



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Høring - Endringer i jordlovens § 12 - Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin uttalelse

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag viser til høringsnotat vedr. forslag til å lempe på delingsforutsetningene i jordlovens § 12.

Fylkesmannen har konstatert at endringsforslaget er en oppfølging av Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken, hvor det gis et uttrykk for at en ønsker å endre praksis i forbindelse med deling av landbrukseiendommer m.v. Blant annet gis det i meldingen uttrykk for at et sentralt mål i landbrukslovgivningen har vært at eier og bruker skal være den samme.

Endringsforslaget innebærer blant annet at en ønsker å endre fokus bort fra en restriktiv forbudstanke til at deling skal kunne tillates dersom dette kan skje innenfor rammene av de hensyn som framgår av lovens § 12, jfr. § 1. Blant annet er nevnt at delingssamtykke kan gis dersom delingen fører til en driftsmessig god løsning, om delingen innebærer bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur, samt at hensynet til landbruksinteressene blir ivaretatt. For øvrig anføres at alle relevante forhold kan tillegges vekt dersom de faller innenfor lovens angitte mål. Likeså anføres at selv om ovennevnte moment ikke legger til rette for delingssamtykke kan kommunen i visse tilfelle legge avgjørende vekt på bosettingen.

Fylkesmannens vurdering:

Generelt:

Fylkesmannen oppfatter forslag til endring av jordloven § 12 slik at det skal bli større handlingsrom for det lokale skjønn ved praktisering av bestemmelsen. Dette innebærer at en vil kunne få forskjellig praksis avhengig av hvilket fylke og hvilken kommune en befinner seg i, og forskjellig praksis innenfor den enkelte kommune. Fylkesmannen oppfatter også foreliggende endringsforslag som en lovmessig stadfesting av en forvaltningspraksis som over tid i noen grad har nedfelt seg, samt at det åpnes for en mindre restriktiv delingspraksis ut fra samfunnsutviklingen.

Fylkesmannen er enig i at det i utgangspunktet bør kunne tillates deling dersom dette ikke går ut over de interessene som delingshensynene skal ivareta. Dvs. at utgangspunktet om at det er et generelt delingsforbud bør kunne utgå av ny lovtekst. Når deling bare skal kunne skje dersom gitte forutsetninger er til stede, vurderes det å være mindre behov for videreføring av

gjeldende vilkår om at deling bare skal være tillatt dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt, eller at delingen er forsvarlig ut fra eiendommens avkastning. Denne endring vil også, etter fylkesmannens vurdering, gi kommunen økt handlingsrom for å løse konkrete utfordringer.

Når målet med lovendringsforslaget bl.a. er å gi kommunene større handlingsrom, vil det etter fylkesmannens vurdering, få som konsekvens at fylkesmannens overprøving av vedtak *etter jordloven*, av eget tiltak, i all hovedsak, bortfalle som sakstype. Tradisjonelt har også denne sakstype, for Nord-Trøndelag sin del, vært av helt marginal karakter.

Bruksrasjonaliseringssituasjonen:

Etter fylkesmannens vurdering er det et viktig mål at eier og bruker av landbrukseiendommer bør kunne være den samme, når dette samtidig fører til en driftsmessig god løsning. En forutsetter da at ”driftsmessig god løsning” innebærer en arronderingsmessig god løsning, at det tas hensyn til avstand mellom de eiendommer som slås sammen, trafikale forhold, driftsform og driftsomfang. Fylkesmannen finner i den sammenheng å ville vise til at ca. 42,5 % av dagens jordbruksareal blir drevet av en annen enn eier (jordleie). Skal en kunne nå målet om at det, i utgangspunktet, er ønskelig om størst mulig samsvar mellom eier og bruker, vil det være riktig å åpne for at eier skal kunne få beholde noe av eiendommens arealer, dersom eiendommens jordbruksarealer blir solgt til noen som rasjonelt kan drive disse sammen eget areal. Nevnte mål om størst mulig samsvar mellom eier og bruker utelukker likevel ikke at jordleie for noen fortsatt er ønskelig, ut fra forskjellige hensyn. Fylkesmannen er, i utgangspunktet, enig i at det i slike situasjoner bør kunne åpnes for at eier får beholde hele eller deler av eiendommens skog/utmarksarealer ved siden av bygninger og tomt rundt disse. Dette fordi at det vil kunne være avgjørende for at jordeier vil være motivert til å selge jordbruksarealene til jordleier, eller andre som tilleggsjord. Eiendommens samlede skog/utmarksarealer og jordbruksarealer vil fortsatt bli nytt til landbruksformål (jord- og skogbruk).

En lovmessig endring, slik som foreslått, innebærer imidlertid etter fylkesmannens vurdering, en klar prinsipiell endring i forhold til hva som har vært situasjonen fram til dags dato. Dette fordi at jord- og skogressursene på en landbrukseiendom tradisjonelt og lovmessig har utgjort eiendommens ressursgrunnlag, uavhengig av arealfordelingen mellom jord og skog. Å se på jord- og skogressursene på en landbrukseiendom uavhengig av hverandre vil derfor innebære en klar prinsipiell endring. Fylkesmannen skulle derfor ønsket at det ble foretatt en nærmere og grundigere utredning av hva som kan bli konsekvensene dersom det åpnes for at eier i tillegg til gårdstun og tomt rundt dette, får beholde hele eller deler av eiendommens skog/utmarksarealer. En mulig konsekvens vil, etter fylkesmannens vurdering, blant annet kunne bli at det vil bli etablert flere uhensiktsmessige bebygde skogeiendommer, som det heller ikke kan kreves boplikt på. Det har også vært lang og fast tradisjon for at jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer) bør tilhøre den/de som har yrket sitt i landbruket.

Realiteten, for den situasjon at lovforslaget måtte bli vedtatt, slik fylkesmannen ser det, vil bli at det skjer en omfordeling av arealressursene gjennom at noen får styrket sitt ressursgrunnlag, mens andre får redusert sitt. Samlet ressursgrunnlag vil imidlertid bli uendret. Fylkesmannens inntrykk er (gjennom flere henvendelser) at flere vil kunne være motivert til å selge eiendommens jordbruksarealer som tilleggsjord dersom de får beholde

hele eller deler av eiendommens skog/utmarksarealer, i tillegg til bygninger samt tomt rundt disse.

Fylkesmannen oppfatter også de endringer som foreslås, og premissene for et delingssamtykke, at også hele eller deler av skog/utmarksparseller bør kunne fradeles og selges som tilleggsareal, dersom dette innebærer at noen kan drive disse arealene mer rasjonelt enn dagens eier, og løsningen vil være i samsvar med lovens uttrykte mål.

Fradeling til boligformål m.v.:

Fylkesmannen har ingen spesielle kommentarer til dette punktet. Fylkesmannen er enig i at fradeling av hus eller tomt bør kunne bli enklere når dette ikke fører til økt nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord. Fylkesmannen er også enig i at dersom arealet skal tas i bruk til et formål som betinger dispensasjon etter kap. 19 i plb. så skal det ikke kunne gis samtykke til deling før det er gitt slik dispensasjon. Dvs. at dersom slik dispensasjon ikke er gitt, så vil det være unødvendig med jordlovsbehandling, jfr. forslag til nytt 2. ledd 2. pkt. i § 12.

Nytt 4. ledd som åpner for delingssamtykke til boligformål, når kriteriene for delingssamtykke etter forslag til nytt 3. ledd ikke er til stede, vurderes i hovedsak, å være en lovfesting av en forvaltningspraksis som har utviklet seg over en tid.

Når det under forslag til nytt 3. ledd, 1. pkt. i forslag til ny § 12, om at det ved vurdering skal legges vekt på *om delingen legger til rette for en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket* finner fylkesmannen å ville anføre at dette hensynet/kriteriet, i utgangspunktet, kan synes å være lite konkret. Dvs. at når dette kriteriet kan oppfattes som noe ”diffust” vil en kunne få vedtak som, i utgangspunktet ikke er i samsvar med lovens angitte mål. Kriteriet er imidlertid en videreføring av dagens ordlyd.

Deling som innebærer en omdisponering:

I forslaget til nytt 2. ledd i § 12 framgår at det må være gitt samtykke til omdisponering etter § 9, før en kan gi samtykke til deling etter § 12, når delingen innebærer at jordbruksareal (dyrka og dyrkbar) blir tatt i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon. Dette innebærer at dersom slik omdisponering blir nektet skal søknad om deling avslås. Fylkesmannen oppfatter dette som en presisering av den saksbehandling som bør gjelde i saker hvor delingen indirekte også innebærer en omdisponering etter lovens § 9. Fylkesmannen har ingen merknader til denne presisering av saksbehandlingen.

Bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur:

Fylkesmannen er enig i at det, i utgangspunktet, vurderes som positivt at det er størst mulig samsvar mellom eierstruktur og bruksstruktur og at dette målet vil kunne nås gjennom at en kan legge større vekt enn tidligere på at en nabo får overta tilleggsjord, selv om en ikke oppnår full rasjonalisering. Dette mål utelukker selvfølgelig ikke jordleie for de som mener at dette er en tjenlig løsning for egen del (for eksempel for å unngå at en ved kjøp av leid jord skal redusere pantegrunlaget i egen eiendom for andre nødvendige/ønskelige investeringer/prioriteringer).

Oppsummering:

Fylkesmannen viser til ovenstående har ingen øvrige merknader til utkast til endring av jordlovens § 12.

Med hilsen

Inge Ryan
fylkesmann

Kirsten Indgjerd Værdal
Landbruksdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift