

Sentrale bestemmelser i jordloven

Kjell Aarestrup
Areal og Klima



Fylkesmannen i Innlandet



17. mar 2020



Historikk

- Jordloven av 22 juni 1928- Utdeling av jord til folket slik at de kunne få mat til seg og husdyra
- Lov om tilskiping av jordbruk 18.mars 1955. Delingsforbud med vekt på styrking av landbruket og bevaring av eksisterende enheter- vekt på avkastning
- Lov om jord 1.juni 1995 – Lite endring delingsbestemmelsen § 55 ble § 12
- Lov om jord 2013 - må ha omdisponeringstillatelse etter § 9 før deling kan vurderes.
- Bort fra driftsøkonomisk- og samfunnsmessig forsvarlig til helhetsvurdering:
- Vurdere om delinga legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur - vern av arealressursene – om det gir en driftsmessig god løsning - om delingen kan gi drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området –bosetting mm.



Jordlova 1995 med senere endringer

- Kapittel 1 Formål og virkemidler § 1
- Kapittel 2 Virkeområde § 2
- Kapittel 3 Landbruksmyndighetene § 3
- Kapittel 4 Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v. §§ 8-11
- **Kapittel 5 Deling av landbrukseiendom § 12**
- Ymse føresegner §§ 18- 21 –tilskudd, tilsyn (§§ 8-12), tvangsgebyr, straff



§1 Formålet med jordlova

- Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.
- Arealressursane bør disponerast 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**.
- Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå **framtidige generasjonar sine behov**. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og **ta vare på areal og kulturlandskap** som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.



Nasjonale interesser:

- Vern av dyrka og dyrkbar jord (jordvern)
 - Vedtak om omdisponering kan være nødvendig sammen med delingsvedtaket
- Verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessig gode løsninger.
- Tjenlig og variert bruksstruktur
- Hensynet til bosetting i distriktene



§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

- Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.
- Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.
- Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.
- Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.
- Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.



§ 12 Deling- 1

- Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må **godkjennast av departementet**. Det same gjeld 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). Med eigedom meiner ein òg **rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige**.
- Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan **samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering** etter § 9.
- 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 omsynet til **vern av arealressursane**, om delinga fører til ei **driftsmessig god løysing**, og om delinga kan føre til **drifts- eller miljømessige ulemper** for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.



§ 12 Deling- 2

- Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta 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 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. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.
- Dersom deling ikkje er rekvirert innan **tre år** etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.
- Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.



Bruksrasjonalisering

- Landbrukspolitisk mål å opprettholde en **tjenlig og variert bruksstruktur**, med hensyn til **bosetting og kulturlandskap** samtidig som det skal legges til rette for en god bruksrasjonalisering
- Kan tillate fradeling av tun fra små og mellomstore bruk når arealene selges til **aktive** brukere og det blir en driftsmessig god løsning
- Arealene blir bedre ivaretatt som tilleggsarealer til andre bruk enn om de består som eget bruk
- Driftsmessig god løsning gir rasjonell drift, god utnytting av eksisterende bygningsmasse og driftsapparat.
- **Unngå framtidige drifts- og miljømessige ulemper ved fradelte tun som ligger ugunstig til i forbindelse med framtidig drift.**
- **Konsekvens for bruket som blir rasjonalisert**

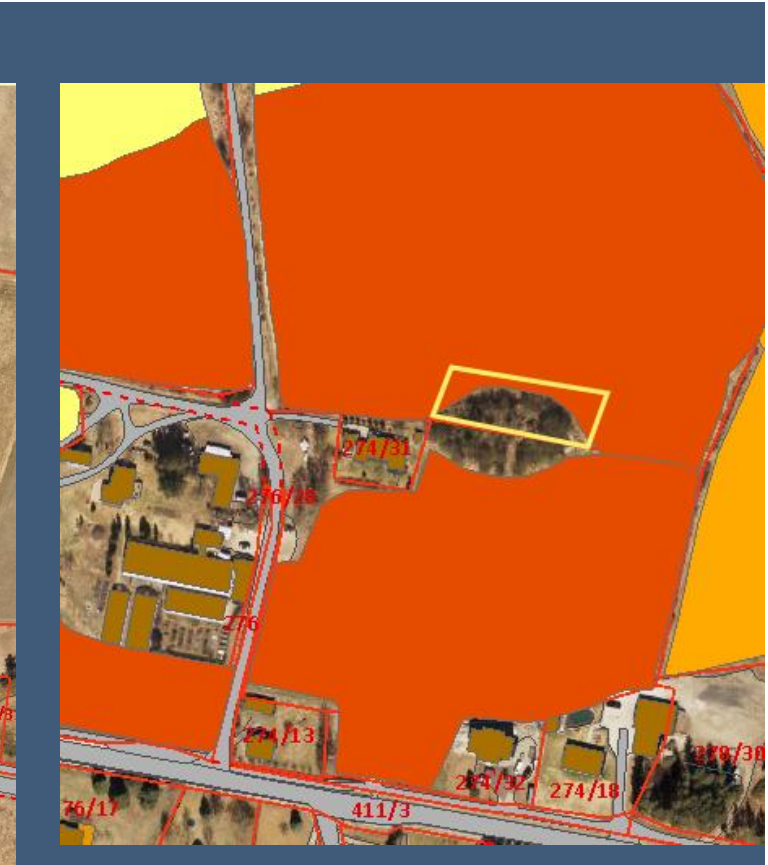
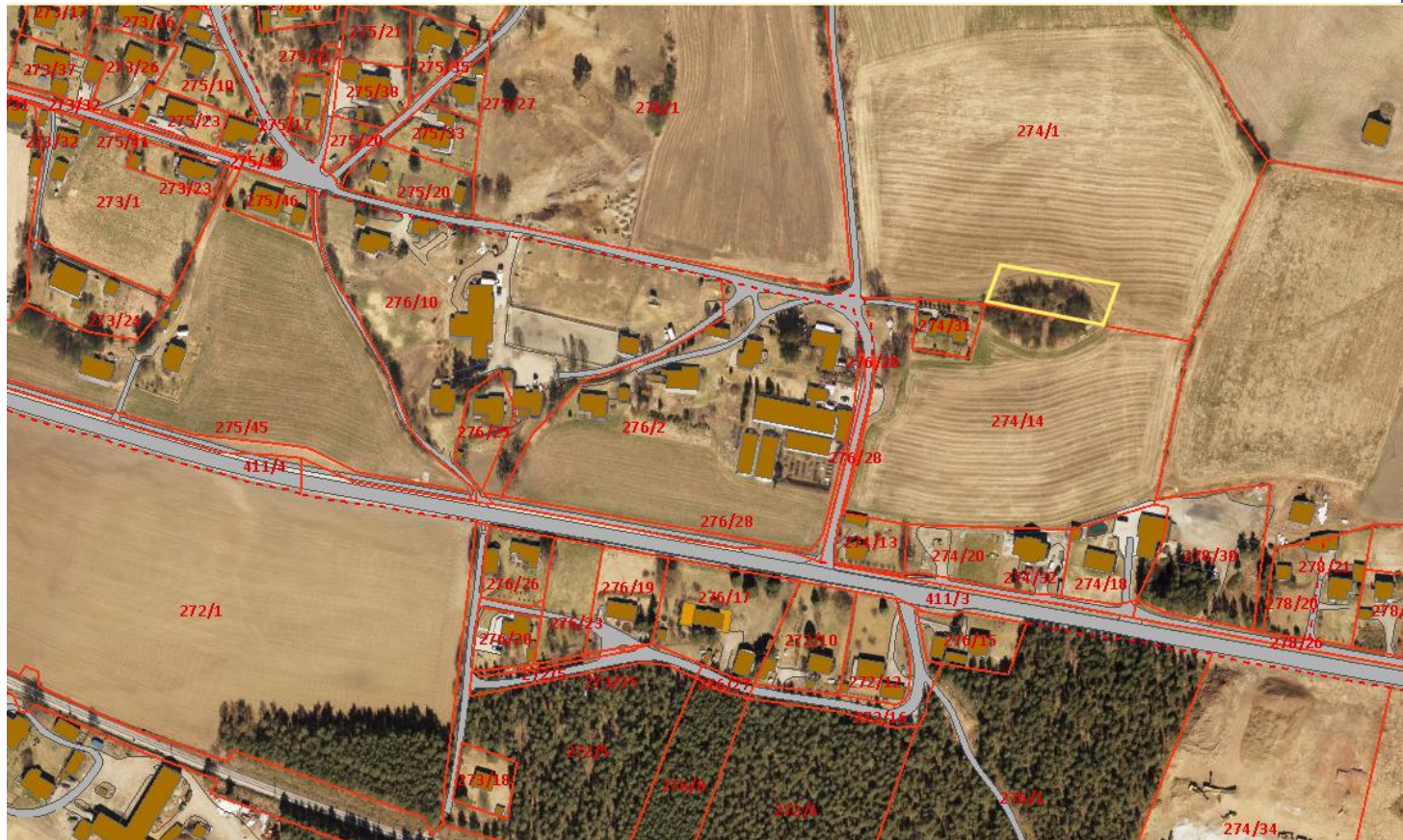


Bruksrasjonalisering- resyme

- Når et bruk blir styrket på en måte om gir en driftsmessig god løsning og et annet bruk opphører å være en driftsenhet.
- Ikke ønskelig å opprette urasjonelle «resteiendommer» (hobbyvirksomhet)
- Ønskelig at leier av landbrukseiendommen blir eier og forvalter
- Vurder driftsapparat og framtidig sannsynlig bruk på mottaker- og avgivereiendommen
- Kan legge vekt på bosetting

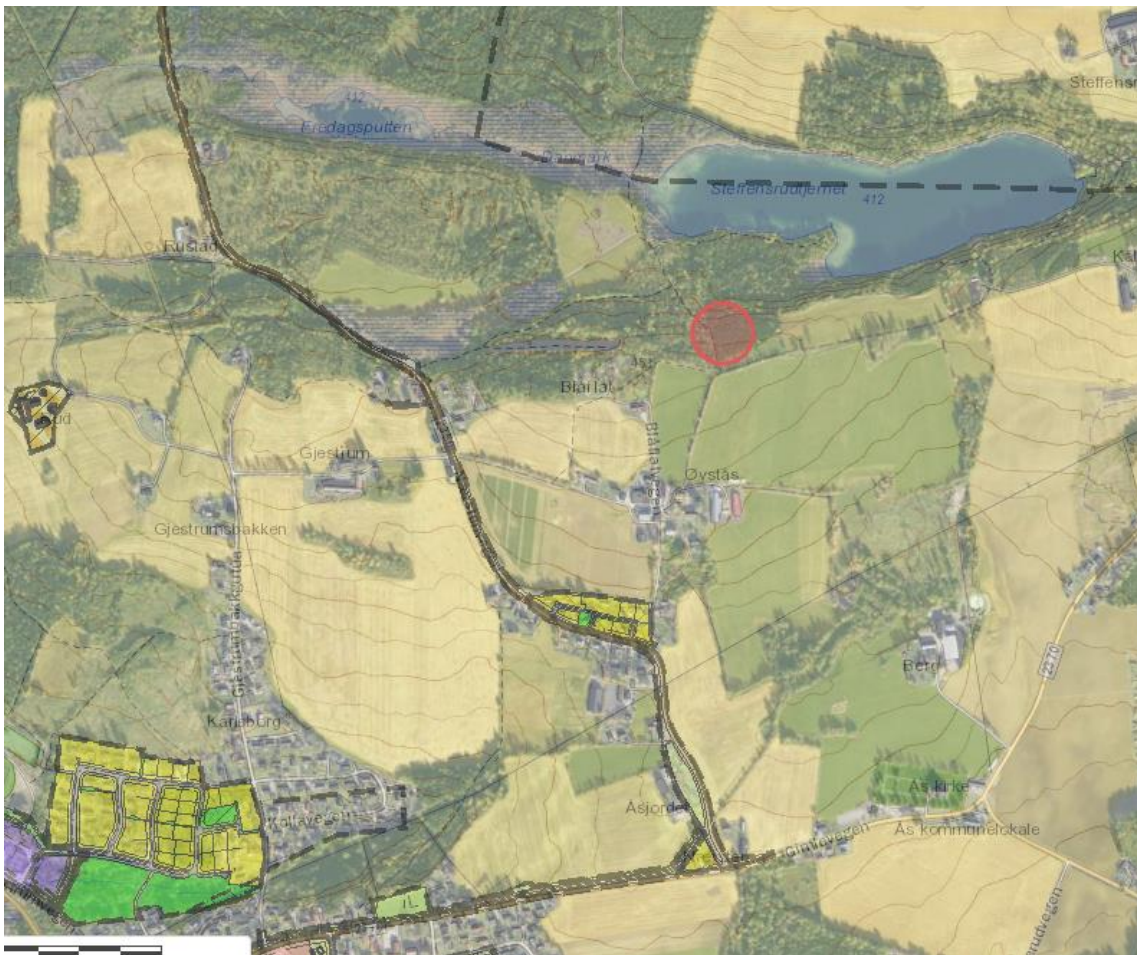


Eksempel avslag på fradeling til bolig





VANLIG PROBLEMSTILLING VED FRADELING AV BOLIGTOMT TIL SLEKTA.



OPPRETTING AV BOLIGTOMT I LNF-OMRÅDE.

HENSYNSSONE
KULTURLANDSKAP

FINST BOLIGTOMTER I
AREALPLAN ?

INFRASTRUKTUR?

VEG-VANN-KLOAKK-STRØM



Fradeling av seterhus til fritidsformål

- Vær obs på andre lover
- **Fjelloven**- ikke avhending av statsallmenningsgrunn – må ha vært i bruk siste 20 år
- **Bygdeallmenningsloven** – allmenningsgrunn ikke kan selges eller festes bort – ikke skilles fra bruket som har allmenningsretten- blir somregel bare gitt punktfeste.
- **Fjellsameie**- Fradeling av seterhus faller utenfor sameiets formål- avhengig av flertallsvedtak samt delingstillatelse etter jordloven §12
- **Plan- og bygningsloven** – Trenger dispensasjon fra arealplan- fritidsbebyggelse bør avgjøres i plan og ikke gjennom etappevise dispensasjoner



Driveplikten (§§ 8, 8a)- M-2/2017

- Det er eieren som har **personlig og varig forvalteransvar!**
- Plikten medfører at jordbruksareal skal drives kontinuerlig for å sikre produksjon, produksjonsegenskaper og kulturlandskap
- Gjelder alt areal –fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (AR5)
- Ikke krav til lønnsomhet

- Kan oppfylles ved bortleie
 - Minst 10 års avtale
 - Skriftlig avtale
 - Skal sendes kommunen
 - Eierne kan ikke si opp avtalen
- Veldig mange har ikke gyldig jordleieavtale
 - er det et problem? – skal kommunen gjøre noe med det?

- Kommunen kan gi dispensasjon – og kan etter skjønn gjøre det!



Nydyrking og driftsveger jordlova § 11

- Nydyrkingsforskriften – venter på nye regler for nydyrking av myr
- Landbruksveiforskriften



Eksempel – to delingssaker i Gudbrandsdalen

- Samme grenda
- Samme tidspunkt
- Ressursmessig veldig like bruk
- Søkt om å dele fra tunet og selge landbruksarealet til nabo
- Administrasjonen innstilte på ja – politikerne sa nei (begge sakene)

Bruk A har 43 daa fulldyrka og 49 daa skog- skal gå til bruk med 70 daa fulldyrka og 423 daa skog

Bruk B har 53,5 daa fulldyrka og 293 daa skog- skal gå til bruk med 112 daa fulldyrka og 3,7 daa skog



Eksempel – to delingssaker i Gudbrandsdalen

	Sak A (brukes som fritidseiendom)	Sak B (brukes som bolig)
Rådm. Innst.	Ja til fradeling av gardstun med 6 daa tomt	Ja til fradeling av gardstun med 3 daa tomt
Politisk vedtak	Avslag – område med spesielle utfordringer, der utvalget vektlegger hensynet til bosetting (og driftsmessig gode løsninger).	
FM's vedtak i klagesak	Stadfester kommunens vedtak. Hensynet til kommunale selvstyret (ikke mer bosetting) og usikkerhet rundt oppstart av sauedrift på nabogård – er ingen drift der i dag. Like sannsynlig at jorda fortsatt blir utleid.	Klager gis medhold. Erverver driver aktivt landbruk, har opplagt behov for arealet (går fra leie til eie), bygger opp om dette som et mer ressurssterkt bruk. Gir to faste bosettinger



Eksempel A- to delingssaker i Gudbrandsdalen

Avgiver vil ha igjen 6 daa tomt som fritidsbolig

Full bruksrasjonalisering men stor fritidstomt

Mottaker er ikke aktiv.

Ikke sikring av aktiv drift

Fortsatt leiejord hvor tredje part driver jorda.



Foto:



Eksempel B- to delingssaker i Gudbrandsdalen

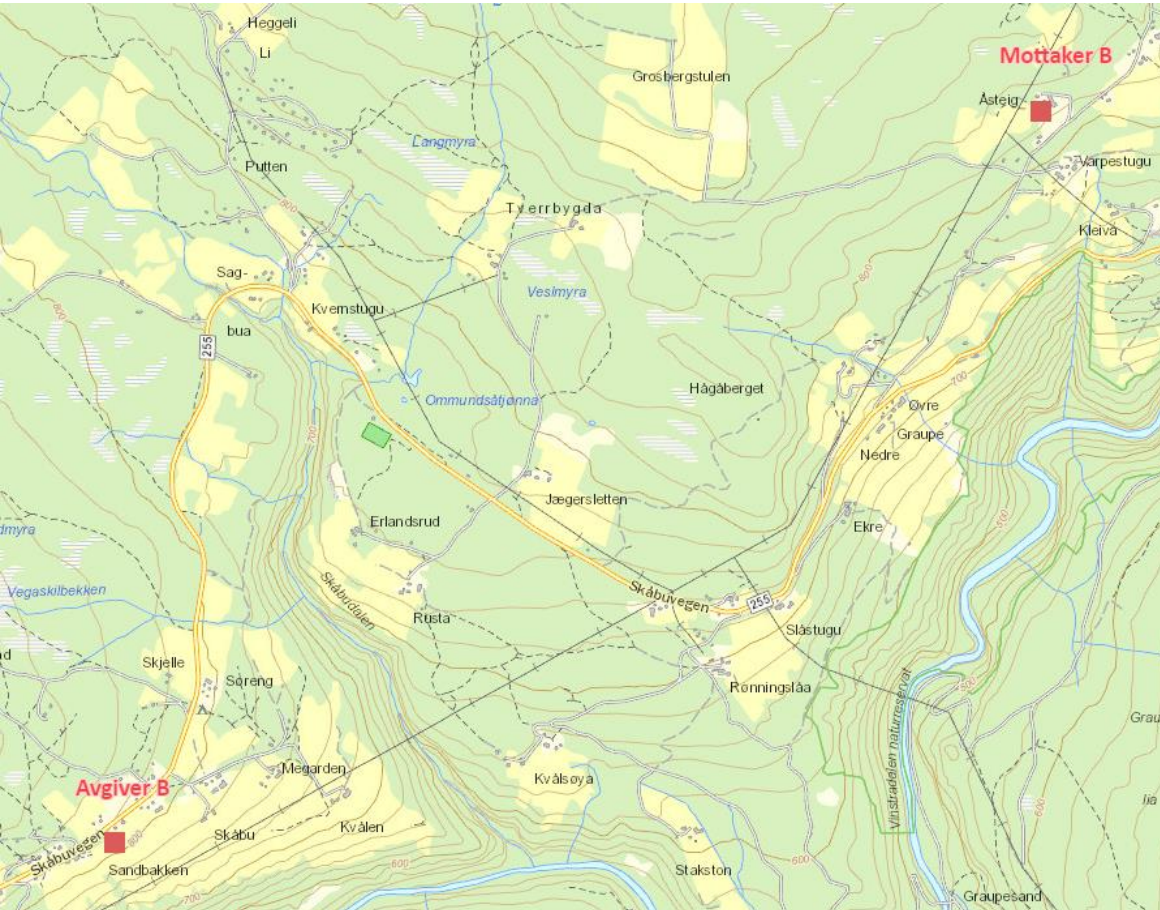
Avgiver vil ha igjen 3 daa tomt med fast bolig

Full bruksrasjonalisering

Mottaker er aktiv og leier mye jord lenger unna.

Viktig for å opprettholde aktivt bruk hvor leier blir eier

Realistisk at fast besetting blir opprettholdt på to plasser





FRADELING AV SETRER

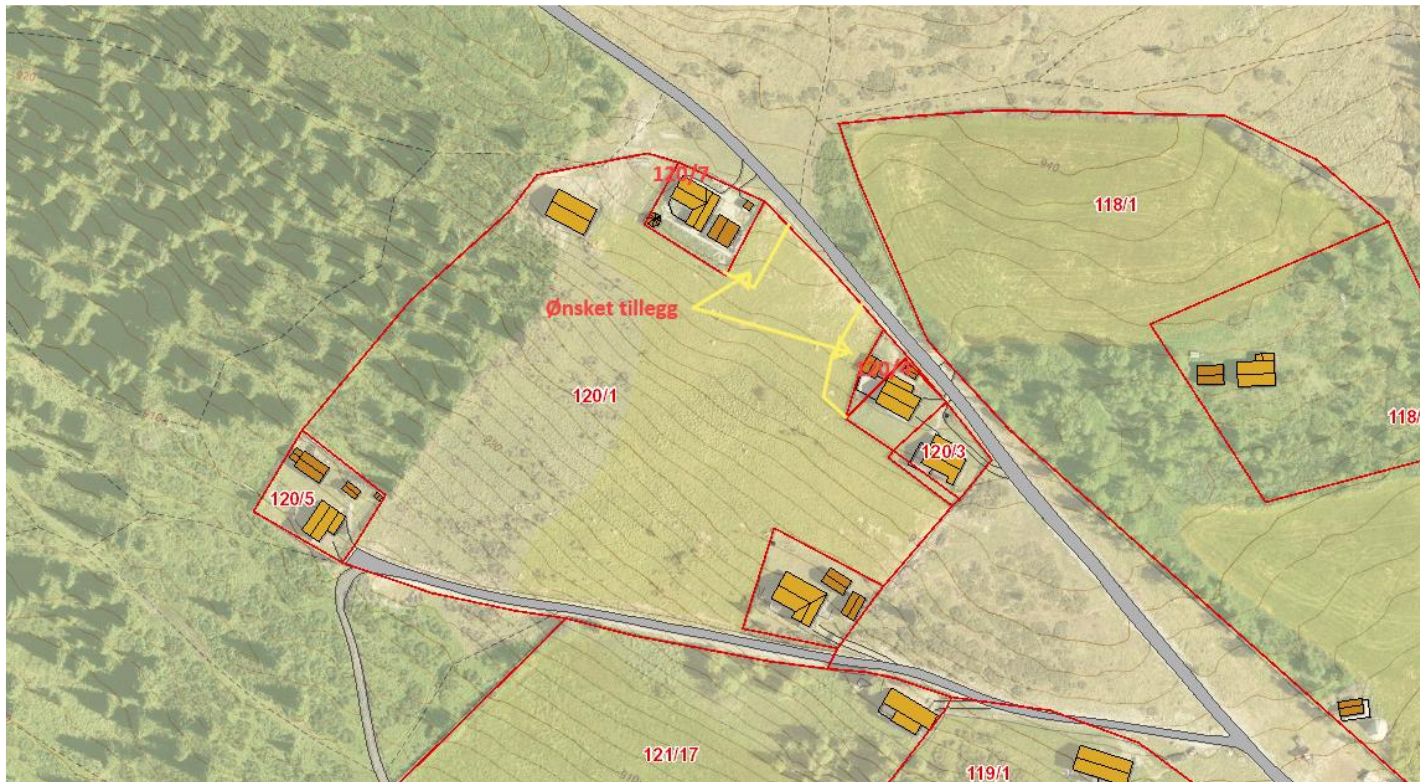
- Ressurs, grovfor, beite, tilleggsnæring
- Kulturbærer
- Kulturlandskap
- Økosystem-vinterdvale
- Viktig ved kjøp av småbruk for bosetting



Foto: Fjordbladet- Oppland Arbeiderblad



Ønsket seterfradeling- §§ 9 og 12 samt PBL §19-2



Kommentar:

Fradelt til familie

Utvidelse av tomter

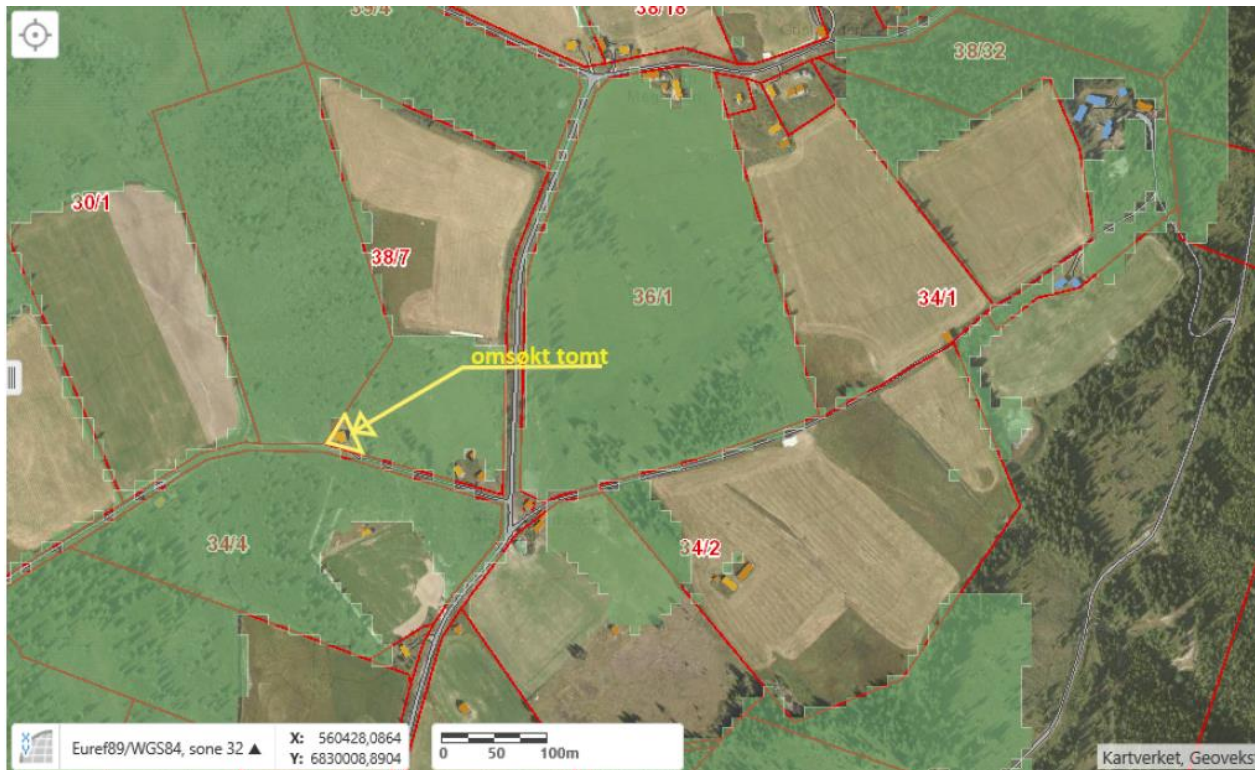
Ønske om parkeringsplass

Bit for bit utbygging

Blir konflikter -Drifts- og
miljømessige ulemper



Ønsket seterfradeling- §§ 9 og 12 samt PBL §19-2



BØR GENERELT IKKE DISPENSERE
FRA AREALFORMÅLET. BØR
GJØRES GJENNOM PLAN

Vanlig jorlovsbehandling- §§ 9 og
12.

Beitebruk? (villere dyr)

Kulturlandskap ?

Infrastruktur ?

Inntektpotensiale ?



Forholdet til Plan-og bygningsloven

- Søknadsplikt for opprettelse av ny grunneiendom, jf. pbl 20-1, m samt hele 20-1
- Opprettelse og endring av grunneiendom må ikke gjøres i strid med pbl. Jf. § 26-1- ikke opprettelse av tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.
- Søknad om dispensasjon- Grunngitt - uttalelse fra regionale og statlige myndigheter- jf. § 19-1
- Dispensasjonsvedtaket må begrunne at hensynet bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt- Fordelene må være klart større enn ulempene, jf. § 19-2
- (Ikke private og privatøkonomiske hensyn)
- Legg særlig vekt på konsekvens for helse,miljø,jordvern,sikkerhet og tilgjengelighet