

JORDLOVEN

Retningslinjer for praktisering av
jordloven i Alvdal kommune

Vedtatt 21.04.2022
Gjeldende fra 01.05.2022



Innledning

§ 1 Jordlovens formål / definisjoner	3-5
§ 8 / § 8 a) Driveplikt	5-7
§ 9 Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.....	7-9
Omdisponering for oppføring av kårbolig.....	8
Omdisponering for etablering av massetak.....	8-9
Omdisponering til skog, juletrær, pyntegrønt og energiskog	9
§ 12 Deling av landbrukseiendom /driftsenhet).....	9-16
Fradeling av tomter til boligformål.....	10
Fradeling av tomter til fritidsformål.....	11
Fradeling til andre næringer enn landbruk	11
Fradeling av tidligere festetomter og punktfeste.....	11
Fradeling av kårbolig	11-12
Fradeling av seterhus.....	12
Fradeling av fritidshus i seterområder.....	12-13
Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv. til fritidsformål..	13
Oppdeling av landbrukseiendommer ved full bruksrasjonalisering	13-14
Delvis rasjonalisering ved fradeling av tilleggsjord	15
Fradeling av rettigheter (setring, - beite, - jakt, - fiske og fallrettigheter) og langvarige leieavtaler	15-16
Oppfølging.....	16

Innledning

Alvdal kommunestyre vedtok den 19.12.2013 sine første kommunale retningslinjer for behandling av jordlovssaker. Nye retningslinjer er utarbeidet. Dette var nødvendig, både for å oppdatere retningslinjene i samsvar med nasjonalt lovverk innen landbruket, samt for å tilpasse dagens praksis i behandlingen av jordlovsaker med kommunens planverk. De framlagte reviderte retningslinjene skal gjenspeile gjeldende lovverk (jordloven) inkludert føringer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjennom rundskriv, kommunens planer for arealbruk, der det er mulig, samt vedtatte mål og tiltak for landbruket i kommunens strategiske næringsplan.

§ 1 Jordlovens formål

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-2121-05-07-34 fra 01.06.2021

M - 35/95 Jordlovens formål

M - 43/95 Om jordlova

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

§ 1, første ledd

Overordnet mål 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 areal-disponering. Begrepet «arealressurser» omfatter fast eiendom, dvs. 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.

§ 1, andre ledd

Ved vurdering av hva som gir tjenlig bruksstruktur skal momentene nevnt i jordloven § 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.

Bosetting og arbeid

Det skal legges vekt på **arbeid og bosetting** 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 pr. 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.

§ 1, tredje ledd

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 ressursene kan gi og skjøtte dem slik at de kan eksistere som ressurser 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**.

Ved behandlingen av jordlovssaker skal lovens formål vektlegges.

Kommunen er jordlovsmyndighet. Statsforvalteren er klageinstans.

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 avgrensner 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.

§ 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 oppfyllast 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-2/2021. Driveplikt, omdisponering og deling

Driveplikten i jordloven innebærer at alt 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 år, såfremt det ikke er satt et konsesjonsvilkår om personlig driveplikt.

Kommunen skal i henhold til jordloven § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i jordloven, § 8 blir overholdt. Kommunen skal prioritere oppfølging av driveplikten. Oppfølging prioriteres høyest i områder med stor etterspørsel etter leiejord, dvs. i sentrale jordbruksområder.

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

- Avtalen må ha en varighet på minst 10 år.
- Eier/utleier har ikke mulighet til å si opp avtalen i denne perioden.
- Avtalen skal være skriftlig
- Avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger
- Leietaker kan, så fremt det går fram i avtalen, si opp leieforholdet i leieperioden.
- Leieavtaler ut over 10 år betinger delingsamtykke etter jordloven § 12, konsesjon etter konsesjonsloven § 9.

Vilkåret om varighet tar utgangspunkt i at den som leier skal få stabilitet i driften med tanke på investeringer. Vi opplever utfordringer med oppfølging av driveplikten i enkelte seterområder.

Retningslinjer for praktisering av driveplikten i jordloven § 8:

- Driveplikten skal følges opp med krav om 10 års jordleiekontrakter.
- Kravet til «driftsmessig gode løsninger» skal praktiseres romslig, men transport langs veger med mye trafikk skal unngås i størst mulig grad. Dette med bakgrunn i både trafikale forhold og klima/miljømessige ulemper

§ 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 eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

I Alvdal er det generelt stor etterspørsel etter jordbruksareal, og det er viktig at driveplikten ivaretas

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

- Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd – beliggenhet og kvalitet
- Jordbruksarealets størrelse (ikke brukets størrelse)
- Avkastningsevne på arealet

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 nytt med grunnlag i en annen leieavtale. I avslaget er det hensiktsmessig å sette frist for å bringe forholdet til driveplikten i orden.

Retningslinjer for praktisering av hjemmelen for fritak i jordloven § 8a:

- Bestemmelsen om fritak skal håndteres restriktivt.
- I tilfeller der en finner at det er grunnlag for fritak skal det settes vilkår som ivaretar de hensyn driveplikten skal ivareta.

§ 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.

Arealbruken skal i første rekke avklares gjennom kommuneplanen og i reguleringsplaner, men det forekommer ofte enkeltsaker der kommunen må ta stilling til søknader om omdisponering, både midlertidige og varige.

Eksempler på **midlertidig omdisponering**, dvs. bruk som ikke er til hinder for at arealene kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon på et senere tidspunkt er golfbane, campingplass, energiskog, skogproduksjon og produksjon av juletre og pyntegrønt.

Ved tillatelse til **varige omdisponeringer** vil jordbruksarealet gå tapt for all framtid, eks. nedbygging av grunn til ulike formål, veibyging, næringsformål mm.

Aktuelt rundskriv mm

M – 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling

Brev fra LMD og KMD av 08.01.2021 om jordvern og FNs bærekraftsmål – kommunalt ansvar

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.

- Det skal tas hensyn til planstatus, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagne omdisponeringen vil gi.
- I de tilfeller 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.
- Der det foreligger særlige grunner til varige omdisponeringer, skal dette, om mulig, legges til dyrka mark med marginal jordbruksverdi.
- Omdisponeringer skal føres i AR5.

Omdisponering for oppføring av kårbolig

Ifølge 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, men eventuelle kårboliger bør legges på uproduktiv mark.
- Omdisponeringssøknader skal behandles restriktivt.

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 landbruksmyndighet. 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.

Aktuelt rundskriv

M – 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling

§ 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 forpaktning, 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.

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 eiendomen 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 frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova

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 er at deling kan tillates dersom det ikke går ut over de interessene som bestemmelsen skal verne om. Endringene i 2013 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 behandlingen 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 gode drifts- og arronderingsmessige forhold.
- Mindre teiger langt unna driftssenteret skal lettest kunne fradeles.
- Oppretting av nye landbrukseiendommer ved deling av større landbrukseiendommer kan tillates i 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 at 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.

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.

Bosettingshensynet skal tillegges stor vekt i områder med fraflytting. Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1-2 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.

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. Planens arealstatus skal hensyntas.

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

- Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes ikke i sentrale jordbruksområder.
- Tomtene skal 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 skal 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 forpotensialet 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.
- Ved rasjonaliseringssaker av stor samfunnsmessig verdi kan slike fradelinger likevel tillates

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 søknader om etablering av nye fritidseiendommer behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt.
- Det skal i alle saker tas hensyn til arealstatus i 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.

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 tomta også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av hensyn til arrondering. Behovet for tilleggsjord blant naboer bør også hensyntas 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 da være at eiendommens landbruksarealer skal videreselges som tilleggsareal til aktivt drevne landbrukseiendommer for å styrke disse.

I søknader om rasjonalisering av landbrukseiendommer **skal** det legges ved avtaler med aktuelle kjøpere av tilleggsareal, slik at hensiktsmessigheten av oppdelingen og videresalget blir vurdert i behandlingen av jordlovssaken.

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.
- I saker hvor samfunnsnyttens vurderes som svært stor, kan det unntaksvis være aktuelt at det ved rasjonaliseringen tillates at det opprettes små landbruksenheter med arealressurser under bopliktkravet

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 9 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 sine 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-2/2021 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.

Dersom fradelingen medfører at den landbrukseiendommen arealet søkes delt fra kommer under arealgrensa for konsesjon- og boplikt, bør søknad om deling ikke imøtekommes. Et anbefalt alternativ vil da kunne være en fullstendig rasjonalisering av eiendommen.

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 søknad om deling som hovedregel avslås.

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

Slike rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget 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 av lenger varighet enn ti år skal behandles etter jordloven § 12. Slike leieavtaler må også behandles etter bestemmelsene i 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

Alvdal 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.