



GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING

Landbruksdepartementet og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 - 1130	Doknr.: 150
Mottatt: 9 NOV 2005 ASRY JUR	
Saksbehandler: 1AA	Av: 41
Kode:	Årsnr.:

Vår ref. :  
AAKR//650

Saksnr. :  
05/03358

Deres ref. :

Gjøvik,  
07.11.05

## MELDING OM VEDTAK

Hovedutvalg areal og miljø fattet i møte den 26.10.2005 følgende vedtak:

Sak 0138/05 HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN  
MV. .

**Gjøvik kommune, hovedutvalg for areal og miljø, frykter at en generell opphevelse av forbudet mot deling av landbrukseiendommer, vil føre til endringer i eiendomsstrukturen i landbruket i negativ retning. Det er sannsynlig at effekten blir en oppdeling i mindre enheter heller enn en styrking av enhetene.**

**Kommunen går derfor inn for at delingsbestemmelsene som er foreslått for dyrket mark også bør gjelde for udyrket innmark, skog og utmark. Det innebærer at det blir enklere å selge landbruksarealer til nabobruk enn tilfelle er i dag, men at det blir behov for samtykke dersom en eiendom ønskes oppdelt i mindre enheter.**

**Dersom departementet velger å opprettholde delingsfriheten for skog, udyrket innmark og utmark, må det innføres en hjemmel til å utarbeide kommunale forskrifter slik som foreslått i høringsnotatet.**

**Det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom delingen gjelder fradeling av bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet på en landbrukseiendom.**

Med hilsen

*Asmund Kristiansen*  
Asmund Kristiansen  
skogbrukssjef

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik  
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK

Telefon: 61 18 95 00  
Telefax: 61 18 98 71  
Saksbeh: 61 18 98 66

Banknr.: 7874 05 87330  
Foretaksnr. 940 155 223

Hovedutvalg areal og miljø

Møtedato: 26.10.2005

Saksbehandler: Asmund Kristiansen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato	Vedtatt
05/0138	Hovedutvalg areal og miljø	26.10.2005	Vedtatt

Sak 0138/05  
HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I  
JORDLOVEN MV.

**Vedtatt:**

Gjøvik kommune, hovedutvalg for areal og miljø, frykter at en generell opphevelse av forbudet mot deling av landbrukseiendommer, vil føre til endringer i eiendomsstrukturen i landbruket i negativ retning. Det er sannsynlig at effekten blir en oppdeling i mindre enheter heller enn en styrking av enhetene.

Kommunen går derfor inn for at delingsbestemmelsene som er foreslått for dyrket mark også bør gjelde for udyrket innmark, skog og utmark. Det innebærer at det blir enklere å selge landbruksarealer til nabobruk enn tilfelle er i dag, men at det blir behov for samtykke dersom en eiendom ønskes oppdelt i mindre enheter.

Dersom departementet velger å opprettholde delingsfriheten for skog, udyrket innmark og utmark, må det innføres en hjemmel til å utarbeide kommunale forskrifter slik som foreslått i høringsnotatet.

Det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom delingen gjelder fradeling av bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet på en landbrukseiendom.

**Fakta:**

Vedlegg: Sammendrag og vedlegg 2 i høringsnotat – endringer i jordlova m.v. fra Landbruks- og matdepartementet av 29. juni 2005. For å studere hele høringsdokumentet henvises det til nettadressen ”<http://odin.dep.no>” som gir tilgang til Landbruks- og matdepartementets høringer. Fra høringsdokumentet siteres følgende:

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom vert oppheva samtidig som det vert fastsatt reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.

I St.prp.nr. 1 (2004-2005) er det lagt vekt på at eigedomspolitikken må vera fleksibel, og at politikken skal støtta opp om ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- og tenesteproduksjon. Politikken skal mellom anna leggja til rette for dei som ønskjer å bu på eit gardsbruk, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk. Innbyggjarane må givast større fridom til å velje korleis dei vil bu i distrikta. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessige uheldige løysingar.

Så langt sitat fra høringsdokumentet. Større frihet for eier til å velge hvordan han eller hun vil disponere eiendommen, står sentralt i forslaget til ny paragraf 12 i jordloven. Eieren vet best, og tilbud og etterspørsel skal ha større innflytelse på eiendomsstrukturen i landbruket enn tidligere.

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, for eksempel ved fradeling av dyrket jord.

Departementet vurderer også om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom delingen gjelder bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet på eiendommen, og om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser til arealplanen. Hjemmelen til å utarbeide lokal forskrift er foreslått ved en ny § 13 i jordloven, og det er to forhold departementet mener kan danne grunnlag for lokale forskrifter, nemlig hensynet til *driftsmessig gode løysingar og hensynet til kulturlandskapet.*

### **Egenvurdering:**

Dersom endringsforslaget gjennomføres vil ikke jordloven lenger kontrollere fradeling eller oppdeling av skog. Enten det gjelder fradeling av hele skogeiendommen for salg til annen landbrukseiendom, eller til "ny skogeier", eller det gjelder oppdeling av skog i mindre parseller vil det ikke være nødvendig med samtykke. Det er ikke uten videre enkelt å peke på en sannsynlig utvikling som følge av denne endringen. Vil vi se et velfungerende eiendomsmarked der de som er "profesjonelle på skog" kjøper mer skog, eller vil vi se at nye skogeiere melder seg som kjøpere for å posisjonere seg som skogeiere og rettighetshavere i utmark, eller vil vi se at skogeiendommer stort sett blir kjøpt opp av noboeiendom? En kan også stille spørsmål om vi vil se at mange eiendommer blir delt i mindre enheter. Det siste aktualiseres ved eierskifte da det kan være fristende å gi hvert av barna en bit av eiendommen.

I Gjøvik er en gjennomsnittlig skogeiendom ca. 500 dekar, og hele 645 av ca. 1000 skogeiendommer er under 500 dekar. Dersom endringene fører til at mange av de små skogeiendommene blir enda mindre, vil vi få en dårligere eiendomsstruktur og dermed driftsmessig dårligere løsninger.

En kan også stille spørsmål om delingsfriheten for skog vil føre til nye "skoglause bruk", og hva det i så fall vil innebære. Om vi ser tilbake i tid har deler av skogen også i tidligere tider skiftet eiere, og i verste fall førte dette til at noen bruk ikke har skog i dag, eller i en periode ikke hadde skog i det hele tatt. Dersom eiendommene selger unna all skog vil det sannsynligvis få som konsekvens at det blir vanskeligere å drive husdyrproduksjon med basis i utmarksbeite.

Skulle det skje at skogen samles på færre hender kan det imidlertid føre til driftsmessig bedre løsninger enn i dag, isolert sett.

De samme spørsmålene som kan stilles ved virkningene for eiendomsstrukturen på skog, vil også gjelde for udyrkede beiter og ikke skogbevokste utmarksarealer, arealkategorier som også vil omfattes av delingsfriheten.

En vurderer det slik at det er mest sannsynlig at delingsfriheten for skog og utmark vil føre til dårligere eiendomsstruktur enn i dag.

Vil det så bli mulig å kontrollere dette med en kommunal forskrift?. Hvor reelle styringsmulighetene blir, avhenger av hvilket skjønn som kan utøves i vurderingen av *driftsmessig gode løysingar og hensyn til kulturlandskapet*. Så vidt en forstår er det departementet som skal utarbeide lokale forskrifter etter søknad fra kommunene. Departementet antyder at det kan være en løsning å la forskriften gjelde eiendommer over en viss størrelse, og som et eksempel sees det hen til grensene for konsesjonsbehandling. Konsesjonsgrensene er 100 dekar der det ikke er dyrka jord, og 20 dekar for dyrka jord. De minste eiendommene vil da kunne deles uten lovmessig prøving.

Bestemmelsen om bruk av kommunale forskrifter vil føre til en forskjellig jordlovspraktisering fra kommune til kommune avhengig av om kommunen har utarbeidet en forskrift eller ikke.

Når det gjelder dyrket mark vil det ikke være nødvendig med delingssamtykke i de tilfelle hvor fradelingen gjelder jord som skal selges som tillegg til et annet bruk i drift. Dette innebærer en forenkling i forhold til i dag. Med det vil også være slik at dersom en eiendom selger all dyrket mark til naboen og skal sitte igjen med en tomt rundt husa, og denne tomten inneholder en liten parsell dyrket mark, vil det bli nødvendig med delingssamtykke.

Delingsbestemmelsene for dyrket mark vil, i mange tilfelle, forhindre en dårligere eiendomsstruktur, og samtidig gjøre det enklere å gjøre enhetene større. Det er mest ryddig om loven har den samme innretningen også for udyrket innmark, skog og ikke skogbevokst utmark. Dette for å forhindre en oppdeling i mindre enheter.

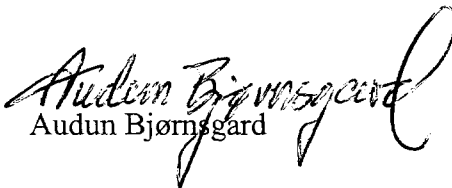
Konklusjonen blir derfor at det i de sammenhenger det skal gjelde et delingsforbud for dyrket mark bør det også gjelde det samme for skog og andre landbruksarealer. Skulle man likevel velge å opprettholde delingsfriheten for skog, udyrket innmark og utmark, bør det finnes bestemmelser som hjemler muligheter for styring etter kommunal forskrift.

Det kan finnes mange grunner til at det er aktuelt å dele fra bygninger som ligger på eller i nærheten av tunet. I noen tilfelle vil slik fradeling være uheldig for landbruket som næring.

Et aktivt husdyrbruk kan i en del sammenhenger lett komme i konflikt med boligeiendommer om beliggenheten er ugunstig. Det er heller ikke problemfritt å fradele boliger helt inne på tunet på en landbrukseiendom. Det synes derfor å være naturlig at det må gjøres unntak fra delingsfriheten for bygninger som ligger i, eller i nærheten av tunet på eiendommen. Om det er mulig bør en slik bestemmelse følges opp med egne retningslinjer.

Gjøvik, 13. oktober 2005.

Trond Lesjø

  
Audun Bjørnsgard