

Omdisponering og deling - jordloven

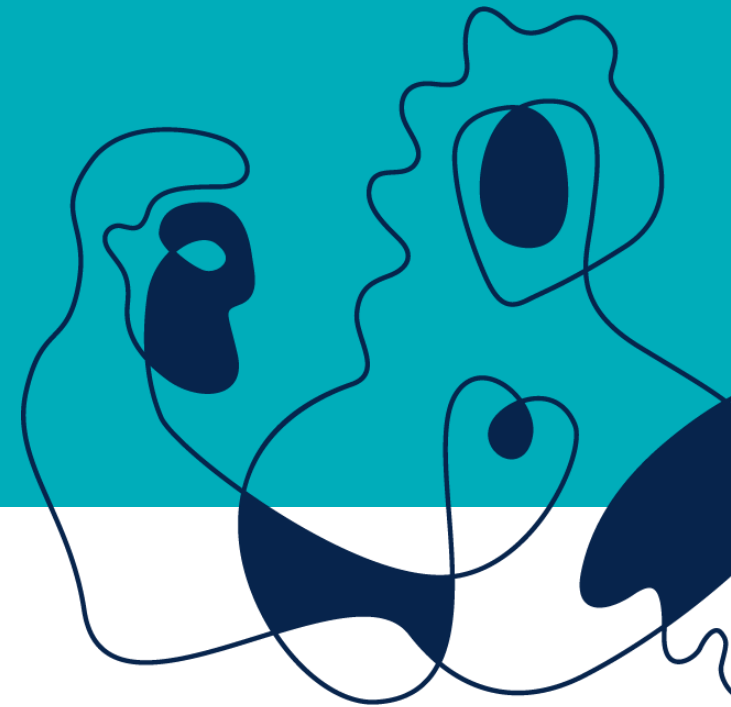
§§ 9 og 12

Juridisk seniorrådgiver
Margrethe Benson

Nytilsattekurs mars 2019



Fylkesmannen i Nordland



21.03.2019



«Rettskilder»

- Jordloven, lov av 12.05.1995
- Rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet, sist endret januar 2018
- Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker fastsatt av Statens landbruksforvaltning 14.12.2011
 - kommunene kan ikke ta mer enn kr 2000,- i gebyr for behandling av en delings-søknad etter § 12 eller kr 5000,- for behandling av en konsesjonssøknad.
 - det kan ikke kreves gebyr for behandling av en søknad om omdisponering etter § 9.



Jordloven, lov av 12.05.95

§ 1: Formålsbestemmelsen:

«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 verta brukt på den måten som er best gagnleg for samfunnet og dei som har sitt yrke i landbruket.

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.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga 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.»



Jordloven § 9: Omdisponering

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon i framtida.

Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Dispensasjon kan gis i **særlige høve**, jfr. 2. ledd dersom en etter en samlet vurdering finner at jordbruksinteressene bør vike.

Det skal bl.a. tas hensyn til:

- godkjente planer for arealbruken
- drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området
- kulturlandskapet
- det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi.

Det skal også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon.

Det kan kreves fremlagt alternative løsninger.



Jordloven § 12 - deling

- Inntil 01.09.13: et generelt delingsforbud
- Nå: deling av «eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk», må godkjennast» av departementet, dvs. av kommunen med Fylkesmannen som klageinstans
 - likt med deling er tomtefeste og leieavtaler med mer enn 10 års varighet

En 10-årig leieavtale for å oppfylle driveplikten trenger ikke behandling i medhold av § 12.



§ 12- skjønnsmessige momenter

- Utgangspunktet er en tjenlig og variert bruksstruktur
 - vern av arealressursene, jordvern
 - driftsmessig god løsning
 - drifts- og miljømessige ulemper
 - andre hensyn dersom de faller inn under jordlovens formålsbestemmelse



§ 12, 3 ledd

- Tjenlig og variert bruksstruktur
 - vil kunne endre seg over tid, landbrukspolitikken
- Vern av arealressursene
 - omfatter jord, skog, bygninger og rettigheter
 - Skal hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk, f.eks. dele en eiendom opp i flere deler for å unngå boplikt eller for at den ikke lenger skal være en odelseiendom



§ 12, 3. ledd forts.

- Driftsmessig god løsning
 - kostnadseffektiv drift og arronderingsmessige forhold, driftsavstand
 - tilstrekkelig at løsningen er god, ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste
 - å skaffe tilleggsjord til eie vil ofte gi driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda



§ 12, 3. ledd: drifts- og miljømessige ulemper

Interessemotsetningene mellom landbruket og bolig- og fritidsinteressene:

- landbruket lukter, bråker og er arealkrevende
- gården er en farlig lekeplass både for egne og fremmede barn, stikkord: kårbolig i tunsammenheng
- beitedyr

Ulempene må være konkret påregnelige, og de må ha en viss styrke og et visst omfang



Helhetsvurderingen, § 12

- Aweiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. Viktig å være konkret og gi gode begrunnelser, spesielt for avslag
- Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil der i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte (ref. Landbruksdirektoratet)



§ 12, 4. ledd: Bosettingshensynet

- Selv om vilkårene i 3. ledd ikke er oppfylt: bosettingshensynet kan overstyre landbrukshensynene
- Bare aktuell å bruke 4. ledd når 3. ledd ikke åpner for fradeling
- Forutsetning for å bruke 4. ledd er at det er nødvendig for å «*vareta omsynet til busetjinga i området*»



§ 12, 2. ledd

- Hvis tiltaket krever samtykke til omdisponering etter § 9, må det være gitt før det kan gis samtykke til deling etter § 12
- Hva hvis kommunen avslår etter § 9, skal den da også behandle delingssøknaden?

Tja!!