



Det kongelige landbruks- og matdepartement  
Postboks 8007 Dep.  
0030 OSLO

Elverum 28.10.2005

Deres ref:	Vår ref:	Jnr. nr.	Arkivnr:
	Atle Ruud	338	221

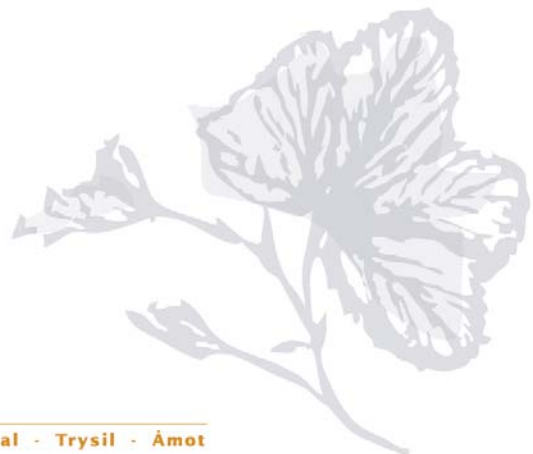
## Høringsuttalelse vedr. jordloven fra Sør-Østerdals regionen

Vedlag følger høringsuttalelse fra Sør-Østerdals regionen. Regionen består av følgende kommuner: **Engerdal, Trysil, Stor-Elvdal, Åmot og Elverum**. Det nevnes at regionen har ca. 40 % av det produktive skogarealet og ca. 25 % av landbrukseiendommene med skog i Hedmark, jf. Landbrukstellinga 1989.

For kommunene i regionen

Atle Ruud/sign  
Landbrukssjef i Elverum kommune

Kopi: Engerdal, Trysil, Stor-Elvdal, Åmot og Elverum kommuner





## **Forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 (høringsnotatets pkt. 3.1 s. 17)**

Mens § 12 i jordloven av 1995 videreførte delingsforbudet i jordloven av 1955, foreslås det nå å oppheve delingsforbudet. Det vil ifølge forslaget bare bli nødvendig å søke delingssamtykke i de tilfelle det er behov for offentlig kontroll med delingen, som for eksempel ved fradeling av dyrka jord.

Som begrunnelse for sitt forslag anfører Landbruks- og matdepartementet bl.a. følgende:

- eieren av landbrukseiendommen bør selv ha frihet til å ta stilling til hva som skal være den mest tjenelige framtidige bruken av eiendommen
- hensynet til etablering av alternativ næringsutvikling
- legge til rette for en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon
- forenkling av regelverket slik at både eierne og offentlige myndigheter får frigjort ressurser
- ta vare på dyrka jord og ta hensyn til kulturlandskapet
- oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforholdene som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldende landbrukspolitik

Departementets forslag til oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12 innebærer at det ikke vil være nødvendig å søke om samtykke dersom grunneieren ønsker å fradele skog og utmark eller foreta delinger i utmarka. Til dette anfører departementet på side 17 i høringsnotatet:

*”Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga.”*

### **Regionens vurdering**

Vi mener det er uheldig å oppheve det generelle forbudet mot deling av landbrukseiendommer. Forslaget innebærer at det bare blir nødvendig med delingssamtykke når det gjelder fradeling av dyrket mark og ev. bygninger som ligger i tilknytning til tunet, mens fradelinger i skog og utmark kan skje uten at det kreves samtykke fra det offentlige.

Landbruksressursene består av både dyrket mark, skog og utmarksarealer. På mange eiendommer er skog og utmark en viktig del av ressursgrunnlaget. I vår region er skog- og utmarksarealene ofte av større betydning for det totale ressursgrunnlaget på eiendommen enn dyrket mark. I vår region er det også mange rene skog- og utmarkseiendommer uten dyrket mark. Det er nødvendig å se alle arealressursene på eiendommen i sammenheng.

Departementet mener at eieren av landbrukseiendommen selv bør ha frihet til å vurdere hvordan ressursgrunnlaget på eiendommen bør utnyttes til beste for han selv og samfunnet. Departementet mener også at eieren vil være den nærmeste til å vurdere omfanget av og risikoen for drifts- og miljømessige ulemper ved fradeling. Vi mener at samfunnets interesser på lang sikt ikke vil bli godt nok ivare tatt hvis myndighetenes rolle svekkes.

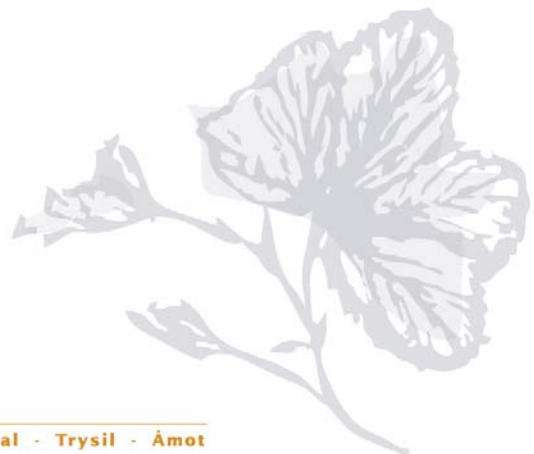


Det er vi i kommunene som nå er ansvarlig for praktiseringen. Det økte handlingsrommet har vi i høyeste grad tatt. Dette medfører bl.a. at en i de aller fleste tilfeller blir enige om en framtidretta løsning ved bruk av jordlovens § 12. Bl.a. blir tomtestørrelsen ved salg av landbruksarealene i rasjonaliseringsøyemed bestemt av både jordvern-, bosettingshensyn, næringsutviklingsmuligheter mv. Dette medfører for eksempel at en etter fradeling kan sitte igjen med et småbruk på for eksempel 30 – 40 daa bestående av tun, jordbruks- og skogbruksareal. Det kommunale handlingsrommet gir slike muligheter at en opphevelse av delingsforbudet vil medføre at dette forsvinner, og på ingen måte være i tråd med nasjonal landbrukspolitikk og ønsket om økt kommunalt selvstyre.

Vi tror at mye skog og utmark ikke vil bli solgt som tilleggsareal til nabobruk i drift hvis delingsforbudet for skog og utmark tas bort. Vi har mange eksempler på at selgeren kommer til oss i kommunen og ønsker en fradeling av skog til alle sine barn – så alle får litt hver. Dette vil ofte medføre at skog og utmark blir delt i mindre enheter som selges/overføres til personer uten tilknytning til landbruket og som i neste generasjon blir sameier. I tillegg vil en opphevelse medføre at en del sameier vil bli løst opp ved fysisk deling av utmarka mellom sameiepartene. Endringen vil kunne medføre et mindre aktivt skogbruk fordi en får mange små enheter som ikke drives profesjonelt hvis skogen ikke har noen betydning som inntektskilde.

Vi har mange eksempler på uheldige delinger fra før 1940, hvor skog ble delt som ledd i arveoppgjør, og hvor eierne etter hvert er spredd over hele landet. Mange deltar da naturlig nok lite i utviklingen av området. Vi har benyttet jordskifte aktivt for å få en bedre arrondering. En opphevelse av delingsforbudet vil medføre at vi skrur klokka tilbake og lager mindre ønskelig struktur og senere mer jobb for jordskifte. Dette vurderes som lite framtidrettet.

Det er et nasjonalt mål om økt grunneierstyrt, langsiktig forvaltning av utmarka. Med bakgrunn i satsing på Landbruk Pluss er det forventning om en større avkastning av utmarksressursene. I vår region er det et stort potensial for økt utnyttelse av utmarka med tanke på salg av jakt og fiske. Samtidig er det utfordringer når det gjelder eier- og bruksstrukturen. Eiendommene er i mange områder relativt små og mye av utmarksressursene forvaltes i små enheter. Av hensyn til rasjonell drift og næringsutvikling i skog og utmark er det ofte nødvendig med samarbeid mellom mange grunneiere. Samarbeid og organisering er enklere å få til ved klare eierforhold, lokalt eierskap og med større sammenhengende eiendommer. En ytterligere oppdeling av skog og utmark vil gjøre det vanskeligere å utnytte disse ressursene i næringsøyemed.





Fradeling av boligtomter, fritidseiendommer og hyttetomter kan medføre uheldig infiltrasjon i landbruksområder og skape driftsmessige ulemper for skogbruk, beitebruk, seterdrift, jakt og annen landbruksdrift i utmark. I tillegg er vår erfaring at jordlovsbehandling i slike saker ofte medfører bedre samfunnsretta løsninger enn det en behandling kun etter plan- og bygningsloven og delingsloven vil medføre. Hvis høringsforslaget vedtas blir det viktig at kommunen bruker kommuneplanens arealdel mer aktivt i forhold til å ivareta landbruksinteressene.

Dagens lovpraksis fremmer rasjonaliseringsmessig salg, samtidig som det hindrer uheldige delinger og oppsplitting i mindre enheter. I tillegg gir det lokale handlingsrommet mulighet til fleksible løsninger. Vi er inne i ei god utvikling, og vi må få utviklet dette handlingsrommet videre. Saksbehandlingstiden ved reine landbruksfradelinger er med det kommunale handlingsrommet rask og effektiv og innebærer små omkostninger i tid og kroner for søkerne.

**Konklusjon:** Vi mener at delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95 skal opprettholdes, og at det lokale handlingsrommet må få mulighet til å prøves.

### **Forslaget om unntak fra delingsfriheten – plikt til å søke deling (høringsnotatets pkt. 3.2. s. 18)**

#### **Dyrka jord og landbrukets kulturlandskap (høringsnotatets pkt. 3.2.1 s. 18)**

Landbruks- og matdepartementet foreslår at eieren må søke delingssamtykke ved fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

#### **Regionens vurdering**

Vi kan ikke se at dagens jordlov er til hinder for fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal. Erfaringene er at de aller fleste av sakene går igjennom. For å hindre delvise rasjonaliseringer og opprettelse av uhensiktsmessige resteiendommer er det også viktig å ha en viss styring med fradeling av arealer som skal selges til rasjonaliseringsformål.

Jordlovsmyndighetene har i sin veiledningsvirksomhet knyttet til § 12 oppfordret til rasjonaliseringstiltak. Dette har spesielt vært rettet mot eiere av eiendommer som ikke lenger er i selvstendig drift. Dersom det ikke blir nødvendig å søke samtykke til fradeling for salg av tilleggsareal, vil det være svært vanskelig for oss i kommunene å følge opp og reagere dersom arealene ikke blir solgt videre. Dette vil ev. medføre merarbeid for oss i kommunene.

Regionen mener at arealer som er omdisponert etter § 9 i jordloven ikke kan fradeles uten delingssamtykke etter jordloven. Jordloven innebærer at en skal se hele ressursgrunnlaget i sammenheng. Vi har mange eksempler hvor arealer er omdisponert til for eksempel golfbane, hytter, alpinanlegg mv. Denne omdisponeringen gir inntekter som kan pløyes tilbake til eiendommen for øvrig. Det er viktig at en har flere bein å stå på. Dersom det blir fritt fram for fradeling når arealet er omdisponert vil slike ressurser med avkastning ofte bli fjernet fra landbrukseiendommen ved arveoppgjør/salg av landbrukseiendom fordi selger da ønsker å frigjøre mest mulig kapital til egen forlystelse eller for å gi mest mulig penger til sine



etterkommere. Dette vil medføre at grunneiersamarbeid for å utnytte en eiendoms totale ressurser kan bli vanskeligere.

**Konklusjon:** Vi kan ikke slutte oss til forslaget om at fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal, kan fradeles uten delingssamtykke. Vi er uenige i forslaget om at areal som er omdisponert etter § 9 i jordloven kan fradeles uten ytterligere jordlovbehandling.

### **Fradeling av bygninger i tun (høringsnotatets pkt. 3.2.2 s. 20)**

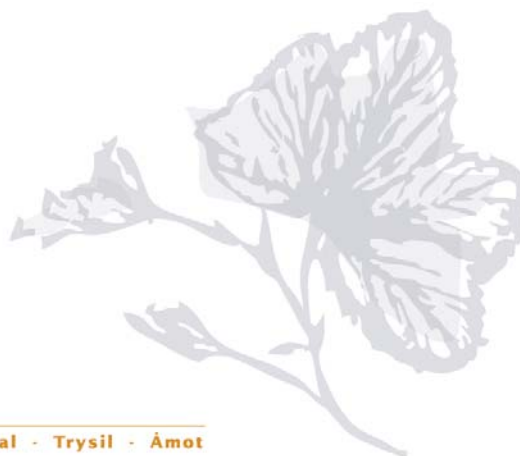
Landbruks- og matdepartementet vurderer om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

#### **Regionens vurdering**

Vi slutter oss til departementets forslag om at det bør være et delingsforbud når det gjelder bygninger i eller i nærheten av tunet. For å kunne ivareta hensynet til kulturlandskapet og landbruksdrift i seterområdene bør det også være et krav om samtykke for å dele fra seterbebyggelse. Det er viktig å ta vare på både gamle seterbygninger og seterlandskapet. Departementet viser til at fradelinger av bygninger i eller nær tunet øker risikoen for at etablerte tun/bygningsområder blir vesentlig endret, noe som kan være uheldig av hensyn til kulturlandskapet. Vi mener at de samme hensyn gjør seg gjeldende ved fradeling av bygninger på setrer/i setertun. Fradeling av seterhus til fritidsbebyggelse vil i tillegg kunne medføre en uheldig påvirkning av setermiljøer. Regionen mener også at de drifts- og miljømessige ulempene kan bli betydelige ved fradelinger av seterbebyggelse til fritidsformål i områder med mye beitende husdyr.

Setrene, men også skogshusvær, kan gjennom tradisjonell utnyttelse eller ved utvikling av ulike reiselivstilbud være en betydelig ressurs på mange eiendommer. Seterdrift og næringsutvikling i tilknytning til setrene og seterområdene er et nasjonalt satsingsområde. Hvis delingsbestemmelsen endres slik at setrer kan fradeles landbrukseiendommer uten jordlovsbehandling, vil ikke setra lenger utgjøre noen ressurs som kan styrke sysselsettinga og øke verdiskapinga på landbrukseiendommer i drift.

En del miljøvirkemidler er nå overført til kommunene (SMIL, SMISK). Spesielt SMIL-midlene benyttes til bevaring av eldre bebyggelse bl.a. med sikte på videre næringsutvikling. Ofte blir midlene prioritert inn mot seterområder, nettopp fordi eierne og samfunnet ser at dette er riktig for kulturlandskapet og allmennheten. Dette forsterker behovet om





helhetstenkning og tilsier i utgangspunktet en sterk skepsis til fradeling av landbruksbebyggelse generelt.

Det frarådes en metergrense da en slik grensedragnings vil være vanskelig å håndheve i praksis og vanskeliggjør et fornuftig skjønn.

Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig å knytte delingsforbudet for bygninger i eller nær tunområdet til eiendommer som er konsesjonspliktige etter konsesjonsloven § 4 nr. 4. Hvis konsesjonsfrie eiendommer som ligger i et aktivt landbruksområde kan oppsplittes fritt, kan de drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften i området øke ytterligere. Vi mener derfor at delingsforbudet for bygninger i eller nær tunområdet bør gjelde for alle landbrukseiendommer uansett areal.

**Konklusjon:** Vi mener at det fortsatt bør være et delingsforbud for bygninger i eller nær tunet og for seterbebyggelse. Forbudet bør gjelde alle landbrukseiendommer uansett areal.

### **Forholdet til plan- og bygningsloven (høringsnotatets pkt. 3.2.3 s. 21)**

#### **Unntak fra delingsfriheten – søknadsplikt fastsatt i lokal forskrift (høringsnotatets pkt. 3.2.4 s. 22)**

Plan- og bygningsloven er den sentrale loven for styring av arealbruk og byggesaksbehandling. Departementet er av den oppfatning at en oppheving av delingsforbudet vil ha liten innvirkning på håndheving av planer etter plan- og bygningsloven.

Departementet ber høringsinstansene om å vurdere om forslaget til oppheving av delingsforbudet i jordloven bør føre til en endring av plan- og bygningsloven.

#### **Regionens vurdering**

De aller fleste landbruksarealer er lagt ut som LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelder med unntak av "landbruks-, natur og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje", jf. jordloven § 2.

Deling som innebærer en arealbruk som er i strid med vedtatte planer, vil måtte vurderes i forhold til plan- og bygningslovens regelverk. Omdisponeringsbestemmelsene i jordloven vil kunne fange opp tilfeller av uheldig arealbruk som går på bekostning av viktige landbruksinteresser. De sakene som ikke fanges opp i dette systemet er fradelinger som ikke fører til endret arealbruk, for eksempel oppsplitting av landbrukseiendommer. Videre vil vurderinger knyttet til den enkelte eiendom falle bort. Gjennom plan er arealbruken det avgjørende og ikke hvem som eier/ driver arealet.

Der det i kommuneplanens arealdel er åpnet for spredt utbygging er landbruksinteressene i noen grad tatt hensyn til gjennom bestemmelsene til planen. Med gode planbestemmelser vil behandling av søknad om deling etter plan- og bygningsloven kunne ivareta mange av de hensyn som jordloven i dag ivaretar.

Vi mener det er riktig og viktig å bidra til forenkling av regelverk. Vi mener imidlertid at en oppheving av det generelle delingsforbudet i jordloven, samtidig som det åpnes for innføring



av kommunal forskrift med delingsforbud ikke bidrar til forenkling. Regionen foreslår derfor at det generelle delingsforbudet i jordloven beholdes, men at kommunene gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan vedta at jordlovens §§ 9 og 12 ikke skal gjelde for nærmere avgrensede LNF- områder, dette kan for eksempel være aktuelt innenfor såkalte "Spredtbygde områder". Vi mener det vil oppfattes som betydelig mer positivt at kommunen gjør unntak fra delingsforbudet i enkelte områder, enn at kommunen innfører lokal forskrift med strengere regler enn hva tilfellet er i andre kommuner.

I forhold til å åpne for og sette bestemmelser også i arealdelen til kommuneplanen, er faren at man bidrar til å undergrave arealformålet som er LNF, og slik sett legger opp til en svekkelse av landbruksinteressene. Samtidig er landbruksinteressene, uavhengig av jordloven, tjent med at det innenfor områder for spredt bebyggelse er klare bestemmelser.

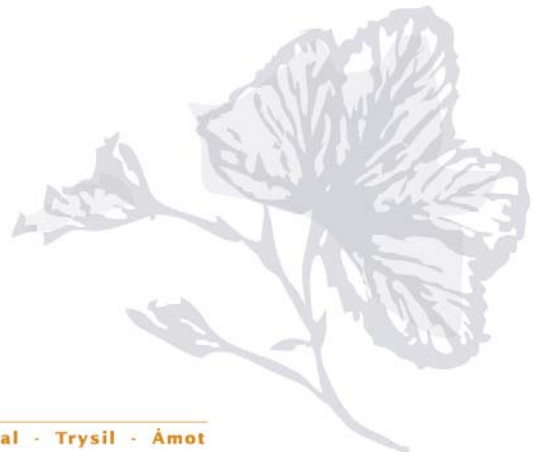
Vi bemerker videre at saksbehandlingen etter landbrukslovverket er en integrert del av den kommunale saksbehandlingen. Vi mener at denne behandlingen ikke medfører uheldig forlengelse av saksbehandlingstiden eller saksomkostninger for søker.

**Konklusjon:** Vi mener vi bør ha et regelverk som ikke medfører behov for lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling. Kommunene bør gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel gis mulighet til å gjøre unntak fra delingsforbudet gjennom å vedta at jordlovens §§ 9 og 12 ikke skal gjelde for nærmere avgrensede LNF- områder.

Plan- og bygningsloven er en overordnet lov og vil nok i liten grad ivareta de hensyn som jordlovens § 12 er satt til å ivareta. Det er viktig at plan- og bygningslovens som styringsverktøy videreutvikles, for på best mulig måte kunne ivareta landbruksinteressene i samspill med bestemmelsene i jordloven.

### **Unntak fra og begrensninger iplikten til å søke deling (høringsnotatets pkt. 3.2.5 s. 24)**

Departementet foreslår å sløyfe begrepet "ei driftseining" i dagens § 12, 4. ledd. Forslaget innebærer at det er tilstrekkelig at dyrket jord (de ulike gards- og bruksnumrene med dyrket mark) er på samme eierhånd for at det skal regnes som en eiendom, mens kravet i gjeldende lov om at de ulike delene av eiendommen utgjør en driftsenhet faller bort.





### **Regionens vurdering**

Vi ser at dette forslaget er en nødvendig følge av departementets vidtgående forslag om å oppheve delingsforbudet. De skjønsmessige vurderingene av hva som må regnes som en driftsenhet faller bort. På den annen side vil forslaget innebære at jordbruksarealer som ligger langt fra hverandre regnes som en eiendom, selv om det ikke ligger til rette for å drive arealene sammen. Ved vurderingen av endringen bør det på dette punktet tas i betraktning at forståelsen av begrepet "driftsenhet" er innarbeidet i praksis.

Bruken av eiendom i stedet for driftsenhet vil medføre økt behandling av delingssaker, da skjønn i mindre grad kan praktiseres.

**Konklusjon:** Vi kan støtte, med de reservasjoner som er uttalt ovenfor, forslaget om å ta ut kravet om "ei driftseining" i jordloven § 12, 4. ledd. En endring som foreslått kan ikke påstås å være videre rasjonell.

### **Kontroll med at det ikke blir gjennomført ulovlig deling (høringsnotatets pkt. 3.3 s. 24)**

Departementet foreslår at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet og at kontroll av om det er nødvendig med delingssamtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

### **Regionens vurdering**

Vi er uenige i at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontrollen overlates til kommunene i forbindelse med delingssøknader etter jordloven og plan- og bygningsloven. Det kan imidlertid være grunnlag for å forenkle noe, jf. det som kan løses ved kart- og oppmålingsforretningen.

Det kontrollopplegget som departementet skisserer vil ikke fange opp tilfelle der en har parseller med egne gards-/bruksnumre (som alt er fradelt etter delingsloven). Mange eiendommer består av flere gards- og bruksnumre og det kan derfor bli en del saker der det skjer deling uten jordlovsbehandling. Dersom kontrollen utøves av staten ved tinglysning er det et felles og kjent system for hele landet. I dag er tinglysningen allerede sentralisert, slik at det å legge vekt på lokalkunnskap som departementet gjør har svært begrenset verdi. En ser imidlertid at staten har slitt med en varierende praksis ved tinglysningen, men dette skyldes mangelfull informasjon internt i staten, da det ofte er kommunen der tinglysningen ligger som har forestått opplæring når egenerklæringer mv. har blitt endret.

Vi mener en kontrollordning er nødvendig. En ev. kontrollordning må bygge på samme system som i dag, før hjemmelsoverføring, ved bruk av egenerklæring når selger skal beholde eiendom, og at dette kontrolleres ved tinglysning.

**Konklusjon:** Vi slutter oss ikke til forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet og overlatt helt til kommunene.





## Administrative og økonomiske konsekvenser (høringsnotatets pkt. 4 s. 25)

Regionen er ikke umiddelbart enig i at forslaget til ny jordlov vil medføre vesentlige besparelser knytta til saksbehandling i slike saker. I dag drøfter de fleste saken med landbruksforvaltningen i forkant så saken er godt kjent for kommunen når søknader innsendes. Når det gjelder fradeling av husmasse, vil søker i de aller fleste sakene ha med seg noe dyrka areal. Dette vil måtte medføre deling etter jordloven. I tillegg vil fradelingene av landbruksareal medføre konsesjonsbehandling, og pga. tett sammenheng mellom sakene vil en del av den tiden en kanskje vil kunne spare i jordlovsbehandlingen, måtte benyttes i konsesjonsbehandlingen.

I dag er det ikke uvanlig at en fradelingssak begynner hos landbruksforvaltningen som sier ja eller nei. De fleste som får nei tar dette til etterretning. En endring som foreslått vil medføre at de som behandler saken etter plan- og bygningsloven/delingsloven vil henvende seg til landbruksforvaltningen som så må vurdere saken.

I forlengelsen vil en også måtte forvente flere jordskiftesaker.

**Konklusjon:** Vi er tvilende til om en endring av jordloven som foreslått vil medføre innsparinger på det nivå departementet legger til grunn.

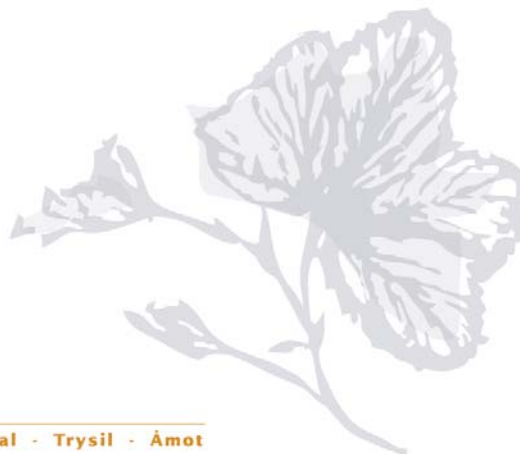
## 5 Særlige ord og uttrykk i lovforslaget (høringsnotatets pkt. 5 s. 26)

### Regionens vurdering

Regionen er enig i at begrepet "hagebruk" tas inn i ny delingsbestemmelse. I forbindelse med et framtidig rundskriv bør en også kommentere gartneri, da det er ulike oppfatninger ute i kommunene om dette er en del av jordbruket/hagebruket eller ikke (næring).

Når det gjelder bruksretter bør plikten til å søke deling beholdes slik den er etter gjeldende § 12. Hensynet til en effektiv og rasjonell utnyttelse av landbrukseiendommer tilsier at kontrollen med stiftelse/fradeling av bruksretter beholdes.

**Konklusjon:** Regionen slutter seg til forslaget om å ta inn begrepet "hagebruk" i delingsbestemmelsen. Regionen går mot at rettigheter skal kunne fradeles uten tillatelse.





## **Del II**

**Statlig frivillig kjøp (høringsnotatets pkt. 2.1 s. 30)**

**Ekspropriasjon (høringsnotatets pkt. 2.2 og 2.3)**

**Avløsning av bruksretter (høringsnotatets pkt. 2.4)**

Vi slutter oss til departementets forslag på disse punktene.