

VEILEDER FOR BEHANDLING AV SAKER ETTER JORDLOVEN

ÅMOT KOMMUNE, Sektor samfunnsutvikling, Enhet for landbruk

Vedtatt av Hovedutvalget for landbruk og utmark i Åmot kommune xx.xx-202x

Innhold

Innledning.....	2
Om jordloven og lovgrunnlaget	2
Kommunens myndighet	3
Arbeidsoppgaver etter jordlovens § 6	3
Hvordan kommunen behandler sentrale spørsmål etter jordloven	4
Driveplikt § 8	4
Muligheter for fritak fra driveplikten	4
Omdisponering § 9	5
Deling av landbrukseiendom § 12.....	6
Bruksrasjonalisering av eiendom.....	6
Fradeling av arealer som ikke skal innlemmes i andre landbrukseiendommer	7
Generelle bestemmelser	8
Tvangsgebyr.....	8
Skogfond	8
Revidering	8

Innledning

Det er et økende antall saker som krever jordlovsbehandling i Åmot. Herunder saker som kan regnes som innenfor arealformålet landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR-formål) og som ikke er nærmere regulert i kommuneplanen. Det er også en del jordlovsbehandling i forbindelse med søknader om dispensasjon fra kommuneplanen.

Med en økende saksmengde var det behov for å fastsette kommunale retningslinjer for saksbehandling etter jordloven. Retningslinjer for behandling av jordlovssaker ble for første gang vedtatt 23.03.2021. Retningslinjene er gjort om til veileder for å presisere at bestemmelsene som er vedtatt ikke er juridisk bindende.

Ved å fastsette en veileder for jordlovsbehandling kan man sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling av enkeltsaker, sikre politisk forankring og oppnå effektivitet i saksbehandlingen. Veilederen gir også grunnlag for å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen, og dermed sikre politisk forankring ved behandling av saker.

Veilederen innebærer ikke en endelig avklaring ut fra alle interesser og hensyn som kommunen eller aktuelle sektormyndigheter skal ivareta.

Veilederen skal ikke gå imot jordlovens bestemmelser, men heller gi tydelige retningslinjer på hvordan kommunen håndterer saker innenfor det handlingsrommet jordloven og andre relevante regelverk gir.

Hovedutvalget for landbruk og utmark står fritt til å foreslå løpende endringer for å kunne synliggjøre problemstillinger som ikke er beskrevet i veilederen.

Om jordloven og lovgrunnlaget

Jordloven av 1995 har som hovedformål å sikre at jordbruksarealer forvaltes på en måte som ivaretar landbrukets produksjonsevne, samt å legge til rette for rasjonell bruk og vern av dyrket og dyrkbar jord. Loven regulerer blant annet omdisponering, deling og driveplikt for landbrukseiendommer.

Jordloven § 1 slår fast at lovens formål er å sikre at arealressursene i landbruket brukes på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Dette innebærer en streng praksis for omdisponering av dyrket og dyrkbar jord (§ 9) og en generell plikt til å drive landbrukseiendommer (§ 8).

For å sikre en effektiv forvaltning av lovens bestemmelser er det gitt flere forskrifter. Blant de viktigste er forskrift om nydyrking, som regulerer vilkår og krav for å ta i bruk nye arealer til jordbruksformål, og forskrift om produksjonstilskudd, som fastsetter krav til landbruksdrift for å kunne motta økonomiske tilskudd. Videre gir jordlovens rundskriv nærmere bestemmelser om hvordan driveplikten skal oppfylles, i hvilke

tilfeller deling av landbrukseiendom kan aksepteres, når omdisponering kan godtas, samt andre føringer og presiseringer på hvordan jordlovens regler skal praktiseres.

Sentrale forskrifter og rundskriv, ikke utfyllende liste:

- Rundskriv nr. M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova
- Forskrift om nydyrking
- Forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket
- Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier
- Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven

Kommunens myndighet

Etter jordlovens § 3 er kommunen, Statsforvalteren og fylkeskommunen gitt ansvaret for håndtering av landbrukssaker. Departementet gir nærmere retningslinjer om håndtering av statlige landbrukssaker. Departementet kan gi kommunen myndighet til å avgjøre landbrukssaker. Statsforvalteren i Innlandet er klageinstans.

Kommunene har myndighet til å avgjøre følgende saker etter jordloven:

- Driveplikten etter § 8 og 8a
- Omdisponering etter § 9 annet ledd
- Fjerning av anlegg eller byggverk etter § 9 femte ledd
- Nydyrking etter § 11 og egen forskrift
- Deling etter § 12

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammen av nasjonale mål. Jordloven, forskrifter samt rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling. Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er å sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling samt få en prinsipiell politisk drøfting av hvordan den lokale politikken kan utøves innenfor de ytre rammene som staten fastsetter gjennom lov, forskrifter og rundskriv. Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor de ytre rammer som nasjonalt lovverk fastsetter.

Arbeidsoppgaver etter jordlovens § 6

Kommunene skal på vegne av staten arbeide med de formålene som er nevnt i §1. I forbindelse med grunnutnyttingsplaner etter plan- og bygningsloven der landbruksarealer er berørt, skal fagpersonell tilknyttet kommunal landbruksforvaltning være aktive deltakere i planprosessen. Jordvern hensynet gjelder saker som berøres av fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og dyrkbar jord.

Hvordan kommunen behandler sentrale spørsmål etter jordloven

Kapittelet omhandler de sentrale bestemmelsene hvor kommunen er gitt lokalpolitisk skjønn. Bestemmelse som omtales i retningslinjene er driveplikt etter § 8, omdisponering etter § 9 og deling etter § 12.

Driveplikt § 8

Et sentralt prinsipp i jordloven er at alt jordbruksareal skal drives. Det er ikke noen tidsavgrensning på driveplikten slik det ofte er for boplikt i konsesjonssaker.

Driveplikta er en personlig varig plikt. Eier som velger å oppfylle driveplikta personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for drifta. Eier som velger å oppfylle driveplikta ved bortleie må oppfylle følgende vilkår:

Dersom eier velger å oppfylle driveplikten ved bortleie gjelder jordlovens vilkår:

- Skriftlig leiekontrakt, kopi sendes kommunen.
- Leietiden kan ikke være mindre enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp av utleier i leieperioden (kun mulig å si opp leieavtalen dersom det foreligger mislighold)
- Leieavtalen må føre til en driftsmessig god løsning.

Enhet landbruk (landbrukskontoret) kan bistå eiere av landbrukseiendom med å finne leietakere dersom eier ikke kan oppfylle driveplikten personlig.

Muligheter for fritak fra driveplikten

Dagens situasjon i Åmot er at det hovedsakelig er påregnelig med etterspørsel etter å leie dyrka jord. Fritak fra driveplikten kan i noen tilfeller være aktuelt med svært små skifter med tungvint arrondering eller dyrka mark med svært tungvint adkomst. Det skal vurderes om det finnes leietakere som ønsker å benytte arealet. Ved vedtak om fritak fra driveplikten skal vedtaket inneholde vilkår om at fritaket opphører ved at potensiell leietaker ønsker å drive. Dette for å hindre at fritak fra driveplikten skal bli et ledd i en omdisponering prosess.

Åmot kommune skal ha en restriktiv praksis på søknader om fritak fra driveplikt for inngåelse av leieavtaler på jord av kortere varighet enn 10 år. Fritak for driveplikt for utleie for kortere periode enn 10 år innvilges ikke når begrunnelsen er generell. I tilfeller hvor eiendommen skal selges i nær framtid kan det gjøres utakk for varigheten, det samme gjelder for leieavtaler på arealer det skal dyrkes grønnsaker og poteter som krever vekstskifte.

Kopi av jordleieavtaler skal sendes kommunen. Dersom det mottas jordleieavtaler som strider mot jordlovens §8, tilskrives eier av jorda og gis en frist for enten å endre avtalen eller søke fritak for driveplikt. Når det registreres at jord ikke blir drevet skal eier tilskrives og gis en frist for å redegjøre for forholdet. Hvis eieren ikke driver jordbruksarealet selv, ikke har leid bort jorda eller bortleieavtalen fører til driftsmessig uheldige løsninger, kan kommunen pålegge eieren å leie bort jorda for minst 10 år.

Det kan også gis pålegg om skogplanting eller andre tiltak av hensyn til kulturlandskapet.

Omdisponering § 9

Det er et nasjonalt mål å styrke jordvernet. Dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Bestemmelsene omfatter både arealene og selve jordsmonnet.

Dyrka og dyrkbar jord kan ikke benyttes til andre formål enn jordbruksproduksjon. Begrepet jordbruksproduksjon dekker bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen herunder våningshuset, nødvendige drifts- og gårdsveier mv. Hva som er nødvendig må ses i sammenheng med hva som er påregnelig fremtidig drift av eiendommen. Det vises her til veilederen «Garden som ressurs».

Ved søknad om omdisponering skal jordvernet stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyttene av at arealet omdisponeres. Ved en generell søknad om omdisponering av dyrka jord til skog, skal det legges vekt på om det er gjort forsøkt på å leie ut arealet til noen som kan drifte det. Det skal i tillegg legges vekt på hvilken effekt omdisponering av et areal får på arronderingsmessige forhold, herunder hvordan omdisponering vil påvirke mulighetene for rasjonell, maskinell drift av restarealene. For dyrkbar jord skal det legges vekt på hvordan omdisponering av et areal påvirker muligheten for nydyrking av øvrige dyrkbare arealer i samme området. Ved vedtak om omdisponering til skog, skal det benyttes treslag som naturlig hører til i området.

Ved spredt boligbygging bør det unngås at sammenhengende areal med dyrkbar jord perforeres av enkelttomter. Det samme gjelder for annen bebyggelse og andre anlegg, der det er påkrevd med tillatelse til omdisponering.

Ved søknad om omdisponering til juletreproduksjon skal det vurderes like strengt som om søknaden gjelder vanlig produksjonsskog. Dette innebærer at godt arronderte og produktive jordbruksarealer ikke skal plantes igjen med sikte på juletreproduksjon.

Deling av landbrukseiendom § 12

Eiendom som er benyttet til eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra kommunen. Med eiendom mener en også rettigheter som ligger til eiendommen og parter i et sameie. Det samme gjelder også forpaktning, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

§ 12 sjette ledd, «driftsenhetsbestemmelsen», sier at en eiendom bestående av flere matrikelnumre, samt eventuelle sameieandeler, i utgangspunktet er å regne som én eiendom, slik at det må søkes delingssamtykke for å kunne selge enkelte matrikelnumre i driftsenheten. I tvilstilfeller, hvor kommunen og søker ikke er enige om eiendommen inngår i en driftsenhet, skal Statsforvalteren i Innlandet avgjøre driftsenhetsspørsmålet.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på:

- Om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderinga er sentral og er utgangspunktet for vurderinga av søknaden. Ved vurdering av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i jordloven § 1 annet og tredje ledd trekkes med.
- Hensynet til vern av arealressursene. Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter og er hentet fra jordlovens § 1.
- Om deling fører til ei god driftsmessig løsning. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende skal trekkes inn her.
- Om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Formuleringen tar sikte på to hoved forhold; Driftsmessige ulemper som går på selve landbruksdrifta og miljømessige ulemper som går på eventuelle konflikter som kan oppstå mellom landbruket og andre interesser.
- Andre hensyn. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom det faller inn under formålet i jordloven. Det kan under dette hensynet ikke legges vekt på andre hensyn enn de som faller inn under jordlovens § 1.

Bruksrasjonalisering av eiendom

Det er landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningenes tilstand som skal avgjøre om eiendommen er egnet som rasjonaliseringsobjekt eller om eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk. For små og driftsmessig ugunstige landbrukseiendommer vil det i utgangspunktet være kurant å få tunet omdisponert til boligformål. Også eiendommer med mye dyrka jord og enten manglende bygninger eller dårlig teknisk standard på bygningene, vil være godt egnet som tilleggsressurs til andre landbrukseiendommer framfor å opprettholdes som selvstendige eiendommer. Det skal i vurderingen legges vekt på

bygningenes tilstand, med vurdering av i hvilken grad bolighus og driftsbygning er egnet for framtidig bosetting og landbruksdrift. Det skal i vurderingen også tas hensyn til at det er et mangfold av driftsformer og bruksstørrelser som vil gi den beste samlede utnyttelsen av landbruksressursene i Åmot.

Det trekkes i retning å innvilge bruksrasjonalisering når:

- Driftsbygningen er lite funksjonell i forhold til dagens krav.
- Bolighuset er lite funksjonelt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen har vesentlig med dyrka arealer og samtidig dårlige bygninger.
- Eiendommen er dårlig arrondert.

Ved delvis bruksrasjonalisering kan deler av dyrka marka og skog eller utmark innvilges fradelt for salg som tilleggsressurs til annen landbrukseiendom, dersom resteiendommen etter fradeling fortsatt blir en hensiktsmessig enhet for fast bosetting eller landbruksdrift.

Ved full bruksrasjonalisering kan det innvilges fradeling der det prioriteres gode arronderingsmessige løsninger, som gir en minst like god løsning som dagens og tilgodeser fast bosetting og landbruksdrift. Gjenstående eiendom/tun skal ha en hensiktsmessig størrelse/arrondering.

Driftsenheter som har oppstått ved at flere bruk har kommet på samme eierhand konsesjonsfritt, kan gjenoppstå hvis brukene har de opprinnelige tunene med bygningsmasse intakt. Ved fradeling av produktive arealer som er eller kan være benyttet til landbruksformål er det ønskelig at de tilfaller naboliggende landbrukseiendommer.

Fradeling av arealer som ikke skal innlemmes i andre landbrukseiendommer

Fradeling av arealer hvor hensikten er å opprette tomt til bolig, fritidsbebyggelse eller annen næring må sees i sammenheng med bestemmelsene i plan og bygningsloven. Ved fradeling av bebygd areal eller ubebygde arealer med det formål og bygge bolig eller fritidsbolig kan det godkjennes inntil 2 dekar, dersom de landbruksmessige hensynene er ivaretatt.

Når det søkes om fradeling av arealer som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, skal det vurderes om fradelingen kan stanses i denne behandlingen. Dersom det vurderes som lite sannsynlig at søknaden vil bli innvilget etter plan- og bygningsloven, skal det innhentes uttalelse fra enhet for plan, bygg og geodata, og det skal innstilles på negativt utfall i jordlovssaken.

For seterbygninger eller seterretter tilhørende landbrukseiendom skal det normalt tillates fradeling dersom formålet med fradeling er salg til annen landbrukseiendom

med behov for seter i landbruksdrifta, og dersom fradelingsløsningen for øvrig tilfredsstillende kriteriene for fradeling gitt i jordlovens § 12. Fradeling av seterbygninger og andre utmarksbygg som skal benyttes til fritidsformål kan godkjennes dersom bygget ikke lenger er hensiktsmessig for driften av eiendommen, samt at plan og bygningsloven tillater etablering av nye fritidseiendommer i området.

Generelle bestemmelser

Tvangsgebyr

Kommunen har anledning til å be Statsforvalteren om å ilegge eieren av eiendommen tvangsgebyr.

Skogfond

Med henvisning til forskrift om skogfond o.a. § 16 skal kommunen ved deling av skogeiendommer foreta fordeling av skogfond mellom de eiendommene som oppstår ved deling dersom partene ikke har gjort avtale på dette som er godkjent av kommunen.

I de tilfeller hvor det foreligger forslag til fordeling av skogfond fra selger/kjøper, og hvor kommunen samtykker til forslag om fordeling, skal dette fremgå som eget punkt i delings/ konsesjonsvedtaket.

I de tilfeller kommunen ikke godkjenner foreliggende forslag til fordeling av skogfond, eller det ikke foreligger forslag til fordeling av skogfond, skal det i vedtaket opplyses om dette, samt orienteres om følgende:

«Etter at vedtak om fradeling og/ eller vedtak om konsesjon foreligger, vil kommunen fatte vedtak om fordeling av skogfond etter at partene innen fastsatt frist har hatt anledning til å uttale seg».

Revidering

Veilederen skal være en del av folkevalgtopplæringen for medlemmene av hovedutvalget for landbruk og utmark, og bør revideres i løpet av hovedutvalgets første år. I tillegg kan hovedutvalget foreslå endringer når nye problemstillinger bør belyses.