

SAKSFRAMLEGG UTVALSAK

Saksnr.	Utval	Møtedato
011/13	Formannskapet	07.03.2013

Arkivsak	Journalpost	Arkiv	Saksbehandler
13/128	13/906	V61	Steinar Tvedt

Forslag til endring av delingsparagrafen i jordloven - høring

Vedlegg:

Skriv i saka (ikkje vedlagt):

Høringssak på:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/hoyring---endringar-i-jordlova--12.html?id=712586>

Saksutgreiing

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om forenkling av §12 i jordloven, den såkalte delingsparagrafen. Under gjengis høringsbrevet fra departementet, som på en grei måte oppsummerer forslaget:

Forslaga i høyringsnotatet er ei oppfølging av Meld. St. 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldinga) der Regjeringa mellom anna set fram forslag om å lempe på delingsføresegna i jordlova.

Landbruks- og matdepartementet har utarbeidd eit forslag som gir kommunane eit vidare handlingsrom til å tillate frådelingar ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området der eigedomen ligg. Det vert foreslått å oppretthalde søknadsplikta, men departementet vil endre fokus bort frå ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne.

Der formålet med delinga inneber at dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, foreslår departementet at delingssamtykke ikkje skal kunne givast før det er gitt samtykke til omdisponering. Delingssamtykke skal heller ikkje kunne givast i dei tilfella der frådeling krev dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Departementet foreslår vidare å oppheve dei lovfesta vilkåra om at delingssamtykke berre kan givast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi. Dette gir kommunen eit større handlingsrom til å bruke lokalt skjønn. Departementet foreslår vidare at vurderinga av om det skal givast samtykke skal ta utgangspunkt i målet i jordlova § 1 om å ha ein tenleg, variert bruksstruktur. Sentrale moment i vurderinga skal vere om deling fører til ei driftsmessig god løysing, om deling gir betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og omsynet til vern av landbruksressursane. Det kan også leggjast vekt på andre relevante forhold dersom dei fell innafør jordlovas formål. Forslaget går fram av nytt tredje ledd i føresegna.

I nytt fjerde ledd foreslår departementet at sjølv om kommunen ved avveginga ovanfor kjem til at samtykke til deling ikkje bør givast, skal kommunen ha moglegheit til å dele frå dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

I tillegg foreslår departementet ein forskriftsheimel som skal gi moglegheit til å fastsetje unntak frå delingsføresegna. Heimelen vil gjelde frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Gjeldende §12 i jordloven lyder som følger:

§ 12. Deling

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

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 eigedom har fleire registernemningar når eigedomen 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 eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Forslag til ny §12 i jordloven lyder som følger:

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av departementet. Det same gjeld* forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka og dyrkbar jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller om dyrkbar jord skal takast i bruk slik at ho ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt slik dispensasjon.

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

- 1. om delinga fører til ei driftsmessig god løysing,*
- 2. om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og*
- 3. omsynet til vern av landbruksressursane.*

Sjølv om det ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling etter tredje ledd, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta 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 eigedom har fleire registernemningar når eigedomen 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 eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi føresegner som gjer unntak for frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Delingsparagrafen i jordloven ble opprinnelig innført i 1955 for å forhindre en videre oppstyking av landbrukseiendommene ut over det som ble ansett som økonomisk forsvarlig. Oppdeling av landbrukseiendom var relativt vanlig, særlig etter 1930-tallet hvor bureisingen hadde vært stor. Til å begynne med omfattet ikke delingsparagrafen tomter under 2 daa. Dette ble innlemmet i loven i 1965. Loven ble revidert i 1995 med flere justeringer senere, men innholdet delingsforbudet har stått fast til i dag.

Det som en må kunne kalle hovedmomentet i det forslaget som ligger fore, er at man inntar en annen grunnholdning til deling av landbrukseiendom. Fram til nå har det vært slik at deling som utgangspunkt ikke er tillatt, men at man kan få tillatelse dersom visse vilkår er oppfylt.

Forslaget snur på dette og sier at deling er tillatt forutsatt at myndighetene godkjenner delingen ut i fra at delingen er i tråd med de interessene som loven skal verne.

Departementet foreslår at i stedet for de absolutte krav som i dag må være oppfylt for å kunne gi delingssamtykke (forsvarlig mhp. avkastningsevne eller samfunnsinteresser av stor vekt), bør man i stedet forholde seg til et sett av avveiningspunkter som delingssøknaden skal vurderes opp i mot. Foreslåtte momenter som skal vurderes er:

1. Vil delingen være i tråd med lovens formål om en tjenelig, variert bruksstruktur?

I denne vurderingen må man vurdere lokale forhold og hvilken bruksstruktur som lar seg forene med en kostnadseffektiv drift.

2. Vil delingen gi en driftsmessig god løsning?

Her må man vurdere om delingen vil gi en arronderingsmessig god løsning, korte transportavstander og eventuelt en bedre utnytting av bygningsmasse. Under dette momentet kommer også vurderingen av drifts- og miljømessige ulemper som vi kjenner fra dagens lov inn.

3. Vil delingen medføre et bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur?

Å skaffe tilleggsjord til aktive driftsenheter vil ofte gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjord. Man ønsker imidlertid et sterkt fokus på nettopp dette, og ønsker derfor at dette samsvar skal være et eget avveiningspunkt. Det foreslås at man, til forskjell fra i dag, også kan gi samtykke til deling og overføring av areal fra et bruk til et annet selv om man ikke oppnår fullstendig rasjonalisering. Altså at avgivende eiendom etter en konkret vurdering skal kunne få beholde noe innmark eller skog

4. Vil delingen verne landbruksressursene?

Her må man vurdere om landbruksressursene (alle ressursene slik som jord, skog bygninger og ikke bare dyrka og dyrkbar mark) vil være tjent med delingen. Som eksempel bør man vurdere om landbruksarealer på små enheter som oppstår som følge av delinga står i fare for å gå ut av drift i et litt lengre tidsperspektiv.

5. Vil delingen styrke bosettingen i området?

Eksempel på delinger som kan styrke bosettingen er fradeling av kårhus som ikke trengs på gården eller fradeling av ubebygde tomter, gjerne med et noe større tomtestørrelse enn det som er vanlig. Departementet foreslår at selv om kommunen etter en samlet vurdering av de opplistede momentene her kommer til at deling ikke bør tillates, så kan kommunen likevel tillate deling dersom bosettingshensynet gjør seg gjeldene. I praksis så vekter man slik sett bosettingshensynet høyt.

Når alle momenter er vurdert, vil det være opp til kommunen etter en samlet vurdering å avgjøre om det skal gis delingstillatelse.

I de tilfeller hvor en fradeling er et ledd i omdisponering av arealet til andre formål enn landbruk, foreslår departementet at saken skal være behandlet etter jordloven §9 og plan- og bygningsloven før man fattet vedtak etter jordloven §12

Vurdering:

Grunntanken ved lovendringen synes logisk. Forholdene har endret seg dramatisk i jordbruket siden delingsparagrafen ble innført. Fra at de fleste som eide en landbrukseiendom drev den og hadde et utkomme av den både økonomisk og som selvhushold, til at man i dag har en situasjon hvor det er igjen få aktive driftsenheter. Hver aktiv driftsenhet driver i snitt mange eiendommers jord som leiejord. Det å få et bedre samsvar mellom eierstruktur og bruksstruktur (mer eierjord og mindre leiejord) har vært et mål de senere årene. Dette er blant annet uttalt ved at landbruksministeren i brevets form til kommunene har påpekt at man bør se på bruksrasjonalisering som en samfunnsinteresse av stor vekt. Departementet mener imidlertid at det nevnte brevet ikke er nok, og har gitt en stor nok praksisdreining, og velger derfor å foreslå endringer i selve lovteksten. En støtter stort sett opp om departementets forslag, men vil til enkelte av avveiningspunktene knytte kommentarer:

Punkt 3 åpner for at en kan fradele kun deler av en eiendom og selge arealet til en annen eiendom for å oppnå rasjonaliseringsgevinster. Dette til forskjell fra i dag hvor kravet er at avgivende eiendom skal rasjonaliseres fullstendig. Punkt 5 åpner videre for at en skal kunne legge meget stor vekt på bosettingshensynet. En er bekymret for at den løsningen som er skissert vil medføre et stort press på å få delt eiendommer på en slik måte at seter som ligger på privat teig med setervoll og fjellstrekning, eventuelt med jakt- og fiskerettigheter, beholdes av gammel eier, og at resten av bruket splittes opp og fordeles med produktive arealer til naboeiendommer og gammelt driftssenter med bygninger til en stor boligtomt. Dette er løsninger som det allerede i dag er mange spørsmål om. Mange sier at dersom de får beholde setra og fjellstrekningen, vil de selge resten av bruket. Bruket er ofte ubebodd i disse tilfellene. Når man ser på en slik løsning så er det her flere momenter som trekker tungt i retning av å gi delingstillatelse etter forslaget til ny §12 – kanskje så tungt at det lokalpolitisk vil være vanskelig å nekte deling: Man får rasjonalisert og man får økt bosetting. Alt vesentlig av vurderingsmomentene, kanskje unntatt momentene under punkt 2, vil da være oppfylt. Ulemper som oppstår vil kanskje ikke bli viet så stor oppmerksomhet i utgangspunktet som de burde.

Setrene og fjellområdene har tradisjonelt vært viktige ressurser for brukene i Valdres. Takket være disse, så har man kunnet drive et landbruk i langt større skala enn det som hadde vært mulig uten. Dersom man nå legger opp til en praksis som gir rom for fradeling av disse "fjellressursene" kan man etter hvert, avhengig av politisk flertall i de ulike kommunene, få en eierstruktur hvor fastboende bygdefolk eier ressursene nede i bygda, mens stadig flere utenbygdsboende vil eie fjellressursene med jakt og fiske. Det vil ikke være mulig for eksempel å pålegge boplikt på slike fjelleiendommer. Utover at dette vil kunne utarme bygdene sine ressurser over tid, så vil det kunne oppstå konflikter mellom de i bygdene som fortsatt eier en fjellstrekning og nytter fjellets ressurser for eksempel til aktiv setring eller

beite, og de ”nye” grunneierne som ikke nødvendigvis bor i området. Konfliktnivået vil også kunne eskalere da grunneiendommer i mange fjellområder eier fjellstrekning i fellesskap for eksempel som sameier/utmarkslag. En er derfor skeptisk til at man kan få en generell praksis hvor landbrukseiendommer rasjonaliseres bare delvis i tilfeller hvor slike ”populære” ressurser er inne i bildet. Hovedregelen burde kanskje fortsatt være at bruk bør rasjonaliseres fullstendig når man starter på en delingsprosess, men med en unntaksregel der hvor for eksempel en skogteig eller et jordstykke søkes overført mellom to bruk for å få til en bedre og mer rasjonell eiendomsstruktur. Kanskje kunne man alternativt utforme en regel som hadde som prinsipp at dersom driftssenteret/tunet hjemme i bygda, og dermed muligheten for å pålegge eier boplikt, skal deles fra en landbrukseiendom, så skal hele eiendommen rasjonaliseres og alle produktive arealer legges til andre landbrukseiendommer i området.

Som et nytt moment, i tilknytning til samme tema, hadde det vært ønskelig at ny delingsparagraf kunne fastslå hvorvidt en jakt- eller fiskerett skal kunne være gjenstand for fradeling eller om slike rettigheter bør være uløselig knyttet til en landbrukseiendom og konkret areal. Man vet at dette er populære ressurser, og at praksis varierer fra kommune til kommune når det gjelder å tillate omsettlighet av slike rettigheter. Før det kom ”ny” jaktlovgivning rundt år 1900 var det flere grunneiendommer i Norge som solgte sine jakt- og fiskeretter til ”høystbydende”. Spørsmålet er om man er tjent med et slik system, som virker til å være på vei tilbake

Forslag til vedtak:

Vestre Slidre kommune støtter i det alt vesentlige det framlagte forslaget til ny delingsparagraf i jordloven. Kommunen mener imidlertid at forslaget bør vurderes med hensyn til følgende punkter

1. Ved deling av landbrukseiendom bør man rasjonalisere hele eiendommen med alt produktivt areal slik som i dag dersom driftssenteret på bruket skal inngå i delingen. Dette for å unngå at delingen medfører opprettelse av små landbrukseiendommer som kun består av seter med setervoll og eventuelt fjellstrekning med jakt- og fiskerett.

2. I forbindelse med ny delingsparagraf, ønsker Vestre Slidre kommune at departementet skal diskutere og ta stilling til og konkretisere i loven om jakt- og fiskerettigheter skal kunne fradeles en eiendom, eller om rettighetene skal være uløselig knyttet til en landbrukseiendom og ha et areal bak seg som grunnlag for retten.

Behandling:

Forslag om tillegg til pkt. 2: Vestre Slidre Kommune meiner at disse rettighetene bør følge de produktive areala.

Vedtak:

Som forslag til vedtak med tillegg til pkt 2. Samrøystes.

Mvh

**Vestre Slidre
kommune**

Britt I. Vårvik

Rádmann
Tlf. 6134 5012/ Mob. 9742 0889

- ein god stad á bu -