

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

---

Arkivsaksnummer.:  
05/01800

Arkivnummer:  
V00 &00

Saksbehandler:  
Gunvor Synnøve Green

---

## HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA MV.

**Saksnr.:**    **Utvalg**                                      **Møtedato**  
0034/05    HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK- OG NATUR    17.10.2005

### RÅDMANNENS FORSLAG

1. Modum kommune støtter forslaget om oppheving og forenkling av en del lover slik det kommer fram i høringsnotat del II, del III og del IV.
2. Vi kan og være med på å oppheve delingsforbudet i jordlova ved fradeling av tomter til bosetting og fritidseiendom. En antar at kommunen har tilstrekkelig mulighet for å styre denne typen deling gjennom plan- og bygningslova og evt. dispensasjonssøknader fra eksisterende arealplaner.
3. Vi er enige i at det fortsatt ikke bør være delingsfrihet for dyrka mark. Dette for å forebygge uheldig nedbygging og omdisponering av dyrka mark. Vi er enige i departementets forslag om at det må søkes om fradeling der delinga berører bygninger som ligger i nærheten av gårdstunet.
4. Ut over dette mener vi at departementets forslag går for langt. Vi mener at det i den generelle delingsparagrafen i forslaget til ny jordlov fortsatt bør søkes om delingssamtykke dersom en ønsker å fradele bygninger og arealer som kan være med på å svekke eiendommens ressurser på lang sikt. På disse punktene bør delingsbestemmelse i §12 ikke endres. Det bør ikke være delingsfrihet for jordbruksarealer som fortsatt skal brukes til landbruksareal, sjøl om arealet fortsatt skal nyttes til jordbruk. Dette kan medføre en uheldig bruksstruktur og uheldige arronderinger. Vi frykter at en fri fradeling for eksempel av skog og utmarksarealer, som ikke kan hindres gjennom plan- og bygningslova, vil bli solgt vekk fra gården og/eller ut av bygda. Slike frasalgs vil ikke nødvendigvis bli tilleggsarealer til andre landbrukseiendommer. Derimot kan de bli sjølstendige eiendommer uten tilknytning til gårdsbruk og bosettinger. Vi vil få en oppsplitting av eiendommer og en svært uheldig bruksstruktur. Minkende ressurser i form av arealer, kan gjøre eiendommen mindre interessante for overtakelse og bosetting for neste generasjon. En viss samfunnmessig styring av delingsutviklinga innen landbruket er nødvendig for å kunne følge opp landbrukspolitiske mål. Slik at vi får et noe mer robust landbruk der ressursene fortsatt kan beholdes på eiendommene og i bygdene.
5. Skulle departementets forslag til endring av jordlovas generelle delingsbestemmelse likevel bli gjennomført, vil vi gi vår tilslutning til at kommunen kan gis anledning til å fastsette nærmere lokal forskrift.

**BEHANDLING/VEDTAK/INNSTILLING I HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK- OG  
NATUR DEN 17.10.2005, SAKSNR. 0034/05**

**BEHANDLING:**

Vedtaket var enstemmig.

**VEDTAK/INNSTILLING:**

1. Modum kommune støtter forslaget om oppheving og forenkling av en del lover slik det kommer fram i høringsnotat del II, del III og del IV.
2. Vi kan og være med på å oppheve delingsforbudet i jordlova ved fradeling av tomter til bosetting og fritidseiendom. En antar at kommunen har tilstrekkelig mulighet for å styre denne typen deling gjennom plan- og bygningslova og evt. dispensasjonssøknader fra eksisterende arealplaner.
3. Vi er enige i at det fortsatt ikke bør være delingsfrihet for dyrka mark. Dette for å forebygge uheldig nedbygging og omdisponering av dyrka mark. Vi er enige i departementets forslag om at det må søkes om fradeling der delinga berører bygninger som ligger i nærheten av gårdstunet.
4. Ut over dette mener vi at departementets forslag går for langt. Vi mener at det i den generelle delingsparagrafen i forslaget til ny jordlov fortsatt bør søkes om delingssamtykke dersom en ønsker å fradele bygninger og arealer som kan være med på å svekke eiendommens ressurser på lang sikt. På disse punktene bør delingsbestemmelse i §12 ikke endres. Det bør ikke være delingsfrihet for jordbruksarealer som fortsatt skal brukes til landbruksareal, sjøl om arealet fortsatt skal nyttes til jordbruk. Dette kan medføre en uheldig bruksstruktur og uheldige arronderinger. Vi frykter at en fri fradeling for eksempel av skog og utmarksarealer, som ikke kan hindres gjennom plan- og bygningslova, vil bli solgt vekk fra gården og/eller ut av bygda. Slike frasalg vil ikke nødvendigvis bli tilleggsarealer til andre landbrukseiendommer. Derimot kan de bli sjølstendige eiendommer uten tilknytning til gårdsbruk og bosettinger. Vi vil få en oppsplitting av eiendommer og en svært uheldig bruksstruktur. Minkende ressurser i form av arealer, kan gjøre eiendommen mindre interessante for overtakelse og bosetting for neste generasjon. En viss samfunnsmessig styring av delingsutviklinga innen landbruket er nødvendig for å kunne følge opp landbrukspolitiske mål. Slik at vi får et noe mer robust landbruk der ressursene fortsatt kan beholdes på eiendommene og i bygdene.
5. Skulle departementets forslag til endring av jordlovas generelle delingsbestemmelse likevel bli gjennomført, vil vi gi vår tilslutning til at kommunen kan gis anledning til å fastsette nærmere lokal forskrift.

<b>Saksdokumenter som vedlegg:</b>	Høringsbrev av. 30.06.05
<b>Saksdokument i saksmappa:</b>	Høringsnotat vedr. endring av jordlova. Hele notatet kan finnes på

## Saksutredning

Landbruks – og matdepartementet har sendt forslag til endringer i jordlova ut på høring. Blant høringsinstansene er kommunene. Som kjent har kommunene i dag besluttende myndighet innen det meste av jordlovas forvaltningsområde. Høringsfristen for endringa er satt til 01.11.05. Høringsnotatet er i sin helhet på 50 sider, og er derfor ikke vedlagt. Notatet kan imidlertid finnes på ovenfornevnte nettside.

Det mest omfattende endringsforslaget går på en generell oppheving eller begrensning av delingsforbudet slik det i dag er nedfelt i jordlovas §12.

I tillegg foreslås noen mindre endringer som bl.a. gjelder statens kjøp av tilleggsjord og forhold vedr. tilskottsordning etter jordlova §18. Noen uaktuelle lover bli foreslått oppheva.

Departementet oppsummerer forslagene ved:

- *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 offentlig 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 tinglyingskontrollen 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 avvikle 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 kommunen kan fastsette føresegner til arealplan.*
- *oreigningsadgangen i samband med husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk*

## Vurdering:

Ved følgende vurderinger har vi i første rekke gått inn i departementets endringsforslag når det gjelder §12. De øvrige endringsforslaga som er nevnt i høringsbrevet er stort sett greie.

Dagen lov av 1995 bygger i all hovedsak på jordlova av 1955. En av de viktigste bestemmelsene i lova av 1955, og som ble videreført i 1995, var et generelt oppdelingsforbud av eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jord- eller skogbruk. Dette kom som følge av

ei utvikling gjennom lang tid hvor landbrukseiendommene var blitt delt opp i mindre enheter. Jordlova fra 1928 var slik at den nærmest påla kommunene en plikt til bidra til at folk kunne overta jord. Dette førte raskt til oppsplitting av de faste eiendommene, noe som igjen førte til en uheldig bruksstruktur.

En landbruksfaglig bakgrunn for delingsforbudet lå i en stadig økende effektivisering og større krav til lønnsomhet i jordbruket utover i etterkrigstida. Den såkalte jordlovskommisjon av 1947 sa følgende:

*”dei mange små bruka er det største problemet i jordbruket i dag. I framtida må ein bygge meir på ei driftsøkonomisk vurdering i jordpolitikken når det gjeld utforming av bruk”*

-----

Delingsforbudet i dag gjelder også disposisjoner av rettslig art over del av eiendom dersom retten er stifta for lengre tid enn 10 år. Dette kan gjelde forpaktning, tomtfeste, leie- og bruksretter til del av eiendommen. Forbudet gjelder normalt også dersom eiendommen er på samme eierhånd og består av flere matrikulerte enheter (flere gnr. og bnr.) og disse ønskes oppsplittet. Forutsetning for forbud er likevel at enhetene samla blir ansett som en naturlig driftsenhet.

Lova gir i dag mulighet for samtykke til deling dersom fradelinga er driftsøkonomisk forsvarlig eller samfunnsinteresse av stor nok vekt taler for det. Videre skal det vurderes om fradelinga gir drifts- og miljømessige ulemper, har negativ innvirkning på kulturlandskapet og i tillegg vil godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningslova være førende. Gjennom de siste åra er vedtaksmyndighet for jordlovssakene overført fra statlig nivå v/fylkeslandbruksstyret eller fylkesmann, til kommunene. De førstnevnte er i dag klageorganer.

Departementet begrunner forslaget om å oppheve den generelle delingsbestemmelsen ut fra bl.a. følgende forhold:

1. Oppheving av delingsforbudet kan føre til forenkling.
2. Oppheving av delingsforbudet kan medvirke til bosetting i distriktene.
3. Oppheving av delingsforbudet kan stimulere til næringsutvikling og medvirke til økt endring av bruksstruktur.
4. Det tas likevel forbehold om å opprettholde delingsforbud når det gjelder dyrka mark og visse bygninger.

#### Pkt. 1 (forenkling)

Vi er enige i at forslaget kan føre til forenkling. Dette gjelder stort sett under alle forhold der lover eller forskrifter oppheves eller forenkles.

De fleste delingssøknader blir i dag behandla både etter jordlovas §12 og plan og bygningslovas §63. I tillegg vil delinga i gitte tilfeller måtte behandles som dispensasjonssak etter §7 i plan- og bygningslova. En fradeling av areal f.eks. til spredtliggende boligomt blir behandlet på denne måte. I tillegg blir en slik fradeling også en dispensasjonssak. I Modum har vi definert en del lokaliseringskriterier for spredt beliggende boligbygging. På denne måten vil en ha en rimelig god styring når det gjelder å forebygge uheldig bruk av

landbruksarealer til bolig- eller hyttebygging. Ut fra vår kommunes forvaltningspraksis vil en endring av jordlova på dette punktet neppe ha de store konsekvensene i forhold til fradeling til bolig og fritidsformål.

### Pkt. 2 (bosetting)

Det er svært usikkert om oppheving av delingsforbudet vil styrke den faste bosettinga. Det kan tenkes at en lettere fradelingspraksis vil føre til større omsetting av eiendommer, men disse eiendommene kan like lett bli fritidseiendommer som faste bosteder. Boplikta i konsesjonslova kan i dag på visse vilkår oppfylles uten å ta innflytting til kommunen.

Vi vet at plan- og bygningslova alene ofte ikke er et tilstrekkelig verktøy for å forhindre at en eiendom i ”praksis” utvikler seg mot å bli en fritidseiendom på tross av plan- og bygningslovas krav om å søke bruksendring.

Departementet mener at utvikling mot fritidseiendommer av tidligere småbruk ikke behøver å være uheldig, siden dette kan føre til opprusting av bygninger som ellers kanskje ville forfalle. Dette er en relativ vurdering som kan være riktig i en del tilfeller, men da kan en vanskelig bruke styrking av bosetting som argument. Ved at vi fortsatt kan behandle fradelinger av ”småbruk” etter jordlova, har vi et verktøy for å foreta konkrete avveininger. Vil fradeling ev enheten føre til styrka bosetting eller kan fradeling ha samfunnsmessige uheldige sider? Slike uheldige sider kan være at det ukontrollert oppstår fritidseiendommer i jordbrukslandskapet eller at landbrukseiendommen blir fradelt langsiktige viktige ressurser.

### Pkt. 3 (næringsutvikling – bruksstruktur)

Departementet antar at oppheving av delingsparagrafen kan føre til endring av bruksstruktur. Hvis departementet med dette mener utvikling mot større og mer robuste bruk, er dette høyst tvilsomt. Skogteiger eller andre arealer vil lettere kunne bli fradelt ikke bare som tilleggsarealer til andre bruk, men også som selvstendige eiendommer/enheter.

Det vil da lett kunne oppstå selvstendige mindre eller større landbrukeiendommer uten bygninger og ofte uten at eier er bosatt i bygda. Slike ”uavhengige” eiendommer med skog eller utmarksressurser vil lett kunne bli solgt ut av bygda og føre til en svekkelse av gårdens samla ressurser. En slik utvikling vil neppe være i samsvar med formålsparagrafen i jordlova § 1 (også i nytt forslag) at:

*”arealressursane bør disponerast på ein måte som gir .....driftsmessige gode løysingar”*

Det er nettopp gjort en gjennomgang av hvordan plan- og bygningslova kan brukes for å tilrettelegge for landbruksknytta næringsutvikling (”Landbruk Pluss”). Etter dette vil en rekke mindre tiltak være i tråd med LNF-formålet og ikke kreve nærmere dispensasjon eller evt. fradeling. Svært mye av småskala landbruksknytta næringsvirksomhet vil derfor fanges opp innenfor disse definisjonene. Oppheving av delingsforbudet vil derfor ikke være noe poeng i forhold til etablering av stedbunden næringsvirksomhet i mindre skala. I mange tilfeller vil slike næringer være en viktig del av inntektsgrunnlaget på eiegedommen, og ikke ønskelig å dele i fra. Når det gjelder mer omfattende og arealkrevende tilleggsnæringer mener vi det er svært viktig å kunne føre en kontroll med dette innenfor LNF-områdene. Det bør

fortsatt kunne legges til grunn langsiktige vurderinger, og ikke bare kortsiktige og personlige begrunnelser. Driftsmessige ulemper og eiendommens ressurser må fortsatt være viktige vurderingsmomenter i slike saker.

#### Pkt. 4 (unntak fra delingsfrihet)

Departementet mener at det kan være grunner til å unnta bygninger i nærheten av tun osv. Da delingsfriheten kan ha uheldige følger for drifta av eiendommen og kan være en svekkelse av ressursgrunnlaget på gården.

Vi er enige i dette, og mener at det fortsatt bør være søknadsplikt for bygninger som er viktige for gårdsdrifta og kan ha uheldige virkninger for miljø og kulturlandskap.

Departementet mener at det fortsatt bør være søknadsplikt når det gjelder deling, fradeling og omdisponering av dyrka jord. Begrunnelse ligger bl.a. i hensyn til jordvernet og for å sikre eiendommens ressursgrunnlag (hensyn til eiendommens avkastning). Når det gjelder dyrka mark som skal benyttes til tilleggsjord kan det se ut som at ny lovtekst ikke krever delingssamtykke. I høringsnotatet kan det likevel se ut som det er ment at slike arealer skal være søknadspliktige. Det bør gå klart fram av lovteksten at all fradeling av dyrka mark skal være søknadspliktig. Dette bør gjelde i de tilfellene der deler av den dyrka marka blir delt fra eiendommen. Det kan være grunn til å tro at en del vil spekulere i konsesjonsgrensa, og dele i fra overskytende arealer. Det bør også gjelde i de tilfellene der alt arealet blir delt fra, og eier bare blir sittende igjen med tunet. Hvor vidt jordkjøpers eiendom og tilleggsarealet vil utgjøre en fornuftig driftsenhet er ei viktig vurdering både der deler av jorda og all jorda ønskes delt i fra. Delingsplikten bør også fremdeles gjelde fradeling av dyrkbar mark, skog og annet utmarksareal. Disse arealene utgjør også svært viktige ressurser for eiendommene.

#### Lokal forskrift.

Det foreslås at kommunen skal få anledning til å innføre lokal forskrift som i all hovedsak tar opp bestemmelsene i nåværende §12. Slik forskrift kan vedtas dersom kommunen mener at det er ønskelig ut fra hensynet til driftsmessige gode løsninger eller hensyn til kulturlandskapet.

Lokale regler innenfor forvaltning av jordlova er på mange måter i tråd med den desentraliseringa landbruksdepartementet har gjennomført innenfor andre sider av landbrukspolitikken. Vi vil støtte dette som prinsipp, men vil peke på at ulikhetene i lovforvaltning fra kommune til kommune etter hvert kan bli svært store. Jordlova er fortsatt en sentral lov og et viktig verktøy for å følge opp en nasjonal landbrukspolitikk. Skulle delingsbestemmelse bli fjerna eller mjuka opp på nasjonalt nivå, vil vi støtte forslaget som gir kommunene mulighet til å innføre lokal forskrift.