



# JORDLOVEN

## RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV JORDLOVSSAKER I TYNSET KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 25.10.2017



**Innledning**

<b>§ 1 Jordlovens formål / definisjoner .....</b>	<b>1</b>
<b>§ 8 / § 8 a) Driveplikt .....</b>	<b>2-3</b>
<b>§ 9 Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.....</b>	<b>3</b>
Omdisponering for oppføring av kårbolig.....	4
Omdisponering for etablering av massetak.....	4
Omdisponering til skog, juletrær, pyntegrønt og energiskog	4
<b>§ 12 Deling av landbrukseiendom /driftsenhet).....</b>	<b>5</b>
Fradeling av tomter til boligformål.....	6
Fradeling av tomter til fritidsformål.....	7
Fradeling til andre næringer enn landbruk .....	7
Fradeling av tidligere festetomter og punktfeste.....	7
Fradeling av kårbolig .....	7-8
Fradeling av seterhus, fritidshus i seterområder, skogshusvær, utmarkskoier mv. ....	9
Oppdeling av landbrukseiendommer ved full bruksrasjonalisering .....	9-10
Delvis rasjonalisering ved fradeling av tilleggsjord .....	10-11
Fradeling av rettigheter (setring, - beite, - jakt, - fiske og fallrettigheter) og langvarige leieavtaler .....	11
<b>Oppfølging .....</b>	<b>12</b>



## Innledning

Tynset kommunestyre vedtok den 19.06.2012 sine første kommunale retningslinjer for behandling av jordlovssaker. Siden den gang har det skjedd endringer i nasjonalt lovverk og kommunen har vedtatt ny næringsplan «Strategisk næringsplan 2017 – 2021 i Tynset kommune». Nye retningslinjer er nødvendig, både for å oppdatere retningslinjene i samsvar med nasjonalt lovverk innen landbruket, samt for å tilpasse dagens praksis i behandlingen av jordlovssaker med kommunens planverk. De reviderte retningslinjene skal nå gjenspeile gjeldende lovverk (jordloven) inkludert føringer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjennom rundskriv, kommunens planer for arealbruk samt, der det er mulig, vedtatte mål og tiltak for landbruket i kommunens strategiske næringsplan.

## § 1 Jordlovas formål / definisjoner

### **Jordloven § 1 (lovens formål):**

*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. 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.*

### **Aktuell lov og rundskriv**

LOV 1995-05-12 nr. 23: Lov om jord (jordlova) -sist endret LOV-2017-06-21-99 fra 01.07.2017 og 01.09.2017  
M - 35/95 Jordlovens formål  
M - 43/95 Om jordlova

### **Definisjoner:**

Begrepet landbruk omfatter jordbruk, skogbruk, gartneri og utmark med tilleggsnæringer. Sentrale momenter i lovteksten er ***tjenlig og variert bruksstruktur, bosetting, arbeid, driftsmessig gode løsninger og disponering av arealressursene ut fra framtidige generasjoner sitt behov.***

Bosetting: Bosetting på landbrukseiendommer og i området for øvrig.

Arbeid: Det vektlegges om bruket kan skape arbeid, eventuelt i kombinasjon med annen sysselsetting i området.

Driftsmessig gode løsninger: Gunstig arrondering og reduserte driftskostnader står sentralt

***Ved behandlingen av jordlovssaker skal lovens formål vektlegges.***



Kommunen er jordlovsmyndighet. Fylkesmannen er klageinstans.

## § 8 Driveplikt

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom

### **§ 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 avtale til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.*

*Finn departementet at jordbruksareal 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.*

Aktuelt rundskriv.

M-2/2017. Driveplikten etter jordloven

Driveplikten i jordloven innebærer at jordbruksareal, dvs. fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, skal drives kontinuerlig slik at jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9. Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Driveplikten tydeliggjør eierens forvalteransvar i lys av jordlovens formålsbestemmelse. Det er opp til eieren selv om drifta skal skje i egen regi eller ved bortleie på minimum 10-års skriftlig kontrakt, såfremt det ikke er satt et konsesjonsvilkår om personlig driveplikt.

### **Retningslinjer for praktisering av driveplikten i jordloven § 8 :**

Et viktig tiltak er å bidra til gjennomføring av makeskifter i saker der dette kan medføre bedre arrondering av spesielt jordbruksarealer, og dermed bidra til bedre arronderede arealer og reduserte transportkostnader.

Kravet til «driftsmessig gode løsninger» skal praktiseres romslig, men transport langs veger med mye trafikk skal unngås i størst mulig grad.

Prioritere oppfølging av driveplikt og krav om 10 års leiekontrakter på jordbruksareal.



## §8a Fritak fra driveplikt

### **§ 8a. Fritak frå 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 eigedommen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.*

### **Retningslinje for praktisering av hjemmelen for fritak i jordloven § 8a:**

Bestemmelsen om fritak skal håndteres restriktivt.

## § 9 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

### **§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord (omdisponeringsforbudet):**

*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 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, dvs. å sikre matproduserende areal. Jordvern er et politisk satsingsområde i landbrukspolitikken.

Aktuelt rundskriv mm

M - 1/2013 Omdisponering og deling

Landbruksministerens brev av 19.11.2010 om kommunenes ansvar for å ta vare på jordressursene

### **Retningslinjer for praktisering av omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, § 9:**

Jordvernet skal stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyttene av arealet som landbruksjord i henhold til dagens rasjonelle driftsopplegg.



## Omdisponering for oppføring av kårbolig

I følge sentrale retningslinjer må det foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig, og samtykke til omdisponering for slike bygg bør som hovedregel bare gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften på eiendommen.

### **Retningslinje for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til kårbolig:**

Kommunen anser at behovet for kårbolig kan være til stede på husdyrbruk med arbeidsintensiv produksjon.

## Omdisponering for etablering av massetak

Det kan gis tillatelse til å utvinne urørte forekomster av grus, sand, fjell og torv i LNF-områder. Det kreves reguleringsplan for planlagte uttak som helt eller delvis gjelder kommersielt salg, og slike tiltak skal meldes kommunen v/plan- og byggesak.

Massetak til eget behov innenfor stedbunden næring skal meldes og godkjennes av kommunens landbruks myndighet. Meldeplikten gjelder alle massetak, både nye uttak og utvidelse av eksisterende/ tidligere godkjente uttak.

### **Retningslinjer for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til massetak:**

Matjord- og siltlag tas vare på og tilbakeføres etter avsluttet uttak.

Fjerning av mindre grus- og sandrygger på dyrket jord som bedrer driftsforholdene, skal kunne godkjennes på vilkår om tilbakeføring til jordbruksformål.

Ved regulering til område for råstoffuttak skal jordloven fremdeles gjelde.

## Omdisponering til skogsmark, juletrær, pyntegrønt og energiskog

Det importeres flere hundre tusen juletrær til Norge hvert år, og slik sett ligger det et stort økonomisk potensial i produksjon og salg av norske juletrær. Lønnsomheten er ofte avhengig av en viss plantasjedrift på innmarksarealer. Etter lovverket kreves det samtykke til omdisponering til planting på dyrka jord, men ikke på dyrkbar jord.

### **Retningslinje for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til juletrær, pyntegrønt og energiskog:**

Slike områder skal legges til dyrka mark med marginal jordbruksverdi.



## § 12 Deling

### **§ 12 Deling av landbrukseiendom**

*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 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.*

*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 eiendom 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eiendom 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 fradeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova*

### **Aktuelt rundskriv**

M – 1/2013 Omdisponering og deling

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål. Jordloven § 12 ble endret i 2013. Hensikten med endringa var å flytte oppmerksomheten bort fra forbud.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som bestemmelsen skal verne om.

Endringene medførte at kommunene ble gitt økt handlingsrom i forbindelse med fradeling av tilleggsjord og fradeling av tomter i områder hvor bosettingsformålet gjør seg gjeldende.

I behandlinga av delingssøknader skal det legges vekt på om delingen medfører (lovtekstens 3. ledd) en **tjenlig og variert bruksstruktur**, en **driftsmessig god løsning**, om delingen tar hensyn til **vern av arealressursene**, og om delingen ivaretar **andre hensyn som faller inn**



**under formålet i jordlova.** Sjøl om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke likevel gis dersom delinga ivaretar hensynet til bosettinga i området.

### **Retningslinjer for praktisering jordloven § 12 ved deling av landbrukseiendom/ driftsenhet:**

Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape bruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet prioriteres.

Ved samtykke til deling kreves det løsninger som innebærer at drifts- og arronderingsmessige forhold forbedres.

Mindre teiger langt unna driftssenteret skal lettest kunne fradeles.

Oppretting av nye landbrukseiendommer ved deling av større landbrukseiendommer kan tillates i enkelte spesielle tilfeller, eksempelvis ved rasjonalisering av landbrukseiendommer.

Driftsenheter som har oppstått ved at flere bruk har kommet på samme eierhånd konsesjonsfritt, kan gjenoppstå hvis brukene har de opprinnelige tunene med bygningsmasse intakt.

Drifts- og miljømessige ulemper skal vurderes, men ikke ha avgjørende betydning innenfor LNF-områder der landbruket prioriteres sterkt.

### **Fradeling av tomter til boligformål**

Det forutsettes at fradelte boligtomter nyttes til fast bosetting og det tas hensyn til kultur- og landskapsbildet ved behandling av søknadene. I de sentrale jordbruksområdene med god dyrket jord, skal en føre en streng jordvern- og fradelingspraksis. Temakart utarbeidet av NIBIO (Norsk institutt for jord- og skogkartlegging) gir god veiledning om hvilke arealer dette omfatter. Streng fradelingspraksis gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går igjennom tunet på landbrukseiendommen eller over dyrket jord. Bosettingshensynet skal imidlertid tillegges stor vekt i områder med fraflytting.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men må vurderes i forhold til landbruksarealets verdi og arronderingsmessige forhold. Tomter inntil 5 dekar kan godkjennes på uproduktiv skogsmark. Tomta skal ikke plasseres på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet/driftssenteret. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

### **Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av tomt til boligformål:**

I områder med god dyrket eller dyrkbar jord skal det føres en streng jordvern- og fradelingspraksis. Dette gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går gjennom tunet på landbrukseiendommen eller over dyrket jord.

Bosettingshensynet skal tillegges stor vekt i deler av kommunen som er truet av fraflytting/befolkningsnedgang.

Størrelsen på tomter er normalt 1 - 2 dekar.

På uproduktiv skogsmark kan det godkjennes tomter på inntil 5 dekar.





## **Fradeling av tomter til fritidsformål**

Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes generelt ikke i sentrale jordbruksområder. Det skal føres en streng praksis på/inntil eller i umiddelbar nærhet av dyrka jord, setervoller og på høyproduktiv skogsmark. Tomter til fritidsformål bør primært legges på lavproduktiv skogsmark slik at de ikke reduserer produksjonspotensialet i landbruket, eller vesentlig endrer kulturlandskapet og landskapsbildet.

Størrelsen på tomter som godkjennes skal normalt være ett dekar, dvs. en størrelse som samsvarer med bestemmelsene i arealplanen i kommunen.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

### **Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av tomt til fritidsformål:**

Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes ikke i sentrale jordbruksområder.

Tomtene bør legges på lavproduktiv skogsmark.

Størrelsen på tomter er normalt ett – 1 – dekar.

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

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

Næringsformål har en høy samfunnsmessig prioritet, slik at det er noe lettere å la landbruksinteressene vike enn ved tomter til boliger og særlig fritidshus.

## **Fradeling av tidligere festetomter**

Dersom det ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper, og dersom det er i tråd med planstatus i området, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt. For øvrig gjelder samme hensyn som for tomter til fritidsformål.

Etter fast praksis kreves det delingssamtykke når festet tomt blir overdratt, i de tilfeller søknad om bortfeste tidligere ikke 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 tomta skulle festes bort og ikke selges.

Det skal tas hensyn til tomtefestelovens regler om innløsningsrett. Det vises til tomtefesteloven §§ 32 og 34.

## **Fradeling av kårbolig**

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

Dersom det ikke er behov for kårboligen og denne ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., kan det føres en mer liberal fradelingspraksis. Blir kårboligen godkjent fradelt eiendommen bør søknad om oppføring ny kårbolig på et senere tidspunkt avslås.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

**Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av kårboliger:**

På eiendommer med lite behov for kårbolig, og der hvor boligen ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., skal det føres en liberal fradelingspraksis.

Kårboliger som ligger i tunområdet, bør ikke fradeles.

**Fradeling av seterhus**

Noen eiendommer har flere seterretter som ikke brukes i dag, og ønsker å fradele en av disse setrene til fritidshus for nær familie eller for salg. Slik kan husene bli tatt vare på for ettertiden, selv om de ikke lenger har funksjon som seter.

Seterhus er som regel tilknyttet beiterettigheter i utmarka. Dette er en verdi for eiendommen som har vært lite utnyttet de seinere tiårene, men som kan vise seg å bli tatt opp igjen for å utnytte fórpotensialet maksimalt på landbrukseiendommene. I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Slike saker bør avslås.

Setrene er viktige elementer i kulturlandskapet, og søknader om fradeling av seterhus som er en del av et setermiljø skal avslås.

Fradeling av seterhus og salg av seterrettigheter kan også medføre krav om / rett til oppføring av nye bygninger på seterretten.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

**Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av seterhus:**

I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus til fritidsformål kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og slike saker bør som hovedregel avslås.

**Fradeling av fritidshus i seterområder**

Fradeling av bestående fritidshus mv. på setrer/i seterområder vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. I seterområder med husdyr/beitebruk skal slike søknader behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. En vurdering av dette skal bygge på følgende kriterier:

- Konfliktpotensialet i området
- Seterområdets «verdi» som kulturlandskap
- Bygningens beliggenhet i seterområdet

**Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av fritidshus i seterområder:**

I seterområder med husdyr/beitebruk skal slike søknader behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel



## **Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv. til fritidsformål**

Selv om de aktuelle bygningene ikke er nødvendige av hensyn til dagens drift av arealene, kan de likevel bidra til å skaffe inntekter til garden gjennom for eksempel gårdsturisme eller utleie. Dersom bygningene innebærer en påregnelig inntektsmulighet for bruket, må det nøye vurderes om en fradeling er i samsvar med vern av arealressursene.

### **Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mm:**

Slike søknader skal behandles restriktivt. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

## **Oppdeling av landbrukseiendommer ved full bruksrasjonalisering**

Bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer blir ifølge nasjonalt lovverk sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt, slik at deling kan vurderes. Som et ledd i å redusere den store andelen leiejord og øke andelen egeneid jordbruksareal i landbruket, kan bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer i noen tilfeller være et effektivt virkemiddel.

For små og driftsmessig ugunstige landbrukseiendommer bør det i utgangspunktet være kurant å få tillatelse til oppdeling. Større landbrukseiendommer skal vurderes strengere, og er i utgangspunktet ikke nødvendigvis kurante å dele opp.

Eiendommens arealmessige størrelse i seg sjøl bør ikke være avgjørende for om eiendommen skal bestå eller deles opp. Hver enkelt søknad må derfor gis en grundig og individuell faglig vurdering. I vurderinga skal det ifølge jordloven legges vekt på følgende momenter:

- om oppdelingen av den enkelte landbrukseiendommen legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur i kommunen
- hensynet til vern av arealressursene – dvs. om eiendommens arealer blir like godt eller bedre ivaretatt som tilleggsareal til andre bruk enn om eiendommen består som eget bruk
- om delingen fører til en driftsmessig god løsning – dvs. om arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger, utnyttelse av bygningsmasse og driftsapparat og lignende fører til en mer kostnadseffektiv drift av eiendommens ressurser
- om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Dersom eiendommen etter en helhetsvurdering tillates delt opp, vil det i utgangspunktet være kurant å få fradelt tunet til boligformål når det øvrige arealet skal selges som tilleggsareal til andre gårdsbruk. Det forutsettes imidlertid at det oppnås gode driftsmessige løsninger. I dette ligger det også at man må vurdere om fradeling av tunet vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper hvis det for eksempel ligger jordbruksareal rundt tunet. Tomta bør i utgangspunktet avgrenses av tunet, men i spesielle tilfeller kan tomte også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av hensyn til arrondering. Behovet for tilleggsjord blant naboer bør også



hensynstas ved avgrensning av tunet.

### **Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved full bruksrasjonalisering:**

Kommunen **kan** imøtekomme søknader om oppdeling av landbrukseiendommer som innebærer full bruksrasjonalisering. Formålet med disse søknadene må være at eiendommens landbruksarealer skal videreselges som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer for å styrke disse.

Eiendommens størrelse i seg sjøl skal ikke være avgjørende for om eiendommen skal bestå eller deles opp, og følgende hovedprinsipp legges til grunn:

- Søknad om oppdeling av urasjonelle driftsenheter i landbruket bør i utgangspunktet imøtekommes.
- Søknad om oppdeling av store rasjonelle landbrukseiendommer som kan gi grunnlag for bosetting og fortsatt drift, bør avslås. Dette gjelder spesielt eiendommer med god arrondering, brukbart ressursgrunnlag og som har vært drevet som en enhet de siste årene.
- Søknad om oppdeling av større og arronderingsmessig urasjonelle landbrukseiendommer med dårlig eller manglende bygningsmasse, kan imøtekommes. Dette gjelder spesielt eiendommer hvor jordbruksarealet har vært drevet ved bortleie og dannet grunnlag for andre landbrukseiendommers driftsgrunnlag i de siste 20 – 25 år.

Når en landbrukseiendom tillates oppdelt vil det være kurant å få fradelt tunet til boligformål når det øvrige arealet skal selges som tilleggsareal til andre gårdsbruk. Tomta bør i utgangspunktet avgrenses av tunet, men kan inkludere noe produksjonsareal hvis arronderingen tilsier det. Dersom produksjonsareal inkluderes i tunarealet skal arealformålet NLFR opprettholdes i forbindelse med delingen.

Dersom tunet ligger omgitt av dyrket jord og bebyggelsen er kondemnabel, bør det vurderes om tunet bør selges som tilleggsareal sammen med det øvrige landbruksarealet på eiendommen.

### **Delvis rasjonalisering ved fradeling av tilleggsjord**

Som det framgår på side 7 medførte endringene i jordloven (§ 12) i 2013 at kommunene ble gitt økt handlingsrom i forbindelse med fradeling av tilleggsjord. Bakgrunnen for endringen var problematikken rundt den høye andelen leiejord i landbruket. Stortinget mente at det var viktig at de som drev landbrukseiendommene sin aktivt, sjøl fikk råderett over en større andel av jordbruksarealet de drev. Formålet med lovendringen var derfor å bidra til å gjøre det enklere å fradele dyrka mark som skulle selges som tilleggsjord. Bestemmelsen kan derfor brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur.



I rundskriv M-1/2013 står det blant annet at når det skal legges vekt på «vern av arealressursene» i saksbehandlingen, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingene av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og den eiendommen arealet skal legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord sjøl om det ikke alltid oppnås full rasjonalisering. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

#### **Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved delvis rasjonalisering med formål tilleggsjord:**

Søknad om fradeling av jordbruksareal med formål tilleggsjord til aktivt drevne landbrukseiendommer, bør imøtekommes der aktuelt nabobruk har et klart behov for tilleggsjord i drifta, og det oppnås gode arronderingsmessige løsninger.

Dersom den omsøkte fradelingen av tilleggsjord medfører at den eiendommen arealet deles fra kommer under grensa for konsesjons- og boplikt, bør deling avslås

#### **Fradeling av rettigheter (setring,- beite,- jakt,- fiske og fallrettigheter) og langvarige leieavtaler**

Slike rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunlaget på landbrukseiendommene. Fradeling av jaktretter og fiskeretter reguleres også av hhv. viltloven av 29. mai 1981 nr. 38 § 28 annet ledd, og laks- og innlandsfiskeloven av 15. mai 1992 nr. 47 § 19 første ledd.

Disse rettighetene kan ikke skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år om gangen, unntatt når jakt- og fiskeretten følger bruksretten til eiendommen.

Leieavtaler for mer enn ti år skal behandles. Slike leieavtaler må også behandles i forhold til plan- og bygningsloven og konsesjonsloven. Når det gjelder større investeringer, kan tiårige leieavtaler være for kortvarige for leietakeren. I saker der lengre sikkerhet for leieforholdet er viktig for næringsutvikling, ønsker kommunen å legge til rette for dette. Det er en forutsetning at leieforholdet er en god løsning for landbrukseiendommen.

#### **Retningslinjer for fradeling av leie- og bruksrettigheter etter jordloven § 12 første ledd:**

Det skal føres en streng praksis i saker som gjelder fradeling av jakt- og fiskeretter, beite- og fallrettigheter mv.

Når langsiktige leieavtaler er viktige for næringsutvikling og tiltak for allmennheten, skal kommunen akseptere dette så lenge avtalen er en god løsning for landbrukseiendommen.

## **Oppfølging**

Tynset kommune, formannskapet, skal årlig bli orientert om status for vedtak gjort etter jordloven foregående år, med spesiell vekt på om vilkårene i vedtakene er innfridd eller ikke.