



# Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Rådgivar Aud-Ingrid Krefting, 71258123

Vår dato  
15.09.2005  
Dykkar dato

Vår ref.  
2005/4271/AUKR/422.0  
Dykkar ref.

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 01130	Doknr.: 8
Mottatt: 22 SEPT 2005	
Saksbeh.: ASR/JUR/IAA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

## Forslag til endringar i jordlova - høyringsuttale

Landbruks- og matdepartementet inviterer ymse høyringsinstansar til innan 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendringar. Fylkesmannen er ein av desse høyringsinstansane. Forslaga gjeld:

- oppheving av delingsforbodet, jordlova § 12, del I,
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- tilskotsordninga, jordlova § 18, del III,
- oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal vil med dette kome med si høyringsuttale.

**3.1 Departementet sine endringsforslag – oppheving av delingsforbodet (s. 17 i notatet)**  
**Departementet foreslår at det generelle forbodet mot å dele landbrukseigedom blir oppheva samtidig som det blir fastsett reglar om å søke delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådelling av dyrka jord.**

### Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader:

Forslaget fører til at offentlege styresmakter ikkje lenger kan påverke eigedomsstrukturen i skog og utmark. Fylkesmannen meiner bestemt at dette i mykje større grad vil føre til deling i mindre einingar – som får følgjer for kor rasjonell drifta kan vere. Dette er uheldig. Fylkesmannen meiner at det framleis bør vere nasjonal politikk å skape rasjonelle landbrukseiningar. I tillegg meiner vi at det er formålstenleg at det i det minste framleis er eins regelverk for skogbruksareal som for jordbruksareal, i den grad regelverket skal endrast.

Fylkesmannen meiner at nokre av argumenta for å opne for deling av landbrukseigedom verkar å vere lite aktuelle. Vi vil for det første peike på vår erfaring med at dagens delingsforbod på ingen måte verkar som ei bremse i høve (alternativ) næringsutvikling på landbrukseigedom – korkje i høve omdisponering av dyrkamark eller skogsmark - eksempelvis utviding av industriell verksemd/gardsturisme eller andre liknande tiltak. Eit typisk eksempel er situasjonen der fleire gardbrukarar vil bygge fellesfjøs på særskilt matrikulert tomt, og søker frådelling av høvesvis store areal til dette (opp til 30 daa her i fylket). Dette hovudsakleg grunna finansieringsinstitusjonar, mellom anna Innovasjon Norge, sine krav om god pantetryggleik. Slik dagens delingsforbod blir praktisert, vil dette kunne gå under unntaket "samfunnsinteresser av stor vekt". Inntrykket er at det politiske nivået i kommunane og på statleg nivå er lydhøre i høve bonden sine planar for garden når

det gjeld å vidareutvikle ulike konsept i høve direkte landbruksdrift, eller tilknytta verksemdar. Vi ser ikkje dagens delingsforbod som noko unødig skranke eller sandpåstrøar her.

Fylkesmannen har vidare erfaring med at spørsmålet om deling ikkje sjeldan oppstår i samband med generasjonsskifte og arveoppgjer – eller når dagens eigar får økonomiske problem og ønskjer å selje unna tomtegrunn eller hus for forsøksvis å kome på fote att. I desse situasjonane vil departementet sitt argument om at eigaren sjølv veit best kva som gagnar eignedomen på sikt, ikkje slå inn. Sagt på ein annan måte: I desse situasjonane vil dagens eigar *ikkje ha eit næringsperspektiv* i mente når ho/han ønskjer å dele frå ulike, og ofte verdifulle, delar av ein landbrukseigedom. Fylkesmannen meiner å ha dekning for å seie at delingsforbodet kan motverke uheldige familiære disposisjonar i høve frådelling av tomtegrunn/bygningar i samband med arveoppgjer – der kravet om delingssamtykke og evt. nekting av dette faktisk opplevast som eit gode for den som skal overta garden som bustad og leveveg. Også av desse grunnane vil det vere uheldig om delingsforbodet blir oppheva slik som foreslått.

Framlegget til ny § 12 inneheld ikkje ei vurdering av evt. drifts- og miljømessige ulemper knytt til frådelling av utmark. Slike ulemper kan vere trakk og slitasje, uroing av dyr på beite, naboklagar knytt til støy, lukt, støv, og problem med atkomst til utmark. Fylkesmannen er ikkje samd i at denne vurderinga kan overlatast til dagens eigar åleine. Dette grunna at dagens eigar oftast berre legg si eiga levetid, og dagens eigarar av evt. frådelte parsellar, til grunn når konfliktpotensialet blir vurdert; medan eignedomen skal vere ein bu- og leveveg for generasjonar framover. Det som blir sett som ei konfliktlaus frådelling i dag, kan fort snu ved vidaresal av hyttetomta til annan eigar.

Fylkesmannen meiner at opning for fri frådelling av skogareal/areal som ikkje er dyrkamark vil føre til oppretting av mindre og urasjonelle skogteigar med dertil uoversiktlege eigartilhøve og utnyttingspotensial. Dette vil mellom anna vere uheldig i høve rasjonell utnytting av jaktrettar, hogst, stølsområde, nausttomter, beite osv. Vi kan ikkje sjå behovet for slik fridom, særleg sett i lys av dei merknadene vi hadde i høve arveperspektivet nemnt ovanfor. Dette synet blir også styrka av den svenske tilrådinga i SOU 2001:38 (notatet side 11). Fylkesmannen meiner det er naivt å tru at hovuddelen av evt. frådelingar og sal av skogareal vil skje som ledd i rasjonalisering/styrking av andre landbrukseigedomar.

Fylkesmannen meiner det er viktig å verne om dei som skal bu på, og drive, landbrukseigedomar. Slik sett er det uheldig å opne for fri frådelling av større tomteareal i utmark. Dette vil kunne føre til spekulasjon og ei dreining vekk i frå tradisjonell næringsverksemd. Den foreslåtte endringa i delingsforbodet vil ikkje gagne busettings-, sysselsettings- eller kulturlandskapsomsyn. Slik fylkesmannen ser det, vil endringa føre med seg eit frislepp i høve deling som eigar av landbrukseigedom ikkje har behov for. Fylkesmannen meiner at det ikkje er behov for endring i dagens lovverk på området.

### **3.2 Unntak frå delingsfridom – plikt til å søke 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.**

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

For det tilfellet at departementet sitt forslag om ny § 12 blir vedtatt, meiner fylkesmannen at forslaget om framleis plikt til å søke deling også bør omfatte dyrkbar jord. Fylkesmannen meiner det vil vere inkonsekvent å utelate denne jordreserven. Dette også tatt i betraktning av det er ei uttalt satsing frå regjeringshald at vi må styrke jordvernet, bremse dagens reelle nedbyggingstakt og behovet for jord av beredskapsomsyn.

Fylkesmannen meiner at alt omdisponert jord bør vere omfatta av delingsforbodet. Vi syner til at inntektskjelder som grusførekomstar kan vere viktig av omsyn til drifta av eigedom; og ofte har dette kome i gang som følgje av omdisponeringssamtykke. Tilliks gjeld eksempelvis for areal som er omdisponert til golfbane.

Fylkesmannen er samd med departementet i at omsynet til effektiv og rasjonell utnytting av dyrkajord gjer seg gjeldande i høve oppretting av bruksrettar (t.d. langvarige leigekontrakter) – og at dette må sjåast som ei deling i høve evt. nye føresegner.

Fylkesmannen går som nemnt i mot forslaget om fritt fråsal av areal som ikkje er dyrkamark. Vi meiner at dersom ein landbrukseigedom først skal tappast for ressursar, også i rasjonaliseringsøyemed (sal til andre bruk i drift), bør *heile* eigedommen seljast – og eigar evt. berre sitje att med hus og rommeleg tomt. For det tilfellet at forslaget blir vedtatt, vil ein ikkje få høve til å vurdere evt. drifts- og/eller miljømessige ulemper knytt til frådelinga. Dersom forslaget blir vedtatt, vil delingsfridom i høve vidaresal som tilleggsjord likevel ikkje vere heilt ueffent, då jorda framleis skal nyttast til jordbruksproduksjon.

Vi har ikkje merknad til forslaget om at fylkeslandbruksstyret framleis skal vere klageinstans i høve kommunale vedtak etter § 12 andre og femte ledd.

Søknadspliktige frådelingar av jord er no foreslått berre å skulle kunne innvilgast når ”samfunnsinteresser av stor vekt” gjer seg gjeldande. Dagens andre unntaksalternativ – avkastningsvurderinga – er tatt vekk. Fylkesmannen meiner det vil vere ein fordel med utpensling av kva slike samfunnsinteresser kan vere; dette på tross av praksis under noverande lovverk. Det er grunn til å tru at omgrepet vil kunne bli tøyd i alle retningar, slik at avgrensing kan vere på sin plass.

Fylkesmannen stiller vidare spørsmål ved om unntaket frå søknadsplikta som foreslått i § 12 tredje ledd nr. 2 er hensiktsmessig utforma slik det no ligg føre: Frådeling til sal som tilleggsareal til annan eigedom som er/kan nyttast til jordbruk eller hagebruk. Her vil vi ikkje få vurdert evt. drifts- og miljømessige ulemper som lang avstand til hovudbruk.

### 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.**

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Fylkesmannen er samd i departementet sine vurderingar/grunngeving med omsyn til at frådeling av bygningar i/nær tunet bør vere underlagt søknadsplikt. Dette også av omsyn til kreative løysingar i høve generasjonsskifte/arv/økonomiske problem, som nemnt ovanfor.

Fylkesmannen meiner fylkeslandbruksstyret eller fylkesmannen kan vere klageinstans.

Departementet ber oss i tilfelle ta stilling til om søknadsplikta skal gjelde dei same landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til verkeområdet for gjeldande delingsforbod), eller om det berre er eigedomar med eit visst driftsomfang eller visse driftsformer som bør omfattast. Har eigedomen ein storleik som tilsvarear arealgrensene etter konsesjonslova, kan det vere grunn til å legge større vekt på omsynet til drifta av garden enn om eigedomen er mindre, eller har eit lite driftsomfang. På den andre sida kan reglane bli kompliserte dersom det blir fastsett ulike reglar for ulike landbrukseigedomar om plikt til å søke samtykke til deling.

For det første meiner fylkesmannen at plikta til å søke om frådeling av bygningar også bør gjelde skogbrukseigedomar. Dei same omsyna kva gjeld frådelingsproblematikken, kan gjere seg gjeldande for desse eigedomane som for eigedomar med jordbruksareal.

For det andre meiner fylkesmannen at søknadsplikta bør knyttast opp til dei landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til dagens regelverk). Det vil bli unødige komplisert evt. å skulle skilje mellom driftsformer/omfang/arealgrunnlag i høve søknadspliktige frådelingar.

For det tredje kan vi ikkje sjå at det vil vere mogleg å finne ei adekvat objektiv målbar avgrensing for kva som er ”i eller nær tunområdet” – korkje i tal meter frå evt. våningshus/driftsbygning eller på annan måte. Tunområda på landbrukseigedomar er ulike i utforming og utbreiing. Dette er eit utprega skjønsspørsmål vi trur det vil kunne bli mykje støy rundt dersom forslaget går gjennom slik det no ligg føre. Dette er hovudgrunnen til at fylkesmannen meiner det bør vere søknadsplikt på *einkvar bygning* på landbrukseigedom. Det er store verdiar knytt til dei ulike bygningane – og det er også her dei største drifts- og miljømessige ulempene i forhold til landbruksdrifta oppstår. Ved å fastsette eit konsekvent unntak frå delingsfridomen ved frådeling av bygningar, vil kommunane i alle fall sleppe å ta stilling til *om* eit tiltak er søknadspliktig eller ikkje – og heller kunne gå rett på realitetane i saka.

Her som elles bør utpenslast kva som går inn under omgrepet ”samfunnsinteresse av stor vekt”, jf. merknaden under punkt 3.2.1.

### 3.2.3 Forholdet til planer etter plan- og bygningslova

**Det er ikkje behov for unntak frå delingsfridomen etter jordlova for å sikre etterleving av eksisterande planer.**

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Fylkesmannen har ikkje sterke meiningar om spørsmålet – ut over det at vi må sikre gode nok kanalar i høve eigedomsutforming og tomtegrenser. Kan hende det er fornuftig å opne for dette allereie i arealdelen til kommuneplanen. Fylkesmannen meiner elles at det vil bli særst vanskeleg å avslå dispensasjon etter plan- og bygningslova kva gjeld frådelingar i skog og utmark, dersom delingsforbodet i jordlova blir oppheva. Dette vil igjen føre til større oppsplitting av landbrukseigedom, slik vi har skrive under punkt 3.1.

Vidare meiner fylkesmannen at det bør leggest opp til overgangsføresegner (forskrift eller vedtak med heimel i plan- og bygningslova) for dei tilfella kommunen i vedtatte planer har sagt at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde, jf. høyringsnotatet side 22.

### 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 søke samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunane kan fastsette føresegner til arealplan.**

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Departementet sitt forslag til ny jordlov § 13 er som følgjer:

*”§ 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.”*

Fylkesmannen ser både fordelar og ulemper ved val mellom forskrift som i forslaget til ny jordlov § 13, eller evt. endringar i plan- og bygningslova. Gjennom forskriftsarbeidet vil kommunen få ein medviten haldning til problemstillingane, og dermed truleg også ein klårare politikk/praksis kva gjeld deling av landbrukseigedomar. Dette er likevel ein omstendeleg prosess som krev at kommunen sjølv tar initiativ til forskriftsinnføring. Dersom føresegner om tomtegrenser, eigedomsforhold, driftsmessige tilhøve m.m. ligg klare til bruk gjennom plan- og bygningslova, vil kanskje terskelen for å nyttiggjere seg av regelverket og moglegheitene her vere mindre. Spørsmålet er likevel om dette siste vil verke nøyaktig nok i høve behovet for å fange opp alle dei ulike problemstillingane ei eigedomsdeling kan føre med seg.

For det tilfellet at kommunane får høve til å innføre forskrift, meiner fylkesmannen at forskrifta bør kunne gjelde eigedomar som er ”mindre” enn grensa i konsesjonslova § 4 første ledd nr 4 (100 dekar, der inntil 20 dekar er fulldyrka). Dette av omsyn til å kunne fange opp eigedomar som er ”små”, men ligg i eit elles samanhengande landbruksområde.

### **3.2.5 Unntak frå og avgrensingar i plikta til å søke deling Samtykke til deling blir som i dag ikkje nødvendig i ei rekke 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 eigedommen blir selt ved tvangssal, blir delt i samband med offentleg jordskifte, dersom eigedommen er ei sjølvstendig driftseining, eller om delen av eigedommen ikkje er på same eigarhand. Det går fram av kapittel 1.2.1 at bruksrettar som blir råka av delingsforbodet må ha eit visst omfang, og at det til dømes ikkje er nødvendig med delingssamtykke ved etablering av ein rett til kår.

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar under dette punkt.

### **3.2.6 Forbod mot deling etter anna lovverk**

Fylkesmannen viser til omtalen av dei ulike forboda mot deling i anna lovverk under kapittel 1.3.4 (om fjellova og lov om staten si umatrikulerte grunn i Finnmark) og 1.3.5 (odelslova § 14 – to odelseigedomar kan delast utan hinder av jordlova § 12, på tross av at dei har vore drive saman som ei eining). Departementet foreslår ikkje endringar i desse reglane.

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar.

### **3.3 Kontroll med at det ikkje blir gjennomført ulovleg deling**

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

#### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar. Ordninga fører til ei klår ansvarsplassering på lågast mogleg nivå.

For dei tilfella eigedommen som blir frådelt allereie er utskilt som eiga registernemning (eige gards- og bruksnummer), meiner fylkesmannen at det trengst kontroll i høve spørsmålet om delinga er lovleg eller ei. Det har i praksis vist seg også under dagens kontrollregime at ulovlege delingar kan skje i desse tilfella.

#### **Høyringsnotatet del II - Frivillig statleg kjøp og oreigning av tilleggsjord mm.**

Departementet ser det ikkje lenger som nødvendig og naturleg at staten skal ha ei 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 frivillig 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 departementet 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 planer og at dei skal gjere det arbeidet som dei blir pålagt ved lov eller vedtak av departementet. Departementet meiner desse føresegnene er viktige fordi dei strekar under kor viktig det er at landbruket sine interesser blir tatt vare på i planleggingsprosessen.

**Fylkesmannen i Møre og Romsdal sine merknader**

Fylkesmannen seier seg kort og godt samd med departementet sine vurderingar og forslag under punkt 2.1 (side 31) kva gjeld jordlova § 6 og statlege oppkjøp, 2.2 (side 32) kva gjeld oreigning etter jordlova § 13, 2.3 (side 33) kva gjeld oreigning som følgje av vanhevd etter jordlova § 8 og punkt 2.4 (side 34) om avløyning av bruksrettar med meir etter jordlova § 16.

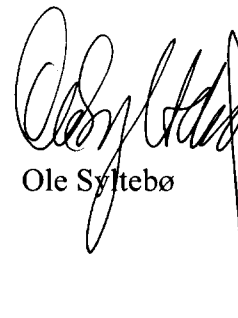
Fylkesmannen har ikkje synspunkt på spørsmålet om å oppheve heimelen til å oreigne husmanns-, bygsels- og leilendingsbruk etter jordlova § 14.

**Høyringsnotatet del III og IV (side 37 – 42)**

Fylkesmannen har ikkje merknader til det som kjem fram her.

Med helsing

  
Ottar Befring

  
Ole Syltebø