke er søkt seinast seks månader etter opprettinga av kjøpekontrakta¹¹.

Dei generelle vilkåra for omforming i kapittel 3 §§ 1-4 gjeld alle typar eigedomar. Dei fastset at omforming ikkje kan skje med mindre eigedomane vert slik at det er pårekneleg at dei kan brukast til formålet sitt innan rimeleg tid. Omforming i strid med plan eller føresegner kan ikkje skje i bestemte område. I andre område kan omforming ikkje skje dersom endringa forvanskar tenleg bruk av området, fører til uheldig bygging, eller vil vera til ulempe for tenleg planlegging av området.

Lova inneheld særlege tilleggsføresegner ved omforming av landbrukseigedom. Både skogbrukseigedom og jordbrukseigedom reknast som eigna til å brukast til formålet jf. innhaldet i dei generelle reglane, dersom eigedomen ut frå storleik, samansetning og utforming kan gi eit akseptabelt økonomisk utbytte anten som jordbrukseining, eller i kombinasjon med annan verksemd på staden¹². Ved vurderinga skal det takast særleg omsyn til å fremje sysselsetjing og busetjing i dei såkalla "glesbygdene", og til å fremje vern om natur- og kulturmiljøet. Det kan ikkje givast løyve til omforming av jordbrukseigedom dersom endringa fører til ulemper av nemnande omfang for jordbruksnæringa¹³ eller dersom

¹⁰ Dette organet er også tillagt mynde til å fastsetje bruksordningar, noko nær slike ordningar som jordskifterettane har etter norsk lovgjeving.

¹¹ Jordabalken kapittel 4 § 7.

¹² § 5

¹³ § 6

omforminga reduserer moglegheitene for å få eit økonomisk utbytte av skogen i nemnande grad, og heller ikkje om omforminga vil vera skadeleg¹⁴.

Fører omforminga av eigedomen til ei betre eigedomsutnytting, eller vil omforminga vera til overvegande nytte sett frå eit ålment synspunkt, gjer lova i §§ 9 og 10 unntak frå vilkåra, også frå dei særlege vilkåra som gjeld landbrukseigedom.

I SOU 2001:38 Ägande och struktur inom jord og skog la ein til grunn at reglane om deling og omforming av eigedom hadde fått større betydning fordi offentleg regulering gjennom andre føresegnar om eigedomstilhøva, t.d. Jordförvärvslagen hadde vorte trappa ned. I utgreiinga foreslo dei at ein burde vurdera ei skjerpning av vernet om jordbruksnæringa med sikte på å forhindre frådelling av bustadstomter. Ein burde vurdera både jord- og skogbrukseigedom på same måten, og gjere føresegnene tydelegare med omsyn til innhaldet i kva som måtte reknast som berekraftige einingar. Vernet mot deling burde mellom anna fordi det ville gi betre vern for miljøet, gjelda all skogsmark. Forslaga er, etter det Landbruks- og matdepartementet kjenner til, ikkje følgt opp med lovendringar.

1.5.2 Dansk lovgeving

Dei danske reglane om deling og omforming av landbrukseigedom går fram av lov om landbruksejendomme, gitt 9. juni 2004. Lova byggjer på at alle landbrukseigedomar over ein viss storleik¹⁵ er registrerte i matrikkelen som landbrukseigedom med landbruksplikt. Også eigedomar under denne storleiken kan registrerast dersom dei oppfyller visse vilkår, og eigaren ønskjer slik registrering (§ 2). Føresegnene om deling og omforming finst i lova §§ 10, 29 og 30. Reglane byggjer i hovudsak på eit generelt forbod mot deling.

Bustadhuset på ein landbrukseigedom kan etter § 10 stk. 1 og 2 frådelast etter samtykke frå ein landinspektør på vilkår av at det ikkje kan oppførast bygningar på resteigedomen utan offentleg samtykke, at resteigedomen eigast saman med ein annan landbrukseigedom med bustadhus, og at huset berre kan seljast som tillegg til ein annan landbrukseigedom med eller utan bygningar. Eit areal utan bygningar på 2 hektar eller meir kan også frådelast etter samtykke frå ein landinspektør, jf. § 10 stk. 3 på liknande vilkår. Landbruksmyndigheita kan gi dispensasjon frå reglane i § 10 når særlege forhold talar for det.

§ 29 gjeld frådelling av jord som skal nyttast som tilleggsjord til annan landbrukseigedom i drift. Landinspektøren kan gi samtykke dersom eigedomen samla etter samanlegginga ikkje overstiger 200 hektar og suppleringsjorda er fulldyrka og ligg innan ein avstand på 2 km, er grasareal og ligg innan 5 km eller er såkalla "fradragsareal" og ligg innan 10 km. Kjøparen av landbruksarealet må dessutan oppfylle vilkåra for erverv (konsesjon). Landbruksmyndigheitene kan dispensera frå reglane når særlege forhold talar for det.

§ 30 inneheld eit delingsforbod dersom formålet med delinga er å opprette nye sjølvstendige landbrukseigedomar. Forbodet byggjer på eit ønske om å unngå oppdeling av landbrukseigedomar i små, ikkje rentable bedrifter, til dømes som følgje av delingar i samband med arv. Landbruksmyndigheita kan dispensera frå forbodet.

¹⁴ § 7, Som ei rettesnor har ein i praksis fram til 2001 lagt til grunn at frådelling av skogteig med årleg tilvekst på mindre enn 200-250 m³ vil vera slik skadeleg deling.

¹⁵ Eigedomen må vera på 2 hektar eller meir, den må vera nytta til landbruk, gartneri, fruktplantasje, planteskule eller liknande jordbruksverksemd, og den må vera forsynt med bustadhus.

1.6 Statistikk

Departementet har årleg henta inn statistikk som gjeld praktiseringa av jordlova¹⁶. Tala fortel m.a. i kor stor grad verkemidla i jordlova § 12 er nytta for å ivareta viktige nasjonale omsyn som jordvern og omsynet til ein tenleg bruksstruktur. Statistikken kan likevel ikkje nyttast ukritisk ved vurdering av konsekvensane av eventuell endring av delingsføresegna. Det er grunn til å tru at gjeldande forbod mot deling fører til at mange let vera å søkje samtykke til deling i dag.

Tabell 1 i vedlegg 3 viser søknader avgjort av fylkeslandbruksstyra og kommunane i ein tiårsperiode frå 1993-2003. Fylkeslandbruksstyra og kommunane hadde fram til 1. januar 2004 mynde til å avgjere søknader om deling etter jordlova¹⁷. Tabellen viser at saksomfanget har vore relativt stabilt til 1996. Frå dette tidspunktet har talet på avgjorte saker gått nedover dei siste sju åra. I 1996 vart 8.353 saker avgjorte mens talet var 4.649 i 2003. Talet på avslag har også gått ned. I 1996 vart 930 (ca. 11 %) av totaltalet på saker avslått, mens talet var 403 (ca. 8,7%) i 2003.

Statens landbruksforvaltning har henta inn tal for søknader som gjeld frådeling av dyrka jord. Opplysningane er tekne inn i tabell 2, 3 og 4 i vedlegg 3. Tabell 2 viser m.a. kor mange søknader som omfatta frådeling av dyrka jord i åra 2001-2003. Det går fram at det vart gitt samtykke til deling i 3.352 saker. For perioden 2001-2003 viser tabell 1 at det samla vart gitt samtykke til deling i 12.877 saker. Dette talet omfattar også frådeling av areal som ikkje er dyrka jord. Talet på samtykker til frådeling av dyrka jord har auka frå 1.096 i 2001 til 1.125 i 2003 (tabell 2 og 3). Tabell 2 viser også at talet på samtykker målt i prosent av totaltalet har auka frå 2001 (78%) til 2003 (86%). Ein ser elles ein svak nedgang i totaltalet behandla saker i denne perioden. Talet på avslag har samtidig minska frå 306 i 2001 til 175 i 2003. Talet for avslag på søknader som også omfatta anna areal enn dyrka jord var 1.494 i perioden 2001 – 2003 (tabell 1). Dette tyder på at deling i større grad har vorte avslått der søknaden har omfatta frådeling av dyrka jord.

Tabell 3 viser elles at det er stor variasjon i talet på søknader og delen avslag i dei ulike fylka. Hedmark hadde ein stabilt høg del av avslaga i perioden, medan Vestfold hadde ein låg del av avslag.

1.7 Praksis i saker som gjeld avslag i 2004

Landbruks- og matdepartementet bad fylkesmennene i Hedmark, Rogaland Sør-Trøndelag og Nordland om å gjere greie for grunngjevinga for avslag på søknader om deling for åra 2003-04. Resultata av undersøkinga går fram av vedlegg 3 tabell 4.

Det var avslått til saman 311 saker i dei fire fylka i desse to åra. Av desse vart det søkt frådeling av areal med bygningar i 141 saker (45%) og søkt frådeling av areal utan bygningar i 170 saker (55%). 14% av sakene gjaldt frådeling av våningshus eller driftsbygning, 23 %

¹⁶ Frå 1975 til 1992 gav Landbruksdepartementet ut årlege Stortingsmeldingar om praktiseringa av m.a. jordlovgevinga. Frå 1992 vart meldingane framlagt kvart fjerde år. Siste praktisingsmelding som vart lagt fram (St. meld. nr. 35 for 1999-2000) gjeld åra 1996-1999. I St. prp. nr. 1 for 2001-2002 fremja Landbruksdepartementet forslag om at det ikkje lenger skulle leggjast fram stortingsmeldingar om praktiseringa av jord- og konsesjonslovgevinga. Departementet gav uttrykk for at ein framleis ville innhente data til dei viktigaste rapportane (St. prp. nr. 1 for 2001-2002, s.83). Tabell 1 i vedlegg 3 byggjer m.a. på tal frå stortingsmeldingane. På grunn av ei at innsamlingsrutinane vart omlagt, manglar tal frå året 2004. Frå 2005 er det bestemt at tala skal samlast inn gjennom Kostra.

¹⁷ Frå 1. januar 2004 lagt til kommunane åleine.

gjaldt frådeling av kårbustad. 19% av avslaga gjaldt frådeling av dyrka jord, 21% gjaldt frådeling av skog, og i 10% av avslaga gjaldt frådelinga både jord og skog.

Avslaget var i mange tilfelle begrunna ut frå fleire forhold. Delinga var i strid med kravet til avkastning i 81 % av sakene. I 46 % av sakene la ein mellom anna til grunn at deling kunne føra til drifts- eller miljømessige ulemper, i 7 % av avslaga at deling ville vera uheldig for kulturlandskapet, og i 44 % at deling ville vera i strid med omsynet til godkjent plan for arealbruken etter plan- og bygningslova.

2 Behovet for endring

2.1 Generelle merknader

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 serlege delmål som har samanheng 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 eigedomspolitik”*.

I St.prp. nr. 1 (2004-2005) er det lagt vekt på at eigedomspolitikken må vera fleksibel, og at politikken skal støtta opp om ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- og tenesteproduksjon. Politikken skal mellom anna leggja til rette for dei som ønskjer å bu på eit gardsbruk, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk. Innbyggjarane må givast 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.

Formålet med jordlova er å leggje tilhøva til rette slik at arealressursane vert brukte på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Det er lagt til grunn at arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området, med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Delingsforbodet i jordlova vart innført i 1955, og mange fleire enn i dag var då busett på bygdene. Mange fekk dessutan ein monaleg del av inntekta si frå landbruksverksemda på garden, anten ressursgrunnlaget på eigedomen var stort eller lite. Dette er tilhøve som er endra, og det inneber at avveginga av dei ulike måla for landbrukspolitikken som delingsforbodet og praksis knytt til forbodet byggjer på ikkje lenger er i samsvar med behovet i dag.

Delingsforbodet byggjer på ei haldning der det ikkje er eigaren, men samfunnet som er nærast til å ta stilling til kva som vil vera den samfunnsmessig mest tenlege framtidige bruken av eigedomen. I dag er det nok 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 (til dømes i strid med vedtekne arealplanar), bør det vera eigaren sjølv som har fridom til å fatte slike avgjerder.

Delingsføresegna kan leggja unødige band på eigaren sine moglegheiter for å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på landbrukseigedomene. Eit mål for endring av føresegna er difor å ta bort det som vert oppfatta som unødige band.

Føresegnene bør elles leggje til rette for ein politikk som støtter opp under ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- eller tenesteproduksjon, samtidig som eigarane av landbrukseigedom bør stå over for færre forbod når dei vil nytte eigedomene sin for eigne formål. Reglane bør også leggje til rette for at dei som hentar inntekta frå anna verksemd enn tradisjonelt landbruk skal kunne få eige småbruk eller bu på tomter i landbruksområde.

Når føresegna om deling skal endrast, er det dessutan viktig å leggje til rette for ei forenkling av reglane slik at både eigarar og offentlege styresmakter kan få frigjort ressursar.

Dette må kombinerast med måla om å ta vare på dyrka jord og på kulturlandskapet jf. St.prp. nr. 1 (2004-2005).

Departementet legg til grunn at ei oppheving av delingsforbodet kan leggje til rette for endringar i eigar- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil vera i samsvar med gjeldande landbrukspolitikk. Ei oppheving kan føre til at fleire får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noko som styrer utviklinga i retning av større landbrukseiningar. For bønder som vil satse på anna verksemd gir oppheving av delingsforbodet ein moglegheit til å realisera kapitalverdiar, noko som igjen kan gi grunnlag for auka satsing på næringsutvikling. For dei som ønskjer å busette seg i distrikta, kan oppheving leggja til rette for større tilgang på eigedom til slik bruk. Ei slik endring vil dessutan binde opp færre ressursar i offentlig behandling på kommunenivå av søknadar om dispensasjon.

Landbruks- og matdepartementet og Miljøverndepartementet har i juni 2005 gjeve ut ein rettleiar: Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss. Rettleiaren gjeld korleis plan- og bygningslova kan nyttast for tilrettelegging av ny landbrukstilknytta næringsverksemd¹⁸. Rettleiinga gir rammer for landbrukstilknytta næringsverksemd også om delingsforbodet i jordlova vert oppheva.

2.2 Oppheving av delingsforbodet kan medverke til busetjing i distrikta

Utviklinga i landbruket viser at talet på aktive føretak i landbruksnæringa stadig vert redusert. Ein stor del av landbrukseigedomane har eit ressursgrunnlag som ikkje kan gi eigaren nemnande inntekt gjennom tradisjonell landbruksdrift. Mange eigedomar har likevel bygningsmasse og potensial for å vera attraktive buplassar anten for heiltidsbusetnad eller deltidsbusetnad. Gjennom fleire generasjonar har det skjedd ei jamn flytting frå distrikta til byar og sentrale strok. Færre menneske bur mao. på eigedomane, og fleire av dei som bur der hentar inntekta si frå anna verksemd enn landbruk. Ei undersøking¹⁹ viser at interessa for å kjøpe småbruk er stor.

Det er ei viktig politisk utfordring å sikre at busetjinga i distrikta ikkje vert svekka, og det er behov for å ta i bruk nye verkemiddel for å få dette til. Det må etter dette knytast ein meir aktiv politikk enn tidlegare til bruken av ressursane som ligg i bygningane. Busetjinga kan til

¹⁸ Rettleiaren finst på Landbruks- og matdepartementet sine heimesider; www.lmd.dep.no under stikkordet: Andre dokumenter, deretter Veiledninger og brosjyrer

¹⁹ Gjennomført av MMI 7-12. desember 2004

dømes tryggjast betre ved at bygningane på landbrukseigedomar som er i drift, og dei eigedomane som ikkje lenger er i aktiv drift men som mest har verdi som bustad og fritidsbruk, vert teken i bruk i større grad enn i dag. Busetjinga kan også tryggjast ved at ein legg betre til rette for utvida eller alternativ næringsutnytting av landbrukseigedomane sine arealressursar og bygningsmasse.

Skal fleire av dei som ønskjer å busette seg på gardsbruk eller utvikle verksemda på bruket få høve til dette, må lovreglane i større grad enn i dag stimulera til auka omsetjing av landbrukseigedom. Reglane må stimulere til rasjonelle bruk, men også gi plass for mindre bruk og store tomter, særleg i distrikt der omsynet til busetjinga tilseier det. Heving av arealgrensene i konsesjonslova var eit steg i retning av å ta nye verkemiddel i bruk fordi konsesjonsbehandling og priskontroll kunne bremse utbodet av landbrukseigedomar i den opne marknaden. Endringa bygde på eit ønske om å få fleire mindre landbrukseigedomar ut på marknaden slik at dei kunne få nye eigarar som ville busette seg på dei. Denne endringa vart sett i kraft frå 1. januar 2004, og det er enno for tidleg å oppsummere verknadene av endringa i form av auka busetjing. Omsetjingsstatistikken viser at det har vorte omsett fleire landbrukseigedomar med bygningar på i 2004 enn i tidlegare år²⁰. Sjå vedlegg 3 tabell 4. Også forbodet mot deling av landbrukseigedom kan bremse utbodet av bustadeigedomar i landbruksdistrikta. Departementet meiner at det er behov for å endre delingsføresegna slik at ho ikkje bremsar utbodet av slike eigedomar slik som i dag.

Det er grunn til å rekne med at utbod av etablert bygningsmasse i landbruksdistrikt vil kunne nå ein annan marknad enn utlagde tomter i byggjefelt fordi etterspørselen etter slike bustader er aukande. Kjem fleire slike bustader på marknaden, gir det etter dette innbyggjarane større valfridom med omsyn til kva slag buplass dei kan sikre seg.

Eit større utbod av eigedomar fører ikkje nødvendigvis til ein auke av heiltidsbusetjinga i alle stork. Auka omsetjing av slik eigedom gir likevel ei rekkje andre føremoner. Om bygningane vert brukte til fritidsformål er det grunn til å tru at bygningsmassen vert teken betre vare på enn om han vert verande som ein ubrukt del av garden; fritidsbruk er i dei fleste høve ei betre ressursutnytting enn om eigedomen ikkje er i bruk i det heile, og eigaren av landbrukseigedomen vert ved frådeling og sal sikra kapital som t.d. kan investerast i opprusting av eigedomen. Som nemnt vil det vera arealplanen i kommunen som er avgjerande for kva for bruk og kva for tiltak som er tilletne.

2.3 Oppheving av delingsforbodet kan stimulere næringsutviklinga og medverke til ønskt endring av bruksstruktur

Utviklinga viser at talet på aktive landbruksføretak vert reduserte kvart år. I perioden frå 1969 til 1999 har talet på driftseiningar i aktiv drift vorte redusert frå 154.977 til 70.740. Reduksjonen viser utviklingstrekk som har vore stabile over mange år, og som gjeld for heile landet. Mange fleire landbruksføretak enn tidlegare leiger dessutan areal for landbruksdrift. Erfaring viser elles at det vert gjort mindre investeringar i leigd areal enn i eige areal.

Det må leggjast til grunn at denne utviklinga vil halde fram. Landbruket og produksjonen av mat vert i dag påverka av internasjonale avtaler og av ein meir open marknad. Dette er blant anna aktualisert gjennom rammeavtala for dei vidare forhandlingane i WTO. Også i den nasjonale landbruks- og matpolitikken har ein lagt opp til redusert kostnadsnivå og strukturendringar. Det er derfor nødvendig med ein meir effektiv produksjon, auka

²⁰ Denne endringa kan også ha samanheng med at skattereglane vart endra i denne perioden.

marknadsorientering, større bruk og større fridom til å etablere nye livskraftige næringer i og i tilknytning til landbruket.

Den omstillinga som er nødvendig for å møte desse utfordringane bør byggje på frivillige tilpassingar der næringsutøvarer aktivt utnytter lokale tilhøve, og raskt kan tilpasse eller endre drifta eller driftsomfanget sitt. Mange næringsutøvarar er klar over dette, og har gjort mykje for å tilpasse drifta innanfor nye rammer. Departementet meiner at det er behov for å endre delingsføresegna i jordlova slik at eigaren får større valfridom med omsyn til korleis areal- og bygningsressursane på garden kan utnyttast på beste måten. Om eigaren sjølv kan velje om han vil dele eigedom sin, kan dette føre til både større utbod av areal som tilleggsjord og areal og bygningar til næringsformål. Det kan også føre til at eigaren lettare vil kunne starte opp ny næringsverksemd.

2.4 Oppheving av delingsforbodet kan føre til forenkling

Føresegna i jordlova § 12 er utforma som eit forbod mot deling. Praksis viser likevel at det vert gitt løyve til deling i langt dei fleste tilfella der det vert søkt slikt løyve. I vedlegg 3 tabell 1 går det fram at kommunane i 2003 avgjorde 4649 delingssaker. I nær 91% av desse sakene vart det gitt samtykke til deling. Statistikken viser at gjeldande føresegn om at deling er forbode, men at det kan søkjast dispensasjon frå forbodet, fører til at det må søkjast deling i langt fleire tilfeller enn det som er nødvendig ut ifrå det formålet med føresegna tener. Ordlyden i føresegna gir såleis eit bilete av rettsregelen som er lite dekkjande for den faktiske stoda. Føresegna bør utformast slik at lovteksta vert meir dekkjande for denne realiteten. Behandling av søknadane bind også opp unødige offentlege ressursar, og er unødig tyngande for eigarane. Dette tilseier at det er behov for å endre delingsføresegna slik at ho ikkje lenger fangar opp mange delingar som det vil verta gitt løyve til.

Om delingsforbodet vert oppheva vil kommunane få redusert saksbehandlingsmengd, men mange slike saker må like fullt behandlast som dispensasjonssak etter plan- og bygningslova og i nokre tilfelle også etter omdisponeringsføresegna i jordlova. Vert det generelle forbodet mot deling oppheva, fører dette til mindre byråkrati og truleg til mindre kjensle av å verta sentraldirigert.

2.5 Behovet for unntak frå delingsfridomen ved frådeling av dyrka jord

I Noreg er svært lite av arealet dyrka jord. Dei siste åra er det rapportert ei årleg omdisponering av meir enn 20 000 dekar dyrka og dyrkbar jord. Berekningane viser at meir enn 1 million dekar er vorte borte som dyrka og dyrkbar jord dei siste 50 åra. I kulturlandskapet fører omdisponering og gjengroing til varige endringar ved at landskapsbiletet i samanhengande jordbruksområde endrast. Endringane kan også føre med seg tap av biologisk mangfald og kulturhistoriske verdiar. Når ressursane er så knappe meiner departementet det er behov for ein styrka og samla strategi for å ta vare på dyrka og dyrkbar jord og viktige kulturlandskap. Regjeringa har difor sett som mål å halvera den årlege omdisponeringa av dei mest verdifulle jordressursane/areala innan 2010, dokumentera og forvalte dei mest verdifulle kulturlandskapa innan same tidsrommet, og skjøtte areal som veks til med skog med tanke på næringsmessig bruk og rekreasjonsverdi.

Desse måla tilseier at vi framleis har behov for gode verkemiddel som er eigna til å hindre eller bremse omdisponeringa. Deling av landbrukseigedom er ein rettsleg disposisjon som i seg sjølv ikkje påverkar omdisponeringa av dyrka jord. Delinga har likevel nær faktisk samanheng med omdisponering fordi ønsket om å dele er knytt til eigaren sine ønske om å gjere andre disposisjonar knytt til ei eller fleire av einingane. Vert delingsforbodet borte, kan

dette på den andre sida gi eigaren fridom til å selje jordbruksarealet som tilleggsjord. Det kan såleis sikre areal som elles ikkje ville vore drive som aktivt landbruksareal, og det kan føre til at omsynet til jordbruksareala vert betre teken vare på. Erfaringar viser at avslagsprosenten er låg i delingsaker, men at avslagsprosenten knytt til søknader om frådeling av dyrka jord er mykje høgare. Dette går fram om ein samanliknar tabell 1 og 2 i vedlegg 3. Vert deling i stor grad gjennomført, kan dette over tid føre med seg store utfordringar for arbeidet med å styrke jordvernet, og arbeidet med å ta vare på kulturlandskapet, ikkje minst i pressområde rundt byar og tettstadar og i område med stor etterspurnad etter fritidsbustader.

Som nemnt må verkemidla i landbrukspolitikken sjåast i lys av internasjonale avtalar, ein meir open marknad og slik at ein ut frå nasjonale prioriteringar legg opp til redusert kostnadsnivå og strukturendringar som byggjer på effektiv produksjon av jordbruksprodukt. Dette er forhold som taler for effektiv og rasjonell utnytting av jordbruksareal. Også dette taler for at det bør førast kontroll med deling av dyrka jord med mindre jorda vert seld som tilleggsjord.

Den styrka satsinga på jordvernpolitikken viser at det framleis er behov for reglar om behandling av deling som gjeld dyrka jord. Departementet meiner etter dette at det er mogleg å differensiere føresegna om deling noko meir enn det som er gjort i dag utan at dette svekkjer omsynet til jordvern eller kulturlandskap i nemnande grad.

3 Departementet sine endringsforslag

3.1 Oppheving av delingsforbodet

Departementet foreslår at det generelle forbodet mot å dele landbrukseigedom vert oppheva samtidig som det vert fastsett reglar om å søkje delingssamykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.

Departementet meiner at det generelle delingsforbodet slik det er fastsett i dag bør opphevast, men at det likevel kan vera behov for noko kontroll. Føresegna i jordlova bør utformast slik at ein både kan få til den fleksibiliteten som er ønskeleg, og samtidig legg vekt på effektiv utnytting av dyrka jord, og tek omsyn til jordvern og kulturlandskap.

Forslaget vil føre til at offentlege styresmakter ikkje gjennom behandling av delingssaker kan påverke eigedomsstrukturen i skog og utmark. Departementet er klar over at dette kan føre til at skog og utmark vert delt i mindre einingar, noko som kan få følgjer for rasjonell drift. Slike høve er kjende for eigaren, når han tar stilling til om han ønskjer å dele eigedomen. Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga. I dei tilfella eigarane velgjer andre løysingar, vil det truleg vera fordi arealet kan nyttast t.d. til annan næringsverksemd. Slike løysingar vil også vera positive for lokalsamfunnet.

Etter gjeldande reglar vert det ved vurdering av delingssøknadar lagt vekt på kva for drifts- og miljømessige ulemper som ei frådeling kan gi. Døme på slike ulemper er tråkk og slitasje på jordbruksareal, at dyr på beite vert forstyrta, eller krav frå naboar om å leggje om drifta slik at det vert mindre plager i form av lukt, støy, støv eller liknande. Slike forhold oppstår langt ifrå i alle tilfelle, og eigaren sjølv vil i alle fall vera nærast til å vurdere omfanget av og risikoen for slike ulemper. Med mindre det i den enkelte kommunen vert vurdert som særleg viktig å følgje opp slik risiko jf. omtalen i kapittel 3.2.4, bør vurderinga ikkje leggjast til offentlege myndigheiter.

Vi meiner at forslaget her legg til rette for ein meir fleksibel eigedomspolitikken enn vi har i dag slik at politikken både kan støtte opp under ei utvikling mot større eigedomar, og stimulera til at menneske som hentar inntekt frå anna verksemd enn landbruk kan eige småbruk eller bu på tomter i landbruksområde. Forslaget er og eigna til å ta vare på dyrka jord, og på kulturlandskapet, samt å leggja til rette for rasjonell og effektiv produksjon på dyrka jord. Forslaget vil truleg ha ulike følgjer i distrikta og i pressområda. Der dei påreknelege følgjene kan verta uheldige, vil kommunane eventuelt kunne få fastsett lokal forskrift om deling, jf. omtale av dette i kapittel 3.2.4.

Frådeling av byggjetomter til andre formål enn landbruk vil vera ei bruksendring dersom dette t.d. skjer i LNF-område. Det vil vera nødvendig å fremje reguleringsplan, eller å søke dispensasjon frå arealplanen dersom bygninga skal brukast til anna enn landbruk. Forslaget om å oppheve delingsforbodet er ikkje meint å leggje til rette for auka dispensasjon frå plan, men å gjera det lettare å gjennomføra frådeling der spreidd utbygging er i samsvar med retningslinjer og føresegner i kommuneplanen.

3.2 Unntak frå delingsfridom - plikt til å søkje samtykke til deling

3.2.1 Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap

Departementet foreslår at eigaren 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.

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 vert redusert. Begge føresegnene byggjer på langsiktige perspektiv. Krav om delingsbehandling kan av mange oppfattast som ei slags dobbel-hindring av omdisponeringa. Tek ein bort kontrollen med deling, vil ein likevel i praksis kunne oppleve at enkelte først frådeler parsellar med dyrka jord. Etter ei tid fremjer dei søknad om samtykke til omdisponering, og viser til at parsellane er frådelte og at dei ligg unytta. I slike høve vil kommunen lettare kunne verta 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 søkje om løyve dersom ein ønskjer å dele opp dyrka jord.

I kapittel 2.3 er det vist til at landbrukspolitikken i lys av internasjonale avtalar, ein meir open marknad og ut frå nasjonale prioriteringar legg opp til redusert kostnadsnivå og strukturendringar som byggjer på effektiv produksjon av jordbruksprodukt. Dette er forhold som taler for effektiv og rasjonell utnytting av jordbruksareal, og for at det fortsatt bør førast kontroll med deling av dyrka jord.

Også andre moment trekkjer i retning av at det bør vera plikt til å søke samtykke til frådeling av dyrka jord. Departementet viser til at slik gjeldande rett er praktisert, jf. mellom anna omtalen av omsynet til den avkasting eigedomen kan gi under kapittel 1.2.2.2, har søknader om frådeling av dyrka jord i stor grad vorte avslått. Omtalen av avslagssaker i nokre utvalde fylker i 2003-04, vedlegg 3 tabell 4 synest å bekrefte dette, jf. at grunngevinga for avslaget var knytt til dyrka jord i 19% av tilfella, og av dyrka jord og skog samla i 10% av avslaga.

Det er ikkje like sterke omsyn som taler for ei tilsvarende plikt til å søkje om frådeling av areal som ikkje alt er dyrka jord. I slike høve bør regelen vera at det er eigaren sjølv som avgjer om eignedomen skal delast eller ikkje anten frådelinga gjeld uproduktive areal, skog, eller dyrkbar mark. Frådeling 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. Omsynet til viktige kulturlandskapsområde kan difor truleg ivaretakast på ein betre måte ved at kommunane gjennom planverktøy peikar ut viktige kulturlandskap der det også kan innførast plikt til å søke om frådeling etter lokal forskrift, sjå kapittel 3.2.4.

Verkeområdet for unntaket frå delingsfridomen vil gjelde frådeling av dyrka jord som er ein del av ein eigedom som er eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk. Føresegna må på same vis som i dag gjelde forholdsvis små einingar. Det må takast utgangspunkt i verkeområdet i gjeldande føresegn, sjå kapittel 1.2.1. Arealgrensene i konsesjonslova eller odelslova får såleis ikkje verknad for kva for eigedomar søknadsplikta vil gjelde for. Søknadsplikta bør gjelde sjølv om eignedomen består av fleire registernemningar, eller om det dyrka arealet er fordelt på fleire sjølvstendige teigar.

Det er eit særleg spørsmål om plikta til å søke deling, på same vis som forbodet etter gjeldande jordlov § 12 første ledd andre punktum, bør gjelde ved oppretting av bruksrettar. Ein kan til dømes tenkje seg at det vert oppretta ein langvarig leigekontrakt til del av den dyrka jorda. Departementet legg til grunn at omsynet til effektiv og rasjonell utnytting av dyrka jord gjer seg gjeldande i slike høve, og foreslår difor at også oppretting av slike bruksrettar må sjåast som ei deling etter dei nye føresegnene.

Departementet foreslår at samtykke til frådeling av dyrka jord ikkje skal vera nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering, jf. jordlova § 9, der dette samtykket ikkje er forelda, jf. § 9 fjerde ledd. Omsynet til jordvernet er i slike tilfelle vurdert.

Etter gjeldande praksis vert samtykke til frådeling av den dyrka jorda oftast gitt dersom arealet skal nyttast som tilleggsjord til eksisterande nabobruk. Slik frådeling fører ikkje til omdisponering, og deling kan leggje til rette for at den dyrka jorda vert utnytta på ein meir effektiv måte. Departementet meiner ei slik løysing legg til rette for å styrke bruk i drift, og foreslår at slik frådeling av dyrka jord kan gjerast utan å søke samtykke til deling. I nokre tilfelle der eigaren sel tilleggsjord ønskjer han å behalde litt dyrka jord rundt bygningane. Forslaget til endring fører til at han i slike tilfelle må søkje samtykke til deling på same måte som i dag.

Klage over kommunen sitt vedtak vil gå til fylkeslandbruksstyret slik regelen er i dag. I lovutkastet § 12 siste ledd er det difor sett inn ei føresegn om kven som skal vera klageinstans. I nokre fylke er oppgåva som klageinstans som ei forsøksordning lagt til fylkesmannen. Føresegna er utforma slik at dette kan fortsette med heimel i endra § 12.

Gjeld søknaden frådeling av dyrka jord, er det sjølv sagt at omsynet til jordvernet skal trekkjast med ved vurderinga av om samtykke skal gis. Gjer det seg gjeldande samfunnsinteresser av stor vekt slik at det er mykje om å gjere å gi samtykke til deling, bør det likevel vera mogleg å gi samtykke. Departementet foreslår at dette vert reflektert i føresegna i jordlova, sjå vedlegg 2 § 12 fjerde ledd.

Departementet foreslår at føresegnene i gjeldande lov om vilkår og bortfall av delingssamtykke vert oppretthaldne på same vis som i dag. Sjå vedlegg 2 ny §§ 16-17.

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 vera betre enn at bygningane ikkje vert brukte i det heile. Når departementet i kapittel 3.1 foreslår at eigaren fritt skal kunne dele eigedomen sin, byggjer 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 vera utgangspunktet også ved frådeling av bygningar. Departementet meiner likevel at det er grunn til å spørje om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen for enkelte 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 vera 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 vera farleg. Der den frådelte tomte er plassert nær driftsbygningar, kan det verta 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 vert monaleg endra. Ved sal til bustad- eller fritidsbruk vil det truleg vera aktuelt å setje opp gjerde eller plante hekkar eller liknande. Dette kan vera 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.

Landbruks- og matdepartementet reiser med dette som bakgrunn spørsmål ved om det bør fastsetjast ei plikt til å søkje samtykke til deling dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen. I § 12 femte ledd i vedlegg 2 har departementet innarbeidd ei skisse til lovtekst som viser korleis ei slik føresegn kan sjå ut. Ein reiser også spørsmål ved kven som bør vera klageinstans dersom ein fastset ei slik føresegn.

Dersom det er aktuelt å fastsetje ei slik plikt, er det nødvendig å ta stilling til om søknadsplikta skal gjelde dei same landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til virkeområdet for gjeldande delingsforbod), eller om det berre er eigedomar

med eit visst driftsomfang eller visse driftsformer som bør omfattast. Har eigedomen ein storleik som tilsvarer arealgrensene etter konsesjonslova, kan det vera grunn til å leggja større vekt på omsynet til drifta av garden enn om eigedomen er mindre, eller har eit lite driftsomfang. På den andre sida kan reglane verta kompliserte dersom det vert fastsett ulike reglar for ulike landbrukseigedomar om plikt til å søkje samtykke til deling. Departementet ber om høringsinstansane sitt syn på dette, og viser til det som er sagt om dette under kapittel 3.2.1 og kapittel 3.2.4.

Slik departementet vurderer dette, er ulempene ved frådelling av bygningar i tunet i liten grad til stades for reine skogeigedomar eller ved frådelling av seterbygningar. Det er først der det skjer jordbruksverksemd med noko omfang at ulempene samla sett kan tilleggjast slik vekt at det kan vera aktuelt å fastsetje unntak frå fridomen til å dele.

Skal det fastsetjast unntak frå delingsfridomen, må det takast standpunkt til kva det inneber at ei bygning ligg i eller nær tunet. Dette spørsmålet kan vera vanskeleg å løysa i ein presis rettsregel med mindre det vert fastsett ei bestemt metergrense (t.d. 100 meter) målt anten frå nokon av driftsbygningane eller frå våningshuset. Departementet ber om høringsinstansane sitt syn på ei slik metergrense, og eventuelle forslag til andre måtar å avgrensa tunområdet på.

Gjeld søknaden frådelling av bygning som ligg i eller nær tunet, bør ikkje kommunen kunne gi løyve til deling dersom frådelinga vil kunne føre til skade på kkulturlandskapet, til konkret påreknelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for deling. Det er opp til kommunen å ta stilling til om ulemper har vesentleg betydning. Departementet legg til grunn at dette kriteriet vil fange opp dei praktisk viktige sakene der det vil vera ønskeleg å dele frå bygningar. Sjå vedlegg 2, § 12 femte ledd.

3.2.3 Forholdet til planar 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 byggjesaksbehandling. Planlegging etter plan- og bygningslova skal leggje 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 leggjast til rette for at arealbruk og bygging vert til størst mogleg gagn for samfunnet.

Godkjende planar er eit resultat av grundige avvegingar av ulike omsyn, og det er viktig for både myndigheiter og private at ein kan stole på at planane vert følgde. Ved avgjerd i saker som gjeld deling etter jordlova har ein som nemnt under 1.2.2.2 lagt vekt på at det er vedteke ein plan i området, og ein har lagt særleg vekt på dette i tettstadnære områder der arealbrukskonfliktane kan vera store. Dette går mellom anna fram av gjennomgangen av avslag, sjå vedlegg 3 tabell 4 der det går fram at det er vist til planomsyn i 44 % av alle avslaga som er gitt i dei utvalde fylka i 2003-04.

Departementet har ikkje grunn til å tru at ei oppheving av delingsforbodet i jordlova vil ha nemnande konsekvensar for handhevinga av planar 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 vert frådelt og seld til fritidsformål. I slike tilfeller har eigaren etter plan- og bygningslova § 7 også plikt til å søkje om dispensasjon frå planen. Omsynet til planen og dei avvegingane som ligg til grunn for han er såleis tekne vare på gjennom eigne reglar i plan- og bygningslova.

Der formålet med delinga er å selje arealet til ein ny eigar som skal bruke det til same formål som det er nytta til, t.d. som tilleggsjord til bruk i drift, oppstår det ikkje strid med planen, og omsynet til dei avvegingane som er gjort gjennom planen gir difor ikkje grunnlag for å innføre nokon plikt til å søkje deling etter jordlova.

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 gjera ei nærare vurdering av behovet for å fastsetja føresegnar i planen om deling eller utforming av eigedom og tomter. Som nemnt vil frådeling til formål i strid med arealbruk og føresegnar i vedteken plan krevja planendring eller dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7. I regulerte område kan kommunen mellom anna fastsetja eigedomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om tilnærma same moglegheit bør etablerast gjennom arealdel til kommuneplan. Dette vil i tilfelle krevja 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 fastsetja lokale forskrifter om unntak frå delingsfridomen, jf. kapittel 3.2.4. Departementet ber høringsinstansane om å vurdere om forslaget til oppheving av delingsforbodel i jordlova bør føre til ei endring av plan- og bygningslova i samsvar med det som her er sagt.

I ein del vedtekne planar er det fastsett at arealet skal nyttast til anna enn landbruk, men at forbodel mot deling og omdisponering etter jordlova framleis skal gjelde. Reservasjonen i planen kan byggje på omsyn som er knytt til jordvern, men også andre omsyn som delingsforbodel har teke sikte på å verne. Det vil truleg vera noko uklårt kva for omsyn som har vorte tillagt størst vekt. Departementet reiser difor spørsmål ved om det bør leggjast opp til overgangsreglar der det vert fastsett at kommunen i lokal forskrift med heimel i jordlova eller vedtak med heimel i plan- og bygningslova kan velje om det framleis skal vera krav om delingsbehandling basert på gjeldande reglar i jordlova i slike høve.

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 søkje samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunan kan fastsette føresegnar til arealplan.

Landbruks- og matdepartementet legg til grunn at det er eit sentralt mål å styrke lokaldemokratiet og leggje til rette for ein differensiert landbruks- og arealpolitikk der kommunane sjølv fastset 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 trekkje inn lokale tilhøve og prioriteringar ved avgjerda av delingssaka på same måte som i dag.

Lovteknisk kan ei slik løysing byggjast opp noko nær den løysinga som gjeld for dei såkalla 0-grensene etter konsesjonslova § 7 slik at departementet dersom kommunen fremjer ønske om det, fastset lokal forskrift²¹.

Departementet kan med heime i konsesjonslova § 7 fastsetje forskrift som gjeld i den enkelte kommunen om at kjøparar av mellom anna eigedom som er eller har vore nytta som heilårsbustad må søkja konsesjon dersom han ønskjer å nytte eigedomen til andre formål enn heilårsbustad. Slik forskrift er innført etter ønske frå kommunen når det vert sett som nødvendig for å hindre at heilårsbustader vert brukte til fritidsformål. Avgjerd av konsesjonssakene vert fatta av kommunen i samsvar med lokale behov. Det er p.t. innført lokale forskrifter i 76 kommunar.

Omsynet til kulturlandskapet kan vera eit døme på lokale forhold som kan gi grunnlag for ei slik lokal forskrift. Deling er ei rettsleg disposisjon som ikkje påverkar arealbruken, men som kan føre til vidare endringar som igjen påverkar arealbruken. Endringane som følgjer etter ei deling vil variere. I nokre høve vil frådeling leggje til rette for at hus og areal vert haldne ved like. I andre tilfelle kan frådeling og etterfølgjande nybygging føre til at estetisk vakre landskap vert adskilte. Det viktigaste verktøyet for kommunane for å ta omsyn til landskapet er plan- og bygningslova. Vidare har Landbruks- og matdepartementet nettopp laga ein rettleiar; "Kjerneområde landbruk" der vi oppmodar kommunane til å peike ut dei mest prioriterte landbruksareala ut frå omsynet til jordvern og/eller kulturlandskap. Kommunar som har peika ut slike kjerneområde kan til dømes sjå seg tent med å få fastsett lokal forskrift om delingssamtykke. Eit anna døme der lokale behov kan gjera seg gjeldande på tilsvarende vis er omsynet til driftsmessig gode løysingar.

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 vare på 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 vera 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. Vi ber om høringsinstansane sine synspunkt på kvar det vil vera naturleg å setje ei slik grense.

Gjeld søknaden frådeling der det er innført lokal forskrift om behandling av deling, bør avgjerda av spørsmålet om deling skal gis byggje på dei omsyna som er grunn for innføringa av forskrifta. Sjå vedlegg 2, ny § 13, andre ledd.

Det går fram av kapittel 3.2.4 at det er eit alternativ til lokal forskrift som dette å gjera endringar i plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b og plan- og bygningslova § 33 første ledd slik at kommunen i arealplanen kan fastsetje føresegner om eigedomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige tilhøve og liknande. Departementet ber høringsinstansane om å vurdere kva for ei av desse to løysingane som vil vera best.

²¹ Avgjerda om å fastsetje lokal forskrift kan også leggjast til fylkeslandbruksstyret eller fylkesmannen.

3.2.5 Unntak frå og avgrensingar i plikta til å søke deling

Samtykke til deling vert som i dag ikkje nødvendig i ei rekkje 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 vert seld ved tvangssal, vert 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 vert råka av delingsforbodet må ha eit visst omfang, og at det til dømes ikkje er nødvendig med delingsamtykke ved etablering av ein rett til kår.

Etter departementet si meining er det gode grunnar for at dei unntaka som her er nemnde framleis bør gjelde anten unntaket frå delingsfridomen følgjer av lokalt fastsette føresegnar, eller er knytt til frådeling av dyrka jord. Ein foreslår ikkje endringar i dette.

Dyrka jord som er eigd på same eigarhand skal likevel reknast som ein eigedom utan føresetnad om at jorda vert driven som ei driftseining.

Etter gjeldande reglar skal eigedom som består av fleire registernemningar og som etter landbruksmyndigheitene sitt skjøn vert rekna som ei driftseining sjåast som ein eigedom. Føresegna utvidar verkeområdet for forbodet mot deling fordi fleire registernemningar vert sett under eitt. Det ligg likevel ei avgrensing i kravet om at registernemningane vert rekna som ei driftseining. Forslaga til endringar tek sikte på at jordvernet ikkje skal svekkast. Det bør då ikkje lenger vera krav om at den dyrka jorda skal vera ei driftseining. Etter departementet sitt syn må det vera nok at registernemningane er på same eigarhand på same måte som i § 20 i ny lov om eigedomsregistrering²². Dette vil også føre til ei forenkling både av føresegna og med omsyn til det skjønnet kommunen i dag må gjere ved vurdering av om det må søkjast samtykke til deling. Vert det innført lokale reglar om deling jf. kapittel 3.2.4 kan dette stille seg noko annleis. I lovutkastet vedlegg 2 ny § 14 er kravet foreslått teke ut utan at det er gjort nyanseringar i høve til dei ulike reglane.

3.2.6 Forbod mot deling etter anna lovverk

Departementet viser til omtalen av dei ulike forboda mot deling i anna lovverk under kapittel 1.3.4 og 1.3.5. Departementet foreslår ikkje endringar i desse reglane.

3.3 Kontroll med at det ikkje vert gjennomført ulovleg deling

Departementet foreslår at tinglysingskontrollen ved frådeling vert oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si handsaming av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedomsregistrering.

Deling er ein rettsleg disposisjon, og det er sjeldan synlege teikn som viser at eigedomen er delt. Der dei nye føresegnene i jordlova fastset unntak frå fridomen til å dele, er det behov for ein kontroll med at det ikkje vert gjennomført deling i strid med føresegnene.

Etter gjeldande reglar får myndigheitene kunnskap om delinga når dokument som går ut på å stifta eller overføra ein rett skal tinglysast, jf tinglysingslova § 12 a andre ledd. Det er fastsett i § 12 at eit slikt dokument ikkje kan tinglysast utan at det er gitt samtykke til delinga, og at

²² Lov 17. juni 2005 nr. 101. Lova trer i kraft når Kongen fastset det, men det er grunn til å tru at dette vil skje 1. januar 2007.

dokumentet heller ikkje kan tinglysast med mindre det tidlegare er tinglyst, eller samtidig vert tinglyst målebrev eller attest om at delings- eller kartforretning vil verta utført. I praksis fangar ein på denne måten opp tilfelle der ein del av eigedomen vert utskilt eller overført til ny eigar. Departementet har fått opplyst at praksisen ved tinglysing har vore noko varierende, og at det er grunn til å tru at overdraginga i ein del tilfelle vert tinglyst sjølv om det ikkje ligg føre fullgod dokumentasjon for at deling ikkje er i strid med delingsforbodet i jordlova. Tinglysinga skal framover gjennomførast sentralt, og faren for slike feil kan auke når registerføraren ikkje lenger har lokalkunnskap slik forholda har vore fram til i dag.

Forslaga til endringar medfører at det også må gjerast endringar i føresegnene om kontroll av delinga. Måla bør vera at ressursane som trengst for å gjennomføre kontrollen bør stå i samsvar med saksomfanget der deling er aktuelt, og at kontrollen vert lagt til ei myndigheit som har tilknytning til, og interesse av delingss spørsmålet.

Skal arealet som vert frådelt overførast til ny eigar, vil eigaren eller kjøparen fremje krav overfor kommunen om kart og oppmålingsforretning. Departementet meiner difor at det er tenleg at kontrollen med deling vert knytt til kart- og oppmålingsforretninga, jf. lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom. Om eigaren skulle ha søkt samtykke til deling etter jordlova, kan kommunen fange opp dette når kravet om kart og delingsforretning vert fremja på same vis som ved delingssamtykke etter plan- og bygningslova slik ordninga er i ny lov om eigedsregistrering § 10 første ledd²³. Slik kart og delingsforretning vert gjennomført før den nye eigaren får tinglyst heimel til eigedomen sin, jf. tinglysningslova § 12 første ledd. Forslaget fører til at kontrollen med at nødvendig delingssamtykke er gitt vert gjennomført på eit tidlegare tidspunkt enn i dag, og av same myndigheit som avgjer spørsmålet om deling.

Forslaget fører til at tinglysningslova § 12 a andre ledd kan opphevast. Det fører også til at eigenfråsegnene knytt til konsesjonsfrie overtakingar kan forenklast.

I nokre tilfelle er eigedomen som vert frådelt alt utskilt som ei eiga registernemning. Kontrollen som er foreslått over vil ikkje fange opp slike tilfelle. Etter ny lov om eigedsregistrering, kan kommunen etter § 20 likevel fastsetje kva som er ein eigedom. Dette kan kombinerast med eit krav i tinglysningslova om attest frå kommunen dersom del av ein samla fast eigedom skal splittast opp ved heimelsovergang. Departementet ber om at høringsinstansane tek stilling til om det trengst kontroll i slike tilfelle, og eventuelt foreslå korleis ein slik kontroll vil kunne gjennomførast.

4 Administrative og økonomiske konsekvensar

I kapittel 3.1 foreslår departementet å oppheve forbodet mot deling med nokre innskrenkingar. Skulle forbodet opphevast utan atterhald ville det redusere saksmengda i kommunane med omlag 4.500 saker per år. Sjå tala for dei enkelte åra som går fram i vedlegg 3 tabell 1.

Departementet foreslår likevel at det skal vera plikt til å søkje om samtykke til deling dersom frådelinga gjeld dyrka jord. Landbruks- og matdepartementet har ikkje tal som viser kva for omfang ei saksmengd som byggjer på dette forslaget vil kunne få. Departementet meiner likevel at det er mogleg å gjere nokre vurderingar av dette saksomfanget. Det er for det første ikkje grunn til å tru at saksomfanget vert lågare enn talet på søknader om frådeling av dyrka

²³ Føresegna er ei videreføring av tilsvarande vilkår i gjeldande delingslov § 3-1 tredje ledd.

jord etter gjeldande reglar. Byggjer ein på opplysningane i vedlegg 3 tabell 1 og 2 ser vi at det i 2001-2003 vart avgjort 14.371 saker, og at 4.048 av dei, altså 28%, gjaldt søknad om frådelling av dyrka jord. Dersom forslaget til endring vert vedteke, kan det nok tenkjast at fleire enn i dag vil freiste å få frådelt dyrka jord. Forslaget til føresegn synest ikkje vera like streng som det forbodet vi har i dag. Eit overslag gir såleis haldepunkt for at forslaget kan føre til ei redusert saksmengd til omlag det halve, eller endå til noko nær 60% av talet på dei sakene som vert behandla etter gjeldande reglar. Forslaga fører etter dette til monaleg forenkling.

Vert det innført plikt til å søkje samtykke ved frådelling av bygningar i tunet vil reduksjonen verta mindre. Departementet har få haldepunkt for å meine noko om kor stor forskjellen vil kunne verta.

I dei kommunane som eventuelt ønskjer å innføre lokale føresegner, vil det i liten grad skje ein reduksjon i saksmengda.

5 Særlege ord og uttrykk i lovforslaget

I gjeldande § 12 gjeld delingsforbodet eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Omgrepet ”hagebruk” er teke med i utkastet for at det ikkje skal vera tvil om at føresegna om deling også gjeld slike eigedomar. Forslaget til første ledd gjeld slike eigedomar som i dag er omfatta av delingsforbodet. I andre og femte ledd er unntaka for delingsfridomen berre knytt til eigedom med jordbruks- eller hagebruksproduksjon.

Omgrepet ”eigedom” i forslag til ny § 12 omfattar ikkje rettar som ligg til eigedomen og partar som ligg i sameige. Slike rettar og partar kan nå frådelast utan løyve sjølv om det høyrer dyrka jord til eigedomen.

I forslaget til føresegn er omgrepet ”delast eller frådelast” brukt for å få fram at føresegna både gjeld deling i fleire parsellar og frådelling i ein eller fleire heile parsellar frå anna areal. Omgrepet ”delast eller frådelast” femner disposisjonar over del av eigedom av rettsleg art. Eigaren sine faktiske disposisjonar over del av eigedomen er ikkje omfatta etter gjeldande § 12, og vil heller ikkje gjere det etter utkastet til ny § 12. Delingsforretninga som forvaltningsmessig akt skal alltid sjåast som deling sjølv om den ikkje vert følgd opp av nokon rettsoverføring. Ei overføring av rett til del av eigedomen er omfatta av føresegna sjølv om det ikkje er gjennomført nokon delingsforretning. Overføring av eigedomsrett fell innanfor omgrepet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige- eller bruksrett til del av den dyrka jorda dersom retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren.

§ 12 andre ledd gjer unntak frå delingsfridomen dersom delinga gjeld dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk.

Omgrepet ”dyrka jord” i forslaget til ny § 12 andre ledd skal, når det gjeld kvaliteten på arealet, i det vesentlege ha same innhald som omgrepet ”dyrka jord” i gjeldande jordlov § 9. Som dyrka jord må då reknast fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite²⁴. Ved

²⁴ Omgrepa som er brukt er i samsvar med førearbeida til jordlova § 9 er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite. I økonomisk kartverk vart omgrepet gjødsla beite fjerna frå 2002. I staden nyttast i dag omgrepet innmarksbeite. Dette dekkjer mange av dei same områda som tidlegare vart karakteriserte som gjødsla beite, men kravet om gjødsling er borte slik at ein berre gjer ei vurdering basert på arealtilstanden. I tillegg vert det lagt noko meir vekt på kva slag grasartar som skal telje ved vurderinga.

vurderinga av om eit areal er dyrka etter ny § 12 og gjeldande § 9 skal dei definisjonane som er brukte i samband med Økonomisk kartverk leggjast til grunn. Omgrepet dyrka jord femner areal som er pløgd til vanleg djup, og som kan nyttast til åkervekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying. Vidare fell overflatedyrka jord inn under omgrepet. Det er areal som er rydda og jamna til i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg. Inn under omgrepet går også innmarksbeite.

Omgrepet "dyrka jord" må sjåast i samanheng med omgrepet "som er eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk" I tillegg til krav til kvalitet på den dyrka jorda, må det då stillast krav til storleiken på den dyrka jorda. Storleiken på sjølve eigedomen har isolert sett ikkje vekt.

Den dyrka jorda må anten åleine eller saman med anna jordbruksareal på eigedomen, objektivt sett kunne gi grunnlag for ein eller annan jordbruks- eller hagebruksproduksjon av eit visst omfang, anten for sal eller eige bruk. Området sin karakter kan trekkjast inn i vurderinga. Det skal vera relevant å ta med i vurderinga om den dyrka jorda ligg i eit typisk jordbruks- eller hagebruksområde. Sjølv små parsellar med dyrka jord kan falle innanfor omgrepet. Omgrepet "eigedom som er nytta eller som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk" i gjeldande jordlova § 12 er tolka slik at det omfattar eigedomar med totalareal heilt ned til 5 dekar, kor 3 dekar er fulldyrka jord. Omgrepet "er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk" i forslaget skal tolkast like strengt av omsyn til jordvernet. Det er utan tyding om eigedomen den dyrka jorda høyrer til er bygd eller ubygd. Det skal ikkje ha noko å seie om eigedomen i tillegg til den dyrka jorda har skog eller anna areal.

Når det gjeld omgrepet "hagebruk", må ein vera open for at også mindre parsellar enn 3 dekar kan omfattast av føresegna.

Unntaket frå delingsfridomen gjeld berre forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett som gjeld den dyrka jorda på eigedomen.

I § 12 tredje ledd punkt 2 er det gjort unntak frå plikta til å søke deling når formålet med frådelinga er å overdra "jorda" som tilleggsareal til nabobruk. Omgrepet "jorda" skal forståast som all den dyrka jorda på eigedomen. Vil eigaren behalde dyrka jord sjølv må han søke om samtykke. Etter gjeldande praksis får eigaren ofte behalde noko dyrka jord rundt tunet for seg sjølv når han sel restarealet som tilleggsjord. Det vil han framleis kunne gjera dersom kommunen finn at vilkåret i tredje ledd første punktum er stetta.

Formålet med frådelinga må vera å overdra jorda som tilleggsjord. Unntaket omfattar også dei tilfella det er klårt at overtakaren vil søkje om å få bruke mindre deler av den dyrka jorda til andre formål enn jordbruks- hagebruksproduksjon. Hovudformålet må likevel vera å bruke den dyrka jorda til jordbruks- eller hagebruksproduksjon.

I § 12 fjerde ledd finn ein vilkåret for å kunne frådele eller dele dyrka jord. Omgrepet samfunnsinteresser av stor vekt skal forståast på same måten som omgrepet i gjeldande § 12. Det inneber at tiltaket må ha stor verdi for ei større gruppe personar. Interesse kan vera av økonomisk eller ikkje økonomisk art. Personlege eller private interesser som ikkje samtidig inneber ei samfunnsinteresse, fell utanfor. Døme på frådeling som fell innafor vil kunne vera frådeling som tek sikte på auka sysselsetting og næringsutvikling på bygdene. Andre eksempel kan vera etablering av idrettsanlegg eller industritiltak. Det kan også vera aktuelt å tillate frådeling i samband med etablering av ein eller annan form for samdrift eller av omsyn til busetjinga.

§ 12 femte ledd gjeld eit unntak frå delingsfridomen dersom det skal frådelast bygningar i eller nær tunområdet.

Omgrepet ”bygningar” i femte ledd femner alle bygningar som til dømes driftsbygningar, hus til å oppbevare driftsutstyr, garasjar, bustadhus og utleigehytter. Når grunnmuren er ferdig skal parsellen reknast som bygd. Når bygningen er kondemnabel kan parsellen ikkje reknast for bygd. Departementet reknar med at det vil kunne oppstå tvil i ein del høve når det gjeld spørsmålet om bygningen er kondemnabel. I praksis vil det kunne opplevast at eigaren meiner at parsellen er ubygd (kondemnabel bygning) og at han nøyer seg med å gå til kommunen for å få gjennomført delingsforretning etter delingslova, jf. delingslova § 3-1. Kommunen kan på si side i samband med delingsforretninga verta i tvil om parsellen kan reknast for ubygd. Kommunen må då ta stilling til om vilkåret for å dele utan handsaming etter jordlova er oppfylt. Meiner kommunen at det er nødvendig med delingssamtykke, må den sørgje for handsaming etter jordlova, jf. plan- og bygningslova § 95 nr. 3. Om det som står på parsellen omfattast av omgrepet ”bygningar”, er likevel eit rettsleg spørsmål som domstolen eventuelt må ta endeleg stilling til.

Om bygningen ”ligg i tunområde” vil i dei fleste høve ikkje by på tvil. I tunområdet finn ein normalt eigedomen sitt våningshus, driftsbygning, stabbur eller andre bygningar som vert brukt i drifta av eigedomen. ”i tunområdet” vil desse bygningane liggja dersom dei ligg mellom desse eller ligg i direkte tilknytning til sjølv gardsplassen elles. Eit viktig moment i vurderinga vil vera om bygningen som skal delast frå har tilkomst frå gardsplassen

Om bygningen ligg ”nær tunområdet” vil kunne vera noko vanskelegare å avgjere. Det må mellom anna sjølvstendig leggast vekt på avstanden frå sjølv gardsplassen der dei andre bygningane ligg og til bygningen som skal delast frå, men også på om tilkomsten går gjennom gardsplassen.

Eigedomen kan ha fleire klynger med hus, som til dømes når det er lagt tilleggsjord til ein eigedom, og det står bygningar på arealet som er tillagt. Dersom bygningane på arealet som er tillagt vert brukte eller det er pårekneleg at dei vil verta brukte i drifta, må eigaren ha samtykke til frådeling etter utkastet.

§ 12 femte ledd har ei føresegn om avveginga der det vert søkt samtykke til frådeling av bygning i tunet. Bustadhus, driftsbygningar og andre bygningar vil i dei fleste høve vera ein viktig del av driftsgrunnlaget på eit gardsbruk. Frådeling av ein slik bygning vil såleis kunne føre til ein driftsmessig uheldig løysing. Samtykke til frådeling av slike bygningar vil berre kunne givast dersom frådelinga ikkje vil føre til konkret påreknelege, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for frådeling. Omgrepet ”konkret påreknelege” inneber at ikkje alle tenkjelege ulemper er aktuelle. Det må gjerast ei konkret vurdering ut frå tilhøva på staden. Har bygningen tilkomst gjennom tunet, eller ligg han på sjølv gardsplassen er det etter lang praksis rekna som pårekneleg at det kan verta uvedkomande ferdsel i tunområdet ettersom parsellen etter frådelinga vert fritt omsetjeleg. Gjeld frådelinga eit bustadhus kan ferdsla verta omfattande. Gjeld det eit gardsbruk i drift eller eit bruk som det er pårekneleg at det vil verta sjølvstendig drift på, er kravet om at ulempa må vera vesentleg oppfylt. I praksis har det frå tid til annan oppstått konflikhtar mellom den som driv garden og eigar av bustad- eller fritidshus som følgje av lukt, støy og støv frå drifta. I nokre tilfelle har bustadeigaren kravd at brukaren av garden skal ta omsyn til dei som bur i bustadhuset, noko som har ført til

at eigaren har lagt band på drifta i nærleiken av bustadtomta. Også slike omsyn skal det kunne leggjast vekt på, men også her er det eit krav at ulempene må vera vesentlege.

I utkastet § 13 finst forslag til føresegn om ”lokale reglar om deling”. Lokale reglar kan innførast for heile eller delar av ein kommune. Departementet ”kan” innføre lokale reglar. Lokale reglar kan givast for eigedomar som er eller kan nyttast til skogbruk, ikkje berre til jordbruk eller hagebruk slik ein har lagt til grunn i forslag til ny § 12. Forskrift vil kunne innførast dersom kommunen finn at det er ønskeleg av omsyn til driftsmessig gode løysingar eller ut frå omsynet til kulturlandskapet.

Omgrepet ”driftsmessig gode løysingar” skal forståast på same måten som omgrepet driftsmessig gode løysingar i jordlova sitt formål, jf. jordlova § 1. Det inneber mellom anna at det kan innførast lokale reglar for å sikre at det ikkje skjer frådelingar som er i strid med omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Omsynet til den avkasting eigedomen kan gi, skal vurderast på same måten som uttrykket i gjeldande jordlov § 12.

Omgrepet kulturlandskapet skal forståast på same måten som omgrepet kulturlandskapet i gjeldande jordlov § 12. Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbiletet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar.

Etter § 13 andre ledd kan kommunen berre leggja vekt på dei omsyna som vart lagt til grunn for innføringa av dei lokale reglane. Er reglane grunngitt med til dømes omsynet til kulturlandskapet, kan kommunen ikkje leggje vekt på omsynet til driftsmessig gode løysingar. Derimot kan kommunen leggje vekt på omsynet til alle sider ved kulturlandskapet i eit slikt tilfelle.

Ny § 14 omhandlar reglar som gjeld eigedom som består av fleire registernemningar. Omgrepet ”registernemningar” skal forståast på same måten som omgrepet i gjeldande jordlov § 12 fjerde ledd. Det skal elles etter forslaget vera nok at eigedomane er på same eigarhand. Det er ikkje lenger noko krav om at dei skal reknast som ei driftseining. Når ein parsell er tillete frådelt etter gjeldande eller tidlegare jordlov, eller vert frådelt etter ny føresegn er det ikkje nødvendig med nytt samtykke sjølv om eigaren beheld parsellen på si eigarhand.

Del II Friviljug statleg kjøp og oreigning av tilleggsjord mm.

1 Innleiing

Departementet ser det ikkje lenger som nødvendig og naturleg at staten skal ha ein 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 friviljug 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 vi 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 planar og at dei skal gjere det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller vedtak av departementet. Vi meiner disse føresegnene er viktige fordi dei strekar under kor viktig det er at landbruket sine interesser vert tekne vare på i planleggingsprosessen.

2 Om reglane og bakgrunnen for forslag og spørsmål

2.1 Statlege friviljuge kjøp – jordlova § 6

2.1.1 Gjeldande rett

Landbruksmyndighetene sine arbeidsoppgåver har heilt sida jordlova av 1928 vart vedteken og fram til i dag vore knytt til eit krav til planmessig arbeid for å nå formålet med jordlova. På vegne av staten skal fylkesmannen, fylkeslandbruksstyret og kommunen etter gjeldande lov § 6 mellom anna å hjelpe til med å få rimelege tilbod om sal på eigedom, hjelpe til med å få i stand kjøp og utarbeide planar (driftsplanar) for korleis jorda skal nyttast.

Når staten kjøper eller oreignar eigedom med sikte på rasjonaliseringsformål, vert Jordfondet belasta for kjøpesummen og utgifter knytt til ervervet. Fondet er såleis brukt for å dekke utgifter som staten har hatt når staten ervervet eigedom med sikte på å selje dei vidare som tilleggsareal til gardsbruk og for å møte behovet for forskottering av eigedoms- og arealkjøp til bruk ved samferdselsorienterte jordskifte.

Det som er belasta Jordfondet er vederlaget og eventuelle utgifter knytt til ervervet, som til dømes eigaren sine utgifter til advokat og skjønn. Jordsøkjaren må dekke disse utgiftene når eigedomen vert overdratt til han. Midlane vert såleis ført attende til fondet.

Jordfondet er også brukt for å dekke utgifter knytt til oreigning i medhald av jordlova § 14 (den såkalla husmannsføresegna). Også desse utgiftene vert førte attende til fondet når eigedomen vert selt vidare.

Friviljug statlege kjøp tek sikte på bruksrasjonalisering. Det ligg til myndighetene til dømes å ta initiativ overfor ein eigar med sikte på å få han til å selje tilleggsareal friviljug anten med

staten som mellommann, eller direkte til den som skal overta jorda. I praksis har fylkesmannen stått for forhandlingane med den aktuelle seljaren og lagt til rette for kjøpet. Sjølv vedtaket om å kjøpe arealet har fylkeslandbruksstyret gjort. Det er såleis staten ved fylkeslandbruksstyret som har stått som kjøpar.

Eigedom staten har kjøpt etter jordlova § 6, vert selt vidare i ei "fordelingssak". Myndigheit til å avgjere slike saker, har sidan 1984 lege til kommunen. Kommunen skal ta opp til handsaming og vedta fordeling av eigedomen etter at staten ved fylkeslandbruksstyret har fått heimel til eigedomen, og det elles er klårt for vidareasal av eigedomen.

Eigedom staten har overteke med sikte på rasjonaliseringstiltak, skal nyttast slik at formålet med konsesjonslova vert tilgodesett best mogleg. Vidare må formålet med jordlova trekkast inn i vurderinga. Eigedom kan fordelast til ein eller fleire interessentar, men formålet må vera å bruke arealet som tilleggsgjord.

Prisen jordsøkjarane skal betale skal stå i høve til prisen staten har betalt for eigedomen, og den vert fastsett med omsyn til verdsettingsprinsippa i gjeldande prisrundskriv.

Kommunen sitt vedtak om fordeling av tilleggsgjord må vise kven som skal få kjøpe jord og kva pris vedkomande skal betale. Kommunen sitt vedtak kan påklagast til fylkeslandbruksstyret.

2.1.2 Departementet sine vurderingar og forslag

Stat og kommune sin forkjopsrett etter konsesjonslova ble oppheva ved lov 4. mai 2001. Frå det tidspunkt lova trådte i kraft kunne ikkje lenger staten bruke forkjopsrett ved konsesjonspliktige erverv med sikte på rasjonalisering av bruk. Opphevinga av forkjopsretten var grunngitt ut frå ei erkjenning av at det som er oppnådd i form av endra bruksstruktur ved bruk av forkjopsretten var begrensa samtidig som forkjopsretten av mange vart sett på som eit unødig inngripande og til dels urimeleg virkemiddel.

Det er heller ikkje lenger nokon nødvendig eller naturleg oppgåve for staten å prøve å få rimelege tilbod på eigedom eller hjelpe til med å få i stand kjøp. Som for forkjopsretten, er det relativt lite som er oppnådd sett på bakgrunn av den arbeidsinnsatsen det offentlege har lagt ned. Bruksrasjonalisering bør skje gjennom forhandlingar mellom eigar og interessent utan staten sin direkte medverknad. Vi ser heller ikkje gode nok grunnar til å føre vidare ordninga kor staten ved fylkeslandbruksstyret kjøper areal med jordfondsmiddel for å bruke det som innsatsfaktor i samferdselsjordskifte. Det er meir naturleg at den som står for samferdselstiltaket sjølv kjøper arealet, som til dømes Statens vegvesen.

Etter dette foreslår vi å avvikle ordninga med friviljug statleg kjøp. Vi meiner jordfondseigedomane staten eig i dag bør avviklast etter gjeldande ordning. Det inneber at fylkesmannen legg tilhøva til rette for vidareasal og at kommunen bestemmer kven som skal få kjøpe og prisen. Midla vert førte attende etter kvart inntil fondet vert tømt, og kan brukast i samsvar med vedtektene for fondet.

2.2 Oreigning av tilleggsgjord - jordlova § 13, jfr. § 15

2.2.1 Gjeldande rett

Det er eit grunnleggjande vilkår for oreigning etter § 13 at formåla med jordlova ikkje kan realiserast ved friviljug offentlege erverv.

Det er i jordlova § 1 andre ledd at oreigningsformåla er. Det kan oreignast med sikte på å få til ein tenleg (varierte) bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Eit breitt samansatt ressursgrunnlag kan vera med på å skape eit tenleg bruk. Når ein vurderer kva som er tenleg skal det takast omsyn til samfunnsutviklinga i området, arbeidstilhøva, omsynet til busetjing og driftsmessig gode løysingar.

Det kan gjerast vedtak om oreigning av areal og rettar til eksisterande jord- og skogbrukseigedom. Ved oreigning kan det takast med jordvidder, bygningar og andre innretningar som naturleg høyrer saman med det som vert oreigna, sjølv om formålet med oreigninga ikkje gjer det nødvendig at oreigninga får eit slikt omfang.

Formålet med oreigninga må vera å leggje arealet til eksisterande jord- og skogbruks-eigedom. Det kan berre oreignast med sikte på å skaffe tillegg til landbrukseigedom. Det kan ikkje oreignast med sikte på å reise nye bruk.

Oreigningsheimelen er berre meint å skulle brukast der søkjaren har et særleg behov for tilleggsareal. Det må kunne dokumenterast eit særleg behov og det må ikkje være tvil om at søkjaren sitt behov veg tyngre enn omsynet til eigaren. Det er eit grunnvilkår for å kunne oreigne at inngrepet "utan tvil er til meir gagn enn skade", jfr. oreigningslova § 2.

Når det vert vedteke oreigning, kan det etter jordlova § 15 setjast slike vilkår som er nødvendige av omsyn til den det vert oreigna frå, eller til allmennytta av tiltaket.

Fylkeslandbruksstyret avgjør søknader om oreigning i medhald av jordlova § 13. Statens landbruksforvaltning er klageinstans etter dagens ordning.

Talet på oreigningssøknader har helde seg lågt. Statens landbruksforvaltning har opplyst at fylkeslandbruksstyra i perioden 1995-2004 har avgjort 25 saker om oreigning i medhald av § 13. Tal henta inn i samanheng med praktiseringsmeldinga til Stortinget viser at talet har helde seg relativt stabilt i perioden 1993-95 og 1996-99. Det same gjeld for 2000-04. Gjennomsnittleg treff fylkeslandbruksstyra årleg omlag 2-3 vedtak i saker om oreigning. Departementet har avgjort 15 klager i perioden 1995-99. Statens landbruksforvaltning har i perioden 2000-04 behandla 10 klagesaker og har ikkje gjort vedtak om oreigning i noen av disse sakene.

2.2.2 Departementet sine vurderingar og forslag

Sett på bakgrunn av at vi ønskjer å avvike ordninga med friviljug statlege kjøp etter jordlova § 6, meiner vi at oreigningsheimelen i jordlova § 13 også bør opphevast.

Vi meiner det ikkje er gode nok grunner til å oppretthalde nåverande oreigningsordning som inneber at departementet (fylkeslandbruksstyret) kan oreigne areal for så å selje det vidare til den eller dei som har søkt om oreigning som tilleggsjord. Vi meiner at det som er oppnådd i form av endra bruksstruktur ved bruk av oreigningsretten er svært lite, samtidig som oreigning av mange vert sett på som eit unødig inngripande og til dels urimeleg virkemiddel. Det er meint at oreigning berre skal skje i heilt spesielle høve. Det er vanskeleg å finne døme på slike spesielle høve og det er såleis ikkje noko sterkt praktisk behov for å oppretthalde ordninga. I tillegg kjem at sakene krev mykje arbeid og at tilleggsjorda vert relativt kostbar.

I tillegg kjem dessutan at det ikkje lenger vil være eit fond der det er mogleg å hente middel til dekning av statens utgifter i samband med oreigninga.

2.3 Oreigning som følgje av vanhevd - jordlova § 8

2.3.1 Gjeldande rett

All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønsam drift skal etter jordlova § 8 haldast i hevd. Finn departementet at dyrka jord er vanhevida eller ligg unytta, kan eigaren eller leigaren givast pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift, jfr § 8 tredje ledd. Eigaren kan påleggjast å leige bort jorda for ei tid på inntil 10 år.

For dyrka jord som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal tilplantast med skog eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Om pålegg ikkje er følgt opp når fristen er ute, kan departementet etter jordlova § 8 femte ledd gjøre avtale om bortleige av jorda for ei tid på inntil 10 år, eller treffe vedtak om oreigning av deler eller heile eigedomen for å overdra den til andre.

2.3.2 Departementet sine vurderingar og forslag

Formålet med vanhevdsføresegna er å hindre at dyrka jord sluttar å være kulturjord pga mangelfullt stell. Vanhevd av areal fører sjeldan til at arealet ikkje kan få attende produksjonsevna.

I høringsnotatet som vart utarbeid i samband med vedtakinga av jordlova av 1995 vart det lagt til grunn at det vart drivi aktiv rådgjeving frå lokale landbruksstyresmakter med sikte på å få til friviljuge ordningar som gikk ut på å ta i bruk vanhevida jord igjen. I dei områdene der det var aktive jordbruksmiljø gav det gode resultat.

Vi trur det fortsatt vert gitt råd og vegleiing med sikte på å få til slike friviljuge ordningar og at denne verksemda gir tilfredsstillande resultat i dei områda der det er viktig å halde den fulldyrka jorda i hevd.

Vanhevdsføresegna byggjer på at landbruksstyresmakta skal prøve å få drifta i gang igjen ved bruk av skrittvis meir tyngjande verkemiddel.

Eit skritt på vegen er departementets moglegheit til å inngå avtale om bortleige for inntil 10 år. Jorda vil ved avtale om bortleige kunne haldast i tilfredsstillande hevd. Det vil også vera mogleg å ivareta omsynet til kulturlandskapet då departementet kan setje vilkår i samband med avtala om bortleige. Departementet kan også gi eigaren pålegg for å ivareta kulturlandskapet som til dømes slått eller beiting.

Dette vurderast som tilfredsstillande for å ivareta omsynet til jordvern og kulturlandskap. Oreigning med sikte på å finne ein nye eigar for å taka vare på disse omsyna kan etter dette oppfattast som eit ikkje nødvendig og uforholdsmessig inngrep.

Heimelen vert brukt i liten grad. Tal departementet har henta inn viser at den i perioden 1993-2004 vart brukt i 2 saker.

Vi foreslår etter dette å oppheve moglegheita til å oreigne i disse høve.

2.4 Avløysing av bruksrettar med meir – jordlova § 16

2.4.1 Gjeldande rett

Dersom det er nødvendig for at jord skal kunne nyttast så godt som mogleg, kan departementet etter jordlova § 16 krevje at bruksrettar, servituttar og andre rettigheitar til, i eller over fast eigedom skal avløysast, leggjast på eller endrast mot erstatning etter vanlege rettsreglar. Vidare kan departementet krevje regulering av grenser mellom bruk og mellom anna oreigne jord. Føresegna utfyller jordskiftelova § 2 b og kap. 11. Jordskifteretten kan berre bytte, medan det etter jordlova kan gripast inn med oreigning.

Fylkeslandbruksstyret avgjør søknader om avløysing av bruksrettar og oreigning i medhald av jordlova § 16. Statens landbruksforvaltning er klageinstans. Vi har ikkje opplysningar som tyder på at § 16 har vorte nytta den siste tida. Tal henta frå Statens landbruksforvaltning viser at fylkeslandbruksstyra og Statens landbruksforvaltning i perioden 1995-04 ikkje har behandla saker i medhald av § 16.

Det finst likevel ei privatrettsleg lov som mellom anna regulerer avløysing av bruksrettar; lov om um særlege råderettar over framand eigedom. Lova gjeld avgrensa rett ar og ikkje allmenn bruksrett som til dømes forpakting og tomtefeste.

Er det ikkje avtalt noko anna, kan kvar part etter § 5 krevje å få bruken flytt eller nærare fastlagt, eller rettstilhøvet endra på annan måte dersom ingen avgjerande grunnar taler mot det, og han bærer kostnadene sjølv. Den nye ordninga må vera minst like god for motparten som den tidligare. Utan at partane er einige kan endring ikkje gå så langt at retten vert av et anna slag enn tidligare.

Er det mykje om å gjera for ein part, og gevinsten på hans side vert vesentleg større enn tapet på den andre sida, kan han etter § 6 få ei endring sjølv om den nye ordninga ikkje vert så god for motparten som den tidligare. I slike høve skal den som krev endring svare mellomlag i jord, rett ar eller pengar etter skjønn. Mellomlaget må ikkje setjast så lågt at endringa vert til skade for motparten.

2.4.2 Departementet sine vurderingar og forslag

Vi meiner det ikkje er nokon naturleg oppgåve for staten å sørgje for avløysing, etablering eller endring av bruksrettar, servituttar og andre rett ar til, i eller over fast eigedom. Det er ikkje behov for ytterlegare ordningar enn dei som følgjer av servituttolva.

Føresegna har ikkje vore nytta og det synest såleis ikkje vera behov for føreseigna.

2.5 Oreigning av husmanns-, bygsel – og leilendingsbruk - jordlova § 14

2.5.1 Gjeldande rett

Ein kan uten omsyn til formålet i jordlova § 1 oreigne husmanns- bygsel- og leilendingsbruk til fordel for leigaren, barna eller barnebarna hans. Det same gjeld bruk som nå er leigd på andre vilkår, men som før har vore leigd til leigaren, foreldra eller besteforeldra hans på husmanns- bygsel- eller leilendingsvilkår. Det er eit vilkår at bruket anten må vera bygd eller rydda av leigaren eller slekta hans, eller brukt av dem i minst 30 år før 1. januar 1975.

Vidare er det eit vilkår for oreigning at søkjaren vil drive bruket som landbruk og bu der. Vilkåret kan ikkje forståast slik at det må stillast serlege krav til plassen sitt areal og driftsmoglegheiter. Med vilkåret har man ønska å hindre at tidlegare husmannsplassar vert erverva til feriestad eller brukt på annan måte som fører til at landbruksressursar vert lagt brakk.

Eit vilkår for å kunne oreigne er at inngrepet "utan tvil er til meir gagn enn skade".

Heimelen til oreigning av husmannsplassar m.m. skriv seg frå jordlova frå 1928. Under forarbeidet til jordlova frå 1955 fann Jordlovkomiteen fra 1947 at talet på husmanns- og bygselbruk var så lite at det ikkje var grunn til å halde på oreigningsheimelen. I Ot.prp. nr. 55 for 1954 vart det foreslått ein frist på 10 år med moglegheit til oreigning av slike bruk. I samsvar med dette vart det lovfesta at det innan ein frist på 10 år framleis skulle vera moglegheit til å oreigne husmanns- bygsel- og leilendingsbruk til fordel for leigaren, barna og barnebarna hans. Oreigningsheimelen heldt opp å gjelde 31. desember 1965. I åra etter kom mange og sterke oppmodingar om å ta oreigningsheimelen inn att. Dette vart gjort i 1975 utan at departementet undersøkte nærare kor mange husmannsbruk som var igjen.

Husmannsføreseгна byggjar på eit sosialt aspekt. Formålet med føreseгна er å kome vekk frå former for jordleige som vert rekna som samfunnsmessig lite heldig. Dei måla som er satt for bruksstrukturen i jordlova § 1, får ikkje vekt ved vurderinga av om plassen skal oreignast.

Fylkeslandbruksstyret avgjer søknader om oreigning etter jordlova § 14. Statens landbruksforvaltning er klageinstans.

Dei seinare åra har det vert få søknader om oreigning etter jordlova § 14 til behandling. Tal henta frå Statens landbruksforvaltning viser at det i 2004 vart avgjort 1 sak i fylkeslandbruksstyra. Tala viser at det har vore avgjort 4 saker i perioden 1995-04.

2.5.2 Departementet sine vurderingar

Husmannsføreseгна kviler på sosiale omsyn. Den skulle vera med på å rette opp det som mange oppfatta som ein sosial urett. Husmennene, deira ektemakar og etterkomarar har hatt ulik tilknyting til plassen. Sterkast tilknyting har den familien hatt som rydda plassen, budde der og drev den. Videre vil sannsynligvis ein som sjølv har hatt en arbeidsplikt på garden og arbeidet der føle urettferdigheita over ikkje å eie plassen større enn dagens etterkomarar som kanskje sjølv ikkje har budd der eller arbeida for eigaren.

Vi har ikkje tal på kor mange husmanns- bygsel eller leilendingsbruk som kan vera aktuelle å oreigne i medhald av gjeldande føresegn. Talet kan imidlertid ikkje kan vera stort. Etter departementet si vurdering er vel heller ikkje dei sosiale omsyna så sterke i dag at det er grunnlag for å oppretthalde oreigningsheimelen. Vi ber om synspunkt på spørsmålet om å oppheve føreseгна .

Vi meiner at det er rimeleg å gi rettshavarane etter gjeldande jordlova § 14 ein frist for å søkje om oreigning.

Av omsyn til grunneigaren bør slik frist ikkje vera for lang. Vårt forslag inneber ein søknadsfrist på eitt år. Dette meiner vi er ein rimeleg frist for den som må ta stilling til om han vil søkje og for grunneigaren i dei fleste høve.

Når det gjeld søkjaren så vil han i dei fleste høva allereie vera klår over at han har ein slik rett. Vi trur difor at det er svært få som berre får eitt år på seg til å vurdere om dei fyller vilkåra for oreigning. Det må imidlertid leggjast til grunn at avgjerda i mange høve kan vera vanskeleg å ta ut frå til dømes økonomiske (lån) eller familiære (flytting, ny arbeidsplass) forhold. Vi meiner imidlertid at eitt år bør vera tilstrekkeleg i dei fleste høve. Det visast til odelslova si løysingsfrist som også er eitt år.

Vi meiner fristen bør vera absolutt slik at det ikkje skal vera mogleg å oreigne dersom det er søkt etter at fristen er gått ut.

3 Administrative og økonomiske konsekvensar

Forslaget om å oppheve reglane om friviljug statlege kjøp, oreigning og avløyasing av bruksrettar inneber inga nye utgifter for staten. Når eigedomane staten eig i dag er selt, vil disse sakstypa falle bort. Det inneber mindre å gjere for kommunen, fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret.

Del III, Tilskotsføresegna, jordlova § 18

1. Gjeldande rett

Jordlova § 18 gir departementet heimel til å fastsetje reglar om tilskot i samsvar med jordbruksavtalen og liknande tilskot. Om grunngevinga for å vedta jordlova § 18 heiter det i Ot.prp. nr. 72 (1993-94) om lov om jord (jordlova) m.m.:

”Ein viser til at det ikkje er nødvendig med ein heimel for forskriftene, men at det er ønskeleg å sjå den økonomiske virkemiddelbruken i samanheng med verkemidla som jordlova legg til grunn.”

Storleiken på tilskota vert fastsett i jordbruksavtalen, mens departementet vedtek forskrifter som fastset nærare reglar for dei enkelte tilskotsordningane. Forskriftene regulerer blant anna avkorting av tilskotsbeløpa dersom tilskotsmottakar bryt nærare fastsette reglar, til dømes dersom vedkomande gir uriktige eller mangelfulle opplysningar. Nokre av forskriftene inneheld også føresegnar om atterhald av tilskot fram til forholdet er retta, og utestenging av tilskotsmottakar frå ordninga.

Inntektsreduksjon ved avkorting mv. kan etter omstenda ha monaleg økonomisk verknad for den enkelte tilskotsmottakaren. På tross av dette treng ikkje forskriftsføresegnene om avkorting mv. heimel i lov fordi forvaltninga i samsvar med forvaltningsretten har rett til å ta atterhald om omgjerding av tilskotsvedtaket dersom tilskotsmottakar ikkje overheld nærare angitte reglar, og fordi tilskotsmottakarane ikkje har noko rettskrav som er til hinder for avkorting mv. ved brot på nærare angitte føresegnar i tilskotsregelverket.

I pristilskotsordningane som er heimla i § 18, formidlar i praksis omsetningsledda utbetalinga av tilskota frå forvaltninga til tilskotsmottakar. Dette skjer ved at omsetningsleddet, som kjøper produktet som gir rett til tilskot frå produsenten, utbetalar tilskotet samtidig som det betalar for varen. Omsetningsleddet rapporterer omsett kvantum til forvaltninga, og rapportane dannar grunnlag for utbetaling av tilskot frå forvaltninga via omsetningsledda. Oppgåvene omsetningsledda gjennomfører som tilskotsformidlar er regulerte i forskriftene. Oppgåvene er nødvendige for å gjennomføre utbetaling av rett tilskot. Oppgåvene omfattar forutan sjølve tilskotsformidlinga også rapportering av data som er nødvendige for tilskotsfastsetjinga, dvs. rapportering av omsett kvantum og liknande.

Det er frivillig for omsetningsledda å ta del i formidlinga av pristilskota i den forstand at ingen kan påleggjast å gjere oppgåvene dersom dei ikkje ønskjer det. Derfor treng ikkje forskriftsføresegnene om oppgåvene til omsetningsledda som tilskotsformidlar heimel i lov. Omsetningsledda vil likevel ofte ha stor eigeninteresse i å delta i tilskotsformidlinga fordi produsentane normalt vil vere mest tente med å omsetje produktet som gir rett til tilskot til eit omsetningsledd som utbetalar pristilskot samtidig som det betalar for varen. Omsetningsledda som vel å delta i pristilskotsformidlinga til produsent, må utføre dei i forskriftene pålagte oppgåver.

2. Behovet for endring

Departementet viser til at det vert kanalisert store beløp gjennom omsetningsledda for å sikre tilskotsutbetalingane til produsent. Departementets meiner at det er ønskeleg at rettane til både produsentane og omsetningsledda og plikter knyta til utbetalinga vert forankra på ein tydelegare måte i lovteksten enn i dag, sjølv om lovheimel formelt sett ikkje er påkravd. Ei

lovendring bør kunne medverke til ei formalisering og synleggjering av oppgåvene til omsetningsledda, og moglegheiter for forvaltninga til å avkorte tilskot mv. i forhold til føresegnene i jordbruksavtalen. Dette vil kunne lette tilkomsten til det regelverket som eksisterer til beste for både produsentar, omsetningsledd og forvaltninga. Det vil også kunne medverke til at oppgåvene som omsetningsledda gjennomfører vert meir synlege enn i dag. Avkorting, atterhald, utestenging og rente på tilbakebetalingsbeløp er alle negative reaksjonar av ein slik vekt at rettsgrunnlaget for reaksjonane etter departementets meining bør lovfestast. Endringane er ikkje meint å innebere nokon realitetsendring i forhold til gjeldande praksis, jf. at dei enkelte forskriftsføresegnene ikkje treng heimel i lov, men er ei lovfesting av ein langvarig og ønska praksis som departementet meiner er av ein slik karakter at det synest naturleg at kjem til uttrykk i lov. Endringane er ikkje meint å medføre at departementet får utvida myndigheit til å fastsetje reglar om tilskotsforvaltninga.

3. Departementets forslag

Departementet foreslår at ein i jordlova § 18 nemner atterhald, avkorting av tilskot, utestenging og rente ved krav om tilbakebetaling som døme på kva for føresegner forskriftene kan innehelde. Når det gjeld utestenging legg departementet til grunn at ho må vere tidsavgrensa. Når det gjelder rolla til omsetningsledda foreslår departementet å ta inn uttrykket ”*og formidling*” slik at ordlyden vert: ”... kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling *og formidling* av tilskot etter jordbruksavtalen ...”. Sjølv om formidlarrolla nok kan seiast å vere omfatta av omgrepet utbetaling av tilskot, bør ei slik endring kunne medverke til at det kjem klarare fram at forskriftene også kan regulere forholdet til aktørar som ikkje mottar, men bare formidlar, tilskot.

Del IV, Oppheving av ulike lover

1. Bakgrunn for forslaget

Landbruks- og matdepartementet sender på høring forslag om oppheving av seks lover:

1. *Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselsforbud mv.*
2. *Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein*
3. *Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.*
4. *Lov 13. desember 1946 nr. 23 om omsetning av pelsdyrskinn*
5. *Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer*
6. *Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond)*

Forslaget må sjåast i samanheng med eit generelt forvaltningsmessig ønske om opprydding i gjeldande regelverk. Forslaget inneber oppheving av lover som har vorte uaktuelle på grunn av samfunnsutviklinga eller fordi dei har mista sin reelle funksjon av andre årsaker. Forslaget inneber at lover som ikkje lenger regulerer eksisterande forhold vert oppheva ved formelt lovvedtak, sjølv om det er openbert at lovene ikkje lenger har nokon verdi.

2. Omtale av dei enkelte lovene som departementet foreslår å oppheve

2.1. Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselsforbud m.v.

Lova gir Kongen myndigheit til mellombels å forby innførsel frå utlandet av gjenstandar og varer, herunder levande dyr og planter, med mindre det vert lagt fram ei skriftleg erklæring frå myndigheitene om samtykke til innførselen, jf. § 1 første ledd. Lova gir også Kongen myndigheit til å fastsetje nærare føresegnar om utrekning og oppkreving av utjamningsbeløp og om kontroll av ordninga for tilfelle kor det vert utskrive prisutjamningsbeløp til statskassa på importregulerte jordbruksvarer, jf. § 1 tredje ledd.

I tråd med WTO-avtalen, som vart sett i kraft 01.01.1995, og overgangen til det tollbaserte grensevernet oppheva Landbruksdepartementet alle forskriftene som var heimla i denne lova. Dei generelle importforboda som lova opnar for er i liten grad i samsvar med føresetnadene i WTO-avtalen. I *St. prp. nr. 65 (1993-94) om resultatet av Uruguay-runden og samtykke til å få ratifisert Avtale om skiping av Verds handelsorganisasjonen (WTO) m.m.*, som vart vedteke av Stortinget i november 1994, heiter det til dømes: *”Det er ... grunn til å peke på at utgangspunktet om et generelt forbud mot eksport og import står i sterk kontrast til den praktiske virkelighet, og at en justering av de aktuelle lover vil være en naturlig konsekvens av WTO-avtalen.”*

Departementet legg vidare til grunn at lov 06.06.1997 nr. 32 om innførsle- og utførselregulering gir myndigheitene nødvendige fullmakter til å forby innførsel av varer, herunder levande dyr og planter, slik at heimelen i lov 22.06.1934 nr. 5. § 1 første ledd ikkje lenger er nødvendig. Kongen nyttar med andre ord ikkje lenger myndigheita som lova gir han, og det er heller ingen grunn til å tru at han vil nytte ho i framtida. Dette gjeld også lovføresegnene som vedrører landbruksvarer spesielt, jf. § 1 tredje og fjerde ledd, og som gir

Kongen myndigheit til å fastsetje nærare føresegner om utrekning og oppkrevjing av utjamningsbeløp og om kontroll av ordninga mv.

Departementet meiner på denne bakgrunn at lova bør opphevast.

2.2. Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplert kjøtt og skinn av tamrein

Lova gir Kongen myndigheit til å forby omsetning av reinkjøtt og reinskinn som ikkje er stempla i samsvar med gjeldande reglar. Formålet med lova er å motverke reintjuveri ved å forby omsetning av ustempla reinkjøtt og reinskinn.

Kongen nyttar ikkje lenger myndigheita som lova gir. Partane i reindriftsavtalen har nedsett ei arbeidsgruppe som skal vurdere problematikken rundt reintjuveri, men departementet legg til grunn at det i alle tilfelle er uaktuelt å gjeninnføre forbudet mot omsetning av ustempla reinkjøtt og reinskinn.

Departementet meiner på denne bakgrunn at lova bør opphevast.

2.3. Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.

Lova forbyr tilverking av potetmjøl, glykosesirup, sago og dekstrin utan løyve av Kongen eller den han gir fullmakt. Den som får løyve til tilverking må rette seg etter forskrifter, påbod og kontroll fastsett i samsvar med denne lova. Kongen er i lova også gitt fullmakt til å gi forskrifter som regulerer tilverkarane sine innkjøp av poteter og om produksjon av dei aktuelle produkta. Lova har sin bakgrunn i ein situasjon kor mange aktørar starta opp med produksjon, noko som medførte fallande prisar. Formålet til lova er å opne for regulering av potetmjølproduksjon, herunder å opne for fastsetjing av minsteprisar og kvalitetskontroll. Lova heimlar i dag tre forskrifter:

- *Forskrifter 25. oktober 1948 nr. 2 om regler for regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.*
- *Forskrifter 23. juli 1948 nr. 4 om regulering av tilvirkning og omsetting av potetmjøl m.m.*
- *Forskrift 5. januar 1990 nr. 3 vedrørende omsetning av avrenspoteter til bruk i produksjon av sprit, glukose og mel*

Dei to førstnemnte forskriftene regulerer produksjon og omsetning av potetmjøl og opnar mellom anna for at departementet kan fastsetje og fordele kvoter for produksjon. Sistnemnte forskrift fastset at Statens landbruksforvaltning og Norske Potetindustrier skal inngå ein avtale om avsetning for avrenspoteter frå bedrifter i marknadsordninga for poteter.

Marknadene for potetmjøl, glykosesirup, sago og dekstrin er i dag prega av få og relativt store aktørar, og departementet har ikkje hatt pågang frå nye aktørar som ønskjer løyve for å starte produksjon. Forbudet mot produksjon utan løyve synest heller ikkje lenger å ha nokon god samfunnsmessig grunngeving. Lova har framleis ein funksjon ved at ho heimlar eksisterande fordeling av produksjonskvotar, men heller ikkje produksjonskvotane synest lenger å ha

nokon god samfunnsmessig grunngeving. Departementet kan derfor ikkje sjå at lova lenger har nokon funksjon som tilseier at ho bør oppretthaldast.

Ei oppheving vil medføre at eksisterande produksjonskvotar bortfell. Ei oppheving vil også medføre at forskriftene gitt i samsvar med lova fell bort.

Når det gjeld dei to forskriftene med reglar om tilverking og produksjon, er dette ei naturleg følgje av at lova vert oppheva. Når det gjeld forskrifta som heimlar avtalen om avrenspoteter mellom Statens landbruksforvaltning og Norske Potetindustrier, så legg departementet til grunn at ei oppheving ikkje har nokon rettslig verknad. Departementet meiner at avtalen om avrenspoteter kan vidareførast i si nåverande form sjølv om forskrifta vert oppheva fordi avtalen rettsleg sett ikkje treng heimel i lov og forskrift. Ei oppheving av lova er ikkje meint å ha nokon verknad for denne avtalen. Departementet legg vidare til grunn at avtalepartane framleis treng godkjenning av Landbruks- og matdepartementet ved inngåing av ny avtale, og ved endring eller oppheving av avtalen.

Departementet meiner på denne bakgrunn at lova med tilhøyrande forskrifter bør opphevast.

2.4. Lov 13. desember 1946 nr. 43 om omsetning av pelsdyrskinn

Lova fastset at Noregs Pelsdyrslag eller den Kongen fastset skal reinse, sortere, lotte og takserer ureia skinn av rev og mink som er ala i pelsdyrgard før dei kan omsetjast. Lova krev godkjenning for aktørar som ønskjer å omsetje skinn, og ho gir departementet myndigheit til å fastsetje nærare føresegnar for gjennomføring av lova, herunder fastsetjing av godtgjering til Noregs Pelsdyrslag for reinsing osv. Formål til lova er å regulere pelsdyrskinnmarknaden for å bøte på enkelte svakheitar ved fri omsetning av pelsdyrskinn, som til dømes hadde si årsak i manglande kvalifikasjonar hos enkelte pelsdyrseljarar.

Det finst to forskrifter gitt i samsvar med lova:

- *Forskrift 28. august 1953 nr. 1 om rensing, lotting o.l. av pelsdyrskinn*
- *Forskrift 30. november 1959 nr. 9123 om utførsel av uberedte skinn av rev og mink som er alet i pelsdyrgård*

Førstnemnte forskrift påbyr plombering av pelsdyrskinn som Noregs Pelsdyrslag reinsar osv. Sistnemnte forskrift gir enkelte føresegnar vedrørande utførsel av pelsdyrskinn.

Departementet meiner at det ikkje lenger ligg føre noko behov for å regulere omsetninga av pelsdyrskinn på ein slik måte som lova gjer. Departementet meiner at det i dag ikkje lenger finst grunnlag for å nekte løyve til å omsette pelsdyrskinn i samsvar med lova til dei som måtte ønskje løyve. Det er på denne bakgrunn at det danske firmaet Copenhagen Fur Center (nå Copenhagen Fur) i 2004 fekk løyve i samsvar med lova til å starte pelsdyrskinnomsetning i Noreg. Departementet meiner vidare at det heller ikkje er behov for dei andre føresegnene i lova og dei to tilhøyrande forskriftene.

Departementet meiner på denne bakgrunn at lova med tilhøyrande forskrifter bør opphevast.

2.5. Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer.

Ot.prp. nr. 38 (1973-74) omtaler formålet med lova på følgjande måte: *”Formålet med loven er kun å etablere det lovmessige grunnlag for anvendelse av en ordning med importavgift og eksportrestitusjon for å jevne ut ulikhet i produksjonskostnadene for bearbeidede jordbruksprodukter av norsk og utenlandsk opprinnelse i den grad denne ulikhet er en følge av forskjell i råvareprisen.”* I tillegg til at ho opnar for etablering av ei ordning med importavgift og eksportrestitusjon, opnar lova også for å påleggje ei avgift på produkt som det er arbeida vidare med, og som vert omsett innanlands. Avgiftsmidla skal tilfalle eit fond som departementet administrerer, og kan berre nyttast til eksportrestitusjon, prisnedskriving av jordbruksråvarer som vert nytta til industriell framstilling av landbruksvarer med frihandelsstatus, og til dekning av administrasjonskostnader ved ordninga.

I samband med at WTO-avtalen vart sett i kraft 01.01.1995 og overgangen til det tollbaserte grensevernet, avvikla Landbruksdepartementet ordninga og fondet. Gitt eksisterande internasjonale rammevilkår, meiner departementet at det ikkje er sannsynleg at ei slik ordning og eit slikt fond som lova heimlar, vert gjenoppretta.

Lova har tidlegare heimla enkelte reine tilskotsforskrifter. Disse tilskotsforskriftene er i dag heimla i jordlova § 18, jf. til dømes *forskrift 21.12.2004 nr. 1746 om tilskudd til industrielt bearbeidede jordbruksvarer ved eksport og leveranser til spesialmarkeder*. Lova har derfor ikkje lenger nokon funksjon som heimel for denne typen tilskotsforskrifter.

Departementet meiner på denne bakgrunn at lova bør opphevast.

2.6. Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens landbruksbank m.m (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond.)

Lova opphevar tidlegare lov om Statens landbruksbank som ei følgje av at oppgåvene til Landbruksbanken vart overførte til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond (SND). I tillegg har lova føreseger om fortrinnsrett til annan statsstilling og rett til ventelønn for arbeidstakarar som var tilsett i Statens landbruksbank og hos fylkesmennene før integrasjonen i SND. I samsvar med lova gjaldt fortrinnsretten til annan statsstilling og retten til ventelønn i berre tre år etter integrasjonen i SND. Det er nå gått meir enn tre år sidan integrasjonen, og lova har derfor ikkje lenger nokon verdi.

Departementet meiner på denne bakgrunn at lova bør opphevast.

Vedlegg 1. Gjeldande jordlov, lovtekst

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 2. Virkeområde

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) I reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 er lagt ut til anna føremål enn landbruk og fareområde.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. byggjeområde eller område for råstoffutvinning, eller
 2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan, reguleringsplan eller utbyggingsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Forbodet i § 9 gjeld ikkje omdisponering der vassdragsmyndigheita har gitt løyve til vassdragstiltak, jf vannressurslova § 8.

§ 6. Arbeidsoppgåver

På vegne av staten skal fylkesmannen, fylkeslandbruksstyret og kommunen ta opp arbeidet med dei føremåla som er nemnde i § 1. Fylkeslandbruksstyret, fylkesmannen og kommunen skal prøva å få rimelege salstilbod på eigedom, hjelpa til med å få i stand kjøp og arbeide ut planar for korleis jorda skal nyttast. Er det ikkje råd å få eigedom ved friviljug kjøp, kan retten til oreigning etter kap. VI i denne lova nyttast.

Elles skal fylkesmannen, fylkeslandbruksstyret og kommunen hjelpa til med førebuing av grunnutnyttingsplanar som vedkjem landbruket etter plan- og bygningslova og gjera det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller ved vedtak av departementet.

§ 8. Vern av dyrka jord

All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønsam drift skal haldast i hevd.

Kommunen og fylkesmannen kan leggja ned forbod mot tiltak som kan føra til at dyrka jord vert vanhevdad. Kommunen skal gi tilråding om tiltak som bør setjast i verk dersom jord ligg vanhevdad eller unytta.

Finn departementet at dyrka jord er vanhevdad eller ligg unytta, kan det gi eigaren eller leigaren pålegg om kva tiltak han skal setje i verk for at jorda etter tilhøva kan gi lønsam drift. Eigaren kan og påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år.

For dyrka jord som ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, kan departementet gi pålegg om at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av jorda for ei tid av inntil 10 år eller treffa vedtak om oreigning av deler eller heile eigedomen for å overdra den til andre.

Pålegg kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Kap. V. Deling av landbrukseigedom

§ 12. Deling

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Kap. VI. Oreigning og skjønn

§ 13. Oreigning

Dersom ein ikkje kan nå dei mål som er nemnde i § 1 ved friviljug kjøp, kan departementet gjera vedtak om oreigning av areal og rettar som tillegg til eksisterande jord- og skogbrukseigedom.

Når jord vert oreigna, kan ein ta med jordvidder, bygningar og andre innretningar som naturleg høyrer saman med det som vert oreigna, jamvel om føremålet ikkje gjer det nødvendig at oreigninga får eit slikt omfang.

Kjem eigaren eller rettshavaren med krav om det, kan departementet fastsetja at oreigningsinngrepet òg skal gjelda grunn, bygning, rettar og anna som kom til å missa mykje av verdet for eigaren eller rettshavaren, om inngrepet vart sett i verk. I slike høve kan det likeeins verta fastsett at oreignaren skal løysa inn heile egedomen jamvel om han berre har gjort krav på ein bruksrett eller annan særleg rett i egedomen.

§ 14. Oreigning av husmannsbruk m.m.

Utan omsyn til føremålet i § 1 kan departementet oreigna husmanns-, bygsel- eller leiglendingsbruk til føremon for leigaren, barna eller barnebarna hans. Det same gjeld bruk som no er leigd på andre vilkår, men som før har vore leigd til leigaren, foreldra eller besteforeldra hans på husmanns-, bygsel- eller leiglendingsvilkår.

Det er eit vilkår for oreigning etter fyrste ledd at bruket anten må vere bygd eller rudd av leigaren eller slekta hans, eller brukt av dei i minst tretti år før 1. januar 1975. Vidare er det eit vilkår for oreigning at søkjaren vil drive bruket som landbruk og bu der.

§ 15. Vilkår i oreigningssaker

Når departementet tek avgjerd om oreigning, kan det setjast slike vilkår som er nødvendige av omsyn til den det vert oreigna frå, eller til almennyttan av tiltaket.

Dersom den som staten overdrag den oreigna egedomen eller retten til, ikkje oppfyller vilkåra om bestemt bruk innan fastsett frist, kan departementet krevja egedomen eller retten attende for å overdra den til ein annan som staten etter denne lova kunne ha nytta oreigningsretten til føremon for.

Nyttar ikkje staten denne retten innan tre månader etter at fristen er ute, kan den som egedomen eller retten er oreigna frå, krevja den attende mot å gi frå seg det vederlaget han har fått ved oreigninga med tillegg eller frådrag for verdauk eller verdmink som nemnde i neste ledd. Kravet vert sendt til departementet med dei opplysningar som trengst.

Kjøparen som egedomen eller retten vert teken attende frå, har i dei tilfelle som er nemnd i andre og tredje ledd krav på å få att kjøpesummen med tillegg eller frådrag for verdauk eller verdmink som han er årsak til.

Tvist om storleiken av staten og kjøparen sitt krav vert avgjort ved skjønn.

§ 16. Avløyasing av bruksrettar m.m.

Dersom det er nødvendig for at jord skal kunne nyttast så godt som mogleg, kan departementet krevja at bruksrettar, servituttar og andre rettar til, i eller over fast eigedom skal avløysast, leggjast på eller skipast om mot skadebot etter vanlege rettsreglar. Vidare kan departementet krevja regulering av grenser mellom bruk, og under dette oreigna jord.

§ 17. Skjønn

For skjønn og takstar etter dette kapittel gjeld reglane i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker.

Skjønn etter §§ 13 og 15 siste ledd, og saker etter § 16 vert halde av jordskifteretten. I desse høve er det også jordskifteretten som held takstar og tar avgjerder som elles høyrer under skjønnnet. For førehavinga i jordskifteretten gjeld reglane i lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.

Vedlegg 2. Forslag til endringar, lovtekst

Jordlova § 2 skal lyde:

§ 2. Virkeområde

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9, 12 og forskrift etter § 13 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) I reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 er lagt ut til anna føremål enn landbruk og fareområde.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. byggjeområde eller område for råstoffutvinning, eller
 2. landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan, reguleringsplan eller utbyggingsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9, 12 og forskrift etter § 31 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Forbodet i § 9 gjeld ikkje omdisponering der vassdragsmyndigheita har gitt løyve til vassdragstiltak, jf vannressurslova § 8.

Jordlova § 6 skal lyde:

På vegne av staten skal fylkesmannen, fylkeslandbruksstyret og kommunen *arbeide med dei føremåla som er nemnde i § 1. Dei skal mellom anna* arbeide ut planar for korleis jord skal *nyttast, hjelpa* til med å førebuing av grunnutnyttingsplanar som vedkjem landbruket etter plan- og bygningslova og gjere det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller vedtak av departementet.

Jordlova § 8 femte ledd skal lyde:

Om pålegg ikkje er etterkomme når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av *jorda* for ei tid av inntil 10 år.

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 eigedom. 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 forpaking 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 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 påreknelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.

Vedtak 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.

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.

Ny § 14 Eigedom som består av fleire registernemningar.

Søknadsplikta etter §§ 12 og 13 gjeld også for eigedom som består av fleire registernemningar dersom registernemningane er på same eigarhand.

Ny § 15 Tvangsauksjon og jordskifte.

Begrensningane i §§ 12 og 13 gjeld ikkje når del av eigedom blir seld ved tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Ny § 16 Vilkår.

Samtykke til deling etter §§ 12 og 13 kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei formåla føresegnene skal fremje.

Ny § 17 Bortfall av delingssamtykke.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

§ 18 skal lyde:

Etter retningslinjer fastsett av Stortinget, kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling *og formidling* av tilskot etter jordbruksavtalen eller liknande tilskot, *herunder atterhald og avkorting av tilskot, utestenging frå ei ordning og rente ved krav om tilbakebetaling.*

Vedlegg 3. Statistikk og evalueringar

Tabell 1. Deling av eigedom - jordlova § 12. Saker avgjort av kommune og fylkeslandbruksstyre (førsteinstans)

Riket	Samtykker				Avslag	Antall saker i alt
	Samtykker i alt	Formålet med delingen				
		Tilleggs-areal	Boligtomter*	Andre fomål**		
1993	5932	240	2090	3602	374	6306
1994	6989	165	2326	4498	655	7644
1995	6554	167	2179	4208	785	7339
1996	7423	190	2099	5134	930	8353
1997	5478	140	1550	3788	748	6226
1998	4520	136	1115	3269	706	5226
1999	4292	99	1036	3157	526	4818
2000	4428	130	1215	3083	532	4960
2001	4336	155	1195	2986	578	4914
2002	4295	222	1134	2939	513	4808
2003	4246	275	1146	2825	403	4649
2004	-	-	-	-	-	
2005			***	***		
Sum	58493	1919	17085	39489	6750	65243

*Sumtal for tomter som er med og utan bygningar.

**Myndigheita til å avgjere søknader om frådelling av tomter ikkje over 2 dekar som det er bygd på vart overført til kommunen 1. januar 1994. Unntatt frå dette var søknader om frådelling av våningshus, kårhus og driftsbygningar. Kommunen kunne likevel behandle søknader om frådelling av bustadhus nr. 3, 4 osv. på eigedomen. I kategorien "andre formål" omfattast tal for frådelling av bustadhus nr. 3, 4 osv. Talmaterialet gir ikkje opplysningar om kor mange saker dette er, men departementet reknar med at det dreier seg om få saker.

*** Opplysningar merka med stjerne vert ikkje henta inn for året 2005

Det er bestemt at tala for året 2004 ikkje vert henta inn.

Tabell 2. Søknadar om frådelling av dyrka jord, heile landet.

År	Antall søknader innvilget	%	Antall avslag	%	Sum antall saker
2001	1096	78	306	22	1402
2002	1131	84	215	16	1346
2003	1125	86	175	14	1300
Sum 2001-03	3352	83	696	17	4048

Kilde: Statens landbruksforvaltning, Tabell LMD.

Tabell 3. Søknadar om frådeling av dyrka jord i åra 2001-2003 fordelt på fylker.

Fylke	Antall søknader 2001					Antall søknader 2002					Antall søknader 2003				
	Totalt	Innvilga	%	Avslag	%	Totalt	Innvilga	%	Avslag	%	Totalt	Innvilga	%	Avslag	%
Østfold	36	31	86,1	5	13,9	30	27	90	3	10	33	29	87,9	4	12,1
Akershus	33	24	72,7	9	27,3	47	35	74,5	12	25,5	38	32	84,2	6	15,8
Oslo	0	0	0	0	0	1	0	0	1	100	0	0	0	0	0
Hedmark	63	38	60,3	25	39,7	67	49	73,1	18	26,9	68	52	76,5	16	23,5
Oppland	93	72	77,4	21	22,6	75	57	76	18	24	70	53	75,7	17	24,3
Buskerud	18	12	66,7	6	33,3	25	22	88	3	12	24	18	75	6	25
Vestfold	25	25	100	0	0	30	27	90	3	10	35	34	97,1	1	2,9
Telemark	36	25	69,4	11	30,6	26	23	88,5	3	11,5	46	38	82,6	8	17,4
Aust-Agder	31	25	80,6	6	19,4	26	22	84,6	4	15,4	38	33	86,8	5	13,2
Vest-Agder	48	43	89,6	5	10,4	69	57	82,6	12	17,4	56	48	85,7	8	14,3
Rogaland	80	54	67,5	26	32,5	89	73	82	16	18	75	63	84	12	16
Hordaland	141	93	66	48	34	117	87	74,4	30	25,6	109	90	82,6	19	17,4
Sogn og Fjordane	78	68	87,2	10	12,8	97	89	91,8	8	8,2	100	96	96	4	4
Møre og Romsdal	113	98	86,7	15	13,3	117	106	90,6	11	9,4	146	132	90,4	14	9,6
Sør-Trøndelag	107	79	73,8	28	26,2	82	63	76,8	19	23,2	63	58	92	5	8
Nord-Trøndelag	61	53	86,9	8	13,1	66	59	89,4	7	10,6	65	58	89,2	7	10,8
Nordland	213	169	79,3	44	20,7	179	155	86,6	24	13,4	158	142	89,9	16	10,1
Troms	190	155	81,6	35	18,4	184	163	88,6	21	11,4	147	124	84,4	23	15,6
Finnmark	36	32	88,9	4	11,1	19	17	89,5	2	10,5	29	25	86,2	4	13,8
Sum	1402	1096	78,2	306	21,8	1346	1131	84	215	16	1300	1125	86,5	175	13,5

Kilde Statens landbruksforvaltning
Tabell LMD

Tabell 4. Avslag deling, 2003-2004. Hedmark, Rogaland, Sør-Trøndelag og Nordland

	Tal som viser saker avslått			Spesifikasjon bygning		Spesifikasjon areal			Avslagsgrunn				
	Totalt	Areal utan bygning	Areal med bygning	Våningshus eller driftsbygning	Kårbustad	Dyrka jord	Skog	Dyrka jord og skog	Avkastinga på eigedomen	Drifts- og miljømessige ulemper	Grense/nærleik til tun	Kultur-landskap	Plan-omsyn
Kommune	161	110	51	15	25	36	36	19	136	73	23	15	73
Fylke	150	60	90	31	46	22	30	11	116	69	13	6	63
Sum	311	170	141	46	71	58	66	30	252	142	36	21	136
% av sum	100 %	55 %	45 %	15 %	23 %	19 %	21 %	10 %	81 %	46 %	11 %	7 %	44 %

Hedmark: Ikkje motteke svar frå 2 kommunar

Rogaland: 16 av 27 kommunar har svart. Manglar tal for grense/nærleik til tun

Nordland: Manglar fylkestal for 2004

Tabell 5. Tala for omsetjing av landbruks-/fiskeieigedom etter omsetjingsmåte og type eigedom

Omsetjingar	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
I alt	8044	8369	8823	8605	9110	9194	9003	8410	8281	8866
Med bygning	6717	7025	7187	6942	7518	7684	7431	6952	6882	7213
Uten bygning	1327	1344	1636	1663	1592	1510	1572	1458	1399	1653
Herav Fritt sal i alt	2278	2363	2463	2328	2468	2372	2596	2396	2481	2779
Fritt sal med bygning	1807	1934	1901	1773	1914	1865	1991	1859	1896	2056
Fritt sal utan bygning	471	429	562	555	554	507	605	537	585	723

Kilde: Tal henta frå SSB. Tala for 2004 er mellombels tal

Tabell LMD