

Høyringsnotat

Endringar i jordlova § 12 – deling

Landbruks- og matdepartementet, 24.01.2013

Innhald

1.	Innleiing	2
1.1	Samandrag.....	2
1.2	Bakgrunn for høyringsnotatet.....	2
2.	Historikk. Gjeldande rett og praksis.....	3
2.1	Historikk.....	3
2.2	Dagens delingsføresegn	4
2.3	Forslag om å oppheve delingsforbodet.....	6
2.4	Samanhengen med anna regelverk	7
2.5	Praksis	7
2.5.1	Saksbehandling	7
2.5.2	Generell praksis	7
3.	Behov for endringar.....	8
3.1	Innleiing.....	8
3.2	Tilleggsjord	9
3.3	Busetjing.....	10
3.4	Departementets vurdering	10
4.	Departementets endringsforslag.....	11
4.1	Delingssamtykke	11
4.2	Deling – forholdet til omdisponering etter jordlova og dispensasjon etter plan- og bygningslova	12
4.2.1	Omdisponering etter jordlova.....	12
4.2.2	Dispensasjon etter plan- og bygningslova	12
4.3	Enklare å dele landbrukseigedom	14
4.3.1	Fjerne gjeldande vilkår for å gi samtykke	14
4.3.2	Avvegingsmoment med utgangspunkt i tenleg variert bruksstruktur	15
4.3.3	Tenleg variert bruksstruktur	15
4.3.4	Driftsmessig god løysing.....	16
4.3.5	Betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur – behovet for tilleggsjord.....	16
4.3.6	Vern av landbruksressursar	17
4.3.7	Busetjing	17
4.4	Oppsummering	18
5.	Grensejustering etter matrikkellova § 16 og deling etter jordlova § 12. Ny heimel for å gi forskrift.....	18
6.	Økonomiske, administrative og andre vesentlege konsekvensar	19

1. INNLEIING

1.1 Samandrag

Dette høyringsnotatet er ei oppfølging av *Meld. St. 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldinga)* der Regjeringa mellom anna set fram forslag om å lempe på delingsføresegna i jordlova. Forslaget gir kommunane eit vidare handlingsrom til å tillate frådellingar ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området. I sentrale område er det særleg viktig å sikre eit sterkt jordvern og å sikre areala for rasjonell landbruksdrift, medan det i distrikta ofte er viktig å leggje til rette for busetjing. Forslaget gjer at kommunane får betre verkty som kan takast i bruk for å sikre busetjinga i distrikta. Forslaget vil også kunne gi meir robuste driftseiningar, og på den måten betre grunnlaget for at Stortingets mål om auka matproduksjon i tråd etterspurnaden frå ei aukande befolkning vert nådd.

I kapittel 2 er det gjort greie for dagens delingsføresegn i jordlova § 12, og praksis i delingssaker. I kapittel 3 gjer departementet ei vurdering av behovet for lovendringa.

I kapittel 4 set departementet fram følgjande forslag:

- Departementet vil endre fokus bort frå ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet vert at deling tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne.
- Der formålet med delinga inneber at dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, kan delingssamtykke ikkje givast før det er gitt samtykke til omdisponering.
- Delingssamtykke kan ikkje givast før det er gitt dispensasjon i dei tilfella der frådelling krev dispensasjon etter plan- og bygningslova.
- Dei lovfesta vilkåra for å gi samtykke til frådelling vert oppheva. Kommunen får eit større handlingsrom for å bruke lokalt skjønn.
- Departementet foreslår at vurderinga om det skal givast samtykke skal ta utgangspunkt i tenleg variert bruksstruktur.
- Følgjande moment skal vere sentrale i vurderinga om delingssamtykke skal givast:
 - om deling fører til ei driftsmessig god løysing
 - om deling gir betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur
 - omsynet til vern av landbruksressursane
- Andre relevante forhold kan også leggast vekt på dersom dei fell innfor jordlovas formål.
- Sjølv om momenta ovanfor ikkje legg til rette for å gi samtykke til deling, kan kommunen i visse tilfelle leggje avgjerande vekt på omsynet til busetjing.

I tillegg foreslår departementet i kapittel 5 ein forskriftsheimel for å fastsetje unntak frå regelen om at det må liggje føre samtykke frådelling. Heimelen vil gjelde frådelling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.

1.2 Bakgrunn for høyringsnotatet

Stortinget vedtok i 2009 ei rekkje endringar i jordlova, konsesjonslova og odelslova. Delingsregelen i jordlova § 12 vart ikkje endra. I *Innst. O. nr. 90 (2008-2009)* ber

fleirtalet i næringskomiteen Regjeringa sjå nærare på to problemstillingar knytte til delingsregelen:

1. Auka harmonisering mellom eigedomsstruktur og bruksstruktur slik at meir av areala kan bli en del av aktivt og ikkje et passivt eigarskap.
2. Omsynet til busetjinga kan i nokre tilfelle trekkje i retning av fleire dispensasjonar frå delingsforbodet, noko som kan føre til eit større utbod av bustadhus i distrikta.

Komiteen peiker på at endringane gjer det aktuelt å gjennomgå innretninga på delingsforbodet i jordlova § 12.

Som ei oppfølging av Næringskomiteens merknader sendte landbruks- og matministeren sommaren 2010 ut brev til kommunar og fylke om praktiseringa av delingsregelen i jordlova § 12. Brevet gav uttrykk for eit ønske om ein lempelegare delingspraksis med utgangspunkt i den nemnde uttala frå Stortinget. I brevet vart det peika på at ein lempelegare praksis også var ønskeleg ved søknad om frådeling av kårbustad der busettingsomsynet står sentralt.

I landbruksmeldinga seier Regjeringa at ho vil ”*endre praksis i forbindelse med deling av landbrukseiendom*”. Det vert signalisert i meldinga at det skal leggjast til rette for at det blir enklare å dele frå landbrukseiendom. Dette er grunnlagt med eit ønske om auka omsetjing av landbrukseiendomar for å sleppe friske krefter til og behovet for auka harmonisering av eigedoms- og bruksstruktur, samt omsynet til busetjing i distrikta.

2. HISTORIKK. GJELDANDE RETT OG PRAKSIS

2.1 Historikk

I jordlova av 1955 § 55 vart det innført eit generelt forbod mot å dele eigedomar som var i bruk eller kunne nyttast til jordbruk eller skogbruk. Forbodet skulle hindre at eigedomane vart delt i større omfang enn det som var sett på som driftsøkonomisk forsvarleg. Da lova vart vedteken i 1955 omfatta forbodet ikkje frådeling av tomter på inntil 2 dekar. Ved ei lovendring i 1965 vart dette unntaket oppheva. I samband med endringa vart det vist til at føresegna hadde ført til tolkingsvanskar, ho hadde verka uheldig fordi det skjedde mange frådelingar, og ho var også uheldig sett ut frå eit reguleringsmessig syn fordi slik frådeling kunne føre til tilfeldig plassering og spreing av bustadane.

Samtykke til deling kunne berre givast når delinga anten var driftsøkonomisk forsvarleg eller samfunnsinteresser av større vekt talte for det. Ved vurderinga av om delinga var driftsøkonomisk forsvarleg såg ein på kvaliteten og plasseringa av det arealet som skulle frådelast i forhold til det totale produksjonsgrunnlaget på eigedomen og driftsgrunnlaget i jord, skog og tilliggjande rettar. Ved vurderinga av kva som var samfunnsinteresser av større vekt vog ein landbruksinteressene på den eine sida og andre samfunnsinteresser på den andre. Ein såg det slik at vilkåret til dømes var oppfylt dersom jord- og skogbruksareala vart frådelt til bruk som tilleggsjord, medan restarealet vart ei passande bustad- eller fritidstomt. Søkjaren hadde ikkje krav på delingssamtykke sjølv om frådeling var driftsøkonomisk forsvarleg. Det kunne leggjast

vekt på dei drifts- og miljømessige ulempene delinga ville få for resteigedomen. Det var eit vilkår for å nekte deling at ulempene etter ei konkret vurdering ikkje var fjernt påreknelege og dessutan var av ei viss tyngde og hadde eit visst omfang.

2.2 Dagens delingsføresegn

Delingsforbodet vart oppretthaldt i jordlova av 1995. Føresegna vart endra for å gi mest mogleg klare signal til dei potensielle søkjarane om rettsstillinga deira. Den nye lova var langt på veg ei kodifisering av den praksis som hadde utvikla seg under jordlova av 1955. Formålet for lova vart likevel endra. Det var ikkje lenger eit formål å leggje til rette for familiebruk som kunne gi eigaren og huslyden hans trygge økonomiske kår. Formålet i den nye lova var at lova skulle fremje ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Utgangspunktet i jordlova § 12 er at ein eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk ikkje kan delast utan myndigheitene sitt samtykke. Delingsforbodet inneber ei innskrenking i grunneigaren sin rett til å gjere rettslege disposisjonar over delar av eigedomen. I tillegg vil forbodet kunne ramme faktiske disposisjonar over del av eigedomen dersom eigaren faktisk let nokon få rett til å bruke delar av han. Overføring av eigedomsrett vert ramma. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige- eller bruksrett til del av eigedomen dersom retten er stifta for lengre tid enn 10 år, eller ikkje kan seiast opp av eigaren.

Formålet med delingsforbodet i gjeldande lov er å sikre og samle ressursane på bruket for noverande og framtidige eigarar. Delingsføresegna må tolkast i samsvar med formålet med jordlova. Det inneber at ein må ta omsyn til samfunnsutviklinga i området der eigedomen ligg når ein vurderer om vilkåra for å kunne samtykke er oppfylt. Forbodet mot deling gjeld *"eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk"*. Uttrykket omfattar eigedomar med og utan bygningar. Det har ikkje noko å seie om eigedomen består av berre dyrka jord eller berre skog. Inn under føresegna kjem også eigedomar som vert brukt til hagebruk.

Eigedomen må ha ein slik storleik og ei slik plassering at han objektivt sett kan gi grunnlag for lønsam drift. Også eigedomar med eit relativt lite totalareal fell inn under føresegna. Ein liten eigedom kan omfattast av delingsforbodet dersom det høyrer dyrka jord av høg kvalitet til eigedomen.

Eigedomen som søknaden om deling gjeld, må sjåast isolert. Om eigedomen isolert og objektivt sett ikkje kan gi grunnlag for lønsam drift, er det forholdet at eigedomen eignar seg som tilleggsjord ikkje interessant for spørsmålet om eigedomen fell inn under delingsforbodet.

Departementet (kommunen) kan gi samtykke til deling dersom anten *"samfunnsinteresser av stor vekt taler for det"*, eller deling er forsvarleg ut frå *"omsynet til den avkastning eigedomen kan gi"*. Eitt av dei to vilkåra må vere oppfylt for at samtykke kan vurderast. Søkjaren har ikkje krav på samtykke sjølv om eitt av vilkåra er oppfylt.

Alternativet samfunnsinteresser av stor vekt gjeld tiltak som har stor verdi for allmenta eller ei større gruppe personar. Interesse kan vere av økonomisk eller ikkje-økonomisk art. Personlege eller private interesser som ikkje samtidig er ei samfunnsinteresse, fell utanfor. Frådeling som tek sikte på auka sysselsetjing og næringsutvikling på bygdene, kan innebere at vilkåret er oppfylt. Det same gjeld etablering av idrettsanlegg, industritiltak og tiltak for å ta vare på verneverdige bygningar. Vilkaåret i lova kan også vere oppfylt når ein etablerer ei eller anna form for samdrift, når frådelinga fører til ei god bruksrasjonalisering eller dersom frådelinga vil vere med på oppretthalde eller styrke busetjinga i eit område.

Ligg det ikkje føre samfunnsinteresser kan deling tillatast dersom delinga kan vere forsvarleg ut frå den avkastninga eigedomen kan gi. Denne delen av føresegna tek sikte på å ta vare på inntektsmoglegheitene som finst på, og i samband med eigedomen. Det omfattar både areal som kan brukast til landbruksproduksjon av eitt eller anna slag, og areal som kan komme til nytte i samband med verksemd som naturleg grensar til landbruket, til dømes turisme. Gjeldande rett inneber følgjande:

- Produktive areal kan i dei fleste tilfella ikkje frådelast utan å vere i strid med omsynet til den avkastninga eigedomen kan gi. Tilhøvet til avkastninga må byggje på ei konkret vurdering av konsekvensane av ei eventuell deling. Samtykke kan vurderast dersom arealet til dømes har ei slik plassering at det ikkje er i bruk til landbruksproduksjon, og heller ikkje kan påreknast å verte brukt slik. Areal som kan nyttast i turistsamanheng, eller som annan attåttnæring kan også trekkjast inn i vurderinga når slik verksemd er påreknaleg.
- Det kan heller ikkje givast samtykke til frådeling av bygningar som er nødvendige for drift av eigedomen. Våningshuset er jamt over ein slik bygning, men det må takast stilling til om huset er nødvendig for drifta. Er til dømes jordbruksareala leigd bort på langsiktig kontrakt, må det takast stilling til om det er grunn til å rekne med at det vert sjølvstendig drift på bruket att. Det er heller ikkje like stort behov for våningshus på ein rein skogeigedom som på ein eigedom der det er jordbruksdrift. Driftsbygningar vil også normalt vere nødvendige for drifta av eigedomen. Det same gjeld kårustader som er med på å sikre kontinuerleg drift av eigedomen. Vidare kan seterhus og koier i skogen vere nødvendige av omsyn til drifta. Sjølv om den aktuelle bygningen ikkje er nødvendig av omsyn til drift av areala, kan dei vere med på å skaffe inntekter til garden gjennom til dømes gardsturisme eller utleige. Er dette ei påreknaleg inntekt, er det også for slike bygningar i strid med omsynet til den avkastning eigedomen kan gi å gi samtykke til frådeling.

Sjølv om eitt av dei to alternative vilkåra er oppfylte, har eigaren ikkje krav på samtykke til deling. Jordlova § 12 andre ledd, andre og tredje punktum gir retningslinjer for vurderinga av om det skal givast samtykke. Opplistinga av omsyn som skal tilleggjast vekt er ikkje uttømmende, jf. uttrykket "*mellom anna*".

Det skal takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ulempene kan oppstå på eigedomen som vert delt, men også på andre eigedomar. Berre ulemper som er konkret påreknalege og som har ein viss styrke og eit visst omfang kan trekkjast inn. Tradisjonelt deler ein ulempene i to grupper; direkte og indirekte ulemper. Tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr

på beite vert forstyrta er døme på direkte ulemper. Tomter som vert plassert nær driftsbygninga kan gjere bruken av bygninga vanskeleg. Dette er også ei direkte ulempe. Ved frådelling av tomter kan tomtene verte påført ulemper i form av støy, lukt, støv etc. frå landbruksverksemda. Slike ulemper kan igjen føre til krav om restriksjonar i drifta ved offentlege påbod, eller frå den som vert utsett for ulempe, og mange eigarar av resteigedomen vil rette seg etter slike krav. Dette er dei såkalla indirekte ulempene. Ved vurderinga av om ulempene er påreknelege, tek ein omsyn til mellom anna driftsform og plassering av parsellane.

Godkjente planar er resultatet av grundige vurderingar av ulike omsyn. At arealet til dømes i plansamanheng er regulert til, eller lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – LNF(R)-formål – etter gjeldande lov eit moment mot at arealet skal brukast til andre formål. Dette har særleg vekt i tettstadnære område. Frådelling kan også nektast for å hindre tilfeldig frådelling og infiltrasjon i landbruksområda.

Det skal også takast omsyn til kulturlandskapet ved avgjerd av ei delingssak. Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbiletet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Omgrepet femner både areal i drift, og areal prega av tidlegare jordbruk, til dømes slåtte- og beitemark. Omgrepet dekkjer også natur- og kulturelement som heng saman med slike areal, til dømes bekker og våtmarker, steingjerde, åkerholmar og kantvegetasjon.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei formåla lova skal fremje, jf. § 12 tredje ledd. Vilkåret må ikkje vere uforholdsmessig tyngande sett i forhold til det ein vil oppnå, og det må heller ikkje på andre måtar verke urimeleg sett i forhold til det som skal oppnåast. Der samtykke til deling vert gitt fordi landbruksareal skal overdragast som tilleggsjord, vil det vere aktuelt å setje vilkår om at arealet skal overdragast til slikt formål.

2.3 Forslag om å oppheve delingsforbodet

I 2005 vart det utarbeidd eit forslag til å oppheve delingsforbodet. Forslaget gjekk blant anna ut på at det skulle fastsetjast reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll. Dette var ved frådelling av dyrka jord med unntak av der det var gitt samtykke til omdisponering eller der jorda skulle brukast som tilleggsjord til andre bruk i drift. Det skulle også vere søknadsplikt ved frådelling av bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.

Mange høyringsinstansar motsette seg forslaget, 126 av totalt 143 kommunar, mest alle fylkeslandbruksstyra og dei fleste fylkesmennene. Dei som tilrådde forslaget la blant anna vekt på behovet for auka fleksibilitet og ønsket om fleire tomter i distrikta. Dei som motsette seg forslaget meinte at det vil få uheldige konsekvensar for jordvernet, og at utmarksressursane framleis bør vere en del av driftsgrunnlaget til ein landbrukseigedom.

I *Ot.prp.nr. 75 (2005-2006)* vart det fremja forslag om ei rekkje endringar i jordlova. Det vart også gjort greie for høyringa av forslaget om å oppheve delingsforbodet i

jordlova. I proposisjonen viste ein til høyringsutsegnene, og fremja ikkje forslaget. I *Innst. O. nr. 4 (2006-2007)* slutta fleirtalet i næringskomiteen seg til dette.

2.4 Samanhengen med anna regelverk

Jordlova § 12 gir eit forbod mot å dele eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Også ei rekkje andre reglar kan ha like stor verknad for det planlagde tiltaket. Dette gjeld til dømes jordlova § 9 som gir forbod mot å omdisponere dyrka og dyrkbar jord. I nokre saker der jordlova § 12 fastset at det må søkjast samtykke til deling, er det også plikt til å søkje dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19.

2.5 Praksis

2.5.1 Saksbehandling

Frå 1. januar 2004 fekk kommunane fullmakt til å avgjere alle søknader om omdisponering og deling. Fylkesmannen vart klageinstans. Formålet med overføringa av myndigheit var bl.a. å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. Kommunen skal utøve lokalt skjønn og forvalte dei landbrukspolitiske verkemidla innafor rammene av nasjonal politikk.

I enkelte saker omgjer fylkesmannen kommunen sine vedtak med heimel i forvaltningslova § 35. Omgjeringa skjer anten fordi fylkesmannen meiner at vedtaket er ugyldig, eller fordi vedtaket er eigna til å endre praksis i ei klart uheldig retning. Som regel er det eit samtykke kommunen har gitt som vert omgjort. Fylkesmannens omgjeringsvedtak kan klagast inn til Statens landbruksforvaltning (SLF).

2.5.2 Generell praksis

I 2011 vart det behandla 4478 søknader om deling i kommunane. Av desse fekk 4081 søkjarar heilt eller delvis samtykke, mens 397 søknader vart avslått. Dette gir ein avslagsprosent på ca. 8,9. Det er grunn til å tru at mange søkjarar får rettleiing slik at dei ikkje søker om frådelling som elles ville verte avslått. Tala for dei enkelte fylka tyder dessutan på at det er store forskjellar i regional praksis. På fylkesbasis varierer avslagsprosenten frå 20,6 til 2,7. Tal frå KOSTRA viser at det i 2011 vart gitt 491 samtykke til deling med formål tilleggsjord.

SLF undersøkte praksis for 20 % av alle delingssøknader behandla av kommunane i 2007¹. Undersøkinga hadde fokus på dei lovgivne vilkåra om at samtykke til deling kan givast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt eller der deling er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi. I tillegg vart det undersøkt korleis praksis var når det gjaldt omsynet til drifts- og miljømessige ulemper og frådelling av kårbusstad. I notatet her er resultatene av undersøkinga tekne opp i den mon forslaga i notatet har samanheng med dette innhaldet.

Departementet har gjennom dei seinare åra hatt til behandling ei rekkje delingssaker, og har dessutan også annan konkret kjennskap til kommunane sin praksis i delingssaker. Både KOSTRA, SLF si undersøking og departementet sine erfaringar viser at delingsføresegna er vanskeleg å praktisere.

¹ Referanse hos Statens landbruksforvaltning 201108362-1/360

3. BEHOV FOR ENDRINGAR

3.1 Innleiing

Innhaldet i gjeldande delingsforbod er stort sett uendra sidan regelen vart innført i 1955. Mange fleire enn i dag var da busett på bygdene og fekk og ein større del av inntekta si frå landbruksverksemda på garden, anten ressursgrunnlaget på eigedommen var stort eller lite. Desse tilhøva har endra seg fram til i dag. I perioden frå 1979 til 2011 har talet på driftseiningar i aktiv drift vorte redusert frå 125.302 til 45.612. Samla sett gjer endringane i samfunnet det ønskeleg å vurdere om føresegna fangar opp problema i dag på ein god nok måte.

I landbruks- og matmeldinga, sjå innleiinga til kapittel 10.4.2. er det slått fast at målet i landbrukslovgivinga om at eigar- og brukar skal vere den same tilseier at det bør stimulerast til at aktive brukarar kan sikre seg eigd tilleggsjord i form av jordbruksareal og skog. Det er vidare vist til at gjennomsnittstorleiken på eigd jordbruksareal er liten og at Noreg har eit skogbruk med små einingar. Det går vidare fram at:

”Når det skal stimuleres til tjenlig variert bruksstruktur, bør virkemidlene i større grad enn i dag legge til rette for omsetning av tilleggsjord og skog. I noen områder kan årsaken til at utbudet av tilleggsjord og skog er lavt være ulike bestemmelser i landbrukslovgivningen som enten hindrer salg eller reduserer eierens vilje til å selge. Det kan også ha sammenheng med den praksis kommunene fører i enkeltsaker. Jordlovens delingsforbud er et eksempel på en slik hindring. Dersom det blir enklere å dele fra, kan det føre til at flere ønsker å selge tilleggsjord og skog i aktive områder der det er vanskelig å få kjøpt eller leid slike arealer i dag. Reglene skal ivareta jordvernet, og delingspraksisen skal være i tråd med målene i landbruks- og matpolitikken.”

Det er i same punkt uttala følgjande:

”Undersøkelser viser at det mange steder er en underdekning på tilgjengelige landbrukseiendommer, dvs. at det er flere som etterspør slike eiendommer enn det er villige selgere. Mange av dem som etterspør slike eiendommer er primært ute etter en romslig boplass, gjerne nær naturen, med muligheter for fysisk lek for barn og ungdom og med lett tilgang til friluftsliv. Utenom pressområdene er det viktig å utnytte arealene slik at de kan bidra til slik livskvalitet. Dette kan bl.a. styrke mulighetene for å opprettholde bosettingen i sårbare samfunn. Også i denne sammenhengen kan forenklinger i jordlovens delingsforbud legge til rette for at mulighetene som ligger i fradeling og endret bruk kan bli utnyttet i større grad enn i dag.”

Fleirtalet i næringskomiteen uttalte i *Innst. 234 S (2011-2012)* følgjande i tilknytning til forslaga:

”Flertallet merker seg at regjeringen ønsker økt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer og mer aktiv bruk av mindre eiendommer til bosetting og fritidsbruk, og ser det som positivt at det blir enklere å fradele romslige tomter, tun og bolighus, samtidig som produktive jord- og skogbruksarealer kan bli solgt til andre landbrukseiendommer i nærheten med aktiv drift.

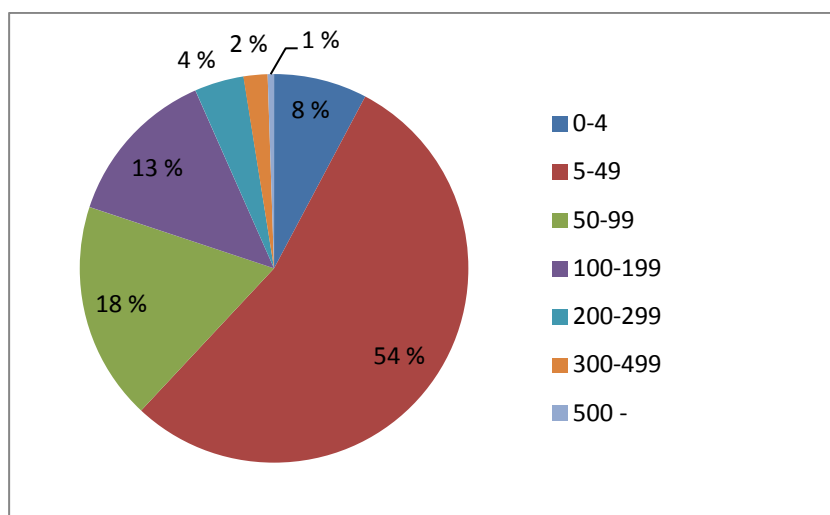
Når det gjelder fradeling av hus og tomt fra landbrukseiendom, ser flertallet fram til at det legges opp til fleksibilitet i regelverket, slik at praksis i størst mulig grad kan tilpasses lokale behov.”

Formålet med jordlova er å leggje tilhøva til rette slik at arealressursane vert brukte på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Det er lagt til grunn at arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området, med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

3.2 Tilleggsjord

Omtrent 185 100 landbrukseigedomar er registrerte i Landbruksregisteret (eigedomar med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skog). Leigejorda på landsbasis aukar. I 2008 var 39,9 % av det dyrka arealet leigd areal. I 2011 hadde det leigde arealet auka til 42,5 %.² Noreg har også eit skogbruk med små einingar. Over halvparten (61%) av skogeigedomane hadde i 2011 berre mellom 25 og 250 dekar produktivt skogareal.³

Grupperer ein landbrukseigedomane etter eigd jordbruksareal viser tala mange små eigedomseiningar, sjå figur 1. Hovudtyngda (72 %) av eigedomane hadde mellom 5 og 99 dekar eigd jordbruksareal. Ein femdel av eigedomane hadde meir enn 100 dekar eigd jordbruksareal. Opplysingane frå SSB, sett i samanheng med landbruksteljingane frå 1979 og 1989, viser at talet på eigedomar mellom 5 og 99 dekar eigd jordbruksareal har gått jamt nedover i perioden frå 1979 (med om lag 9 prosentpoeng), og at talet på eigedomar med eigd jordbruksareal over 100 dekar har auka i same periode (med om lag 6 prosentpoeng).



Figur 1. Eigedomar gruppert etter storleik på eigd jordbruksareal. 2010
Kjelde: SSB Landbrukseigedomar

I landbruksmeldinga kapittel 10.6.2 heiter det ”*Et sentralt mål i landbrukslovgivningen har over generasjoner vært at eier og bruker skal være den samme*”. Det store og aukande omfanget av bortleige inneber ei endring av bruksstrukturen i strid med målsetjinga.

² Data: Produksjonstilskudd 2011 SLF, skog og landskap 2012

³ Kjelde: SSB skogeigedommar 2011

Der brukaren er avhengig av mykje leigejord blir og drifta usikker, og det er vanskeleg å planleggje framover. Departementet meiner at det er behov for å stimulere til auka omsetjing av tilleggsjord og skog til eige for å motvirke denne utviklinga. Endra praksis ved søknad om deling der formålet med delinga er tilleggsjord kan stimulere til dette. Etter gjeldande jordlov § 12 kan det givast delingssamtykke om samfunnsinteresser av stor vekt taler for det. I forarbeida til føresegna er det lagt til grunn at til dømes rasjonalisering av eit bruk kan sjåast som ei samfunnsinteresse av stor vekt og såleis opne for å gi delingssamtykke, jf Ot.prp. nr. 72 (1993-94) s. 55 spalte 1. Departementet har lagt opp til ein streng praksis på dette punktet. Det har ført til at det i praksis har vore vanskeleg å få samtykke til frådeling av delar av det produktive arealet som tilleggsjord, der eigaren ønskjer å behalde bygningane saman med noko produktivt areal sjølv. Departementet meiner at det er ønskeleg å endre delingsføresegna slik at det i noko større grad vert opna for slike løysingar.

Det vil likevel vere behov for noko tilleggsjord gjennom leige. Leigejorda kan i nokon grad vere viktig for ein fleksibel landbruksproduksjon, for eksempel ved produksjonar som krev vekstskifte. Det kan også vere forhold som gjer at eigaren har behov for å leige eigedomen bort for ein periode.

3.3 Busetjing

Omtrent 33 000 landbrukseigedomar med bustadhus var i 2010 utan fast busetjing. Husa på desse eigedomane er eit ressurspotensial for busetjing. Undersøkingar viser at etterspurnaden etter landbrukseigedomar i mange delar av landet er større enn utbodet.⁴ Mange av dei som er interesserte i slik eigedom er primært ute etter ein romsleg plass å bu, nær naturen og med plass til å utfolde seg. På landbrukseigedomar utan fast busetnad kan det vere aktuelt å frådele bustadhuset med ei passeleg tomt, medan resten av eigedomen blir selt som tilleggsjord. I dei tilfella der omsynet til busetjing taler for det, vil det òg kunne givast samtykke til frådeling av noko produktivt areal saman med huset. Kårbustader som ikkje er nødvendige for drifta er kan ha eit potensial for busetjing der tilhøva ligg til rette for det. Frådeling av tomter utan bygningar kan og vere positivt for busetjinga.

Omsynet til busetjing må etter ei konkret vurdering sjåast som ei samfunnsinteresse av stor vekt dersom det etter lova i dag skal kunne givast delingssamtykke. Heimelen kan i nokon mon hindre bruk av bustadhus og tomter til busetjing. Departementet meiner regelen bør opne for busetjing i større grad enn etter gjeldande regel. Departementet meiner at det er behov for ei slik endring. Det er i denne samanhengen ønskeleg å leggje til rette for resultat som er tilpassa lokale behov.

3.4 Departementets vurdering

Departementet meiner at det er behov for å endre praksis ved søknad om delingssamtykke. Praksis vart gjennom brev til kommunane og fylkesmennene frå 2010 forsøkt mjuka opp. Departementet ser at det ikkje er tilstrekkeleg med eit slikt brev for å få eit ønska resultat. Formålet med endringa er ein praksis som i størst mogleg grad kan tilpassast lokale behov når det gjeld busetjing, og som kan føre til større samsvar

⁴ Meld. St. 9 2011-2012 – kapittel 10.4.2 s. 265 1. sp

mellom eigedoms- og bruksstruktur. Departementet meiner derfor at det er nødvendig å gjere ei lovendring.

4. DEPARTEMENTETS ENDRINGSFORSLAG

4.1 Delingssamtykke

Målet for forslaga i dette notatet er at det bør verte lettare å dele frå til bustadformål og til tilleggsjord. Ei full oppheving av delingsføresegna ville kunne føre til eit slikt resultat. Departementet meiner likevel at dette ville vere å gå for langt. Delingsføresegna i jordlova har nær samanheng med formålet i jordlova som er å sikre at arealressursane blir disponerte på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Formålet med delingsføresegna er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for nåverande og framtidige eigarar. Det er såleis viktige nasjonale mål som ligg bak delingsføresegna.

Det er mange eksempel på at deling av landbrukseigedom kan få uheldige følgjer.

- Deling kan føre til at det oppstår einingar som er vanskelege å drive rasjonelt og å oppretthalde som aktive bruk. I slike tilfelle kan det også vere vanskeleg å følgje opp driveplikta.
- Om delingsføresegna vert fjerna, risikerer ein ei trinnvis omdisponering ved at enkelte først deler frå parsellar med dyrka jord. Etter ei tid vert det fremja søknad om samtykke til omdisponering med tilvising til at parsellane er frådelte og at dei ligg unytta. I slike tilfelle kan det vere vanskelegare for kommunen å nekte omdisponering enn om arealet framleis er ein del av eit større bruk i drift.
- Etter delingsføresegna i jordlova av 1955 kunne tomter på inntil 2 dekar delast frå utan samtykke. Frådeling av slike tomter hadde eit stort omfang, og førte til driftsmessige ulemper til skade for landbruksverksemda. Unntaket vart derfor oppheva i 1965. Sjå omtale av dette i kapittel 2.1.

Eksempla viser at det er behov for ei delingsføresegn. Departementet meiner derfor at frådeling framleis må underleggjast kontroll slik at det mellom anna vil vere mogleg å hindre frådelingar som gir slike uheldige resultat som er peikt på over. Forslaga i notatet her byggjer såleis på at vi framleis skal ha ei føresegn som gjeld deling av jord- og skogbrukseigedom.

Departementet meiner samstundes at det er behov for endre fokus i delingssaker, og da bort frå ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet må vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne.

Departementet foreslår av den grunn at § 12 første ledd vert endra slik at omtalen av eit forbod blir borte. Sjå lovforslaget § 12 første ledd der setningane i leddet også av den grunn er stokka noko om.

Departementet foreslår ut over dette at søknadsplikta skal behaldast, men at delingsføresegna vert endra slik at det vert enklare å dele ein landbrukseigedom. Dette opnar mellom anna for at ein del av eigedomen vert tilleggsjord, eller at eit hus eller tomt blir frådelt til bustadformål. Sjå drøftinga av dette under kapittel 4.3.

4.2 Deling – forholdet til omdisponering etter jordlova og dispensasjon etter plan- og bygningslova

4.2.1 Omdisponering etter jordlova

Etter jordlova § 9 skal dyrka jord ikkje brukast til formål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, og dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Dersom ein søknad om fradeling har eit formål som inneber slik omdisponering, må det givast samtykke etter både jordlova § 9 og § 12 før arealet kan takast i bruk til formålet.

Vedtak etter § 9 og § 12 er separate vedtak, men vert i mange tilfelle gjort samtidig fordi søknadene kjem inn til kommunen samtidig. Dersom det ikkje ligg føre ein søknad etter jordlova § 9, og kommunen meiner det er nødvendig, kan kommunen behandle delingssøknaden som om han også er ein søknad om omdisponering. Kommunen kan alternativt gjere søkjaren merksam på at det er nødvendig også med ein slik søknad for å kunne bruke arealet til eit anna formål.

Rundskriv M-4/2003 seier følgjande om saksbehandlinga:

”I slike tilfeller må jordlovmyndigheten vise i vedtaket at den har tatt stilling til lovens krav for å gi tillatelse til omdisponering etter § 9 og tillatelse til deling etter § 12.

Dersom søknaden om omdisponering er avslått, bør kommunen ta kontakt med søker for å få avklart om vedkommende fastholder delingssøknaden. Hvis søker trekker delingssøknaden må vedkommende få refundert delingsgebyret. Hvis vedkommende fastholder delingssøknaden må kommunen ta stilling til om vilkårene for fradeling er oppfylt. Kommunen bør i så fall be opplyst hva det fradelte areal skal brukes til.”

I samband med undersøkinga til SLF (sjå punkt 2.5.2) om delingsføresegna gav fylkesmennene tilbakemeldingar om at mange av vedtaka fatta av kommunen er mangelfullt opplyste, og at dette blant anna gjeld spørsmål om omdisponering etter jordlova § 9.

Det er framheva i landbruksmeldinga at med landets avgrensa areal som kan nyttast til matproduksjon er det viktig med eit sterkt jordvern. Sjølv om departementet ønskjer å gjere det enklare å dele frå, bør dette ikkje føre til auka nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Departementet ønskjer derfor å setje auka fokus på jordvern i delingsføresegna. For å kunne frådele dyrka og dyrkbar jord til andre formål enn jordbruk, bør det vere ein føresetnad at jorda kan nyttast til dette formålet.

Departementet foreslår eit nytt andre ledd i jordlova § 12 som fastset at det må vere gitt samtykke etter jordlova § 9 før ein kan gi samtykke etter jordlova § 12. Når det ikkje er gitt samtykke til omdisponering må kommunen avslå søknaden om deling.

4.2.2 Dispensasjon etter plan- og bygningslova

Kommuneplanens arealdel skal fastleggje kva dei ulike areala i kommunen skal kunne brukast til, slik at det vert lettare å utarbeide meir detaljerte planar for enkeltområde, og

slik at det raskt og enkelt kan takast avgjerder i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Kommuneplanens arealdel med tilhøyrande føresegner har direkte rettsverknad. Dette betyr at vedteken plan er bindande for dei tiltaka som er omfatta av plan- og bygningslova. I eit LNF(R)-område vil frådelling av bygningar og formål som ledd i landbruk vere i samsvar med planen. Slike frådelingar kan likevel gå inn under jordlova § 12. Frådelling av byggjetomter til anna formål enn landbruk vil vere i strid med planen. Også deling av tomter med bygningar er i strid med LNF(R)-formålet i arealdelen når delinga føreset eller framstår som ledd i bruksendring til anna formål. LNF(R)-formålet kan ha underformål om for eksempel spreidd bustadbygging. Hensikta med dette arealformålet med tilhøyrande planføresegner er å gi rom for å innpasse visse andre bygningar i LNF(R)-området enn dei som vert nytta i primærnæring, utan å gjere det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet.

Dei fleste landbrukseigedomane i landet ligg i område som i kommuneplan er lagt ut til eller er regulerte til LNF(R)-område. Er formålet med frådelinga å endre bruken av eigedomen eller arealet, vil ny bruk nokså ofte vere i strid med planformålet. Dette vil for eksempel vere tilfelle der det blir delt frå tomter det ikkje er bygd på eller bygningar som skal nyttast til fritids- eller bustadformål. Plan- og bygningslova § 19-1 (tidligere § 7) inneheld ein regel som opnar for søknad om dispensasjon frå plan.

I eit brev frå 1998 til fylkesmennene trakk Miljøverndepartementet opp retningslinjer for samordninga mellom dispensasjonsvedtak etter plan- og bygningslova og vedtak om deling etter jordlova. Departementet la følgjande til grunn:

”Søknaden om fradeling/omdisponering bør først vurderes i forhold til plan- og bygningsloven som er den sektorovergripende loven. Framgangsmåten i slike saker bør være at saken først sendes på lokal høring (internt i kommunen) knyttet til aktuelle sektorer – landbruk, miljø kultur osv. – vedrørende spørsmål om dispensasjon etter pbl § 7. Deretter kan saken tas opp i forhold til den aktuelle sektorloven – i dette tilfellet jordloven.”

Landbruks- og matdepartementet meiner at det ikkje kjem godt nok fram i regelverket at den som vil dele ein eigedom må innhente fleire ulike samtykke frå kommunen. Det kjem heller ikkje fram kva for rutinar kommunane skal følgje ved handlinga.

Departementet foreslår under punkt 4.2.1 ein regel om at samtykke til deling etter jordlova ikkje kan givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering. Departementet meiner at det er ryddig både for partane og for kommunane at dette også gjeld når endra bruk er avhengig av dispensasjon frå plan med heimel i plan- og bygningslova. Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova, og slik dispensasjon ikkje er gitt, bør samtykke til deling etter jordlova ikkje kunne givast. Dersom dette går fram av lova, vert det tydeleg for den som skal dele eigedomen. Løysinga fører dessutan til at det blir klart kva for rutine kommunane skal bruke ved handlinga av dei to sakstypene. Rutinen er i tråd med den praksis som er skissert i brevet frå Miljøverndepartementet. Like reglar for omdisponering etter jordlova og dispensasjon frå plan etter plan- og bygningslova gir også ei regelteknisk enkel løysing.

Forslaget går fram av jordlova § 12 nytt andre ledd andre punktum.

Sjølv om det ikkje er nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningslova, vil ei rekkje tiltak vere søknadspliktige etter lova. Slik søknad og løyve vil komme i tillegg til behandling etter delingsføresegna i jordlova § 12.

4.3 Enklare å dele landbrukseigedom

Departementet foreslår fleire endringar i føresegna som samla kan føre til at det blir enklare å dele frå til bustad- og tilleggsjordsformål. Endringsforslaga er drøfta i punkt 4.3.1 til 4.3.7. Forslaga byggjer på føresetnaden frå næringskomiteen om at det må leggjast opp til fleksibilitet i regelverket, slik at praksis i størst mogleg grad kan tilpassast lokale behov.

4.3.1 Fjerne gjeldande vilkår for å gi samtykke

Dei to lovbestemte vilkåra for å gi samtykke i jordlova § 12 andre ledd er absolutte vilkår for deling. Delingssamtykke kan berre givast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi. Sjå omtalen av gjeldande rett og praksis i punkta 2.2 og 2.5.2. Dette kan stengje for delingar som ut frå ei heilskapsvurdering kan vere fornuftige og velgrunna. Gevinsten for eigedomen som vert styrkt med areal er for eksempel berre relevant dersom gevinsten kan karakteriserast som ei samfunnsinteresse av stor vekt. Også i dei tilfella dette vilkåret er oppfylt, vert søknaden om delingssamtykke ofte avslått dersom søkjaren ønskjer å behalde litt landbruksareal, til dømes saman med bustadhuset. Grunngevinga vil som regel vere at attverande del av eigedomen vert ein lite rasjonell landbrukseining.

Dei to lovbestemte vilkåra i delingsføresegna kan etter dette vere til hinder for frådeling av jord som skal seljast som tilleggsjord. Vilråra kan òg vere til hinder for frådeling av tomt eller hus som kan brukast som buplass.

Departementet meiner gjeldande reglar kan gi uheldige resultat, og foreslår derfor å fjerne dei lovbestemte vilkåra som absolutte vilkår for å gi delingssamtykke. Departementet meiner at dei omsyna som er relevante og viktige i staden bør gå fram som avvegingsmoment i ei heilskapsvurdering. Departementet foreslår såleis å innføre eit nytt tredje ledd som gjeld søknad om frådeling generelt, og eit fjerde ledd som gir kommunen utvida handlingsrom til å samtykke til deling der formålet er busetjing. Forslaget trekker dermed berre med seg meir landbruksmessige omsyn og omsynet til busetjinga.

Forslaget med avvegingsmoment i staden for lovfaste vilkår for deling gir kommunane eit auka handlingsrom til å løyse konkrete utfordringar. Kommunen kan, til dømes kome til ulike løysingar på delingsspørsmålet avhengig av om eigedomen ligg i eit område med problem med busetjinga, eller om eigedomen ligg i meir sentrale område med press på landbruksareal. I praksis må det gjerast ei konkret avveging i den enkelte delingssaka.

4.3.2 Avvegingsmoment med utgangspunkt i tenleg variert bruksstruktur

Formålet med delingsføresegna vil framleis vere å sikre og samle ressursane for nåverande og framtidige eigarar slik at eigedomsforholdet ikkje fører til svekka drift. Sjølv om dei lovbestemte vilkåra vert oppheva, meiner departementet at viktige og relevante moment innafor ramma av formålet i jordlova bør førast vidare ved søknad om frådelling. Det bør leggjast vekt på kva som er ein tenleg variert bruksstruktur i landbruket. Departementet foreslår derfor eit nytt tredje ledd som tek utgangspunkt i dette. Inn under tenleg variert bruksstruktur fell moment som at delinga skal føre til ei driftsmessig god løysing, om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur og omsynet til vern av landbruksressursane. Dei momenta som er nemnde i § 12 nytt tredje ledd er ikkje uttømmande. Også andre moment kan trekkjast inn dersom dei fell inn under formålet i jordlova. Eit eksempel på dette er omsynet til kulturlandskapet.

Slik forslaget til ny føresegn er utforma, er ikkje alle slag samfunnsinteresser omfatta, berre slike interesser som er omfatta av formålet i jordlova. Etter gjeldande rundskriv M-4/2003 kan samfunnsinteresser av stor vekt vere etablering av idrettsanlegg, industritiltak eller anna verksemd som ikkje er landbruk. Delingsføresegna i jordlova er frå ei tid kor bruken av arealressursane ikkje i same grad som nå vert regulert gjennom plan- og bygningslova. Departementet kan ikkje sjå at det lenger er behov, eller ønskeleg, at delingsføresegna skal leggje til rette for gjennomføring av slike tiltak. Departementet meiner at omdisponering til dei aktuelle tiltaka bør skje gjennom ein reguleringsplan. Dette inneber etter departementet si meining ei nyttig rydding i lovverket.

Etter gjeldande delingsføresegn skal det ved vurderinga i delingssaka leggjast vekt på omsynet til godkjende planar. I praksis er dette eit moment som tek vare på omsynet til jordvern. Verknaden av at momentet vert eksplisitt nemnt i lova vert svekka på grunn av forslaga til nye avvegingsmoment i forslaget til nytt andre ledd og tredje ledd punkt 3. Departementet ser derfor ikkje lenger behov for å nemne dette momentet direkte i lova.

Dersom det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 og/eller dispensasjon etter plan- og bygningslova, må det takast stilling til om landbruksinteressene gjer seg gjeldande i slikt omfang at samtykke til deling etter jordlova ikkje kan givast.

4.3.3 Tenleg variert bruksstruktur

Kva som er ein tenleg variert bruksstruktur er omtala i rundskriv M-35/95 Om jordloven § 1. Det skal leggjast til rette for utvikling av bruk som er tenlege for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut frå det området eigedomen ligg. Det er lagt til grunn som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast gjennom bruk av verkemidla i lova. Ved avgjerd av kva for bruksstorleik som er tenleg, må ein sjå på ressursgrunnlaget og om ressursane kan drivast på en kostnadseffektiv måte i eit langsiktig perspektiv. Ved avgjerd av ei konkret sak kan ein likevel finne at auke av arealet ikkje vil føre til nemnande styrking av bruket. Ved vurderinga av kva som gir ein tenleg bruksstruktur må dei momenta som er nemnd i § 1 andre ledd trekkjast med.

4.3.4 Driftsmessig god løysing

Omsynet til driftsmessig gode løysingar står i dag i formålet i jordlova § 1 og er også etter dagens regelverk eit relevant omsyn i delingssaker. Departementet foreslår at det skal gå fram av lova at det ved søknad om deling skal leggjast vekt på om delinga fører til ei driftsmessig god løysing. Sjå forslaget til endring i § 12 tredje ledd nr. 1.

Vurderinga skal ikkje berre skje i samband med den eininga som vert delt. Det må vurderast om den totalløysinga delinga legg opp til fører til ei driftsmessig god løysing.

Kva som er ei driftsmessig god løysing er omtala i *Ot.prp. nr. 72 (1993-1994)* s. 78, der det heiter:

”Når det gjeld uttrykket driftsmessig gode løysingar, vil departementet peika på at dei endra rammevilkåra gjer det nødvendig å skapa eit meir robust jordbruk. I samband med eigedomsutforming må det derfor leggjast stor vekt på landbruksfaglege løysingar som kan føra til reduserte kostnader. Ein må søke å få ei arronderingsmessig god eigedomsutforming. Det inneber mellom anna at det dyrka arealet på driftseiningane bør vera mest mogleg samla med korte driftsveggar. Det vil og vera ei driftsmessig god løysing dersom utviding av driftseininga fører til at bygningsmassen og driftsapparatet på bruket vert betre utnytta. ...

Vanlegvis vil ei oppbygging av einingane mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Dette er etter departementet si vurdering eit moment som må trekkjast inn ved vurderinga av kva som gir ei driftsmessig god løysing.”

Ut over dette går det fram av rundskriv M-35/95 Om jordloven § 1 at kva som gir driftsmessig gode løysingar mellom anna må vurderast i høve til andre mål i jordlova § 1. Eit eksempel på dette er at det må takast omsyn til kulturlandskapet.

Etter gjeldande delingsføresegn skal kommunen vurdere om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Departementet ønskjer å føre denne delen av regelen vidare, men ser det ikkje som nødvendig at dette går uttrykkeleg fram av lova. Dette er ei vurdering som naturleg høyrer heime ved vurderinga av om deling fører til ei driftsmessig god løysing. Ved frådelling der formålet med delinga er endra bruk, er drifts- og miljømessig ulemper for landbruket eit viktig omsyn og må vurderast i alle saker. Sjå omtale av dette under punkt 2.2.

4.3.5 Betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur – behovet for tilleggsjord

Å skaffe tilleggsjord til eige vil ofte gi ei driftsmessig god løysing for den som får tilleggsjorda. Behovet som er skissert i punkt 3.2 tilseier sterkare fokus enn tidlegare på å synleggjere dette momentet. Departementet foreslår såleis at dette skal vere eit eige avvegingsmoment, og at det kjem klart fram i lovteksta at det skal leggjast vekt på om ein ved delinga oppnår betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, sjå § 12 tredje ledd punkt 2. Løysinga opnar for at det kan leggjast større vekt enn tidlegare på at ein nabo får overta tilleggsjord sjølv om ein ikkje alltid oppnår full rasjonalisering. Det betyr at det etter ei konkret vurdering også kan vere aktuelt å gi samtykke til deling sjølv om eigedomen i tillegg til tunet vert sitjande att med noko innmark eller skog. Sjå omtale av gjeldande rett under punkt 2.2. Det vil også vere relevant å sjå på om den frådelte jorda går til ein som allereie driv jorda på leiebasis.

4.3.6 Vern av landbruksressursar

Departementet foreslår at det skal gå fram av § 12 tredje ledd nr. 3 at det ved avveginga av om samtykke til deling skal givast skal leggjast vekt på omsynet til vern av landbruksressursane. Dette er nytt som eige avvegingsmoment, men det er likevel også aktuelt etter gjeldande delingsføresegn. Vern av landbruksressursar omfattar ressursar som jord, skog og bygningar og kor viktig arealet er som produksjonsfaktor. Føresegna går såleis vidare enn forslaget til § 12 nytt andre ledd som gjeld dyrka og dyrkbar mark der formålet med frådelinga er omdisponering.

Sjølv om formålet ikkje er omdisponering, kan deling av landbrukseigedom på sikt ha negativ effekt i høve til jordvern. Små einingar kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift, anten ved ei omdisponering eller ved attgroing på grunn av ikkje-bruk. Det kan òg by på vanskar for kommunane å følgje opp driveplikta på små bruk.

Føresegna tek opp i seg nokre av omsyna bak gjeldande vilkår om at deling må vere forsvarleg ut frå omsynet til den avkastinga eigedomen kan gi. Vurderinga skal likevel ikkje berre skje med utgangspunkt i eininga som er søkt delt. Det må vurderast om totalløysinga delinga legg opp til er i tråd med omsynet til vern av landbruksressursane.

4.3.7 Busetjing

Departementet foreslår at sjølv om kommunen ved avveginga etter forslaget til § 12 nytt tredje ledd kjem til at samtykke til deling ikkje bør givast, skal kommunen likevel ha moglegheit til å godkjenne delinga dersom det er viktig å styrkje busetjinga i området. Heimelen for at kommunen skal kunne gjere dette går fram av forslaget til § 12 nytt fjerde ledd.

Etter jordlova § 1 er det eit mål å skape ein tenleg variert bruksstruktur ut frå samfunnsinteressene i området, og med hovudvekt blant anna på omsynet til busetjing. Dette gjeld busetjing med utgangspunkt i landbrukseigedomen. Forslag til § 12 nytt fjerde ledd er meint å gjelde busetjing generelt.

Ei tomt med eksisterande våningshus eller kårbustad som ikkje trengst på garden, vil kunne nyttast som bustad av andre. Ressursane som ligg i bygningane vert på denne måten nytta samstundes som det er positivt for busetjinga. Også frådeling av tomter utan bygningar kan opne opp for busetjing. Kommunen kan ved slik frådeling også leggje til rette for såkalla "livsstilseigedomar". Dette kan vere bustader i landbruksområde og som gjerne har noko større tomter enn bustader som blir lagde ut i byggjefelt.

Vil kommunen gi samtykke til deling etter forslaget til nytt fjerde ledd, må det avklarast om busetjingsomsynet gjer seg gjeldande i området, og med kva for tyngde omsynet gjer seg gjeldande. Det må takast stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketalet i den aktuelle delen av kommunen. Samtykke til deling kan givast med sikte på ein auke i folketalet, eller med sikte på å halde oppe den busetjinga som ein allereie har i kommunen eller området. Befolkingsstatistikk frå Statistisk sentralbyrå kan vere eit utgangspunkt for vurderinga, men statistikken er ikkje avgjerande.

4.4 Oppsummering

Forslaget til ny § 12 tredje og fjerde ledd gir kommunane eit vidare handlingsrom til å tillate frådellingar. Dette kan føre til at det blir enklare å dele frå til bustad- og tilleggsjordformål.

Når alle momenta er vurderte, må kommunen etter ei samla vurdering avgjere om samtykke til frådelling kan givast. Dette krev konkrete avvegingar som er tilpassa lokale forhold. Forslaga legg til rette for at kommunane har handlingsrom ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området. I sentrale område er det særleg viktig å sikre eit sterkt jordvern og å sikre areala for ei rasjonell landbruksdrift, medan utfordringane i utkantområda ofte er å leggje til rette for busetjing. Her vil den nye delingsføresegna kunne brukast aktivt for å få dette til.

5. GRENSEJUSTERING ETTER MATRIKKELLOVA § 16 OG DELING ETTER JORDLOVA § 12. NY HEIMEL FOR Å GI FORSKRIFT

Grensejustering etter § 16 i *Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova)* har til formål å gjere grensa mellom to eigedomar meir tenleg. Grensejustering inneber ei overføring av areal, anten mellom to grunneigedomar eller frå ein grunneigedom til ein annan (einsidig overføring). Lova legg opp til at grensejusteringar skal kunne gjennomførast på ein enkel måte. For eksempel kan grenser mellom matrikkeleiningar justerast utan at det blir innhenta fråsegn om pantefråfall og justeringa skal heller ikkje tinglysast.

Grensejustering kan berre gjelde for mindre areal og langs eksisterande felles grense. Matrikkellova har heimel for nærare reglar om grensejustering. Slike reglar går fram av *Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 nr. 864 (matrikkelforskriften)* § 34. I forskrifta er det blant anna fastsett areal- og verdigrenser. Reglane skal blant anna hindre at grensejustering ikkje skjuler reelle eigedomsoverføringar.

Sjølv om matrikkellova gir heimel for å justere grenser, kan grensa ikkje justerast i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving. I plan- og bygningslova § 20-1 er grensejustering ikkje nemnd som eit søknadspliktig tiltak. Det legg til rette for ei enkel gjennomføring av grensejusteringar. Delingsføresegna i jordlova og reglane om konsesjon er eksempel på reglar som kan hindre ein slik enkel saksgang som matrikkellova legg opp til. Departementet meiner at heller ikkje føresegnene om deling eller konsesjon bør hindre enkel gjennomføring av grensejustering etter matrikkellova.

Departementet meiner det bør fastsetjast eit unntak frå kravet om delingssamtykke, og at det også bør gjerast ei endring i *Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434* slik at reglane i jordlova og konsesjonslova ikkje hindrar ei effektiv gjennomføring av grensejusteringar. Eit eventuelt unntak frå jordlova § 12 må vise den konkrete rekkevidda av unntaket, for eksempel gjennom arealgrenser. Departementet meiner at eit slikt unntak eignar seg best i ei forskrift gitt med heimel i jordlova. Dette opnar for å sjå reglane om deling og konsesjon i samanheng.

Departementet foreslår derfor eit nytt siste ledd i jordlova § 12 som gjer det mogleg for departementet å gi forskrift om unntak frå søknadsplikt ved frådeling av mindre areal i samband med grensejustering.

6. ØKONOMISKE, ADMINISTRATIVE OG ANDRE VESENTLEGE KONSEKVEN SAR

Formålet med forslaget er å leggje til rette for at det skal verte enklare å dele frå til tilleggsjord og busetjing. Departementet meiner at forslaga samla sett ikkje inneber nemnande økonomiske eller administrative konsekvensar for kommunen, Fylkesmannen eller staten. Forslaga fører til eit enklare regelverk og enklare forvaltning noko som er eit forvaltningspolitisk mål. Forslaget som gjeld omdisponering etter jordlova og dispensasjon etter plan- og bygningslova gir også betre samordning mellom regelverka. Dette er ei forenkling i seg sjølv. Det er ikkje sett fram forslag til endringar i kven som avgjer sakene.

Vedlegg 1 (dagens lovtekst):**§ 12. Deling**

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen 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.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Vedlegg 2 (forslag til ny lovtekst):

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av departementet. Det same gjeld* forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka og dyrkbar jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller om dyrkbar jord skal takast i bruk slik at ho ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9. Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt slik dispensasjon.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna

- 1. om delinga fører til ei driftsmessig god løysing,*
- 2. om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og*
- 3. omsynet til vern av landbruksressursane.*

Sjølv om det ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling etter tredje ledd, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi føresegner som gjer unntak for frådelling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.