



Her finner dere spørsmål og svar til jordloven. Dokumentet er oppdatert 03.05.2023

## Jordloven

### § 2. Virkeområde

#### *Spørsmål om fradeling skal behandles etter jordloven*

Skal søknad om fradeling av areal som er satt av til tjenesteyting i gjeldende arealdel av kommuneplanen behandles etter jordloven?

#### *Svar*

Arealet som søkes fradelt er i kommuneplanens arealdel avsatt til tjenesteyting som er underformål under formålet **bebyggelse og anlegg**, (bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting) jf. pbl. § 11-7 annet ledd nr. 1. (arealformål i kommuneplanens arealdel)

Etter jordloven § 2 første ledd bokstav b nr.1 gjelder ikke jordloven § 12 for område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Søknaden krever ikke behandling etter jordloven. Dette forutsetter at det ved godkjenning av kommuneplanens arealdel ikke ble gjort vedtak om at jordloven § 12 likevel skulle gjøres gjeldende for planområdet, jf. jordloven § 12 tredje ledd.

29.09.21

#### *Spørsmål om det er nødvendig med samtykke etter jordloven*

Reglene om deling gjelder ikke for registerenheten som søkes fradelt. Resten av driftsenheten er i hovedsak LNF. Er det nødvendig med samtykke etter jordloven?

#### *Svar*

Det søkes om fradeling av en registerenhet som inngår i en driftsenhet. Registerenheten som søkes fradelt er i sin helhet regulert til boligbebyggelse i områdeplan. Den er i sin helhet også avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealdelen er rettslig bindende for fremtidig arealbruk. Resten av driftsenheten er i hovedsak (ca. 64 %) avsatt til LNF. Spørsmålet er om det er nødvendig med samtykke etter jordloven for å dele fra registerenheten som inngår i driftsenheten.

Det følger av jordloven § 2 første ledd bokstav a, at reglene om deling ikke gjelder for områder som enten i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk, eller hensynssone som med tilhørende bestemmelser fastlegger faresone etter plan- og bygningsloven § 12-6. Det følger også av jordloven § 2 første ledd bokstav b punkt 1, at det ikke er nødvendig med samtykke etter jordloven dersom det aktuelle området i bindende arealdel av kommuneplanen er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Vår vurdering er at arealet som søkes fradelt er omfattet av unntaket.

Det følger av jordloven § 12 sjette ledd at bestemmelsen om deling gjelder i utgangspunktet uten hensyn til om eiendommen består av flere registerenheter. Resten av driftsenheten er i hovedsak (ca. 64 %) avsatt til LNF, og er ikke omfattet av unntakene i jordloven § 2 første ledd. Vi forstår unntakene i jordloven § 2 første ledd slik at hele området må være omfattet av unntaket for at samtykke til deling ikke skal være nødvendig. Så lenge registerenheten som søkes fradelt er en del av en driftsenhet som ikke faller inn under unntaket, er vår vurdering at det kreves samtykke til deling.

09.03.2023

## **§ 8. Driveplikt**

### ***Spørsmål om jordloven og forpaktingsloven***

Spørsmål om det å inngå en avtale om forpaktning fristiller grunneier fra kravet i jordloven § 8 andre ledd om driftsmessig god løsning.

### ***Svar***

Hovedregelen om at jordbruksareal skal drives følger av jordloven § 8. Eieren kan oppfylle driveplikten ved å drive jordbruksarealet selv, eller leie det bort. Drivepliktens innhold når eieren velger å leie bort jordbruksarealet reguleres av § 8 andre ledd. Det er krav om at avtale om bortleie har en varighet på minst 10 år om gangen, er skriftlig og må føre til driftsmessig gode løsninger. § 8 andre ledd i jordloven kan ikke brukes som rettslig grunnlag for å stille krav til forpaktingsavtaler.

For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfylder driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

18.10.21

### ***Spørsmål om gyldigheten av en jordleieavtale***

Når en jordleiekontrakt er utstedt på 15 år fra 2019 til 2034 uten at det er søkt konsesjon på denne kontrakten, er den da gyldig?

### ***Svar***

Konsesjon er tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom. Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Dette har sammenheng med at mange rettigheter har virkning som ligger nær en eiendomsrett, eller de kan redusere eiendommens bruksmuligheter. Stiftelse eller overdragelse av rettigheter kan bare utløse konsesjonsplikt dersom erverv av eiendommen som rettigheten gjelder også ville ha utløst konsesjonsplikt. En jordleiekontrakt mellom to parter er en privatrettslig avtale. Den privatrettslige avtalen blir ikke mer gyldig ved at konsesjon innvilges. Hvorvidt en jordleiekontrakt er gyldig og den privatrettslige virkningen av at det ikke er søkt konsesjon på jordleiekontrakten, er et privatrettslig spørsmål som eventuelt kan avgjøres av voldgiftsretten eller domstolene.

12.10.22

### **Spørsmål om gyldigheten av en jordleieavtale**

Hvis den ikke er gyldig kan den da sies opp ved salg av eiendommen?

#### **Svar**

Dersom jordleiekontrakten er ugyldig, så betyr det at partene som har inngått kontrakten ikke lenger er bundet av den. Det vil si at partene ikke er forpliktet til å oppfylle kontrakten etter dens innhold.

12.10.22

### **Spørsmål om jordleieavtale**

Grunneier leier ut dyrkbar mark til naboen. Hos naboen har det blitt gjennomført generasjonsskifte, nå skal sønnen drive videre. Grunneieren lurer på om det skal utarbeides ny jordleiekontrakt med nabosønnen selv om den gamle jordleiekontrakten ikke har gått ut. Grunneieren ønsker egentlig ikke at nabosønnen skal drive jorda på sin eiendom videre.

#### **Svar**

Jordloven § 8 andre ledd regulerer driveplikten når eieren velger å leie bort jordbruksarealet. Et av vilkårene i bestemmelsen er at avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen og at avtalen ikke kan gi eieren (utleieren) mulighet til å si den opp i denne perioden. Hvis det går fram av avtalen, kan leietaker på sin side si opp avtalen i tiårsperioden.

Jordloven § 8 andre ledd regulerer ikke hva som skjer med avtalen dersom det blir ny eier på eierens (utleiers) eiendom eller på leietakerens eiendom, før jordleiekontrakten har gått ut.

Det er ikke noe påbud i jordloven § 8 andre ledd om at eier (utleier) må inngå ny jordleieavtale med ny eier på leietakerens eiendom. Hvis det går fram av avtalen, kan ny eier på leietakerens eiendom ha rett til å overta avtalen uendret.

23.03.2023

## **§ 12. Deling**

### **Spørsmål om fradeling**

Der jordbruksarealene blir tilleggsarealer for naboeiendommer, kan kommunen legge til rette for at det kan fradeles større areal sammen med tunet på 15 - 30 dekar (preg av småbruk)?

#### **Svar**

Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av den nasjonale politikken. Det står i jordloven § 12 første ledd at utgangspunktet er at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten samtykke. Deling skal i utgangspunktet tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for

nåværende og fremtidige eiere. Kommunen må ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen i landbruket. I denne vurderingen må kommunen blant annet søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Ved vurdering av om bruksstrukturen er tjenlig og variert må kommunen vektlegge lokale forhold. Det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må det tas utgangspunkt i ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Vurderingen må ta utgangspunkt i landbrukshensyn som vern av arealressursene, driftsmessig god løsning og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessig ulemper for landbruket. I distriktene kan det være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Jordloven § 12 fjerde ledd gjelder hensynet til bosetting mer generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseieendommer. Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet, eller der det er viktig å opprettholde eksisterende bosetting i kommunen eller i området.

18.11.21

### **Spørsmål om fradeling av gårdstun på golfbane**

Dere spør om saken skal behandles som en vanlig fradeling av gårdstun, og salg av landbruksarealet.

### **Svar**

Dere har spørsmål om fradeling av gårdstun til bolig på en eiendom som består av ca. 6 dekar produktiv skog, 175 dekar annet markslag og 15 dekar bebygd areal.

175 dekar annet areal har tidligere vært dyrket mark, men ble i 1999 regulert til golfbane. Arealet (golfbanen) skal selges etter en eventuell fradeling av gårdstun. Det står i reguleringsplanens bestemmelser at området skal tilbakeføres til landbruksformål dersom golfvirksomheten opphører eller når samfunnets behov for mat måtte gjøre det nødvendig for myndighetene å kreve det. Jordloven §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for området.

Vi har tatt en sjekk i våre arkiver, men vi finner dessverre ikke noen lignende sak.

Dere spør om saken skal behandles som en vanlig fradeling av gårdstun, og salg av landbruksarealet.

Vår vurdering er at dere må ta en konkret vurdering av om delingen går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Det går frem av § 12 tredje ledd første punktum at det må legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Jordloven § 12 tredje ledd annet punktum stiller opp de landbrukshensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis. Dere kan lese mer om hvordan momentene skal vurderes i rundskriv M-2/2021.

21.03.2023

### **Spørsmål om innløsning av festetomt og fradeling**

Kommunen har fått en søknad om fradeling av en festetomt på ca. 1 dekar. Ifølge søknaden ble festekontrakten inngått i 1942 og hytta som står på festetomta bygd omtrent samtidig. Nå søkes tomte innløst (med hjemmel i tomtefestelovens § 32). Spørsmålet er imidlertid om innløsning av festetomta krever tillatelse til fradeling etter jordlovas § 12?

### **Svar**

Festekontrakten ble inngått i 1942 og hytta som står på festetomta ble bygd omtrent samtidig. Når det gjelder spørsmål om søknaden om fradeling skal behandles etter plan- og bygningsloven, anbefaler vi at dere tar kontakt med juridisk avdeling hos oss. Vi svarer på spørsmål om innløsning av festetomt krever tillatelse til fradeling etter jordlova § 12.

I jordlova § 12 første ledd står det:

*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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).*

Tomtefesteloven § 32 tredje ledd lyder slik:

*Til innløyasing av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtala, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trongst etter reglane på den tida.*

I en tolkningsuttalelse fra 10.06.2008 av justis- og politidepartementet står det:

*Eit sentralt spørsmål er kva som skal reknast som "samtykke til bortfeste" etter tomtefestelova § 32 tredje ledd, og vidare kva som skal reknast som eit samtykke til innløyasing frå offentleg styresmakt etter den same føresegna. Problemet er m.a. at den tilgrensande offentlegrettslege lovgivinga til dels er formulert i ein annan terminologi. Mellom tomtefestelova § 32 tredje ledd og jordlova § 12 første ledd er det rett nok godt samsvar. Jordlova § 12 første ledd talar eksplisitt om å gi samtykke til bortfeste, jf. tredje punktum samanhalde med første punktum. Regelen i tomtefestelova § 32 tredje ledd inneber at eit slikt samtykke til bortfeste også skal reknast som eit samtykke til frådeling etter jordlova § 12. I desse tilfella er det derfor ikkje nødvendig å søkje om delingsløyve etter jordlova.*

På side 22 i rundskriv M-2/2021 står det:

*Etter fast praksis kreves det samtykke til deling når festetomt blir overdratt hvis søknad om bortfeste ikke tidligere har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Nytt samtykke er også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknaden om bortfeste uttrykkelig ble satt som vilkår at tomte skulle festes bort og ikke selges.*

I fotnoten til ovennevnte avsnitt står det:

*Festeforhold som er opprettet etter 19. juni 1970 krevde behandling etter jordlovens bestemmelse, og det er grunn til å tro at de er behandlet tidligere. Det var ulike syn på om avtaler inngått før 1970 krevde tillatelse. For slike avtaler er det lite sannsynlig at de har vært behandlet tidligere.*

Med bakgrunn i ovennevnte mener vi at innløsning av festetomt fra 1942 ikke krever tillatelse etter jordlova § 12.

09.02.22

### **Krever jordleieavtaler med varighet lengre enn 10 år delingsbehandling og konsesjonsbehandling?**

#### **Svar**

Det følger av jordloven § 12 første ledd at deling av eiendom som er nytta eller kan nyttas til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet. Det samme gjelder forpaktning, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

Etter konsesjonsloven § 3 første ledd første punktum oppstår konsesjonsplikten både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett med mindre retten er stiftet for høyst ti år uten adgang for den som har bruksretten til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Varer bruksretten i mindre enn ti år, oppstår det ikke konsesjonsplikt. Bestemmelsen gjelder også stiftelse og overdragelse av rettigheter av kortere varighet dersom rettighetshaveren er gitt rett til fornyelse slik at rettigheten(e) samlet varer lenger enn ti år.

En jordleieavtale med varighet lengre enn 10 år krever både delingsbehandling og konsesjonsbehandling.

27.04.22

### **Hvem søker om deling? (eier eller leietaker?)**

#### **Svar**

Jordloven har ingen bestemmelser som regulerer spørsmålet om hvem som kan søke om deling. Matrikkelloven § 9 har regler om hvem som kan kreve oppretting av ny grunneiendom. Bestemmelsen i matrikkelloven er veiledende også for hvem som kan søke deling etter jordloven, men det er ikke fullt ut sammenfall mellom reglene i jordloven og matrikkelloven. Den som har grunnbokshjemmel kan søke deling. En søknad skal også tas opp til behandling dersom søkeren kan dokumentere en privatrettslig rett til å gjennomføre delingen, for eksempel ved kjøpekontrakt eller skjøte. Et vedtak om deling er en offentlig tillatelse, og vedtaket har ingen betydning for underliggende privatrettslige tvister om retten til å gjennomføre tiltaket.

27.04.22

**Hvem søker om konsesjon? (eier eller leietaker?)**

**Svar**

Det er erverver (leietaker) som skal søke konsesjon. Erverver (leietaker) og eier (overdrager) skal begge skrive under på skjemaet.

27.04.22

**Hvordan «angriper» kommunen saken – ber vi først om å få kopi av leieavtalen for SÅ å gripe inn hvis vi ser at varigheten er lengre enn 10 år eller (når vi – som i dette tilfellet – antar at varigheten er lenger enn 10 år) krever vi behandling etter jord- og konsesjonslov før leieavtalen skrives?**

**Svar**

Det følger av § 8 andre ledd i jordloven at eieren må sende kopi av jordleieavtalen til kommunen. Når dere mottar kopi av leieavtalen må dere ta stilling til om avtalen oppfyller vilkårene i jordloven § 8 andre ledd. I denne sammenheng vil det også være naturlig å ta stilling til om jordleieavtalen krever samtykke til deling og om den er konsesjonspliktig.

Erververen har i henhold til konsesjonsloven § 13 første ledd en frist på fire uker til å søke konsesjon på ervervet. Fristen regnes fra avtalen om overdragelse ble gjort, eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Kommunen skal føre kontroll med at søknader blir sendt inn i rett tid og sette frist for å søke konsesjon dersom fristen ikke blir overholdt, se konsesjonsloven § 13 annet ledd.

27.04.22

**Spørsmål om å kjøpe hverandre ut av sameie**

**Svar**

Vi forstår spørsmålet slik at det er snakk om to registerenheter som eies i sameie mellom to personer med en ½ part hver i begge registerenhetene. Eierne ønsker å kjøpe hverandre ut av sameiet, slik at de etter overdragelsen eier hver sin registerenhet i eneeie. Vi forstår det slik at de to personene i tillegg eier andre registerenheter i eneeie.

Bestemmelsen om deling i jordloven gjelder i utgangspunktet uten hensyn til om eiendommen består av flere registerenheter, jf. jordloven § 12 sjetten ledd. Før eierne kjøper hverandre ut av sameiet, må dere ta stilling til om de to registerenhetene inngår i en driftsenhet.

Inngangsvilkåret for at det skal foreligge en driftsenhet etter jordloven § 12 sjetten ledd, er at registerenhetene er på samme eierhånd. Om denne vurderingen går det frem av punkt 5.3.3 i rundskriv M-2/2021 at:

*Samme eierhånd betyr at de ulike gårds- og bruksnummer må eies av en og samme person.*

I en uttalelse fra Lovavdelingen er *person* her likestilt med eierskap av flere sameiere sammen, med forbehold om at sameiekonstellasjonen er lik for registerenhetene.

I punkt 5.3.3 i rundskriv M-2/2021 står det:

En spesiell situasjon er når en eiendom eies av en person i eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd. Hvis eieren eier flere sameieparter i ulike eiendommer, men ingen hel eiendom, er ikke sameiepartene på samme eierhånd. Partene kan følgelig overdras hver for seg uten samtykke etter jordloven. Et eksempel hvor ingen eier en hel eiendom er hvor to ektefeller eier hver sin halvpart av en eiendom, og mannen eier en sameiepart i en annen eiendom.

Dersom dere kommer til at de to registerenhetene inngår i en driftsenhet, må det søkes om deling etter jordloven § 12 første ledd, før eierne kan kjøpe hverandre ut av sameiet.

Det er både i konsesjonsloven og i forskrift om konsesjonsfrihet mv. fastsatt flere unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Omfattes ervervet av ett av unntakene er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en liste over forhold knyttet til eiendommens karakter som fører til at det ikke er nødvendig å søke konsesjon. Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling. Dersom ervervet ikke omfattes av unntakene fra hovedregelen om konsesjonsplikt, må det søkes konsesjon.

02.11.2022

### **Spørsmål om «samme eierhånd»**

#### **Svar**

Vi forstår spørsmålet slik at dere lurer på om vilkåret om «samme eierhånd» er oppfylt, jf. jordloven § 12 sjette ledd ved følgende situasjonsbilde:

##### Situasjon 1:

To ektefeller driver landbruksdrift sammen, men gjennom mannens enkeltpersonforetak. Foretaket har driftssenteret på landbrukseiendommen til kona, som hun eier i eneeie. Så kjøper mannen alene, tilleggsjord til landbrukseiendommen deres. Tilleggsjorda ligger rett i nærheten av driftsenheten. Alt landbruksareal kan drives på en enkel og rasjonell måte. Er alle eiendommene (med samtlige gbnr. ) på samme eier hånd, eller oppstår det da en deling etter jordloven av driftsenheten til han og kona? Har vi en samlet driftsenhet, eller skapes det 2 eller 3 landbrukseiendommer?

##### Svar:

I rundskriv M-2/2021 i punkt 5.3.3 står det: *En spesiell situasjon er når en eiendom eies av en person i eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd.* Vi forstår situasjonen slik at det bare er kona som eier en landbrukseiendom og at hun er eneeier av landbrukseiendommen. Dersom mannen er eneeier av tilleggsjord, så er de to registerenhetene ikke på samme eierhånd. Vår vurdering er at registerenhetene kan overdras hver for seg uten samtykke etter jordloven.

##### Situasjon 2:

Kona og mannen erverver sammen en ny landbrukseiendom (som tillegg til eksisterende) med hver sin ideelle halvdel. Så kjøper mannen alene, tilleggsjord til landbrukseiendommen deres. Tilleggsjorda ligger rett i nærheten av driftsenheten. Alt landbruksareal kan drives på en enkel



og rasjonell måte. I tillegg ligger begge landbrukseiendommene nær tilknytning til hverandre, at de er å regnes som en driftsenhet. Er alle eiendommene (med samtlige gbnr. ) på samme eier hånd, eller oppstår det da en deling etter jordloven av driftsenheten til han og kona? Har vi en samlet driftsenhet, eller skapes det 2 eller 3 landbrukseiendommer?

Svar:

I rundskriv M-2/2021 i punkt 5.3.3 står det: *En spesiell situasjon er når en eiendom eies av en person i eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd.* Vår vurdering er at vilkåret om «samme eierhånd» er oppfylt for kona sin landbrukseiendom som hun er eneeier av og den delen av registerenheten som hun eier sammen med mannen. Vår vurdering er at vilkåret om «samme eierhånd» er oppfylt for mannen sin tilleggsjord som han er eneeier av og den delen av registerenheten som han eier sammen med kona.

17.03.2023