

**MELDAL KOMMUNE**  
**Saksframlegg**

<b>Saksgang</b>		
<i>Utvalg/styre:</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Saksnummer</i>
Hovedutvalg for utvikling og drift	27.02.2013	011/13

<i>Saksbehandler:</i> Johan Randahl	<i>Arkiv:</i> FA-V00	<i>Arkivsaknr:</i> 13/221
-------------------------------------	----------------------	---------------------------

**Høring - endringer i Jordloven § 12.**

**UD-011/13 Vedtak:**

Meldal kommune støtter i hovedsak departementets forslag til endringer i Jordlovens § 12, men mener at hensynet til å unngå eventuelle drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området bør komme bedre fram i lovteksten.

**Henvendelse fra:**

Landbruks- og matdepartementet

**Vedlegg:** Høringsnotat med tilhørende vedlegg.

**Saksopplysninger.:**

Landbruksdepartementet har laget et forslag til endring i Jordlovens § 12 som gir kommunene et større handlingsrom til å tillate deling ut fra de konkrete utfordringene som fins i området der eiendommen ligger. Det blir foreslått å opprettholde søknadsplikten, men at man går bort fra en restriktiv forbudstankegang. Utgangspunktet skal være at deling kan tillates dersom det ikke går ut over de interessene delingsbestemmelsene skal ivareta. Der formålet med delingen er å ta dyrket eller dyrkbar jord i bruk til andre formål enn jordbruk, foreslår departementet at delingssamtykke ikke skal kunne gis før det er gitt samtykke til omdisponering.

Delingssamtykke skal heller ikke kunne gis i de tilfelle der fradeling krever dispensasjon etter plan og bygningsloven. Departementet forslår videre å oppheve de lovfesta vilkårene om at delingssamtykke bare kan gis dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Departementet foreslår videre at vurderinga av om det skal gis samtykke skal ta utgangspunkt i målet i Jordloven § 1 om å ha en tjenlig, variert bruksstruktur. Sentrale moment i vurderingen skal være om delingen fører til en driftsmessig god løsning, om deling gir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur, og hensynet til vern av landbruksressursene. Det kan også legges vekt på andre relevante forhold dersom de faller innenfor jordlovens formål.

I et nytt fjerde ledd foreslår departementet at selv om kommunen ved avveiningen ovenfor kommer til at samtykke til deling ikke bør gis, skal kommunen ha mulighet til å dele fra dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

I tillegg foreslår departementet en forskriftshjemmel som skal gi mulighet til å fastsette unntak fra delingsbestemmelsen. Hjemmelen vil gjelde fradeling av mindre arealer i sammenheng med grensejustering etter matrikkelloven.

Bakgrunnen for departementets forslag er at man ønsker å tilpasse lovverket slik at det er bedre tilpasset dagens utfordringer. Delingsforbudet ble innført allerede i 1955, og er i store trekk uforandret siden den gang. Fra 1979 til 2011 er antallet driftsenheter i aktiv drift redusert fra 125302 til 45612. Dagens aktive brukere henter en stor del av inntektene sine fra leie av jord, noe som anses uheldig både fordi det gir usikkerhet mht brukerens framtidige driftsgrunnlag og fordi det antas at dette vil medføre at jorda blir drevet dårligere.

Også bosettingshensyn trekkes fram i forslaget. I 2010 var ca 33000 landbrukseiendommer med bolighus uten fast bosetting. Etterspørselen etter slike romslige og naturnære boplasser er større enn tilbudet i enkelte deler av landet. Departementet mener at en oppmykning av delingsforbudet kan bidra til å øke tilbudet av bolighus i markedet.

På den annen side ser departementet mange uheldige sider ved å fjerne delingsforbudet helt. Det kan føre til at det oppstår enheter som er vanskelig å drive rasjonelt og å opprettholde som aktive bruk. I slike tilfelle kan det bli vanskelig å opprettholde driveplikten

Om delingsforbudet blir fjernet helt risikerer man en trinnvis omdisponering ved at enkelte først deler fra parseller med dyrket jord. Etter en tid søkes det omdisponering, med begrunnelse at parsellene er fradelt og ligger ubrukt. I slike tilfelle kan det være vanskeligere for kommunen å nekte omdisponering enn om parsellen fortsatt var en del av en større driftsenhet.

Etter delingsforskriften i jordloven av 1955 var det tillatt å fradele tomter på inntil 2 daa.

Dette fikk et stort omfang og førte til mange fradelinger som var skadelig for jordbruksdriften.

### Omdisponering etter jordloven:

For å motvirke et større omfang av omdisponering av dyrka jord foreslår departementet et nytt andre ledd i § 12 som fastsetter at det må være gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 før en kan gi samtykke etter §12. Når det ikke er gitt samtykke til omdisponering må kommunen avslå søknad om deling.

### Dispensasjon etter plan og bygningsloven:

De fleste landbrukseiendommer ligger i det som i kommuneplanen er lagt ut til LNF-områder. Er formålet med fradelingen å endre bruken av eiendommen eller arealet vil ny bruk ofte være i strid med planformålet. Dette vil for eksempel være fradeling av ubebygde tomter eller bygninger som skal brukes til bolig- eller fritidsformål. Et aktuelt eksempel er der man deler fra ei tomt for å bygge kyllinghus på ei fradelt tomt. I slike tilfelle må det søkes om dispensasjon fra arealplanen i henhold til Plan og bygningsloven § 19-1. Departementet mener at det ikke kommer godt nok fram i dagens regelverk at den som vil dele en eiendom må innhente flere ulike samtykker fra kommunen. Det kommer heller ikke klart fram hvilken rutiner kommunen skal følge ved behandlingen. For å tydeliggjøre dette er det tilføyd en ny bestemmelse som fastslår at dersom arealet skal tas i bruk på en måte som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven kan deling ikke tillates før det er gitt slik dispensasjon.

### Enklere å dele landbrukseiendom:

For å gjøre det enklere å dele fra til bolig- eller tilleggsjordformål foreslår departementet å fjerne de to lovbestemte vilkårene for deling, viktige samfunnsformål eller tilrådelig ut fra eiendommens avkastning. Disse erstattes med avveiningsmoment som skal inngå i en helhetsvurdering. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om delinga fører til en tjenlig og variert bruksstruktur. I vurderingen inngår mellom annet om delingen fører til en driftsmessig god løsning, om det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur og hensynet til vern av landbruksressursene.

Når man i forslaget snakker om tjenlig og variert bruksstruktur er det normalt lagt opp til at eksisterende driftsenheter skal styrkes. I enkeltsaker kan man likevel etter en helhetsvurdering finne ut at en økning i arealet ikke gir en nevneverdig styrking av driftsenheten. Ved vurderingen av hva som er en tjenlig bruksstruktur må man samtidig ta med seg de momentene som er nevnt i lovens formålsparagraf, §1. Der står det følgende i annet ledd: *«Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.»*

Driftsmessig god løsning: Her kommer slike vurderinger som eiendommens arrondering, oppnåelse av stordriftsfordeler og eventuelle drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket ved å tillate deling.

Bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur: For å bidra til at den som driver jorda får kjøpe den som tilleggsjord ønsker man en lovtekst som fokuserer sterkere på dette momentet. Det åpnes for at en nabo kan få kjøpe tilleggsjord selv man ikke oppnår full rasjonalisering, og selgeren får sitte igjen med noe jord eller skog.

Vern av landbruksressursene: Ikke bare dyrket jord, men også beiter, skog, bygninger og hvor viktig arealet er som produksjonsfaktor inngår i denne vurderingen.

Bosetting: I tillegg til de ovennevnte avveiningspunktene foreslår departementet et eget avveiningspunkt om bosetting. Selv om man etter å ha vurdert søknaden etter de forannevnte momentene kommer til at deling ikke bør godkjennes, kan kommunen likevel ha mulighet til å godkjenne delingen dersom det er viktig å styrke bosettingen i området

Grensejustering: Den siste endringen i §12 er at det legges opp til en forenkling i forhold til mindre grensejusteringer mellom eiendommer. Dette er tillatt etter Matrikkelloven og Plan og bygningsloven, men Jordloven kan tolkes slik at dette er noe som krever delingssamtykke.

### **Saksbehandlers vurdering:**

Delingsforbudet i jordloven er en av kommunens viktigste virkemidler for å hindre at landbrukseiendommer får redusert verdi for landbruksproduksjon gjennom ukloke fradelinger. Et eksempel på søknader som blir stoppet er der man ønsker å dele fra et kårhus som ligger inne i tunet på en gård i full drift. Etter fradelingen er huset fritt omsettelig og kan i neste omgang bli solgt til noen som er i mot at det drives vanlige jordbruksaktiviteter som gjødsling, sprøyting og traktorkjøring. Et annet eksempel er områder der man ønsker å selge hyttetomter i viktige beiteområder for sau. Når hyttene først er kommet vil det ofte oppstå en konflikt mellom hyttefolket og beiteinteressene som ofte ender med at beitingen må opphøre. I 2005 foreslo departementet å oppheve delingsforbudet i jordloven. Under den påfølgende høringsrunden gikk 126 av 143 kommunene, nesten alle fylkeslandbruksstyrene og de fleste fylkesmennene mot forslaget. De som tilrådte forslaget la mellom annet vekt på behovet for økt fleksibilitet og flere tomter i distriktene. De som motsatte seg forslaget mente at det ville få uheldige følger for jordvernet, og at utmarksressursene framdeles burde være en del av driftsgrunnlaget til en landbrukseiendom. Forslaget ble trukket.

I dagens jordlov er det brukt følgende ordlyd: *"Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet."*

I Meldal og Orkdal har det vært noen saker der det ble akseptert å dele fra tunet med ei romslig tomt rundt på vilkår av at jorda ble solgt som tilleggsjord. Vi har også tilfelle der kommunene har akseptert en delvis bruksrasjonalisering ved at dyrkajorda selges som tilleggsjord, men at eieren sitter igjen med noe skog. I de tilfellene der kommunen har gått imot søknad om fradeling er det særlig hensynet til drift eller miljømessige ulemper for landbruket i området som har vært begrunnelsen. Saksbehandler ser det derfor som uheldig om denne formuleringen forsvinner fra lovverket. Ellers representerer forslaget til ny lovtekst mange forbedringer og klargjøringer i forhold til annet regelverk. Forslaget gir kommunene større handlingsrom til å bruke skjønn og vurdere hver enkelt sak for seg ut fra en helhetsvurdering. Faren er selvsagt at enkelte kommuner kan bruke skjønnet på en slik måte at det gir en negativ utvikling for landbruket. Dette vil normalt departementet styre gjennom rundskriv og veiledere som anviser hvordan loven er tenkt praktisert.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Meldal kommune støtter i hovedsak departementets forslag til endringer i Jordlovens § 12, men mener at hensynet til å unngå eventuelle drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området bør komme bedre fram i lovteksten.

## **27.02.2013 HOVEDUTVALG FOR UTVIKLING OG DRIFT**

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.