



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Vår dato: 04.03.2013
Deres dato:
Vår ref. 08/807-7 ans
Deres ref:
Merk:
Gradering:

Postboks 535 Sentrum
0105 Oslo

Kontoradresse:
Rådhusgata 1-3

Telefon: 23 08 15 00
Faks: 23 08 15 01

www.ovf.no
e-mail: ovf@ovf.no
Org.nr. 970 955 569

Høring - Endringer i jordlova § 12 - Uttale

Det vises til oversendt høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, hvor det bes om innspill innen 7.mars d.å. Opplysningsvesenets fond er underliggende Fornyings- og administrasjons- og kirkedepartementet og er derfor ikke oppført som separat høringsinstans.

Bakgrunn

Opplysningsvesenets fond (Ovf) er et selvstendig rettssubjekt som eier de eiendommer og den finanskapital det består av. Fondet er en av landets største grunneiere og er blant annet eier av mange prestegårder, presteboliger, festetomter og store skogarealer. Opplysningsvesenets fond forvalter sin kapital og sine eiendommer for å tilgodese kirkelige formål i samsvar med Grunnloven § 106 og lov om Opplysningsvesenets fond.

Totalt omfatter fondets landbrukseiendommer ca 22000 daa dyrka mark, 842000 daa skog og utmarksareal, i underkant av 650 bygninger (ekskl. presteboliger), hvor ca 1/3 er fredet. Fondets eiendommer er fordelt på over 350 kommuner og er således fordelt over store deler av landet.

Fondets skog- og utmarkseiendommer forvaltes ut fra et mål om å eie store, rasjonelle og godt arronderede skogeiendommer som gir langsiktig avkastning. Med fondets spredte eiendomsmasse, er det en langsiktig strategi å omstrukturere eiendomsmassen gjennom kjøp, salg og makeskifte. Fondet har over flere år, kjøpt og solgt et betydelig antall skog- og utmarkseiendommer, i tillegg til å samarbeide med Direktorat for naturforvaltning i ulike vern- og makeskifteprosesser.

De rammevilkårene som har gjort det mulig for fondet å selge mange mindre skogeiendommer og kjøpe noen få større har vært til stor nytte for mange landbrukere, som har fått styrket sitt ressursgrunnlag. For ytterligere å arbeide for en bedre arrondering av eiendomsmassen, er Ovf positiv til de endringer i jordloven som departementet nå foreslår. Etter vårt syn vil en slik lovendring, hvor man går bort fra en «restriktiv forbudstanke», medføre at flere eiendommer vil kunne komme på salg, noe som igjen vil være positivt for både kjøpere og selgere. Regelverket vil da i større grad enn i dag harmonere med hva den enkelte grunneier ønsker å oppnå gjennom kjøp og salg av landbrukseiendom.



Når det gjelder fondets jordbrukseiendommer, forvaltes de med utgangspunkt i at de tjener som bosted for landets prester. Videre er det en strategi at eiendommenes økonomiske potensial skal utnyttes og verdiene sikres og utvikles. Jorda skal også gi god avkastning og sikre tilgang til utviklingsarealer.

Fra 1985 og fram til i dag har det skjedd et betydelig frasalg av fondets jordbrukseiendommer. Salg av forpaktingsbruk ble initiert som følge av Stortingsmelding nr. 64 (1984-1985) «Forvaltning av Opplysningsvesenets fonds eiendommer». Før 1985 skjedde salg mer sporadisk, men St. meld. 64 ga anledning til å selge forpaktingsbruk i større grad enn tidligere. Etter omfattende salgsvurderinger ble de fleste forpaktingsbrukene solgt til forpaktere eller deres nærmeste familier. I dag omfatter jordbrukseiendommene ca 160 gårdsbruk, av disse er 29 drevet som forpaktingsbruk. De forpaktingsbrukene som fondet fortsatt eier, er beholdt ut fra kulturhistoriske og/eller økonomiske grunner.

I tillegg til salg av forpaktingsbruk, har det vært, og pågår fortsatt et frasalg av jordbruksarealer og bygningsmasse fra fondets jordleiebruk. Mange gårdbrukere har fått styrket sitt ressursgrunnlag ved at de har fått ervervet tilleggsjord fra fondet. I 2008-2009 ble det også foretatt en systematisk gjennomgang av jordleiebrukene, for å vurdere ytterligere salg/videre forvaltning.

Totalt er 109 forpaktingsbruk og 37 jordleiebruk avhendet de siste 25 år. Ovf vil også kunne avhende jordbruksareal i framtiden, forutsatt at arealene er uten annet økonomisk potensial for fondet, jordbruksprisen er i tråd med markedspris/konsesjonspris og deling oppnås.

Samtykke til deling- vurdering av foreslåtte endringer i lovverket

Ovf har i flere delingssaker erfart at lovverket er i utakt med samfunnsutviklingen lokalt, regionalt og nasjonalt. Utviklingen i norsk landbruk med større driftsenheter, endret bosettingsmønster, økt fritidsbebyggelse, generell velstandsutvikling mv., kan være hensyn som gjør at man lokalt ønsker å kunne tillate fradelinger som ikke er i tråd med dagens regelverk. Hva som f.eks. er å betrakte som en selvstendig driftsenhet har endret seg over tid, da må også lovverket tilpasses dette, det samme gjelder prisutvikling på landbrukseiendom. Ovf er positivt innstilt til lovendringer som vi oppfatter å være tilpasninger til dagens virkelighet og utviklingen i samfunnet. At kommunene får et større handlingsrom for å kunne utøve lokalt skjønn, er etter Ovfs oppfatning også positivt.

Nesten uten unntak medfører salg av landbrukseiendommer fra Opplysningsvesenets fond behov for deling. Det kan være å beholde presteboliger som tjenesteboliger, festetomter, hensyn til arealbehov fra andre offentlige instanser (f.eks. areal til kirkegårdsutvidelse, veier mv.), arealer som har eiendomsutviklingspotensial, eller andre spesielle potensialer som gjør at fondet har søkt deling. Salgsprosessene har, som følge av dette, også tatt lang tid. Deling har i mange saker vært vanskelig å oppnå. I enkelte tilfeller har delingsavslag også medført at Ovf har valgt å beholde hele eiendommen i fondets eie.

Fondets rolle som grunneier og hvilke konstitusjonelle føringer som ligger i forvaltning av fondets verdier er viktig å få formidlet til aktuelle instanser. At fondets avkastning skal komme den norske kirke til gode betyr som nevnt at mange salg er avhengig av deling for å kunne realiseres. Vedlagte brev av 04.06.2009 til Statens landbruksforvaltning utdyper ytterligere hvilke problemstillinger som Ovf har møtt i vanskelige delingssaker.

Ovf har erfart at det er stor variasjon mellom kommuner i samme fylke og mellom fylker når det gjelder saksbehandling og praktisering av dagens jordlov. Eksempelvis har Ovf fått avslag



på deling av landbrukseiendommer som ikke har vært drevet som selvstendige enheter på mange år, ut fra et lokalt ønske om å opprettholde bosetting. Argumentet om at bosetting kan sikres ved at bygninger og jord selges separat og at *deling*, i tillegg, kan medføre at eksisterende gårdsbruk får styrket sitt ressursgrunnlag, har i flere saker ikke ført fram. Foreslåtte endringer, hvor målet er å skape et bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur, er derfor i tråd med hva som oppnås ved fradeling av landbrukseiendom fra Ovf.


Ovf oppfatter at det legges opp til en mindre restriktiv linje mht. å tillate fradeling av bygningsmasse med tun, ved at også dyrka mark kan følge med for å styrke bosetting. Hva som kan tillates å følge med av dyrka mark for å etablere såkalte «livsstilseiendommer», sier høringsnotatet derimot ikke noe om. Hvorvidt grunneiere kan selge dyrka mark som tilleggsjord, men beholde skogen tilhørende en landbrukseiendom, som følge av endringer i lovverket, er også noe uklart. I sistnevnte eksempel bør man, ut fra høringsnotatet, likevel forvente at myndighetene i større grad legger vekt på at naboer får tilleggsjord. Slik sett bør fradelingstillatelse gis, selv om delingen ikke medfører full rasjonalisering. I arbeidet med å rasjonalisere fondets skogeiendommer er dette en ønsket utvikling.

Endringer i gjeldende jordlov vil således ha betydning i forhold til konklusjoner om eventuelt fremtidig frasalg av landbruksareal/bygningsmasse fra Opplysningsvesenets fond. Vi imøteser at konsesjonslovgivningen følger etter og endres i tilsvarende retning som jordloven. Konsesjonslovens rammer for prisfastsettelse av landbrukseiendom må også være i takt med samfunnsutviklingen og er avgjørende for å stimulere til økt omsetning av gårdsbruk.

Med dagens prisregulering, er det mange eiere av gårdsbruk som vegrer seg for å selge, selv om de ikke driver aktivt. Endringer i dette lovverket vil i større grad medføre at flere landbrukseiendommer kommer på salg, enn hva man oppnår ved kun å endre jordloven. I følge landbruksmeldinga kap. 10.6.2 heter det at «Et sentralt mål i landbrukslovgivningen har over generasjoner vært at eier og bruker er den samme». Skal målet nås, er det nødvendig at det også foreslås endringer i konsesjonslovgivningen, som tillater priser på landbrukseiendom som er mer i tråd med folks forventninger.

Dersom Landbruks- og matdepartementet har spørsmål til overnevnte, kan undertegnede kontaktes på tlf. 23 08 15 07 / 45 00 53 06 eller på e-post: anne.barbo@ovf.no

Med hilsen
Opplysningsvesenets fond


Ole-Wilhelm Meyer
Direktør


Anne Barbo
Avdelingsdirektør

Kopi til:
Førnyings- administrasjons- Postboks 8004 Dep. 0030 OSLO
og kirke departementet

Vedlegg

Jrid: 09/5538



Opplysningsvesenets fond

Statens Landbruksforvaltning
Postboks 8140 Dep.

0033 OSLO

Postboks 535 Sentrum
0105 Oslo

Kontoradresse:
Rådhusgata 1-3

Telefon: 23 08 15 00
Faks: 23 08 15 01

www.ovf.no
e-mail: ovf@ovf.no
Org.nr. 970 955 569

Vår dato: 04.06.2009
Deres dato:
Vår ref. 09/1345-1 ans
Deres ref.
Merk:
Gradering:

DELINGSPROBLEMATIKK VED SALGS- OG MAKESKIFTE PÅ JORDLEIEBRUK

Det vises til møte mellom Statens Landbruksforvaltning (SLF) og Opplysningsvesenets fond (Ovf) 28.05.2009. Møtet ble holdt i SLFs lokaler og administrerende direktør Ola Christian Rygh, direktør Aud Børset og seniorrådgiver Gyda Sofie Høie deltok fra SLF. Fra Ovf deltok direktør Egil K. Sundbye og underdirektør Anne Søfferud Barbo, i tillegg til direktør Arne Rørå i NORSKOG. Møtet kom i stand etter initiativ fra Ovf

NORSKOG er tjenesteleverandør for fondets løpende skog- og utmarksforvaltning.

Bakgrunn

Etter oppfordring fra SLF i møtet, ønsker Ovf med dette brevet å redegjøre for en del problemstillinger knyttet til deling av sine landbrukseiendommer. I denne sammenheng er det naturlig å innlede med hva som er av fondets primær oppgaver, nemlig å holde landets prester med tjenesteboliger.

Presteboliger

Ovf eier i dag 439 preste- og bispeboliger over hele landet. Av disse er 104 fredet. Til mange av prestestillingene i Den norske kirke er det knyttet boplikt. Ordningen gjelder også for fondets boliger. Som følge av boplikten føler fondet en sterk forpliktelse til å holde boliger med hensiktsmessig standard og beliggenhet. Mange av presteboligene ligger på landbrukseiendommer hvor presteboligen er en del av øvrig gårdsbebyggelse.

Boligene skal representere et godt virkemiddel for kirken med tanke på å rekruttere og beholde prester i de sokn der fondet har bolig. Mange av eiendommene representerer i tillegg store nasjonale kulturverdier.

Landbrukseiendommene

Ovf er en av landets største grunneiere med eiendom i 355 av landets 430 kommuner. Fra midten av 1980-tallet og fram til i dag har det skjedd et betydelig frasalg av eiendom fra Ovf, i første rekke forpaktningsbruk, skogeiendommer og festetomter.



Politiske føringer, jf. St. melding 64 (1984-85), lå bak beslutningen om at forpaktningsbrukene kunne selges når visse forutsetninger forelå. Blant annet ble mange bruk konkludert for salg under forutsetning av at Ovf fikk beholde presteboligen som tjenestebolig. Rundskriv M-126/90 "Jordlovens §55 –Fradeling av presteboliger" ble utarbeidet av Landbruksdepartementet i 1990 og ga føringer for behandling av saker som gjaldt fradeling av presteboliger. Som følge av rundskrivet kunne fondet gjennomføre et betydelig frasalg av forpaktningsbruk og likevel beholde presteboligene på eiendommene. I mange lokalsamfunn ble det også vist et sterkt engasjement for å beholde presteboligen ved salg av forpaktningsbruk. I dag er rundskriv M-126/90 erstattet av rundskriv M-4-2003 "Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995nr. 23 §§ 9 og 12." I rundskrivet er ikke lenger fradeling av presteboliger omtalt særskilt.

I tillegg til å beholde presteboligen, kunne også fradeling av skogen for å beholde hele eller deler av denne være viktig for beslutning om salg, i det Ovf fortsatt ønsket å være en stor og rasjonell skogeier. Dette salgsarbeidet ble avsluttet i 2007 og fondet sitter i dag igjen med 35 forpaktningsbruk. Av de 108 solgte forpaktningsbrukene, sitter fondet fortsatt med eierskap til presteboligen med tilhørende tun på 75 av de solgte brukene.

Deling ved salg av jordleiebruk

Fondet har et betydelig antall jordleiebruk, 128 stk, der utleie av jordbruksareal og bygninger skjer separat. Disse eiendommene har nå vært gjenstand for en tilsvarende vurdering som forpaktningsbrukene. Kirke- og kulturdepartementet har også bedt Ovf om dette, jf. tildelingsbrev 16.01.2009. I brevet har departementet formulert hovedmål for de ulike virksomhetsområdene til Ovf; for jordbrukseiendommene er målet følgende:

"Fondet skal ha økt oppmerksomhet mot salg eller alternativ anvendelse av jordbruksarealer. Jordleiebruk skal selges hvis det ikke foreligger særlige grunner til å beholde dem."

Det er igangsatt salgsprosesser på flere av jordleiebrukene i 2009, og det legges også opp til at en rekke jordleiebruk blir solgt helt eller delvis i årene som kommer. Ovf vil som hovedregel legge opp til salg av jorda som tilleggsjord. Hvorvidt tun med hele eller deler av bygningsmassen beholdes, følger med i salget eller selges separat vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Gjennomføring av disse salgene vil så godt som alltid kreve tillatelse til fradeling fra offentlige myndigheter. Ovf er avhengig av at lokale myndigheter godtar at fondet i de fleste tilfeller ønsker å beholde presteboligen med tilhørende tun(tomt), og at dette vil være avgjørende for kunne gjennomføre salg av jordbruksarealet. Eventuell skog tilhørende jordleiebrukene vil også søkes beholdt, blant annet i områder hvor Ovf allerede er stor skogeier. Det vil da i hovedsak være snakk om større separatbeliggende skogteiger som ikke direkte tilgrenser jordbruksarealene.

Deling ved makeskifte på jordleiebruk som følge av vern av skog

Via Innst.S.nr. 46 (2003-2004) har Stortinget sluttet seg til at det skal arbeides for utvidet vern av skog. På oppdrag fra Miljøverndepartementet søker Direktorat for naturforvaltning (DN) å oppnå målsetningen gjennom frivillig vern på privat grunn og vern av skog på Statskog og Ovf's eiendommer. Ovf har i lengre tid hatt et nært samarbeid med DN i disse prosessene.



Blant annet har Prevista, på oppdrag fra DN, gjennomført registreringer av prioriterte arealer på Ovfs eiendommer i 2006. Registreringene vil få betydning for de verneprosesser som nå er igangsatt i de fleste fylker. At fondet skal bidra til økt skogvern, er også uttalt i KKDs tildelingsbrev av 16.01.2009.

Flere av jordleiebrukene er berørt av ulike verne- og makeskifteprosesser. Blant annet har Ovf inngått en makeskifteavtale med DN om å stille en del eiendommer til disposisjon som erstatningsareal for andre grunneiere som er berørt av vern. Lokale myndigheter må også i disse tilfellene behandle søknader om fradeling av skog fra jordleiebruk til fordel for DN.

Utfordringer ved deling på jordleiebruk

Som redegjort ovenfor, forutsetter både salg av jordleiebruk og makeskifte på jordleiebruk som følge av vern, tillatelse til fradeling fra lokale myndigheter. Ovf opplever i varierende grad forståelse lokalt for den enkelte saks plass i en større helhet/prosess. Fondet opplever svakt begrunnede avslag. Det kan også være stor forskjell fra kommune til kommune når det gjelder hvilke argumenter som legges til grunn for å avslå omsøkt deling.

Fondets erfaringer kan oppsummeres slik:

1. Kommuner avslår søknad om deling av et jordleiebruk med begrunnelse i at landbrukseiendommen inklusive prestebolig bør "bestå" som en samlet driftsenhet. Det at jord og skog på Ovfs eiendommer ikke har vært drevet sammen tillegges ikke vekt, ei heller at jordleiebruket i en lang årrekke ikke har vært drevet som en selvstendig driftsenhet. Det faktum at et salg vil bidra til å styrke driftsgrunnlaget til andre gårdbrukere i området gjennom mulighet for kjøp av tilleggsjord blir sjelden hensyntatt.
2. Kommuner avslår søknad om fradeling av skog med begrunnelse i at det ikke foreligger samfunnsinteresser av stor vekt. Til tross for at hensikten med delingen altså er å skaffe DN erstatningsarealer i forbindelse med barskogvern, har Ovf i flere tilfeller fått avslag for fradeling lokalt. Omgjøring av lokale vedtak har først skjedd etter klagebehandling.
3. Ovf må påklage delingsavslag i makeskifteprosesser som gjør at erstatningsoppgjør for grunneiere rammet av vern trekker ut i tid. For å dempe det generelle konfliktnivået i vernesaker, er det viktig å fremskaffe makeskifteareal som erstatning for vern.

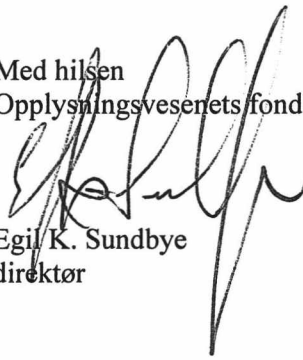
Oppsummering

I møtet hos SLF 28.05.2009 ble gitt en orientering om disse problemstillingene. Å beholde presteboligen ved salg av jordleiebruk er viktig for Ovf, likeledes at jordleiebrukene ikke nødvendigvis selges som selvstendige driftsenheter. Ovf vil som oftest søke å selge jorda som tilleggsjord og dermed bidra til å styrke driftsgrunnlaget til andre gårdbrukere lokalt.

Ovf opplever det som urimelig å få avslag i delingssaker som åpenbart vil bidra til å oppnå nasjonale mål for barskogvern.

For Ovf er det viktig at lokale myndigheter forstår og aksepterer fondets ønske om å beholde tjenesteboligene for prestene ved salg av jordleiebrukene og at brukene dermed ikke avhendes som selvstendige driftsenheter. Likeså at lokale myndigheter bidrar til å oppnå nasjonale mål for barskogvern gjennom å tillate Ovf å fradele skog til bruk i makeskifteprosesser med DN. Ovf håper med dette at SLF kan bidra til at lokale myndigheter får et tydeligere signal, eventuelt i form av et rundskriv, om nevnte forhold.

Med hilsen
Opplysningsvesenets fond



Egil K. Sundbye
direktør

Anne S. Barbo
Anne Søfferud Barbo
underdirektør