



# Statens landbruksforvaltning

Norwegian Agricultural Authority

Landbruks- og matdepartementet  
Avdeling for skog- og ressurspolitikk  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Postadresse: Postboks 8140 Dep.  
NO-0033 Oslo, Norway  
Besøksadresse: Stortingsgt. 28

Telefon: +47 24 13 10 00  
Telefaks: +47 24 13 10 05  
E-post: postmottak@slf.dep.no  
Web: www.slf.dep.no

Foretaksregisteret: NO 981 544 315  
Bankkonto: 7694 05 02280

Vår dato: 01.11.2005  
Vår referanse: 200502704-/361.01  
Deres dato: 30.06.2005  
Deres referanse:  
Vedlegg:  
Kopi til:

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 101130 - 140	Domnr.:
Mottatt: 02 NOV 2005	ASR/JUR
Saksber.: IAA	Arkiv: 41
Kopi:	Avskrift:

## Høring forslag endringer i jordloven

Det vises til høringsbrev av 30.6.2005 vedrørende endringer i jordloven m.m.

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delingen, f eks ved fradeling av dyrket jord
- at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrket 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
- at tinglysingskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke 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
- å avvikle ordningen med frivillig statelig kjøp for å sikre tilleggsjord

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen
- om kommunen bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokal forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplan
- å oppheve ekspropriasjonsadgangen i forbindelse med husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk

Det antas at opphevelse av delingsforbudet i sin nåværende form vil medvirke til bosetting i distriktene, stimulere næringsutvikling og medvirke til en ønsket endring i bruksstrukturen. Opphevelse antas også å føre til regelforenkling.

For Statens landbruksforvaltning (SLF) er det naturlig å ta utgangspunkt i at SLF er en utøvende og rådgivende virksomhet under Landbruksdepartementet, og at SLF har som oppgave å bidra til en god ressursforvaltning og et godt fungerende næringsliv i hele fra jord til bord. Dette medfører at SLF i høringen fokuserer på hva SLF anser som de gunstigste løsningene for landbruket og mulighetene til å utnytte areal- og kulturlandskapsressursene på en god måte i et langsiktig perspektiv.

Del 1

*Statens landbruksforvaltnings bemerkninger til pkt. 3.1:*

### **3.1 Oppheving av delingsforbudet**

Formålet med eksisterende delingsforbud er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og fremtidige eiere.

Forslaget innebærer en betydelig endring ved at den enkelte eier vil kunne redusere ressursgrunnlaget på sin eiendom ved at skog, dyrkbar mark og utmark kan fradeles uten delingssamtykke etter jordloven. Forslaget innebærer videre at skog- og utmarksareal skal kunne deles uten samtykke.

SLF vil peke på at dette i noen grad synes å komme i strid med jordlovens formål, jf loven § 1 tredje ledd, hvor det sies at ressursene på en eiendom skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov. SLF er noe i tvil om i hvor stor utstrekning det er grunn til å gå ut fra at den enkelte grunneier vil legge særlig vekt på dette ved vurderingen av om ressursgrunnlaget skal reduseres.

LMD mener at den enkelte eier er nærmere til å vurdere hensiktsmessigheten ved dette enn offentlige myndigheter.

Statens landbruksforvaltning kan i utgangspunktet være enig i at den enkelte grunneier er nærmest til å vurdere hva som anses nødvendig av ressurser i forhold til egen driftsform. Norsk landbruk står overfor store utfordringer og endrede rammebetingelser, og den enkelte grunneier må tilpasse seg disse endringene. SLF er likevel i tvil om en opphevelse av delingsforbudet i seg selv vil gjøre tilpasningen enklere.

SLF mener en opphevelse av delingsforbudet i sin nåværende form kan få utilsiktede konsekvenser.

LMD antar at skog og utmark i de fleste tilfelle vil bli solgt som tilleggsareal fordi dette vil være den mest aktuelle og lønnsomme løsningen. Velges andre løsninger, antas at grunnen til dette er at arealet kan nyttes til annen næringsvirksomhet.

SLF mener det vil kunne være mange tilfeller der det som i en gitt situasjon oppfattes som mest rasjonelt for den enkelte eier, ikke nødvendigvis sammenfaller med det som er en god ressursforvaltning for eiendommen og samfunnet i et langsiktig perspektiv.

SLF antar at eier i en økonomisk presset situasjon vil kunne foreta disposisjoner hvor langsiktige hensyn taper på bekostning av behovet for rask tilgang på kapital. Dette kan innebære at eiendommen mister skog- og utmarksressurser som burde ligge til eiendommen av hensyn til fremtidige generasjoners behov. Forslaget innebærer videre at hvis dyrket mark selges som tilleggsjord, kan eier sitte igjen med kun utmark og skog. Hvis denne igjen selges, og bebyggelsen beholdes av eier, vil det vanskelig kunne kreves at ny eier flytter til eiendommen. Opphevelse av delingsforbudet vil derfor på sikt kunne føre til at skog- og utmarksarealer blir eiet av personer som ikke har noen tilknytning til bygda og hvis primære interesse ikke er å nytte eiendommen til bosetting eller næringsutvikling, men nytte eiendommen til fritidsaktiviteter som f.eks. jakt og fiske. Endring i delingsbestemmelsen kan derfor på sikt virke mot sin hensikt.

SLF antar videre at en opphevelse vil kunne medføre utilsiktede konsekvenser ved generasjonsskifter. Arvingene kan ha ulike interesser med hensyn til utnyttelsen av skog/utmark, og kan av den grunn ønske å dele opp eiendommen. SLF har som tidligere klageinstans hatt saker hvor dette har vært tema.

En opphevelse av delingsforbudet som foreslått vil derfor kunne medføre at skog- og utmarksressurser blir oppdelt i mindre og urasjonelle teiger. En opphevelse vil også kunne føre til at det opprettes sameie i skog- og utmarksområder. Erfaringsmessig er det lite heldig med sameie i utmarkseiendommer med tanke på næringsmessig utnyttelse.

Sett i forhold til målet om en ønsket endring i bruksstrukturen i retning av større og mer rasjonelle enheter, mener SLF at forslaget ikke medvirker til dette når det gjelder skog/utmark.

Forslaget innebærer videre at det kan etableres tomter i utmarks/skogområder (LNF) beliggende inntil dyrka mark. Erfaringsmessig kan dette være svært uheldig for landbruket, jf at slike etableringer kan medføre krav om restriksjoner på landbruksdriften i området. Ved behandling etter jordloven legges det vekt på om etableringen av tomter kan innebære drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Lovforslaget innebærer at en vil miste denne muligheten, slik at en bare gjenstår med dispensasjonsbehandling etter pbl § 7. SLF stiller seg noe tvilende til om dispensasjonsbehandling er tilstrekkelig til å ivareta landbrukets interesse i disse tilfellene.

Det må videre legges til grunn at muligheten for å etablere slike tomter uten å komme i konflikt med jordlovens delingsbestemmelse vil kunne føre et økt press på kommunene når det gjelder dispensasjon etter pbl § 7.

En opphevelse vil videre føre til at f.eks. seter i utmarksområder vil kunne fradeles uten jordlovsbehandling, jf at det bare er bebyggelse i tun som foreslås omfattet av delingsforbudet.

SLF ser imidlertid at forslaget til ny delingsbestemmelse kan innebære et sterkere incitament for eier til å overdra leiejord til leietager, noe som må anses positivt i forhold til det politiske målet om at eier og driver bør være samme person.

LMD legger til grunn at en opphevelse av delingsforbudet i sin nåværende form vil kunne medvirke til økt bosetting i distriktene, stimulere næringsutvikling og medvirke til en endring i bruksstrukturen.

Statens landbruksforvaltning vil peke på at det etter gjeldende rett kan gis tillatelse til deling når samfunnsinteresser av stor vekt taler for det. Målene om økt bosetting, næringsutvikling og endring i bruksstruktur gjenspeiles i den praksis som i dag føres. Økt fokusering på samfunnsinteressene ved behandling av delingssaker, vil etter SLF's mening langt på vei kunne imøtekomme disse målene.

**Statens landbruksforvaltning mener på bakgrunn av påregnelige utilsiktede konsekvenser at det fortsatt er behov for offentlig kontroll når det gjelder deling av landbrukseiendom.**

Fastholdes det at delingsbestemmelsen skal endres, vil SLF sterkt tilrå at det ved fradeling av skog/utmark bør innføres samme regler som er foreslått ved deling av dyrka mark. Det vil si at det bare er i de tilfelle skogen/utmarka i sin helhet selges som tilleggsareal, at det ikke er nødvendig med delingssamtykke.

*Statens landbruksforvaltnings bemerkninger til punkt 3.2*

### **3.2.1 Fradeling av dyrket mark**

Fastholdes forslaget, er SLF enig i at delingsforbudet vedrørende dyrket mark bør beholdes og at det bør ha samme virkeområde som i dag. Arealgrensen etter konsesjonsloven og odelsloven bør ikke få betydning for hvilke eiendommer søknadsplikten vil gjelde for. En er videre enig i at areal som er tillatt omdisponert etter jordloven § 9 ikke bør omfattes av delingsforbudet.

Når det gjelder unntaket knyttet til salg av dyrket mark som tilleggsjord, er SLF på bakgrunn av den praksis som har utviklet seg enig i at slik fradeling ikke trenger å behandles etter jordloven.

### **3.2.2 Fradeling av bygninger i tun**

SLF er enig med LMD i at både ressurs hensyn, hensynet til drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapshensyn taler for å ha kontroll med fradeling av bygninger.

LMD reiser spørsmål om delingsforbudet når det gjelder bygninger bare skal gjelde bebyggelse i eller nær tunet.

SLF mener i utgangspunktet at også seter bør omfattes av delingsforbudet. Hvis disse ligger i områder med aktiv setring, kan salg av disse til fritidsformål medføre krav om restriksjoner på driften. Dette må anses som vært uheldig, spesielt sett på bakgrunn av at det nå oppfordres til aktiv seterdrift av hensyn til kulturlandskapet.

Når det gjelder forslaget om at delingsforbudet bare skal gjelde bebyggelse i eller nær tunet antar Statens landbruksforvaltning at en slik bestemmelse kan bli vanskelig å praktisere for

den enkelte kommune. En absolutt grense på 100 m som foreslått av LMD kan begrense vurderingstemaet/konfliktpotensialet.

LMD reiser videre spørsmål om delingsforbudet vedrørende bebyggelsen bare skal gjelde eiendommer over den konsesjonsfrie grensen.

SLF har ingen sterke formeninger om dette, men vil peke på at når eiendommene er så små at de ligger under den konsesjonsfrie grensen, kan det vanskelig konstateres at bebyggelsen er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Når det gjelder hensynet til kulturlandskapet, vil imidlertid dette hensynet kunne slå inn uansett størrelsen på eiendommen.

Når det gjelder konkret påregnelig driftsmessige ulemper, er det neppe selvstendig drift av særlig omfang på så små eiendommer. De konfliktene som eventuelt ville kunne oppstå vil neppe føre til krav om restriksjoner. Om så skulle skje, vil dette ikke ha særlig stor betydning for landbruket. Dette kan imidlertid stille seg annerledes hvis eiendommen drives ved bortleie, noe som ofte er tilfelle når det gjelder såpass små eiendommer. Dette taler for at delingsforbudet også bør gjelde for eiendommer under den konsesjonsfrie grensen.

### **3.2.3 Forholdet til plan- og bygningsloven**

LMD ber om synspunkter på om forslaget om opphevelse av delingsbestemmelsen bør føre til endring av plan- og bygningsloven.

I områder som er omfattet av reguleringsplan kan det bl.a. fastsettes bestemmelser om eiendomsforhold og eiendomsgrenser. Dette innebærer at det kan fastsettes bestemmelser vedrørende drifts- og miljømessige hensyn og kulturlandskapshensyn. En er ukjent med hvor vanlig det er med slike bestemmelser, og i hvilken grad disse hensynene blir vektlagt. I dag ivaretas disse hensynene ved behandling etter jordloven.

LMD reiser spørsmål om tilnærmet samme mulighet man i dag har til å fastsette bestemmelser i reguleringsplan, bør etableres gjennom arealdel til kommuneplan. Hvis delingsforbudet bortfaller, er SLF enig i at det bør åpnes for at det også i kommuneplaner bør kunne inntas tilsvarende bestemmelser. Vi viser til at det i forslag til ny plan- og bygningslov *NOU 2003: 14 - Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*, foreslås bestemmelser om hensynssoner (§ 9 -8) som vi antar vil være relevant i denne forbindelse.

SLF antar imidlertid at det vanskelig kan gis bestemmelser som tar sikte på å hindre at ressursgrunnlaget på den enkelte eiendom forringes.

### **3.2.4 Søknadsplikt fastsatt i lokale forskrifter**

SLF er enig i at den enkelte kommune bør gis anledning til å innføre lokale regler om deling.

SLF er imidlertid usikker på hva slags forskrift den enkelte kommune gis anledning til å innføre.

SLF forstår lovforslaget slik at det generelle forbudet mot deling av dyrket mark, med de unntak som der er opplistet, også skal gjelde i de kommuner som har fått innført forskrift. Forbudet mot deling med hjemmel i forskrift synes derfor bare å utvide delingsforbudet vedrørende dyrket mark til også å gjelde skog og utmark.

Bakgrunnen for denne forståelsen er at det i høringsbrevet vedrørende fradeling av dyrket mark, jf punkt 3.2 uttales at arealgrensen etter konsesjonsloven og odelsloven ikke får betydning for hvilke eiendommer søknadsplikten vil gjelde for, men at det åpnes for slik nedre arealgrense når det gjelder søknadsplikt etter forskrift, jf punkt 3.2.4. Den eneste grunnen til en slik sontring må være at søknadsplikt etter forskrift kun vil omfatte skog/utmark.

SLF finner det vanskelig å utlede en slik sontring av lovutkastets § 13.

Hvis SLF har oppfattet lovutkastet rett, innebærer dette at grunneier uten delingstillatelse kan fradele dyrket mark hvis den blir solgt som tilleggsjord, mens han selv bli sittende med skog og utmark. Kommunen vil derfor være avskåret fra å vurdere om det er forsvarlig av hensyn til den avkastning eiendommen kan gi å fradele dyrket mark. Konsekvensen blir videre at det kan opprettes rene skog- og utmarkseiendommer også i kommuner som har innført forskrift. SLF er usikker på om dette er tilsiktet.

Så vidt en forstår forslaget vil imidlertid kommunen ved behandling etter forskriften kunne vurdere om fradeling av skog/utmark er forsvarlig av hensyn til den avkastning eiendommen kan gi.

SLF antar videre at det generelle forbudet mot fradeling av bebyggelse i tunet også vil gjelde i de kommuner som har fått innført forskrift. En er usikker på om det er ment at kommunen ved forskrift kan utvide forbudet til også å gjelde annen bebyggelse, for eksempel setrer i utmarksområder. SLF antar at enkelte kommuner vil finne dette ønskelig.

Skal innføring av forskrift få noen reell betydning, bør den enkelte kommune etter SLFs mening få kunne velge hvilket virkeområde forskriften skal ha, herunder bestemme at unntaket vedrørende salg av dyrket mark som tilleggsjord ikke skal gjelde. Det er mulig at LMD har ment dette ved sitt forslag. Dette burde i så fall komme tydeligere fram.

LMD har reist spørsmål om det bør innføres en nedre arealmessig grense for når delingsforbudet kommer til anvendelse.

Under forutsetning av at forskriften bare utvider delingsforbudet til å gjelde skog og utmarksressurser, mener SLF at delingsforbudet ikke bør komme til anvendelse for eiendommer under den konsesjonsfrie grensen. En viser til at skog- og utmarksressursene i disse tilfellene vil ha marginal betydning for driften av eiendommen og eiendommens øvrige ressursgrunnlag. En fradeling vil heller ikke føre til noen endring i kulturlandskapet. Muligheten for fradeling vil imidlertid kunne føre til opprettelse av sameie i utmarksområdet, med de uheldige konsekvenser dette kan innebære.

### **3.2.5 Driftsenhetsbegrepet**

Det foreslås at eiendommer som er på samme eierhånd alltid skal anses som en driftsenhet, uavhengig av f eks avstand, driftsforhold osv.

SLF er enig i dette, da vurderingen i dag byr på problemer for kommunene.

SLF vil imidlertid peke på at hvis eier i dag har to eiendommer som etter gjeldende rett klart ikke omfattes av delingsforbudet, vil det måtte søkes om deling ved salg av dyrket mark på den ene eiendommen som tilleggsjord, jf at vilkåret i forslag til ny § 12 da ikke vil være oppfylt.

### 3.3 Opphevelse av tinglysingskontrollen

Statens landbruksforvaltning er i utgangspunktet enig i at kontrollen med deling blir knyttet til kart- og oppmålingsforretningen og at tinglysingskontrollen oppheves. Når det gjelder eiendommer som allerede er utskilt som egen registerenhet legges det opp til, så vidt en forstår, at tinglysingsmyndighetene skal føre kontroll med at det ikke skjer en ulovlig deling. Statens landbruksforvaltning antar Statens kartverk er nærmest til å vurdere om de kan gi en ønsket og nødvendig kontroll.

Del II.

SLF slutter seg til forslaget om opphevelse av ekspropriasjonsbestemmelsene i jordloven. En er videre enig at rettighetshaverne etter § 14 gis en frist på 1 år til å søke om ekspropriasjon.


SLF gjør for ordens skyld oppmerksom på at odelsloven § 31 vedrørende odelsfrigjøring må endres ved opphevelse av § 13 i jordloven. Forslag til ny bestemmelse er inntatt i NOU 2003:26 vedrørende odelsloven.


SLF slutter seg videre til forslaget til opphevelse av jordloven § 16.

Del III og del IV

SLF slutter seg til de foreslåtte endringer.

Med hilsen  
for Statens landbruksforvaltning

  
Aud Børset  
direktør

  
Gyda Høie  
seniorrådgiver