

## Innhold

Bakgrunn for retningslinjene.....	2
Kommunens myndighet .....	2
Om jordloven.....	2
§ 1.Formål.....	3
Overordnede retningslinjer for behandling av saker etter jordloven.....	5
§ 8 Driveplikt.....	5
§8a Fritak fra driveplikt.....	6
§9 Omdisponering .....	6
§12 Deling .....	7
Kommunale retningslinjer.....	10
Driveplikt.....	10
Fritak fra driveplikten.....	10
Midlertidig omdisponering .....	11
Varig omdisponering .....	11
Retningslinjer for praktisering av jordlovens § 12 .....	11
Overordnet målsetning.....	11
1. Fradeling av tomter.....	12
2. Fradeling av bygninger.....	13
3. Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler .....	14
4. Full bruksrasjonalisering .....	14
5. Deling av driftsenhet.....	14

# Jordloven

## Bakgrunn for retningslinjene

I vedtak av 30. november 2017 i Kommunestyret ble det bestemt at retningslinjene for praktisering av konsesjonsloven og jordloven skal revideres. Retningslinjene ble sist revidert i 2010. I 2013 ble jordloven endret, hvor formålet var å gjøre det lettere å dele fra arealer dersom søknaden gjelder tilleggsjord eller bosetting.

Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen av lovverket, samt å få til en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker. Dette vil også sikre kontinuitet i strategi for forvaltning av landbruksressursene i kommunen. De kommunale retningslinjene gir føringer for den lokale skjønnsutøvelsen.

Kommunen skal utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk. Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av den nasjonale politikken, og kommunen må ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndtering av jordvernet og nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, som for eksempel at en skal verne om arealressursene og oppnå driftsmessig gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er også et nasjonalt hensyn.

## Kommunens myndighet

I henhold til *Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven* § 1 har kommunen avgjørelsesmyndighet i saker i henhold til jordloven. Dersom en sak gjelder eiendom med beliggenhet i flere kommuner, skal den kommunen der hoveddelen av eiendommen ligger avgjøre saken etter at uttalelsene er innhentet fra den/de andre kommunen(e) der eiendommen ligger. Fylkesmannen er klageinstans.

I Rundskriv M-6/2003 Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven er det gitt en oversikt over sakene kommunen har avgjørelsesmyndighet i.

## Om jordloven

Jordloven § 1 angir rammen for de avgjørelser som kan fattes med hjemmel i loven. Jordloven gjelder i hele landet jf. jordloven § 2 første ledd første punktum. Andre punktum avgrenser virkeområdet for § 9 om omdisponering og § 12 om deling. Disse reglene får ikke anvendelse for følgende områder:

- Områder som i reguleringsplan er lagt om til andre formål enn landbruk eller i hensynssone som med tilhørende bestemmelser fastlegger faresone etter pbl § 12-6.
- Det er heller ikke nødvendig med samtykke dersom det aktuelle området i arealdelen av kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller dersom det er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der formålet med

fradelingen er i samsvar med bestemmelser om spredt bebyggelse som forutsetter reguleringsplan før deling og utbygging kan skje. Planmyndighetene kan gjøre vedtak om at bestemmelsene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområdet eller deler av planområdet.

- Jordlovens virkeområde er også avgrenset mot energi- og vassdragslovgivninger jf. jordloven § 2 tredje ledd.

## § 1. Formål

### **Første ledd**

*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.*

Det overordnede målet er at ressursene skal brukes på den måten som er best for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Når arealene skal brukes på best mulig måte, skal de også gis vern slik at produksjonsevne og utnyttelsesmuligheter sikres for fremtidige generasjoner.

Det er samfunnets interesser som skal tilgodeses gjennom lovens regler om arealdisponering. I begrepet «arealressurser» inngår fast eiendom, det vil si jord, skog, fjell og vann. I tillegg hører rettigheter som er knyttet til arealene under begrepet, slik som servitutter, jakt- og fiskerettigheter, beiterettigheter og andre bruksretter. Bygninger er også en del av arealressursen.

### **Annet ledd**

*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.*

Ved vurdering av hva som gir tjenlig bruksstruktur skal momentene nevnt i jordlovens § 1 annet ledd tillegges vekt. Bestemmelsen er ikke uttømmende.

### **Bruksstruktur**

Jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming er knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og lønnsomhet i landbruket. Svært mange bruk har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Ett av jordlovens mål er derfor at driftsenhetene bør styrkes gjennom bruk av virkemidlene i loven.

### **Bosetning og arbeid**

Det skal legges vekt på arbeid og bosetning både på landbrukseiendommer og i området for øvrig.

### **Driftsmessig løsning**

Vurdering av driftsmessig løsning må ta utgangspunkt i hvilke driftsmetoder som er vanlig. Eksempel på en driftsmessig god løsning er hvor bygningsmasse og driftsapparat kan utnyttes bedre, eller hvor en unngår kostnadskrevende investeringer som ikke er i samsvar med hva

eiendommen kan kaste av seg. Ved mange driftsformer vil det å drive et større areal i seg selv legge grunnlaget for lavere kostnader per produsert enhet. Eiendommens utforming og avstanden til og mellom de produktive arealene er også en del av vurderingstemaet av hva som gir en driftsmessig god løsning. Dette har betydning for driftskostnadene. Avstand mellom arealer kan føre til ulemper for samfunnet i form av trafikkfare og forurensning.

### ***Tredje ledd***

*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.*

En samfunnsnyttig bruk innebærer at det tas hensyn til at arealressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. Det bør ligge til rette for å høste av den avkastningen ressursen kan gi og skjøtte dem slik at de kan eksistere som ressurs også for framtidige generasjoner.

Bruk og forvaltning av ressursene skal være miljøforsvarlig. Miljøforsvarlig bruk knytter seg til vern om landbruksareal som grunnlag for produksjon, vern om naturverdier og kulturlandskap og vern mot forurensning.

## Overordnede retningslinjer for behandling av saker etter jordloven

Rundskriv er orienteringer fra departementet om tolking av lover og forskrifter. Følgende rundskriv omhandler jordloven:

- M-35/95 Jordlovens formål
- M-1/2013 Omdisponering og deling
- M-2/2017 Driveplikten etter jordloven

I følgende kapittel går en igjennom relevante avklaringer og definisjoner fra rundskrivet. Inne i tekstboksen står selve lovteksten.

### § 8 Driveplikt

*Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.*

*Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.*

*Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.*

Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende, men begrenset ressurs. Driveplikten bygger på et ansvar for å forvalte jordbruksareal på en god måte i tråd med jordlovens formål. Plikten innebærer at jordbruksareal skal drives kontinuerlig, og plikten ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat samtidig som jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord §9.

Driveplikten påhviler eieren, og eieren kan oppfylle driveplikten ved å drive jordbruksarealet selv eller leie det bort. Driveplikten gjelder hele eiertiden. Driveplikten gjelder uansett størrelse på arealet, og gjelder for fylldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5.

Når eier selv velger å drive jordbruksarealet må han/hun selv stå økonomisk ansvarlig for driften. Dette selv om eieren ikke utfører driften selv. Eiendommen drives for eiers regning og risiko. Dersom eieren leier ut arealet skal eier sende kopi av avtalen til kommunen. Kommunen får dermed mulighet til å ta stilling til om vilkårene for bortleie etter jordloven § 8 annet ledd er oppfylt.

For at driveplikten skal være oppfylt må produksjonsegenskapene i jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer normalt at arealene må høstes og kultiveres årlig.

Ny eier av landbrukseiendom har en plikt til å sørge for drift av jordbruksarealet fra overtakelsestidspunktet, men man har ett år for å bestemme om han/hun selv skal drive eiendommen, eller om arealet skal leies bort. Fristen regnes fra erverv på samme måte som boplikten etter konsesjonsloven § 5.

#### §8a Fritak fra driveplikt

*Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.*

*Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eiendommen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.*

Bestemmelsen er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut. Søknaden kan gå ut på å søke fritak fra selve plikten til å drive eller å lempe på vilkårene for å oppfylle drivepliktene ved bortleie (§8 annet ledd). I sameier må hver enkelt sameier søke fritak.

#### §9 Omdisponering

*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.*

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Dette understrekes av kravet til «særlig høve» må foreligge for å gi samtykke.

Forbudet mot omdisponering gjelder all dyrka og dyrkbar jord, og gjelder uansett størrelse på arealet. En forutsetning for at forbudet skal komme til anvendelse er at arealet som søkes omdisponert enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Områdets karakter vil spille en viss rolle. Som dyrka jord

regnes fulldyrka og overflate dyrka jord, samt innmarksbeite etter AR5. Dyrkbar jord er definert i FKB dyrkbar jord.

Formålet med bruken av den dyrka marka eller dyrkbar jord er av gjørende for om det er nødvendig med samtykke. Dyrka jord kan ikke brukes til annet enn jordbruksproduksjon uten samtykke. Dyrkbar jord kan ikke disponeres slik at den er uegnet for jordbruksproduksjon i fremtiden uten samtykke. Under jordbruksproduksjon hører bygninger som direkte er knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Dette gjelder også nødvendige driftsveier og gårdsveier.

Eksempler på disposisjoner som rammes av forbudet er:

- Oppføring av bygg
- Planting av skog
- Anlegg av dammer og leplanting (utenom når det anlegges for å ivareta hensynet til biologisk mangfold)
- Massedeponi
- Uttak av jord, masse og torv
- Oppføring av kårbolig

## §12 Deling

Utgangspunktet for vurdering av søknad om deling er om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Ved vurdering av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i § 1 annet og tredje ledd trekkes med. Deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

### ***Første ledd***

*Deling av eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige.*

En fradeling med opprettelse av ny matrikkelenhet er alltid å betrakte som deling selv om den ikke følges opp av noen overføring av rett. En overføring av rett til del av eiendommen vil kunne rammes av bestemmelsen selv om det ikke er gjennomført noen delingsforretning. Det samme gjelder forpakting, tomtefeste og lignende leie- eller bruksrett til del av eiendommen dersom retten er stiftet for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren. Begrepet eiendom omfatter også rettigheter og parter i sameie som hører til eiendommen, slik som beiterettigheter, seterretter, fiskeretter og sameie i utmark. Bestemmelsen får ikke anvendelse for fradeling etter finnmarksloven, fjelloven og bygdealmenningsloven. Det er heller ikke nødvendig med delingssamtykke når en driftsenhet deles i medhold av delingsprinsippet i odelsloven § 14. Bestemmelsen rammer ikke spalting av eiendomsretten til hele eiendommen. Når flere overtar i sameie er det heller ikke nødvendig med godkjenning.

### ***Tredje ledd***

*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.*

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at bruksenheter bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.

### **Hensynet til vern av arealressursen**

Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Hensynet til vern av arealressursen gjør det mulig for forvaltningen å treffe avgjørelser som hindrer at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Små enheter øker risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen og følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer.

Når det skal legges vekt på vern av arealressursen kan det ved fradeling av tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket.

### **Driftsmessig løsning**

Det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte eller hvor en unngår kostnadskrevende investeringer som ikke er i samsvar med hva eiendommen kan kaste av seg. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduserte driftskostnader.

Det er et stort omfang av leiejord i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det legges vekt på at jord som leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt arealet vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

### **Drifts- eller miljømessige ulemper**

Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i områder.



Driftsmessige ulemper kan være knyttet til dårlig arrondering av dyrka jord eller adkomst til slik areal. Det kan også være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite forstyrres.

Miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen, men tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften. Eksempelvis konflikter mellom den som driver landbrukseiendom og de som eier bolig- eller fritidseiendommer. Årsaken til konflikten kan knyttes til støv, støy og lukt, samt helge- og nattarbeid. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud.

#### ***Fjerde ledd***

*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.*

Fjerde ledd åpner for at en kan gi samtykke til deling selv om en ved vurdering av hensynene i tredje ledd taler for avslag. Bruken av fjerde ledd skal vurderes brukt kun der tredje ledd ikke kan gi samtykke til deling.

Fjerde ledd åpner for å tillate fradeling til boligformål. Regelen gjelder hensyn til bosetting generelt, og ikke bare på landbrukseiendommer.

## Kommunale retningslinjer

### Driveplikt

Kommunen skal i henhold til jordloven § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i jordloven §8 blir overholdt.

Oppfølging av driveplikten er ressurskrevende, og skal prioriteres i sentrale jordbruksområder. Oppfølging prioriteres ikke i områder der kommunen ser at det foreligger grunner for fritak. Eksisterende leieavtaler skal hensyntas.

Det stilles følgende krav til avtaler om bortleie av jordbruksareal for å oppfylle driveplikten:

1. Avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen og eieren kan ikke ha mulighet til å si opp avtalen i denne perioden.
2. Avtalen må være skriftlig
3. Avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger

Leietager kan, så fremt det går fram i avtalen, si opp leieforholdet i leieperioden. Eieren må da finne ny leietager eller overta driften selv. Vilåret om varighet tar utgangspunkt i at den som leier skal få stabilitet i driften med tanke på investeringer. Leieavtaler ut over 10 år kan betinge delingssamtykke etter jordloven § 12.

### Fritak fra driveplikten

I tilfeller der en finner at det er grunnlag for fritak skal det settes vilkår som ivaretar de hensyn driveplikten skal ivareta. I følgende situasjoner kan det være relevant med fritak med vilkår:

- Hvis det er gitt fritak for et bestemt antall år, eventuelt fram til neste generasjon overtar, bør det vurderes å sette vilkår som ivaretar drift av eiendommen.
- Er det på søknadstidspunktet ikke mulig å få leid bort arealet, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår om bortleie dersom det senere oppstår interesse for leie.
- Er jordbruksarealet egnet for vekstskifte, kan det gis dispensasjon fra vilåret om 10 års varighet.
- Arealet gir ikke grunnlag for lønnsom drift.

Hvis kommunen avslår søknad om fritak, må eieren enten drive arealet selv, inngå en avtale om bortleie som enten oppfyller vilkårene i § 8 annet ledd, eller søke fritak på nye med grunnlag i en annen leieavtale. I avslaget er det hensiktsmessig å sette frist for å bringe forholdet til driveplikten i orden.

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på følgende momenter:

1. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd
2. Bruksstørrelse (Jordbruksarealets størrelse, ikke brukets størrelse)
3. Avkastningsevne på arealet
4. Om det i område der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord
5. Søkerens livssituasjon.

### Midlertidig omdisponering

Arealbruken skal i førsterekke avklares gjennom kommuneplanen.

Eksempler på bruk som kan ikke er til hinder for at arealene kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon er golfbane, campingplass, energiskog, skogproduksjon og produksjon av juletre og pyntegrønt. I de tilfeller der det gis tillatelse til midlertidig omdisponering skal det gis på vilkår om at jorda blir dyrket opp igjen etter omløpet. Tillatelsen skal være tidsbestemt og det forutsettes at arealene ikke blir varig omdisponert til skog. Tillatelser til midlertidig omdisponering skal legges til dyrka mark med marginal jordbruksverdi.

Omdisponering skal føres i AR5.

### Varig omdisponering

Det skal tas hensyn til planstatus, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponeringen vil gi. Jordvernet skal stå sterkt, og hvor det foreligger særlige grunder til omdisponering skal dette legges til dyrka mark med marginal jordbruksverdi.

Omdisponering skal føres i AR5.

### Retningslinjer for praktisering av jordlovens § 12

Alle delings- og omdisponeringssaker forhåndsvurderes i henhold til plan- og bygningsloven/kommuneplanens arealdel, og det skal tas hensyn til godkjente planer i jordlovsbehandlingen. I saker hvor det gis delingssamtykke etter jordloven, behandles disse også som dispensasjonssaker i henhold til kommuneplanens arealdel/eventuelle reguleringsplaner i de tilfellene delingen er i strid med denne. Dette gjelder også ved opprettelse av ny grunneiendom, nye anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn.

For å sikre delingssaken så godt opplyst som mulig må det foreligge kjøpekontrakt/intensjonsavtale mellom kjøper og selger, samt oversikt over rettigheter og sameier eiendommen har tilknytning til. Dersom eier har tilknytning til sameier må sameiets vedtekter også vedlegges søknaden.

I henhold til jordloven § 12 annet ledd må det foreligge samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål en jordbruksproduksjon eller dyrkbar jord skal tas i bruk slik at den ikke blir egnet for jordbruksproduksjon i framtida. Samtykke til omdisponering kan være gitt i egen sak forut for søknad om deling, men slikt samtykke kan også gis i forbindelse med avgjørelse om søknad om deling. Det må da framgå av saksframstillingen at det er fattet to vedtak.

Dersom en under saksforberedelsen ser at søknad om deling ikke uten videre vil kunne påregnes imøtekommet, skal saksbehandler peke på alternativer for søker.

### Overordnet målsetning

Kommunen skal igjennom saksbehandlingen bidra til en samfunnsgagnlig utvikling av landbruket. Gjennom saksbehandlingen skal en bidra til:

- Å styrke aktive bruk med sikte på stabile arbeidsplasser.
- Å opprettholde bosetting på brukene og i kommunen i et langsiktig perspektiv.
- En rasjonell eiendomsutforming for kostnadseffektiv og aktiv utnyttelse av ressurser.

- Å bevare landbruksressursene på lokale eierhender for å ivareta lokal verdiskaping.
- Å legge til rette for salg av tilleggsjord til aktive brukere.
- Å hindre at et økende antall landbrukseiendommer benyttes til fritidsformål

### 1. Fradeling av tomter

Arealbruken avklares i første rekke gjennom kommuneplan og reguleringsplaner. Omfatter søknaden flere bolig-, fritids- eller festetomter som ligger inntil hverandre eller i nærheten av hverandre, kreves reguleringsplan. Fradeling av tomter skal harmonere med kommuneplanens arealdel.

Ved søknad om fradeling av tomter (inkludert adkomst til tomt) på dyrket/dyrkbar jord må jordlovens § 9 og § 12 sees i sammenheng. Videre skal det føres en streng praksis i umiddelbar nærhet av dyrka jord, tidligere jordbruksarealer, setervoller og på høyproduktiv skogsmark ellers i kommunen. Drifts- og miljømessige konflikter knyttet til landbruket skal vektlegges.

#### 1.1 Tomt til boligformål

Det forutsettes at tomta nyttes til fast bosetting. Kommuneplanens arealdel skal styre arealbruken.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men vurdert i forhold til behov, arronderingsmessige forhold og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet. Tomter inntil 5 dekar kan godkjennes på uproduktiv mark.

Etter § 12 fjerde ledd kan en gi samtykke til deling til boligformål selv om hensynene etter tredje ledd taler imot.

#### 1.2 Fritidsformål

Kommuneplanens arealdel skal styre arealbruken. Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes ikke i jordbruksområder, men kan tillates i områder for spredt bebyggelse, dersom vesentlige hensyn etter lovens formål ivaretas.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men vurdert i forhold til behov og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet.

#### 1.3 Festetomter

##### 1.3.1 Nye festetomter

Ved søknad om opprettelse av nye festetomter skal kommuneplanens arealdel hensyntas. Gjelder søknaden flere festetomter i nærheten av hverandre, kreves reguleringsplan. Fradeling av festetomter til fritidsformål tillates ikke i jordbruksområder. Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men vurdert i forhold til behov og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet.

##### 1.3.2 Eksisterende festetomter

Det kreves delingssamtykke når festet tomt blir overdratt i de tilfeller søknad om bortfeste ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven tidligere. Samtykke er også nødvendig dersom det tidligere er satt som vilkår at tomta skal festes bort og ikke selges.

Dersom det ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper, og dersom det er i tråd med planstatus i området, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt. Tomtefestelovens regler om innløsningsrett skal hensyntas. Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar,

men vurdert i forhold til behov og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet.

#### *1.4 Fradeling av tomter til andre næringer enn landbruk*

For større saker/arealer avklares arealbruken gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner, slik at det bare er mindre saker som behandles som enkeltsaker.

### 2. Fradeling av bebygd eiendom

Det skal tas hensyn til arealstatus i kommuneplanens arealdel.

#### *2.1 Kårbolig*

På eiendommer hvor det er behov for 2 boliger, skal i utgangspunktet søknad om fradeling av kårbolig avslås. Søknaden skal også avslås på eiendommer der begge boligene ligger på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet. Her vil en fradeling av en fritt omsettelig bolig være til stor drifts- og miljømessig ulempe.

Dersom det ikke er behov for kårboligen, denne ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., og hvor delingen er i tråd med planstatus og delingen ikke medfører drifts- og miljømessige ulemper kan det føres en mer liberal fradelingspraksis. Når bygningsmassen ellers kunne blitt brukt som utleieobjekt reduseres ressursgrunnlaget på eiendommen og søknaden bør vurderes nøye. Etter § 12 fjerde ledd kan en gi samtykke til deling til boligformål selv om hensynene etter tredje ledd taler imot.

#### *2.2 Bygning på setertun*

Seterhus og beiteretter er ofte lite utnyttet de senere tiåra. Men utmarksrettighetene har eller kan ha en næringsmessig verdi, spesielt når de kan leies ut i sammenheng med seterhusa. For å utnytte fôrpotensialet maksimalt på landbrukseiendommene kan beite- og fôrressurser bli tatt i bruk igjen i framtiden. Det er derfor viktig at en ikke fjerner seterressursen fra bruket for fremtidige generasjoner.

Fradeling av seterhus kan kun tillates som et ledd i fullstendig bruksrasjonalisering. Dette skal imidlertid utøves med hensyn til setermiljøet og fremtidig generasjoners behov for seterressursen. Bygningens beliggenhet i seterområdet, seterområdets verdi som kulturlandskap og konfliktpotensialet skal også tillegges vekt.

Seterhus er som regel tilknyttet seterrettigheter, og oppført på bakgrunn av slike rettigheter. Det er viktig at slike rettighetsforhold avklares under delingssaken. Rettigheter i skog og utmark skal ikke tillegges fritidsbebyggelse. Spalting av seterhus og seterrett kan kun tillates dersom seterrettighetene avhendes til aktive brukere, og skal om nødvendig knyttes til et spesifikt gårds- og bruksnummer. Dersom rettigheten er tilknyttet et sameie skal det tilstrebes at retten avhendes til de øvrige sameierne.

Fradelinger i seterområder som medfører krav om/rett til/behov for oppføring av nye bygninger på seterretten skal unngås.

#### *2.3 Skogshusvær og utmarkskoier*

Bebyggelsens betydning som reell og potensiell ressurs for landbrukseiendommen skal vektlegges. Selv om aktuell bygning ikke er nødvendige av hensyn til dagens drift, kan den likevel bidra til å skaffe inntekter til gården gjennom for eksempel gårdsturisme eller utleie.

Fradeling av slike bygninger, som opprinnelig er reist i forbindelse med utøvelse av landbruk, der formålet er å omdisponere bruken til fritid, bør unngås. Fradeling skal harmonere med

areal- og reguleringsplaner. I tilfeller der fradeling og salg medfører en bedre ivaretagelse av bygningen, kan det godkjennes festetomter. Det vil da være særlig relevant å vurdere konflikter knyttet til utøvelse av landbruk.

### 3. Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler

Rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget på landbrukseiendommene. Det skal føres en streng praksis i slike saker. Rettighetene skal bevares på landbrukseiendommene og ikke tillegges fritidseiendommer. Fradelinger skal ikke medføre at rettigheter tilfaller eller ligger igjen på bruk under konsesjonsgrensa og det skal legges vekt på at rettighetene skal tilfalle aktive bruk, helst over bopliktsgrensa. Dette på grund av at eiendommer under bopliktsgrensa kan omsettes som fritidseiendommer i fremtiden.

Rettigheter i sameier må ikke deles slik at antall sameieparter øker og deling skal utføres i tråd med sameielovens bestemmelser.

I noen tilfeller er det aktuelt med forskjellige kjøpere på deler av eiendommen. Rettigheter tilhørende eiendommen skal avklares under saksbehandlingen og det skal fremgå av vedtaket hvordan rettighetene skal fordeles mellom kjøperne.

Rettighetene kan ikke skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år av gangen. Leieavtaler med en slik varighet må behandles etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Fradeling av servitutter, jaktretter og fiskeretter er også regulert i servituttloven § 9, viltloven § 28 og i lakse- og innlandsfiskeloven § 19.

### 4. Full bruksrasjonalisering

På små og driftsmessig ugunstige landbrukseiendommer, er det i utgangspunktet kurant å få omdisponert og fradelt tunet til boligformål, når landbruksressursene selges som tilleggsareal til aktive landbrukseiendommer for å styrke disse. For å redusere andelen leid jord er bruksrasjonalisering et effektivt virkemiddel. Slik bidrar man også til at landbruksressursene havner på aktive brukeres hender, slik at det ligger til rette for aktiv utnyttelse. Det forutsettes at det oppnås gode driftsmessige løsninger. Eiendommer under konsesjonsgrensa vurderes liberalt. Tomta skal avgrenses av tunet, men i spesielle tilfeller kan tomta også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av arronderingsmessige årsaker.

Større eiendommer er ikke nødvendigvis kurant å dele opp og skal vurderes strengere. Der det foreligger driftsapparat og ressursgrunnlag for aktiv drift på eiendommen skal en være restriktiv. Det forutsettes at nødvendig investering på eiendommen er forsvarlig ut fra eiendommens ressursgrunnlag. I noen tilfeller kan arealressursen ivaretas best ved å opprettholde bruket. Behov for å øke ressursgrunnlaget på aktiv naboeiendom skal hensyntas samtidig som at bosetting på landbrukseiendommer skal opprettholdes.

I tilfeller der full bruksrasjonalisering medfører at skog fordeles mellom flere kjøpere skal det fattes vedtak om fordeling av skogfondet.

### 5. Deling av driftsenhet

I delingssaker som medfører at eiendommen går under grense for odlingsjord er odelsberettigede part. Odelsberettiget skal motta kopi av vedtaket.

#### 5.1 Fradeling av jord

Det er ønskelig å redusere mengden leiejord. En antar at jorda blir bedre utnyttet og skjøttet

ved samsvar mellom bruks- og eierstrukturen. I tillegg vil forutsigbarheten for aktive brukere bedres. Fradeling av jordbruksareal bør imøtekommes der nabobruk eller leietager har et klart behov for tilleggsjord. Det forutsettes at det oppnås gode drifts- og arronderingsmessige løsninger og at andre hensyn ikke tilsidesettes på en slik måte at ulempene ved delingen blir større enn fordelene.

Deling av driftsenhet som medfører at bruket havner under grense for konsesjon og boplikt, skal i utgangspunktet avslås. Det er en del av nasjonal bosettingspolitikk å beholde boplikt på flest mulig landbrukseiendommer. I tillegg antar en at den som bor på eiendommen har bedre anledning til å ivareta eiendommens ressurser enn en som ikke gjør det. En ønsker samtidig å beholde eiendommer med landbruksressurser over konsesjonsgrensa, slik at erverv av slike eiendommer vurderes etter konsesjonslovens bestemmelser.

Det skal tilstrebes full bruksrasjonalisering:

- I tilfeller hvor søknaden gjelder bruk uten grunnlag for aktiv drift
- Hvor innvilget søknad om fradeling medfører at resteiendommen ikke vil ha grunnlag for aktiv drift
- Hvor deling medfører at bruket havner under grense for konsesjon eller boplikt.
- Hvor resteiendommen består av driftsmessig ugunstige skog- og/eller utmarksressurser.

#### *5.2 Fradeling av skog*

Eiendomsstrukturen er ofte utfordrende med hensyn til skogsdrift. Fradeling og salg av skog som bedrer eiendomsstrukturen og forholdene for aktiv og rasjonell drift er positivt. På eiendommer hvor delingen reduserer ressursgrunnlaget betydelig bør full bruksrasjonalisering tilstrebes.

Deling av eiendom som medfører at bruket havner under grense for boplikt eller konsesjon skal i utgangspunktet avslås. Her skal full bruksrasjonalisering tilstrebes.

Dersom alt skogareal fradeles, skal skogfondskonto overføres til ny eier. Dersom skogressursen på bruket deles mellom flere kjøpere eller mellom kjøper og nåværende eier skal det fattes vedtak om fordeling av skogfondet.