

Rundskriv M-34/95
Saksnr. 999995 50346 DIJ
Juni 1995

Til fylkeslandbruksstyrene, Statens Landbruksbank og kommunene

Jordloven §§ 9 og 12.

INNHOLDSFORTEGNELSE

KAP. I. INNLEDNING	1
KAP. II. OM SAKSBEHANDLINGEN M.V.	1
A. Hvem kan søke omdisponering og deling?	1
B. Hvem har klagerett?	2
C. Generelt om saksbehandlingen.	2
KAP. III. LOVGRUNNLAGET	3
KAP. IV. JORDLOVEN § 9 (OMDISPONERING)	5
A. Hensynene bak bestemmelsen.	5
B. Når får § 9 anvendelse?	5
1. Om forståelsen av enkelte begreper.	5
Dyrka og dyrkbar jord.	5
Jordbruksproduksjon.	6
2. Hvilke inngrep krever dispensasjon?	6
3. Krav til arealstørrelse?	7
C. Hvilke hensyn kan tas ved avgjørelsen?	7
1. Innledning.	7
2. Momenter som kommer inn i den skjønnsmessige vurderingen.	7
a) Godkjente planer.	8
b) Drifts- og miljømessige ulemper.	8
c) Kulturlandskapet.	8
d) Samfunnsgagnet	9
e) Om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.	9
f) Andre momenter «mellom anna».	9
Miljøforsvarlig forvaltning.	10
Ikke godkjente planer.	10
D. Litt om avveiningen.	10
E. Spesielt om kårboliger.	10
F. Vilkår.	11
G. Foreldelse.	12
H. Tilsyn og reaksjoner ved brudd på bestemmelsen.	12

KAP. V. JORDLOVEN § 12 (DELING)	13
A. Hensynene bak bestemmelsen.	13
B. Når får bestemmelsen anvendelse?	13
1. Lovens eiendomsbegrep.	13
a) «Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- bruk eller skogbruk».	13
b) Rettigheter m.v.	13
c) Flere registerbetegnelser/driftsenhet.	13
d) Personlige sameieandeler	14
2. Delingsbegrepet.	14
C. Hvilke hensyn kan tas ved avgjørelsen?	16
1. Innledning.	16
2. De lovbestemte vilkår for å gi delingssamtykke.	16
a) Samfunnsinteresser av stor vekt.	16
b) Hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.	17
Fradeling av arealer.	18
Fradeling av bebyggelse.	18
3. Momenter som kommer inn i den skjønnsmessige vurderingen.	20
a) Drifts- og miljømessige hensyn.	21
b) Godkjente planer.	22
c) Kulturlandskapet.	22
d) Andre momenter «mellom anna».	22
Opprettelse av urasjonelle enheter.	22
Ikke godkjente planer.	23
Subjektive hensyn.	23
Tomtestørrelsen.	23
D. Litt om avveiningen.	23
E. Vilkår.	23
F. Foreldelse.	25
G. Tilsyn og reaksjoner ved brudd på bestemmelsen.	25
H. Manglende delingssamtykke.	25

KAP. I. INNLEDNING.

Lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 trådte i kraft 1. juli 1995. Etter § 9 i loven er det nødvendig med samtykke når dyrka jord skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og når dyrkbar jord skal disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden (omdisponering). Etter § 12 er det nødvendig med samtykke når jord- og skogbrukseiendom skal deles. Landbruksdepartementet vil med dette gi en del nærmere retningslinjer for behandlingen av omdisponeringsaker og delingssaker.

Rundskrivet trer i stedet for Landbruksdepartementets rundskriv M-14/80, M-197/87 og M- 110/88.

Jordloven §§ 9 og 12 erstatter §§ 54 og 55 i lov 18. mars 1955 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova) som nå er opphevet.

Myndigheten etter bestemmelsene er tillagt departementet. Myndigheten er delegert og delt mellom fylkeslandbrukstyret og kommunen.

KAP. II. OM SAKSBEHANDLINGEN M.V.

A. Hvem kan søke omdisponering og deling?

Jordloven har ingen bestemmelser som regulerer spørsmålet om hvem som kan søke omdisponering og deling. Delingsloven § 3-1 fjerde ledd har regler om hvem som kan kreve delingsforretning utført. De samme kan søke deling etter plan- og bygningsloven § 63 annet punkt. Bestemmelsen i delingsloven vil være veiledende også for hvem som kan søke omdisponering og deling etter jordloven. Det praktisk viktigste er at den som har grunnbokshjemmel, søker deling. En søknad skal også tas opp til behandling dersom søkeren kan dokumentere at han privatrettslig, f.eks. ved kjøpekontrakt eller skjøte, har rett til å foreta den disposisjon som krever tillatelse til omdisponering og deling. Dersom eiendommen er et sameie, og ikke alle sameierne har skrevet under søknaden, bør det undersøkes om de øvrige er enige i at eiendommen skal søkes delt. Søknaden skal som hovedregel ikke tas opp til behandling dersom ikke alle sameierne er enige om at det skal søkes deling.

B. Hvem har klagerett?

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med «rettslig klageinteresse».

Parter i en omdisponerings- og delingssak vil normalt være eieren av eiendommen og eventuelt den person som i henhold til kontrakt har fått en rettighet i eiendommen som krever omdisponerings- eller delingstillatelse.

En part som er kontraktsrettslig forpliktet til å godta omdisponering eller deling vil likevel ikke ha klagerett over en tillatelse til omdisponering eller deling med mindre avtalegrunnlaget gir rom for flere forvaltningsmessige løsninger.

Klagerett vil også andre med «rettslig klageinteresse» ha. For å ha «rettslig klageinteresse» må vedkommende ha en viss tilknytning til saken. Det kan dreie seg om forskjellige slags tilknytningsforhold.

En nabo som hevder at omdisponeringen eller delingen vil medføre ulemper for driften av hans eiendom har klagerett.

Odelsberettigede vil som hovedregel ikke ha «rettslig klageinteresse» i omdisponerings- og delingssaker. Deres interesser vil normalt være ivaretatt gjennom bestemmelsene i odelsloven. «Rettslig klageinteresse» vil likevel kunne forekomme. En odelsberettiget har klagerett dersom deling medfører at eiendommen mister sin karakter av odelseiendom, jf. odelsloven § 2. Dersom den odelsberettigede ved fradeling mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger, bør det også legges til grunn at det foreligger «rettslig klageinteresse». Dette vil være tilfelle hvor eieren blir sittende igjen med eiendommens bebyggelse, men selger landbruksarealene. Da har den odelsberettigede bare mulighet til å løse landbruksarealene på odel.

Dersom bygningene med tomt fradeles og selges for seg til en annen person enn den som overtar landbruksarealene, vil imidlertid den odelsberettigede kunne løse bygningene på odel i medhold av odelsloven § 22 slik at hele eiendommen kan samles. I dette tilfelle kan han ikke sies å ha «rettslig klageinteresse» over vedtaket om å tillate fradeling av bebyggelsen.

C. Generelt om saksbehandlingen.

Ved behandlingen av saker etter §§ 9 og 12 i jordloven gjelder de vanlige reglene om saksbehandling i forvaltningsloven.

Avholdes det befaring i saken, skal partene innkalles med rimelig frist. De har rett til å være til stede under befaringen.

Det er kommunen som har ansvaret for å innhente nødvendige opplysninger og tilrettelegge saken, jf. § 1-2 i bestemmelser av 6. juni 1995 om delegasjon til kommunen, fylkeslandbruksstyret og Statens Landbruksbank. I § 1-2 er det videre bestemt at alle saker bl.a. etter jordloven skal legges om den i kommunen som har landbruksfaglig

kompetanse til uttalelse. Dersom kommunen ikke selv har avgjørelsesmyndighet, skal kommunen gi tilråding i saken. Hvordan saksbehandlingen i kommunen ellers skjer, er det opp til kommunen selv å bestemme.

Når den som forbereder saken i kommunen ser at en fradeling vanskelig kan karakteriseres som forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, skal det tas kontakt med søkeren for om mulig å finne fram til ei tomt som kan godtas. Det samme gjelder der delingen gir drifts- eller miljømessige ulemper eller delingen av andre grunner må avslås. Ved søknader om omdisponering bør tilsvarende kontakt tas der det ligger an til avslag på søknaden.

Dersom søkeren angir mer subjektive momenter som kan ha betydning for avgjørelsen, kan det være grunn til å drøfte saken nærmere med ham for å danne seg en oppfatning av momentenes vekt.

Dersom det ikke er mulig å finne en tilfredsstillende løsning, skal kommunen vurdere om samfunnsinteresser av stor vekt foreligger slik at landbruksinteressene likevel bør vike.

Det er viktig å være oppmerksom på at det i en delingssak som samtidig innebærer en omdisponering må foretas en selvstendig vurdering av omdisponeringsspørsmålet.

Avgjørelsen kan ikke baseres på generelle vurderinger. Det er de konkrete virkninger fradelingen eller omdisponeringen fører med seg som må beskrives og vurderes innenfor den ramme jordloven trekker opp.

Kart hvor grensene for de aktuelle eiendommene og tomteparsellene er tydelig avmerket, må følge saken. Der hvor kart ikke foreligger, må det lages en skisse over eiendommen(e).

Dersom et eventuelt avslag blir begrunnet ut fra hensynet til andre landbrukseiendommer i området, må disse eiendommene beskrives.

KAP. III. LOVGRUNNLAGET.

Jordloven § 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

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

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.»

Jordloven § 12. Deling:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein og rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld og forpaktning, 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 avkastning 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 og 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 serskild 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.»

Begge bestemmelsene må tolkes i lys av jordloven § 1 som lyder slik:

«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. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Jordlovens virkeområde fremgår av § 2:

«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 til kommuneplan er lagt ut til
 1. byggeområde 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 omdisponering 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.»

KAP. IV. JORDLOVEN § 9 (OMDISPONERING).

A. Hensynene bak bestemmelsen.

Bakgrunnen for bestemmelsen er et ønske om å verne produktive arealer. Slike arealer er en begrenset ressurs, og det er et nasjonalt mål å opprettholde produksjonspotensialet på de avgrensede produktive arealene landet har. Jordvernet er vesentlig for kommende generasjoners handlefrihet i arealdisponeringsspørsmål og for økonomien og verdiskapingen i jordbruket. Bestemmelsen er et virkemiddel for å sikre arealgrunnlaget for norsk matproduksjon og for å ta vare på kulturlandskapet.

Arealene må samtidig disponeres slik at de gir rom for rimelig utvikling av byer og tettsteder. Det er også slik at en del jordbruksareal i dag ikke kan regnes som praktisk eller økonomisk drivverdig. Dette må avspeiles i praksis med hensyn til dispensasjon etter § 9.

B. Når får § 9 anvendelse?

1. Om forståelsen av enkelte begreper.

Dyrka og dyrkbar jord.

Dyrka jord omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite, dvs. areal som det er utført kultiverings- og kulturtiltak på. Ved vurderingen av om et areal er dyrka eller dyrkbart, kan økonomisk kartverk gi veiledning.

Fulldyrka jord: Areal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord: Areal som er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.

Gjødsla beite: Areal som årlig blir gjødsla og brukt som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av grasarter.

Dyrkbar jord: Jord som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. Dyrkbar jord kan være skogareal, annen jorddekt fastmark eller myr. For at et areal skal være klassifisert som dyrkbar jord, må det kunne gi rimelig og sikker grasavling. Det må holde bestemte krav til klima, jordkvalitet, jorddybde, stein- og blokkinnhold, terreng og størrelse.

Jordbruksproduksjon.

Ved tolkning av begrepet «jordbruksproduksjon» må en ta utgangspunkt i en alminnelig språklig forståelse av uttrykket i en noe utvidet betydning.

Begrepet «jordbruksproduksjon» dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, f.eks. til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter videre bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Når det gjelder driftsbygninger, vil begrepet omfatte bygninger som er nødvendige bl.a. i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold, bygninger for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon samt bygninger for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk. Når det gjelder oppføring av drivhus/veksthus, må dette oppfattes som «jordbruksproduksjon» når arealet som huset dekker, blir nyttet direkte til planteproduksjon. Videre vil anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet.

Kårboligen kan periodevis ha betydning for hvor god driften av eiendommen er. Oppføring av kårbolig vil likevel ikke dekkes av begrepet «jordbruksproduksjon». Det samme gjelder andre bygninger som ikke er direkte knyttet til driften av eiendommen som landbruk.

Det er heller ikke «jordbruksproduksjon» dersom grunnen skal tilplantes med skog eller den skal brukes til juletre- og pyntegrøntproduksjon.

2. *Hvilke inngrep krever dispensasjon?*

Gjennom bestemmelsen er både de dyrka og dyrkbare arealene og selve jordsmonnet vernet. Dette innebærer for det første at bestemmelsen rammer endret bruk av dyrka jord dersom bruken ødelegger kultiveringen av jorda. Bestemmelsen rammer for det andre disposisjoner som gjør at dyrkbar jord i fremtiden blir uegnet til jordbruksproduksjon. For det tredje rammer bestemmelsen uttak av dyrka og dyrkbar jord, f.eks. salg av matjord. Dette gjelder selv om arealet også etter uttaket kan nyttes til jordbruksproduksjon. Bestemmelsen rammer også uttak av jord som skal flyttes til annen eiendom for å nyttes til jordbruksproduksjon der.

Bakgrunnen for at det i bestemmelsen er skilt mellom dyrka og dyrkbar jord er at dyrkbar jord ikke uten videre kan nyttes til jordbruksproduksjon. Først når den er dyrket opp, kan den nyttes til slik produksjon. Det viktigste når det gjelder dyrkbar jord, er å verne om en fremtidig jordbruksressurs. Dyrkbar jord kan følgelig nyttes til annet

enn jordbruksproduksjon, men dette må skje på en slik måte at den ikke blir uegnet til senere jordbruksproduksjon. I dette ligger at bruken ikke må vanskeliggjøre oppdyrking. F.eks. vil dyrkbar jord kunne nyttes til produksjon av juletrær og pyntegrønt uten omdisponeringssamtykke. Dersom det f.eks. settes opp bygninger eller installasjoner som det vil bli kostnadskrevende å fjerne vil det imidlertid være nødvendig med samtykke etter bestemmelsen.

3. Krav til arealstørrelse?

Bestemmelsen inneholder ikke noen nedre grense med hensyn til når den får anvendelse. En forutsetning for at loven skal komme til anvendelse, er at det arealet som søkes omdisponert, enten alene eller sammen med jordbruksareal på eiendommen, kan gi basis for jordbruksproduksjon, jf. lovens uttrykk. I dette ligger et krav om at det objektivt sett må ligge til rette for en eller annen aktuell jordbruksproduksjon samtidig som produksjonen må være av et visst omfang, enten for salg eller til eget bruk. Ved vurderingen vil områdets karakter spille en viss rolle. Ligger arealet i et typisk jordbruksområde, vil bestemmelsen komme til anvendelse på mindre arealer enn den vil gjøre i typiske boligområder. Det som er sagt om delingsbestemmelsens anvendelse under pkt. B, 1a) i kap. V, vil ellers være veiledende også i forhold til § 9.

C. Hvilke hensyn kan tas ved avgjørelsen?

1. Innledning.

Bestemmelsen inneholder et generelt forbud mot å bruke dyrka jord til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. På samme måte inneholder bestemmelsen forbud mot å disponere dyrkbar jord slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.

Etter andre ledd kan det i særlige tilfelle dispenseres fra forbudet dersom en etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Avgjørelsen beror på et skjønn. Det gjelder likevel ganske strenge grenser for skjønn.

2. Momenter som kommer inn i den skjønnsmessige vurderingen.

I § 9 er det nevnt en del hensyn som det skal legges vekt på ved vurderingen. Oppregningen er ikke uttømmende, jf. uttrykksmåten «mellom anna». Det kan til en viss grad også legges vekt på andre hensyn som faller inn under jordlovens § 1. Dersom en går ut over disse grensene, dvs. at det tas utenforliggende hensyn, vil avgjørelsen kunne kjennes ugyldig av domstolene.

a) Godkjente planer.

I tettstednære områder bør bruken av jorda som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven. I slike områder kan tilfeldige omdisponeringer som skjer utenom plan føre til store problemer for landbruket. Det vises til at infiltrasjon i slike områder av erfaring gradvis kan føre til nedbygging av produksjonen og svekking av produksjonsmiljøet. I disse områdene vil godkjente planer representere en løsning der de ulike interessene som har behov for arealet, er nøye vurdert opp mot hverandre. Dersom et område i godkjent plan er forutsatt brukt til landbruk, er dette følgelig i seg selv et moment av stor vekt mot at arealene skal brukes til andre formål. Det er grunn til å legge større vekt på planen i et område med stor konkurranse om arealene enn i områder hvor det i liten grad er slik konkurranse. Det er grunn til å merke seg at det er godkjente planer etter plan- og bygningsloven som bestemmelsen gjelder. Dette betyr likevel ikke at forslag til planer er uten relevans i saker etter § 9, jf. det som står nedenfor under pkt. f.

b) Drifts- og miljømessige ulemper.

Omdisponeringsforbudet er først og fremst oppstilt for å verne om jorda på den aktuelle eiendom. Ved vurderingen av om samtykke skal gis, kan det imidlertid også legges vekt på hvilken virkning omdisponering må antas å få for driften av de omkringliggende arealene. I denne forbindelse vil det normalt være ulemper for naboeiendommene det dreier seg om. I noen tilfelle vil det også kunne oppstå ulemper på den gjenværende del av den eiendommen som søkes omdisponert. Det er ellers viktig å være oppmerksom på at ulempene må være konkret påregnelige og samtidig ha en viss tyngde og et visst omfang for at det skal kunne legges vekt på dem.

For øvrig vil det som er sagt om drifts- og miljømessige ulemper under behandlingen av § 12, jf. pkt. C, 3 a) under kap. V være veiledende også ved behandlingen av omdisponeringssøknader.

c) Kulturlandskapet.

Hensynet til kulturlandskapet skal tillegges vekt ved avgjørelsen. Med kulturlandskapet mener en landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Begrepet omfatter både areal i drift og areal preget av tidligere jordbruk, f.eks. slåttemark og beitemark. Begrepet dekker også natur- og kulturelementer som henger sammen med slike arealer, f.eks. bekker og våtmarker, steingjerder, åkerholmer og kantvegetasjon. Dette betyr at det må tas hensyn til hvordan en omdisponering vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier, f.eks. ved skogplanting og plassering av bygninger. Det kan også være tale om å hindre tap av eller skade på kulturminner og kulturmark. Det vises ellers til at et kulturminne kan være automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Dette kan etter omstendighetene være et moment ved vurderingen av omdisponeringssaken. Det samme gjelder dersom et område er vernet etter bestemmelser i naturvernloven.

d) Samfunnsgagnet.

Det skal tas hensyn til om det foreligger samfunnsmessige interesser som tilsier om-disponering. Tiltak som har verdi for allmenheten eller en større gruppe personer går inn under bestemmelsen. Hensynet til samfunnet kan representere mange og ulike interesser som til dels kan komme i motstrid med hverandre. Samfunnsinteresser som tilsier at det gis omdisponeringssamtykke, kan f.eks. være forskjellige offentlige formål, formål som tilgodeser allmenheten, formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene etc. Dersom det gjelder områder hvor det er store problemer med å opprettholde bosettingen, og omdisponering vil bidra til å trygge bosettingen, kan dette også være en samfunnsinteresse som kommer inn under bestemmelsen. I vurderingen må det også ligge et krav om at formålet med omdisponeringen ikke kan løses tilfredsstillende på annen måte. Det vises i denne forbindelse til bestemmelsens andre ledd siste punktum hvoretter det kan kreves fremlagt alternative løsninger.

e) Om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Ved avgjørelsen av en omdisponeringssak skal det legges vekt på om omdisponering fører til at arealet for alltid må anses tapt for jordbruksproduksjon. Dette taler mot omdisponering. Eksempler på omdisponeringer som ikke er varige, er bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og juletre- og pyntegrøntproduksjon.

Det vil være et teknisk og økonomisk spørsmål om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Spørsmålet om arealet kan føres tilbake må ses i lys av hvor lang tid som trengs for å gjennomføre tiltaket og på hvilket tidspunkt det ut fra foretatte investeringer kan føres tilbake. Juletreproduksjon vil normalt legge bånd på arealet i ca. 10 år. Bruk som golfbane krever store investeringer. Med utgangspunkt i nedskrivings-tiden kan en neppe bygge på tilbakeføring før etter 40 år. Normalt må det aksepteres at arealene er bundet opp for et slikt tidsrom. Et viktig vurderingstema vil det også være om arealene uten urimelig store kostnader kan tas i bruk til landbruk igjen.

Også midlertidige omdisponeringer bør imidlertid i størst mulig grad legges til de minst attraktive jordbruksarealene.

Det er gitt ut et eget rundskriv om behandlingen av golfbanesaker, jf. rundskriv M 143/89. Rundskrivet gjelder behandlingen av golfbanesaker etter plan- og bygningsloven, etter jord- og skogbruksloven samt etter konsesjonsloven. Det vises til dette rundskrivet. Det er der konkludert med at søknad om anlegg av golfbane fortrinnsvis bør behandles som plansak etter plan- og bygningsloven.

f) Andre momenter - «mellom anna».

Oppregningen av momenter i andre ledd er ikke uttømmende, jf. uttrykket «mellom anna». Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de er i samsvar med de formål

loven skal fremme, jf. § 1. Det skal i det følgende gis eksempler på noen relevante hensyn.

Miljøforsvarlig forvaltning.

Dersom omdisponering vil føre til en bruk av arealressurser som ikke er miljøforsvarlig, vil det kunne legges vekt på dette. Dette kan f.eks. være tilfelle dersom omdisponering kan føre til forurensning eller økt erosjonsfare.

Ikke godkjente planer.

Det fremgår direkte av bestemmelsen at det skal tas hensyn til godkjente planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven. I de tilfelle der det ikke foreligger godkjent plan, men bare et forslag til plan, vil det likevel etter omstendighetene kunne legges vekt på dette. Det vil i tilfelle ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet og om det er grunn til å regne med at det blir forandringer av betydning i forslaget.

D. Litt om avveiningen.

Slik bestemmelsen er formulert, må det legges stor vekt på at hensynet til å bevare dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern. Omdisponeringssamtykke skal bare gis i «særlege høve». Dette sier noe om den avveining som skal foretas. Når alle de ulike momentene er brakt fram, må de ulike hensynene veies mot hverandre. Kvaliteten på det arealet som søkes omdisponert vil i den forbindelse være av betydning. Gode jordbruksarealer bør generelt forbeholdes landbruket. Ved vurderingen må det også tas hensyn til arealets beliggenhet. Dersom søknaden gjelder marginale jordbruksarealer der det ikke er realistisk å regne med lønnsom drift, eller areal i typiske fraflyttingsområder, vil det være lettere å få dispensasjon enn hvor søknaden gjelder jordbruksareal i mer sentrale landbruksområder. På arealer som er mindre aktuelle for fortsatt jordbruksdrift, bør det normalt være kurant å få tillatelse til midlertidige omdisponeringer, f.eks. skogplanting eller juletre- og pyntegrøntproduksjon. Det kan imidlertid også i disse tilfellene tenkes hensyn som tilsier at omdisponering bør nektes, f.eks. kulturlandskaphensyn. Avgjørelsen må tas etter en samlet vurdering som beror på et skjønn. Det er viktig å være oppmerksom på at alle de hensyn som er nevnt i § 9, eventuelt andre hensyn som lovlig kan tas, hver for seg kan være så sterke at de kan føre til avslag selv om det dreier seg om dårlig jordbruksareal.

I de tilfeller hvor arealet etter omdisponering kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, bør det vurderes om dispensasjonen skal gis fullt ut eller bare midlertidig. Om samtykket skal gjøres tidsbegrenset, må vurderes ut fra hensynene bak bestemmelsen. Det må i så fall føres kontroll med at arealet blir tilbakeført til jordbruksformål etter at tidsfristen er ute, jf. pkt. H i dette kapitlet.

E. Spesielt om kårboliger.

På landbrukseiendommer vil det ofte være behov for kårbolig i forbindelse med generasjonsskifte. Dette vil bidra til å sikre kontinuerlig og forsvarlig drift. Dersom hen-

synet til driften tilsier at det bør være to boliger på bruket, bør det normalt være kurant å få omdisponeringssamtykke for oppføring av kårbolig. På helt små eiendommer, hvor driften bare gir et beskjedent bidrag til en familieinntekt, vil det regelmessig være slik at det av hensyn til driften ikke er behov for to boliger. Da vil det i utgangspunktet ikke være grunnlag for å gi omdisponeringssamtykke. Ved vurderingen av behovet for kårbolig må det også tas for øye at driveplikten for såvidt gjelder jordbruksarealet kan oppfylles ved bortleie. Dersom det ut fra eiendommens ressursgrunnlag og driftsapparat er grunn til å anta at eiendommen i fremtiden vil bli drevet ved bortleie, vil det ikke kunne legges til grunn at det av driftsmessige hensyn er behov for kårbolig. Eierens opplysninger om hvordan han tenker seg driften fremover, vil her være av betydning. Ved omdisponering for kårbolig må en også huske på at en senere kan bli møtt med en søknad om fradeling av boligen. I forbindelse med et omdisponeringssamtykke kan det etter omstendighetene være grunn til å gjøre oppmerksom på at eieren ikke uten videre kan påregne å få tillatelse til fradeling av kårboligen. Det vises ellers til det som er sagt om fradeling av kårboliger under pkt. C 2, b) i kap. V.

F. Vilkår.

Tredje ledd i bestemmelsen gir adgang til å sette vilkår. Det er en forutsetning at vilkåret er i samsvar med de formål loven skal fremme, jf. § 1. Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, og det må heller ikke på andre måter virke urimelig.

I tilfelle hvor omdisponeringen har midlertidig karakter, kan det være grunn til å sette vilkår som sikrer at arealet kan brukes til fortsatt jordbruksproduksjon. Det kan f.eks. være aktuelt å sette som vilkår for samtykke til masseuttak at uttaket ikke skal vare utover en viss tid samt vilkår om at det skal tas vare på jorda, at uttaket bare skal gå til en viss dybde, og at arealet skal settes i stand etterpå. Ved omdisponering for juletreproduksjon bør det vurderes om det skal settes vilkår som sikrer at trærne ikke vokser forbi juletrestadiet. Det må tas for øye at arealer som blir omdisponert til juletreproduksjon, vil måtte betraktes som skogsmark etter skogbruksloven, jf. lovens § 2 første ledd. Skog som vokser forbi juletrestadiet, vil hva hogst og vedlikehold angår komme inn under skogbrukslovens virkeområde. Vilkår bør også vurderes dersom det er nødvendig for å ta vare på kulturlandskapsverdier på areal som skal omdisponeres, eller av hensyn til kulturlandskapsverdier i omgivelsene. Omdisponering til byggeformål kan aktualisere vilkår om å ta vare på bestemte arealdeler, f.eks. en historisk verdifull kulturmark eller en biologisk verdifull våtmark. Vilkår kan også settes for å ta vare på bestemte landskapselementer, f.eks. en gammel ferdselåre eller et markant steingjerde. Dersom beiting er vesentlig for å opprettholde kulturlandskapet på tilgrensende landbrukarealer, kan det stilles vilkår om gjerde. Det kan også være aktuelt med vilkår om å bevare eller etablere vegetasjon av hensyn til landskapsbildet, f.eks. slik at en ny bygning blir mindre skjemmende. Omdisponering til skogplanting kan av hensyn til landskapsbildet gjøre det aktuelt å stille vilkår om treslagsvalg, f.eks. i en sone mot tilstøtende jordbruksareal. Det bør også vurderes å sette vilkår om planteforbud på nærmere avgrensede arealer, f.eks. på en tidligere boplass, eventuelt vilkår om

skjøtsel for å hindre gjengroing. Omdisponering til golfbane kan gjøre det nødvendig å vurdere vilkår om å ta vare på visse arealer, f.eks. historisk verdifull kulturmark, eller markant vegetasjon eller andre landskapselementer. Det kan også være aktuelt med vilkår for å sikre allmenheten trygge ferdselsmuligheter omkring eller gjennom golfbaneområdet.

G. Foreldelse.

Omdisponeringssamtykket faller bort dersom arbeid for å nytte jorda til det aktuelle formålet ikke er satt igang innen tre år etter at vedtaket er gjort. Det må være satt i gang vesentlige tiltak på arealet, f.eks. at grunnmuren er satt opp, dersom fristen skal bli brutt. Tidsfristen svarer til § 63 i plan- og bygningsloven og er også tilsvarende for delingssaker etter jordloven § 12. Dersom jorda ikke er tatt i bruk innen fristen, må det søkes på nytt dersom arealet skal omdisponeres.

Dispensasjon gitt med hjemmel i § 54 i jordloven av 18. mars 1955 nr. 2 faller bort senest tre år etter jordlovens ikrafttreden 1. juli 1995.

H. Tilsyn og reaksjoner ved brudd på bestemmelsen.

Kommunen og fylkesmannen skal i henhold til § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i § 9 blir overholdt.

Departementet kan etter § 9 siste ledd påby at ulovlige anlegg eller byggverk blir tatt bort.

Videre kan departementet følge opp brudd på omdisponeringsforbudet ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av lovens § 20. Tvangsgebyr er en plikt til å betale et pengebeløp til staten. Bestemmelsen vil også være med å sikre at vilkår for å gi omdisponeringssamtykke blir gjennomført. Eksempelvis vil det kunne være aktuelt å ilegge tvangsgebyr dersom areal ikke blir satt i stand igjen i samsvar med vilkårene for å gi omdisponeringstillatelse for masseuttak. Den som er ansvarlig, og derved kan ilegges tvangsgebyret, vil alt etter forholdene være eieren, leieren eller bruksrettshaveren. Gebyret kan først ilegges fra det tidspunktet det er mulig å rette opp skaden. Det kan videre ikke gis tilbakevirkende kraft. Fastsetting av gebyr er et enkeltvedtak.

Forsettlig brudd på omdisponeringsforbudet kan også straffes etter jordloven § 21.

KAP. V. JORDLOVEN § 12 (DELING).

A. Hensynene bak bestemmelsen.

Formålet med jordloven er å legge forholdene slik til rette at landets arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Av forarbeidene fremgår at det er et hovedmål å styrke driftsenhetene. Med dette som mål må en samtidig hindre at de blir svekket gjennom fradeling. Delingsforbudet er på denne måten et naturlig motstykke til de virkemidlene en har når det gjelder bruksrasjonalisering. Hensynet til jordvernet er samtidig en sentral side ved delingsforbudet. Det gjelder i størst mulig grad å bevare landbrukets ressursgrunnlag.

B. Når får bestemmelsen anvendelse.

1. Lovens eiendomsbegrep.

a) «Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk».

Delingsforbudet gjelder «eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk». I dette ligger et krav om at eiendommen har slik størrelse og beliggenhet at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom jord- eller skogbruksdrift av noe omfang, enten produksjon for salg eller til eget bruk. Inn under jordbruk kommer også hagebruk. Momenter som må trekkes inn i vurderingen, er størrelse og beskaffenhet samt eventuelle tilhørende rettigheter. Ved vurderingen av om loven kommer til anvendelse, vil også eiendommens beliggenhet være et relevant moment, f.eks. vil det være av betydning om eiendommen ligger i et typisk landbruksområde eller om området har mer villamessig karakter. Videre må det tas hensyn til kvaliteten på arealet, hva slags vekstvilkår det er på eiendommen og hvilken produksjonsform som er påregnelig. Dersom det ligger godt til rette for det, bør det kunne tas hensyn til at eiendommen kan brukes til spesialproduksjoner. Den eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Det forhold at eiendommen kan egne seg som tilleggsjord, har ikke betydning for om den faller inn under delingsforbudet.

b) Rettigheter m.v.

Det går nå fram av bestemmelsen at begrepet eiendom også omfatter rettigheter og parter i sameie som hører til eiendommen (sameie mellom bruk). Dette er i samsvar med hvordan den tidligere delingsbestemmelsen også ble praktisert. Slike rettigheter og parter kan bl.a. gjelde beiterettigheter, seterrettigheter, fiskerettigheter, fallrettigheter og sameie i utmark.

c) Flere registerbetegnelser/driftsenhet.

Delingsforbudet gjelder uten hensyn til om eiendommen består av flere registerbetegnelser (gårds- og bruksnumre). Et vilkår er imidlertid at de forskjellige delene er på samme eierhånd og etter departementets skjønn må regnes som en driftsenhet.

At de ulike delene av driftsenheten skal være på samme eierhånd betyr at de må eies av samme person. Hvor ektefeller eier hver sin eiendom kan det f.eks. ikke sies at eiendommene er på samme eierhånd. Ektefelle som sitter med en eiendom i henhold til uskiftebevilling må imidlertid anses som eier i forhold til bestemmelsen. Slik eiendom vil dermed anses å være på samme eierhånd som annen eiendom gjenlevende ektefelle eier.

Ved vurderingen av om det dreier seg om en driftsenhet, vil det ha betydning om de forskjellige delene av eiendommen ligger slik til at de rent faktisk egner seg til å drives sammen. Den driftsmessige avstanden vil her være det viktigste momentet. Videre vil det ha betydning dersom de rent faktisk har vært drevet sammen. Det vil også ha betydning om de hver for seg har ressursgrunnlag og bebyggelse som gjør at de bør opprettholdes som selvstendige driftsenheter.

Det er ikke noe krav at de ulike delene av driftsenheten skal ha vært på samme eierhånd en viss tid. Eiendommene blir en enhet i forhold til § 12 umiddelbart ved overtakelse av eiendom nr. 2 forutsatt at de etter departementets skjønn er en driftsenhet.

En spesiell situasjon har en i de tilfelle der driftsenheten består av to forskjellige odelseiendommer i relasjon til odelsloven § 14. Jordlovens delingsforbud kan ikke hindre deling av driftsenheten der delingen skjer med hjemmel i odelsloven § 14. Det kan ikke kreves at det foreligger dom for odelsløsning for at deling skal kunne skje i et slikt tilfelle. Det må være nok at partene er i en løsningssituasjon og i den forbindelse godtgjør at det dreier seg om to forskjellige odelseiendommer i relasjon til odelsloven § 14 samt godtgjør at den som skal overta eiendommen, har odelsrett. Når det oppstår spørsmål av denne art, bør kommunen forelegge saken for fylkesmannen med spørsmål om delingssamtykke er nødvendig.

d) Personlige sameieandeler.

Personlige sameieandeler er likestilt med eiendommer i eneeie. Dersom en eiendom i eneeie og en sameieandel er på samme eierhånd, og samtidig må anses som en driftsenhet, kan følgelig disse ikke deles uten samtykke.

2. Delingsbegrepet.

Loven rammer disposisjoner av rettslig art. Faktiske disposisjoner over del av eiendommen vil i utgangspunktet ikke rammes.

For så vidt gjelder rettslige disposisjoner, kan det skilles mellom selve delingsforretningen som en rent forvaltningsmessig akt og selve rettsoverføringen. Delingsforretningen er alltid å betrakte som deling i henhold til § 12 selv om den ikke følges av noen rettsoverføring.

Når det gjelder rettsoverføringen, rammer bestemmelsen i tillegg til overføring av eiendomsrett til del av driftsenhet, også forpaktning, tomtefeste og lignende leie- eller

bruksrett til del av eiendom forutsatt at rettigheten er stiftet for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleier).

Når det gjelder bruksrettigheter, må bestemmelsen forstås slik at de må være av et visst omfang for at delingsforbudet skal komme til anvendelse. Det vises til bestemmelsens ordlyd som må oppfattes slik at det må gjelde leie- og bruksrettigheter som ligner forpaktning og tomtefeste (totale bruksrettigheter). Mindre omfattende bruksrettigheter, f.eks. vei- og vannrett, rammes derfor normalt ikke. Det samme gjelder mindre omfattende totale rettigheter, f.eks. rett til stolpefeste i forbindelse med anlegg av kraft- og telefonlinjer. Derimot vil f.eks. avtale om mer omfattende punktfester, f.eks. anlegg av transformatorer o.l., kunne omfattes av delingsforbudet. Rett til anlegg og vedlikehold av lysløype vil også rammes.

Etablering av eierseksjoner i en del av en driftsenhet, jf. eierseksjonsloven § 1, krever delingstillatelse. Dersom f.eks. våningshuset på eiendommen seksjoneres, vil det derfor måtte søkes deling. Det vises til at eierseksjonering forutsetter enerett til bruk av seksjonen og derfor må anses som en total bruksrett til del av eiendommen.

Etter ordlyden er det nødvendig med delingssamtykke også når overdrageren sikrer seg borett til ett av våningshusene på eiendommen i forbindelse med generasjonsskifte. Departementet legger imidlertid til grunn at avtaler som sikrer ordinære kårrettigheter innenfor rammen av det som vanligvis inngår under slike avtaler, ikke krever behandling etter jordloven § 12.

Et særskilt spørsmål reiser seg når en tomt som tidligere er festet bort, blir solgt. Spørsmålet er om den siste disposisjonen krever delingssamtykke. Departementet legger til grunn at det er nødvendig med delingssamtykke ved salget dersom søknad om bortfeste ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Det kan være tilfelle dersom festekontrakten ble inngått før lovendringen som trådte i kraft 19. juni 1970. Da fikk § 55 i den tidligere jordlov bestemmelse som rammet denne type avtaler. Nytt delingssamtykke er også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknad om bortfeste ble satt som vilkår eller lagt inn som en klar forutsetning at tomta skulle festes bort og ikke selges.

Delingsforbudet rammer ikke en spalting av eiendomsretten i hele eiendommen. Når flere eiere overtar en eiendom i sameie, er det ikke nødvendig med delingssamtykke.

Det skjer ingen deling i henhold til jordloven § 12 når årlige erstatninger som tilligger eiendommen, f.eks. i henhold til vassdragsreguleringsloven § 16 nr. 5 annet ledd, utbetales som en engangserstatning.

Det fremgår av lovbestemmelsen at det ikke er nødvendig med delingssamtykke når særskilt registrert del av eiendom blir solgt ved tvangssalg. Det samme gjelder dersom det i forbindelse med offentlig jordskifte er nødvendig å dele eiendom.

C. Hvilke hensyn kan tas ved avgjørelsen ?

1. Innledning.

Samtykke til deling kan gis dersom en av følgende to betingelser er oppfylt:

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Hvis ingen av vilkårene er oppfylt, må søknaden avslås. Er derimot en eller begge betingelsene oppfylt, gir ikke dette søkeren noe ubetinget rettskrav på å få delingssamtykke.

Loven har ved vurderingen av om samtykke skal gis, forutsatt at det skal foretas et skjønn, jf. uttrykksmåten «kan» gis. Det gjelder likevel ganske strenge grenser for dette skjønn. Loven har selv oppregnet en del hensyn som skal tas ved vurderingen. Oppregningen er ikke uttømmende, jf. uttrykksmåten «mellom anna». Det kan til en viss grad også legges vekt på andre hensyn som faller inn under jordlovens formål. Dersom en går ut over disse grensene, dvs. at det tas utenforliggende hensyn, vil avgjørelsen kunne kjennes ugyldig av domstolene.

2. De lovbestemte vilkår for å gi delingssamtykke.

a) Samfunnsinteresser av stor vekt.

Delingssamtykke kan gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det. Det har ikke vært meningen å gjøre endringer i hvilke samfunnsinteresser som skal kunne gi grunnlag for delingssamtykke. Praksis etter tidligere lov vil derfor ha relevans ved vurderingen av om det dreier seg om en samfunnsinteresse av tilstrekkelig tyngde og omfang. Det må legges til grunn at tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer, går inn under regelen. Dette innebærer at rent personlige eller private interesser, det være seg økonomiske eller andre, normalt vil falle utenfor. Som eksempel på samfunnsinteresser kan nevnes idrettsanlegg, industriltak, sysselsetting, kulturhensyn etc. Kan slike tiltak ikke løses tilfredsstillende på annen måte, vil det foreligge samfunnsinteresser av stor vekt.

Dersom bosettingshensynet er sterkt nok, kan dette også ses på som en samfunnsinteresse av stor vekt slik at delingstillatelse kan gis etter dette kriteriet. I denne forbindelse må det klarlegges hvordan bosettingen er, og det må redegjøres for den påregnelige utviklingen av bosettingen. En viser til at Statistisk sentralbyrå har utarbeidet befolkningsstatistikker for de enkelte kommuner. Den oppfatning som lokale myndigheter på grunnlag av dette har av hvilken bosettingsutvikling som er påregnelig i området, skal tillegges vekt. Jo større behovet for å opprettholde bosettingen er, desto mer bør det kreves av uheldige landbruksmessige konsekvenser før en fradeling til bolig nektes.

Dersom det oppnås en god bruksrasjonalisering gjennom delingen, kan dette anses som en samfunnsinteresse av stor vekt slik at delingssamtykke kan gis på dette grunnlag. Hvor god rasjonalisering som skal kreves for å gi delingstillatelse, vil måtte vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

En søknad om fradeling kan være begrunnet med at eieren av landbrukseiendommen ønsker å starte næringsvirksomhet på eiendommen og vil reise sikkerhet uten at hele eiendommen blir pantsatt. Det kan også være behov for fradeling hvor tilleggsnæringen blir drevet av flere sammen, mens arealet er eiet av en av deltakerne. Landbrukspolitisk må det ses som et viktig mål å styrke bruksenhetene bl.a. gjennom tilleggsnæringer som drives i tilknytning til tradisjonelt landbruk. Som utgangspunkt vil det derfor være viktig å sikre slik virksomhet tilknytning til bruket. Det vil imidlertid måtte foretas en konkret avveining mellom hensynet til brukets avkastning på den ene siden og hensynet til de samfunnsinteressene som næringsvirksomheten representerer på den annen side. Det kan f.eks. være snakk om arbeidsplasser som er viktige for bygda eller kommunen. Dersom tiltaket ikke lar seg realisere uten fradeling, og det foreligger samfunnsinteresser av tilstrekkelig stor vekt, kan delingstillatelse gis. I forbindelse med delingsspørsmålet bør det i slike tilfelle vurderes om det bør settes som vilkår at tomte leies eller festes bort og ikke selges. Et slikt vilkår kan sikre bruket inntekter i årene fremover. Det vises i denne forbindelse til det som er sagt om vilkår i pkt. E i dette kapitlet.

Bruk av arealer til næringsvirksomhet utenom landbruket bør som hovedregel skje etter forutgående planbehandling basert på plan- og bygningslovens regler.

b) Hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Delingssamtykke kan også gis dersom det er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Det sentrale er hensynet til bruket på lengre sikt. Hva som vil være privatøkonomisk lønnsomt for eieren i dag har ikke særlig vekt. Kortsiktige gevinster, f.eks. i form av inntekter ved salg av tomter for derved å lette eierens privatøkonomiske situasjon, må en derfor i utgangspunktet se bort fra. Målet er å sikre at driftsenhetenes ressursgrunnlag ikke blir redusert. Dette gjelder for alle bruk, også de store og gode driftsenhetene. Hensynet til brukets avkastning må tolkes med dette som utgangspunkt. Det en skal ta vare på er de inntektsmulighetene som eiendommen har. Det vil gjelde 1) arealer som kan brukes til landbruksproduksjon av et eller annet slag, 2) arealer som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruket, f.eks. turisme eller annen tilleggsnæring. Slike rettigheter og sameieparter kan være av vital betydning for at eiendommen skal kunne nyttes til landbruksformål på en optimal måte.

Hovedregelen er at det ikke får noen betydning for fradelingsspørsmålet om arealet selges eller leies bort. Det sentrale ved delingsbestemmelsen er om eiendommens avkastningsmuligheter på kort og lang sikt reduseres.

Fradeling av arealer.

Hvor viktig det er å bevare produktivt areal for landbruksproduksjon på eiendommen, avhenger av arealets beskaffenhet og beliggenhet. Produktivt areal vil normalt gi grunnlag for inntekter som eiendommen ut fra hensynet til avkastningen ikke bør miste. Det kan imidlertid tenkes produktive arealer som pga. sin beliggenhet ikke er i bruk til landbruksproduksjon og heller ikke kan påregnes å bli det. Slike arealer kan etter omstendighetene aksepteres fradelt.

Ved vurderingen av om deling kan tillates ut fra hensynet til eiendommens avkastning, må det også tas hensyn til om arealet kan nyttes til tilgrensende næringsvirksomhet. Forutsetningen er at det dreier seg om virksomhet som naturlig grenser til landbruket, og ikke selvstendig næringsvirksomhet. Dersom slik utnyttelse ikke er vanlig på stedet eller innenfor landbruket andre steder i landet, må det likevel ses hen til om arealene kan gi grunnlag for mer utradisjonelle tilleggsnæringer. Det kan f.eks. dreie seg om bruk av areal til alpinanlegg og golfbane. For å ta hensyn til slike muligheter må det være tale om en konkret påregnelig utnyttelsesform. Det vil si at det må være grunn til å regne med at det vil bli gitt de nødvendige tillatelser, og at arealet egner seg til den aktuelle utnyttelsesformen. Dersom det etter dette er påregnelig at arealet vil kunne utnyttes til næringsvirksomhet, bør det som utgangspunkt bli liggende til eiendommen slik at det kan gi fremtidige inntektsmuligheter for bruket. Det vises likevel til det som er sagt under pkt. C 2, a) i dette kapitlet. Det bør også i det enkelte tilfelle vurderes om det ut fra hensynet til eiendommens avkastning kan være forsvarlig å tillate at areal til næringsvirksomhet festes eller leies bort. Dette kan sikre bruket faste inntekter samtidig som forbindelsen mellom bruket og arealet ikke kuttes helt. Det er i denne forbindelse viktig å iaktta det som er sagt om vilkår under pkt. E i dette kapitlet.

Det er ellers generelt grunn til en mer lempelig vurdering i tilfelle hvor eiendommen er ute av drift og det ikke er realistisk å tro at eiendommen vil komme i drift igjen. Dette kan være tilfelle hvor eiendommen ligger i et fraflyttet område og det heller ikke er drift på naboeeiendommer.

Argumenter som går ut på at fradeling relativt sett betyr lite fordi eiendommen har god avkastningsevne, vil ha liten vekt.

Landbruksmyndighetene blir ofte møtt med det argumentet at deling bør tillates fordi dette vil gi inntekter i form av salgssum som igjen skal investeres i eiendommen. Det bør vises forsiktighet med å akseptere slik argumentasjon. For det første vil arealet på denne måten for alltid være borte som ressurs for eiendommen. De løpende inntekter fra driften av arealet vil derved bortfalle. For det andre er det vanskelig å skaffe seg tilstrekkelig sikkerhet for at inntektene fra salget virkelig blir investert i eiendommen.

Fradeling av bebyggelse.

Bebyggelse som har betydning for mulighetene til å drive eiendommen, samt bebyggelse som kan gi inntekter, f.eks. i form av leieinntekter, bør normalt ikke fradeles. Det vises til at slik bebyggelse vil være av betydning for eiendommens avkastning. Dersom

fradeling av bebyggelse skjer i forbindelse med salg av landbruksarealene som tilleggsjord, kan imidlertid spørsmålet stille seg annerledes ut fra at «samfunnsinteresser av stor vekt» da kan tale for deling, jf. over under pkt. C 2, a) i dette kapitlet.

Våningshuset er en viktig del av en landbrukseiendom. Dersom det ikke er bolig på eiendommen, vil dette oftest gjøre det vanskelig å drive eiendommen på en forsvarlig måte. Dette vil gå ut over mulighetene for avkastning. Dette gjelder i særlig grad innmarka hvor det er behov for jevnlig arbeidsinnsats og tilsyn i driftssesongen.

Dersom eieren bor på boligeiendom i nærheten, vil dette kunne bli brukt som argument for deling. Dette argumentet bør imidlertid bare ha vekt dersom boligeiendommen er eller vil bli en driftsenhet sammen med resten av eiendommen og driften uten problemer kan skje fra denne boligen.

Det forhold at jordbruksarealet er leid bort, vil normalt ikke ha betydning for avgjørelsen. Det må tas i betraktning at det kan bli aktuelt for eieren å drive selv i fremtiden.

Dersom driften av eiendommen ligger nede, og det heller ikke er grunn til å regne med at den vil bli tatt opp igjen, vil det normalt kunne legges til grunn at det ikke er behov for våningshuset.

Kårboligen vil også ofte være en integrert og nødvendig del av eiendommens samlede ressurser. I forbindelse med generasjonsskifte på bruk vil det normalt være en periode da to familier har behov for bolig på bruket. Dette vil bidra til å sikre en kontinuerlig og forsvarlig drift av eiendommen. Ved vurderingen må det følgelig tas stilling til om det av hensyn til driften av eiendommen ved generasjonsskifter er behov for kårbolig på eiendommen. En må da vurdere om det ut fra samfunnsmessige hensyn vil være uheldig at driften ligger nede noen år. I denne forbindelse må det tas for øye at driveplikten forsåvidt gjelder jordbruksarealet nå kan oppfylles ved bortleie av arealet som tilleggsjord. Dersom eiendommen er leid bort og det ikke er grunn til å tro at den kommer i drift igjen som selvstendig enhet i fremtiden, kan det i utgangspunktet legges til grunn at det av hensyn til driften ikke er behov for kårbolig på eiendommen. Av vesentlig betydning for spørsmålet om det er påregnelig at eiendommen vil bli drevet som selvstendig enhet, er eiendommens ressursgrunnlag og driftsapparat. Desto bedre ressursgrunnlag og driftsapparat eiendommen har, desto større er grunnen til å regne med at eiendommen vil bli drevet av eieren. Da vil også behovet for kårbolig som hovedregel være der. Det er vanskelig å angi noen nedre arealgrense med hensyn til når det er behov for kårbolig på eiendommen. Ved siden av eiendommens ressursgrunnlag vil påregnelig driftsform ha betydning for vurderingen. Dersom påregnelig driftsform krever stor arbeidsinnsats og jevnlig tilsyn, f.eks. ved husdyrproduksjon, vil det være vanskeligere å få fradelt kårboligen enn ved produksjoner som ikke krever den samme innsatsen. Videre vil det ha betydning hvor i landet eiendommen ligger, og hvordan landbruksforholdene er. I tilfelle hvor driften av eiendommen ligger nede og det ikke er påregnelig at eiendommen vil komme i drift igjen, vil det normalt kunne legges til grunn at det ikke er behov for kårbolig. Ved vurderingen av om det er påreg-

nelig at eiendommen vil komme i drift igjen, vil plansituasjonen være av betydning og også hvordan driften og bosettingen i området er.

I mange tilfelle er det gitt tillatelse til omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark for oppføring av kårbolig. Til tross for at det kan være gitt omdisponeringstillatelse ut fra et driftsmessig behov for kårbolig, vil det måtte foretas en selvstendig vurdering av delingsspørsmålet. Bakgrunnen for å oppføre kårboligen kan imidlertid etter omstendighetene være et argument mot fradeling. Dersom eiendommens våningshus har to boenheter, kan det etter omstendighetene legges til grunn at behovet for generasjonsbolig er dekket ved dette. Det er som utgangspunkt ingen gunstig løsning å basere seg på at to generasjoner skal bo i samme hus. Dersom det skal aksepteres at våningshusets to boenheter dekker boligbehovet, må det derfor kreves at det gjelder to fullt separate og tilfredsstillende boenheter.

Argumenter om at det blir for dyrt for den yngre generasjon å overta eiendommen dersom kårboligen skal følge med, bør normalt ikke ha gjennomslagskraft. Med bakgrunn i at langt de fleste landbrukseiendommer tas over av odels- og åsetesberettigede, og at dermed prinsippene for odels- og åsetestakst blir lagt til grunn for kjøpesummen, er det grunn til å tro at kårboligen vanligvis ikke gir så store utslag i kjøpesummen. Den borett som gjerne hviler på kårboligen, må det også tas hensyn til når kjøpesummen fastsettes. Kårboligen vil også kunne gi inntekter i form av leie i de perioder hvor den ikke er bebodd. Uansett vil det bli en langt større økonomisk belastning om det ved hvert generasjonsskifte skulle settes opp ny kårbolig. En må her, som ellers ved vurderingen av delingssaker, se deling i et langsiktig perspektiv.

Driftsbygninger og uthus av forskjellig slag vil også til vanlig være nødvendige av hensyn til en forsvarlig drift av eiendommen.

Seterhus og skogshusvær hører også med til bebyggelse som det av driftsmessige grunner kan være behov for. Dette vil imidlertid i noen grad avhenge av om husene er i bruk i forbindelse med driften, eller om det er påregnelig at det kan bli aktuelt med slik bruk av husene igjen. Her må det også tas hensyn til at det i mange områder kan være aktuelt å utnytte setrene til gårdsturisme. Det må vurderes om slike muligheter er aktuelle. Det må også tas hensyn til om setra eller skogshusværet kan gi utleieinntekter.

3. Momenter som kommer inn i den skjønnsmessige vurderingen.

Som nevnt tidligere har ikke søkeren noe ubetinget krav på delingstillatelse selv om en eller eventuelt begge av de vilkårene som er behandlet foran, er oppfylt. Loven har gjennom uttrykket «kan» åpnet for et skjønn. Lovteksten gir noen holdepunkter for dette skjønn ved at det i bestemmelsen er tatt inn enkelte hensyn som skal tas. Ellers vil også de hensyn som er nevnt i jordloven § 1, kunne trekkes inn.

a) Drifts- og miljømessige hensyn.

Til tross for at delingsbestemmelsen i den tidligere jordloven ikke sa noe om drifts- og miljømessige hensyn, har det vært fast praksis i en årrekke å legge vekt på slike hensyn. At det skal tas drifts- og miljømessige hensyn, er nå fastslått i delingsbestemmelsen. Dette gjelder ikke bare i forhold til det bruk som tomte skal deles fra, men også for et større område.

Landbruksmyndighetene har bredt erfaringsgrunnlag når det gjelder konflikter mellom jordbruket og boliginteressene som følge av at tomte er plassert i et landbruksmiljø. Erfaringene bygger bl.a. på uttalelser departementet har innhentet fra samtlige fylkeslandbruksstyrene som igjen innhentet uttalelse fra landbruksnemndene.

Dersom en skal operere med hovedgrupper av drifts- og miljømessige ulemper, vil den ene hovedgruppen være *direkte ulemper* for resteiendommen eller naboeiendommer. Dersom tomte eller adkomsten ligger inntil jordbruksareal, vil ulempene f.eks. kunne bestå i tråkk og slitasje på jordbruksareal eller forstyrrelse av dyr på beite. Plassering av tomte inntil driftsbygning vil kunne føre til ulemper for eieren ved bruken av bygningen. Ulemper forbundet med kloakkinfiltrering kan også forekomme.

En annen hovedgruppe ulemper er de mer *indirekte ulemper* for landbruket. Boligen kan ha en slik beliggenhet i forhold til landbruksareal og driftssenter at boliginteressene vil bli påført ulemper, f.eks. i form av lukt, støv og støv.

Slike ulemper kan igjen føre til krav om restriksjoner på driften, enten ved påbud gjennom offentlig myndighet eller ved at eieren rent faktisk innretter driften slik at han tilfredsstiller tomteeieren.

Det beror på en konkret vurdering om det skal få noen betydning at tomte er bebygget med bolig eller hytte. Så lenge tomte hører til bruket, vil eieren normalt ha kontroll over hvordan bygningen skal brukes og hvem den eventuelt skal leies ut til. Det kan være slik at fradeling ikke kan påregnes å medføre særlige ulemper eller merulemper. Dersom f.eks. bygningen for et lengre tidsrom har vært leid bort til noen med liten tilknytning til hovedbruket og dette ikke har medført ulemper, vil dette være en indikasjon på at ulemper ikke så lett vil oppstå.

For å legge avgjørende vekt på drifts- og miljømessige hensyn er det et vilkår at ulempene er konkret påregnelige og samtidig har en viss styrke og et visst omfang.

Det er viktig at den vurderingen som foretas er konkret. Ved vurderingen vil det måtte tas utgangspunkt i ulemper knyttet til aktuell driftsform på eiendommen. I den grad ulemper for et større område trekkes inn, må det tas utgangspunkt i aktuelle driftsformer i området. De ulempene som kan påregnes må konkret angis.

I tilfelle hvor det tidligere er en del bolig- eller hyttebebyggelse i området, vil det være et spørsmål om ei ny boligtomt vil føre til slike merulemper at deling kan nektes. Hver sak må behandles konkret ut fra den situasjonen som foreligger når delingssøknaden skal behandles. Det vil ikke medføre noen usaklig forskjellsbehandling om det gis fradelingstillatelse i ett tilfelle, men senere avslag i et annet tilfelle fordi det da antas at

målet er fullt slik at en ny fradeling vil medføre slike økte drifts- og miljømessige ulemper at deling bør nektes. Det skal imidlertid en del til for å begrunne en slik delingsnektelse tilfredsstillende.

Drifts- og miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn når det gjelder fradeling av hyttetomter.

Dette har sin årsak i at hytteeiendommer normalt blir brukt mindre enn boligeiendommer. Her som ellers blir spørsmålet om det skal gis delingstillatelse avhengig av en konkret vurdering.

b) Godkjente planer.

I tettstednære områder bør bruken av jorda som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven. I slike områder kan fradelinger føre til store problemer for landbruket. Det vises til at infiltrasjon i slike områder av erfaring gradvis kan føre til nedbygging av produksjonen og svekking av produksjonsmiljøet. I disse områdene vil godkjente planer etter plan- og bygningsloven representere en løsning der de ulike interessene som har behov for arealet, er nøye vurdert opp mot hverandre. Dersom et område i godkjent plan er forutsatt brukt til landbruk, er dette følgelig i seg selv et moment av stor vekt mot at arealene skal brukes til andre formål. Det er grunn til å legge større vekt på planen i et område med stor konkurranse om arealene enn i områder hvor det i liten grad er slik konkurranse.

c) Kulturlandskapet.

Hensynet til kulturlandskapet skal tillegges vekt ved avgjørelsen. Begrepet «kulturlandskap» er omtalt under pkt. C 2, d i kapittel IV. Dette betyr at det skal tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier. Det kan f.eks. være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

d) Andre momenter - «mellom anna».

Også andre momenter enn de som er nevnt i lovbestemmelsen, kan etter omstendighetene tillegges vekt, jf. uttrykket «mellom anna». Det er imidlertid en forutsetning at de ligger innenfor rammen av de hensyn som kan tas etter jordloven § 1.

Opprettelse av urasjonelle enheter.

Ved salg av del av landbrukseiendom som tilleggsjord ønsker eieren ofte å beholde bebyggelsen sammen med en del landbruksarealer. Fradeling vil da regelmessig anses som en samfunnsinteresse av stor vekt. Den enheten som blir igjen, vil imidlertid ofte ha små ressurser og være driftsmessig lite rasjonell. Etablering av en slik landbruksenhet vil lett komme i konflikt med målsettingen i § 1 om å disponere arealressursene på en måte som gir en tjenlig bruksstruktur. I slike tilfelle må det likevel utvises en viss

romslighet når det gjelder størrelsen på tomtearealet. Det vises til at slike fradelinger vil styrke andre bruk, og til arronderingsmessige hensyn.

Ikke godkjente planer.

Det fremgår direkte av delingsbestemmelsen at det skal tas hensyn til godkjente planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven. I de tilfelle det ikke foreligger godkjent plan, men bare et forslag til plan, vil en likevel etter omstendighetene kunne legge vekt på dette. Det vil i tilfelle ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet, og om det er grunn til å regne med at det blir forandringer av betydning i forslaget.

Ved vurderingen av delingssaken vil det på den annen side ikke kunne legges vekt på at det ikke foreligger plan for området. Det må foretas en konkret vurdering av hvilke skader og ulemper en fradeling kan ventes å medføre.

Subjektive hensyn.

Dersom deling ikke er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning, vil det i utgangspunktet ikke være lovlig adgang til å gi delingssamtykke. Det vil også være liten plass for subjektive hensyn i det «kan»-skjønnets som skal foretas dersom et av de lovbestemte vilkårene for deling er oppfylt. Det er en objektiv faglig vurdering som skal foretas etter jordlovens § 12. Slike hensyn kan derfor i høyden få betydning hvor avgjørelsen ellers byr på tvil.

Tomtestørrelsen.

Det kan ikke utøves noen generell kontroll med tomtestørrelsen i forbindelse med en delingssak. Det må derfor ut fra kriteriene i delingsbestemmelsen konkret vurderes om det er grunnlag for å kreve reduksjon av tomta eller avslå søknaden.

D. Litt om avveiningen.

Det er i bestemmelsen ikke sagt noe om at enkelte hensyn skal tillegges mer vekt enn andre. Det vil bero på situasjonen i den enkelte sak hvilke hensyn som er aktuelle og hvilken vekt de skal ha. De hensynene som er nevnt i loven, kan etter omstendighetene tillegges avgjørende vekt. Det samme gjelder andre hensyn innenfor rammen av jordloven § 1.

E. Vilkår.

Tredje ledd i bestemmelsen gir adgang til å sette vilkår. Det er en forutsetning at vilkåret ligger innenfor rammen av de formål loven skal fremme, jf. § 1. Det er videre en forutsetning at vilkåret ikke er uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, eller at det på andre måter virker urimelig.

For å begrense drifts- og miljømessige ulemper vil det kunne være aktuelt å sette vilkår om at det skal settes opp gjerde eller anlegges jordvoll.

Videre kan vilkår av hensyn til kulturlandskapet være aktuelt. De vilkår som er nevnt som eksempler under kap. IV F om omdisponering, er aktuelle også i forbindelse med et delingssamtykke.

En praktisk viktig gruppe saker er hvor eieren søker fradeling av bebyggelsen. Dersom landbruksarealene selges som tilleggsjord, vil deling etter omstendighetene kunne tillates ut fra at «samfunnsinteresser av stor vekt» foreligger. For å sikre salg av landbruksarealene som tilleggsjord i de tilfellene ikke slik avtale allerede er inngått, kan det være aktuelt å sette vilkår om dette. Det bør i disse tilfellene ikke settes vilkår om salg til en bestemt person da dette vil kunne binde opp konsesjonsmyndighetene i den etterfølgende konsesjons- og forkjøpssaken. Vilkåret bør heller formuleres slik at det settes krav om salg som fører til en driftsmessig god løsning. Før det settes et slikt vilkår, bør det være avklart med eieren at han vil akseptere vilkåret. Dersom han ikke vil selge resten av eiendommen, bør søknaden avslås.

Ved søknader om fradeling av f.eks. hyttetomter eller tomter til næringsformål kan det være aktuelt å sette som vilkår at tomta festes bort og ikke avhendes. Begrunnelsen er at inntektene av festetomtene i tilfelle vil følge bruket som en ressurs og også komme nye eiere til gode. For at det skal kunne settes et slikt vilkår er det en forutsetning at det konkret vurderes hvilken virkning det vil få for eiendommens avkastning at tomta festes bort og ikke selges. Dette stiller store krav til den vurdering som skal foretas, bl.a. må det settes forutsetninger om festeavgiftens størrelse og indeksregulering. Det må også tas i betraktning at festeren etter tomtfesteloven på visse vilkår kan kreve tomta innløst, og at kjøperen av en landbrukseiendom normalt må betale for å overta festeinntektene. Alle forhold tatt i betraktning bør det kreves gode grunner for å sette vilkår om feste ved et delingssamtykke.

Partene i en delingssak er ofte villige til å akseptere et vilkår om at tomta skal falle tilbake til hovedbruket etter en viss tid eller at eieren av hovedbruket skal ha forkjøpsrett ved salg av det fradelte arealet. Dette er imidlertid ordninger som oftest forutsetter at eieren har økonomisk evne og vilje til å gjøre bruk av retten sin. Det er derfor gjennom slike vilkår vanskelig å oppnå full sikkerhet for at tomta vil falle tilbake til hovedbruket. Slike klausuler kan for øvrig med hjemmel i ny lov om løsningsretter (lov av 9. desember 1994 nr. 64 § 6) bare avtales for en lengstetid på 25 år. Dersom en på denne måten kan oppnå tilfredsstillende sikkerhet, vil det imidlertid kunne være aktuelt å sette vilkår av denne art, f.eks. når det gjelder tomter til næringsformål. Et vilkår bør i tilfelle gå ut på at det kreves en erklæring som må tinglyses på eiendommen.

Det kan også vurderes om det som vilkår for deling bør settes at arealet faller tilbake til hovedbruket dersom det ikke brukes til det planlagte formål innen en viss tid. Dette kan f.eks. være aktuelt dersom det er gitt delingssamtykke ut fra at samfunnsinteresser av stor vekt foreligger. En viktig forutsetning for å gi samtykke er borte dersom arealet ikke nyttes på den måten som er lagt til grunn i delingssaken.

F. Foreldelse.

Delingssamtykket faller bort dersom deling ikke er rekvirert innen 3 år etter at vedtaket er gjort. Deling må rekvireres hos kommunen eller jordskifteretten.

Tidsfristen svarer til § 63 i plan- og bygningsloven og er også tilsvarende for omdisponeringssaker etter jordloven § 9.

Delingssamtykke gitt med hjemmel i § 55 i jordloven av 18. mars 1955 nr. 2 faller bort senest tre år etter jordlovens ikrafttreden 1. juli 1995.

G. Tilsyn og reaksjoner ved brudd på bestemmelsen.

Kommunen og fylkesmannen skal i henhold til § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i § 12 blir overholdt.

Departementet kan følge opp brudd på vedtak i medhold av bestemmelsen ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av lovens § 20. Tvangsgebyr vil bl.a. bidra til å sikre oppfyllelse av vilkår som er satt for delingssamtykke. Som eksempel kan nevnes at tvangsgebyr kan være aktuelt for å tvinge gjennom vilkår om salg av landbruksarealene som tilleggsjord. Det vises eller til det som er sagt om tvangsgebyr under kap. IV pkt. H.

H. Manglende delingssamtykke.

Det er grunn til å merke seg at deling ikke kan lovlig gjennomføres dersom det ikke er gitt delingssamtykke. Det forhold at det ikke er gitt delingssamtykke, har følgelig betydning for gyldigheten av den avtalen som er inngått.

I henhold til tinglysingsloven § 12 a kan dokument som går ut på å overdra noen rett som rammes av delingsforbudet i jordloven § 12, ikke tinglyses uten at delingssamtykke er gitt.

Etter fullmakt

Kåre Selvik

Inger Grette