



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Statsråden

Kommunene
Fylkesmennene
Statens landbruksforvaltning

Deres ref

Vår ref

201000664/WSG -- 1

Dato

25.06.2010

PRAKTISERING AV DELINGSBESTEMMELSEN I JORDLOVEN § 12

Stortinget vedtok 19. juni 2009 en rekke endringer i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven med ikrafttredelse 1. juli 2009. Delingsbestemmelsen i jordloven § 12 ble ikke endret, men ble omtalt av Stortinget under behandlingen av saken. Landbruks- og matministeren ønsker med dette brevet å gi nærmere retningslinjer for behandlingen av delingssaker etter jordloven.

I Innst. O. nr. 90 (2008-2009) viser flertallet i næringskomiteen til at bakgrunnen for delingsforbudet er hensynet til rasjonell drift, og å sikre en best mulig økonomisk avkastning for den enkelte landbrukseiendom. Jordloven og delingsforbudet spiller en like viktig rolle i dag som da bestemmelsen ble vedtatt for å sikre at arealressursene blir eid og forvaltet på en samfunnsmessig gagnlig måte. Flertallet i Næringskomiteen ber Regjeringen om å se nærmere på to problemstillinger knyttet til delingsbestemmelsen, som jeg vil kommentere og utdype nærmere i dette brev. Jeg ønsker i tillegg å ta opp ytterligere én problemstilling. De tre aktuelle problemstillingene er følgende: 1) hensynet til å oppnå økt harmonisering mellom bruksstrukturen og eiendomsstrukturen i landbruket, 2) hensynet til bosettingen og 3) fradeling av kårboliger.

Utgangspunktet for vurderingene er jordloven § 12 første ledd første pkt. som lyder som følger:

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet."

Jordloven § 12 annet ledd inneholder unntaksbestemmelsen:

”Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eiendomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.”

1. Hensynet til økt harmonisering mellom bruksstrukturen og eiendomsstrukturen i landbruket.

Det har skjedd en strukturrasjonalisering de siste ti-årene som har medført en betydelig vekst i leiejordmarkedet. Som flertallet i Næringskomiteen påpeker er det nå et betydelig gap mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur i landbruket. Det er ca. 190 000 registrerte landbrukseiendommer og ca. 49 000 jordbruksbedrifter i dag. Ca. 40 % av jordbruksarealene i drift er leiejord. Leiejord er et usikkert ressursgrunnlag å basere investeringene på for framtida. Mye tyder også på at leiejord ikke holdes i god nok hevd.

Den nye drivepliktbestemmelsen i jordloven § 8 fastslår at eiere som velger å oppfylle driveplikten ved bortleie må inngå 10-årige leiekontrakter uten oppsigelsesmulighet for bortleier. Denne bestemmelsen er vedtatt med den hensikt å redusere de ulemper som regelmessig oppstår ved bortleie. I tillegg til de endringene som har blitt vedtatt for driveplikten, ser jeg behov for å gi retningslinjer for praktisering av delingsbestemmelsen etter jordloven § 12 for å redusere ulempene knyttet til leiejord ytterligere. Dette vil samtidig bidra til å skape en økt harmonisering mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen i landet.

Å skape økt harmonisering mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen er etter min oppfatning en samfunnsinteresse av stor vekt som kan gi grunnlag for et delingssamtykke etter jordloven § 12. Saken må vurderes konkret på kommunalt nivå. Det må på den ene side legges vekt på fordelene ved å unngå at jorda blir drevet på leiebasis. På den annens side må det legges vekt på drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen, og for landbruket i området. Det er et mål å etablere rasjonelle driftsenheter hvor det drives et aktivt landbruk. Etter en fradeling av jord, skog og utmarksarealer må ikke resteiendommen være så stor at den framstår som en urasjonell driftsenhet knyttet til landbruk.

Ved oppdeling av en landbrukseiendom, der selgeren ønsker å beholde bygninger og tun, er det viktig at det settes vilkår om at både jord, skog og utmark selges som tilleggsareal til nærliggende bruksenheter som er i drift. I en helhetsvurdering av om samfunnsinteressene er så store at deling kan godkjennes, kan det være av betydning om bygninger og tun skal brukes til bolig eller som fritidseiendom.

2. Hensynet til bosettingen.

I jordlovens formålsbestemmelse i § 1 er hensynet til bosetting uttrykkelig nevnt. I Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling er det fremhevet at hensynet til å opprettholde eller styrke bosettingen i et område er en samfunnsinteresse av stor vekt, som etter forholdene kan tilsi at det gis delingssamtykke. Det er ønskelig med et større utbud av boligeiendommer og mindre gårdsbruk for salg. Avhengig av forholdene i den konkrete saken vil dette innebære at gårdens våningshus må kunne fradeles sammen med en naturlig avgrenset tomt, samtidig som resten av arealene selges som tilleggsjord. I slike saker vil ofte hensynet til økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur for eiendommen som fradeles, og hensynet til å skape en attraktiv boenhet for resteiendommen begge, trekke i retning av at det gis delingssamtykke.

Hvis det kan styrke bosettingen bør kommunen også kunne vurdere å la selgeren beholde et noe større areal enn det som er vanlig for en ordinær boligtomt.

I områder hvor det er ønskelig å styrke bosettingen bør det kunne legges ut flere LNFR-områder med mulighet for spredt boligbebyggelse, og gis tillatelse til fradeling av enkelttomter etter jordlovens delingsbestemmelse. Slik fradeling kan bare skje på arealer som har liten betydning for landbruksdriften, og boligbebyggelsen må ikke vanskeliggjøre eksisterende landbruksdrift.

Bosettingshensynet kan på den annen side også tale for å opprettholde en streng praktisering av delingsforbundet. Eiendommer med mulighet for heltids- og deltidslandbruk basert på forskjellig landbruksrelatert næringsvirksomhet er ofte attraktive salgsobjekt. I mange tilfeller kan dette bidra til økt bosetting og mangfoldig landbruksvirksomhet. Flere forhold vil da være av betydning i den nærmere vurderingen som må skje på kommunalt nivå. Det må legges vekt på størrelsen på landbrukseiendommen, hvilke ressurser som er knyttet til eiendommen og hvilken driftsform som er aktuell.

3. Fradeling av kårbolig.

Jeg har allerede fremhevet bosettingshensynet som sentralt, og ønsker at det skal gis tillatelse til fradeling av kårbolig ut fra dette hensynet dersom de nærmere forholdene i saken ligger til rette for en slik fradeling. Flere momenter vil da være av betydning i den nærmere vurderingen som må skje på kommunalt nivå.

Utgangspunktet er at kårbolig ikke kan fradeles dersom denne er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Det er i denne sammenheng viktig å minne om den utvikling som har skjedd i landbruket, og der behovet for kårbolig kan synes betraktelig mindre enn tidligere. Drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen og landbruket i området vil også stå sentralt ved vurderingen. Kårbolig som ligger i tunområdet bør normalt ikke fradeles. Dersom kårbolig grenser til dyrka jord må det vurderes konkret

om en slik fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og om disse er av en slik karakter at deling må nektes.

Jeg ønsker også å minne om at samtykke til omdisponering av jord til oppføring av kårbolig fortsatt bare skal gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Avslutningsvis viser jeg til at Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling fortsatt gjelder. I dette redegjøres det nærmere for de rettslige rammene for behandlingen av delingssakene.

Med hilsen



Lars Peder Brekk