



Statens landbruksforvaltning

Norwegian Agricultural Authority

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Postadresse: Postboks 8140 Dep.
NO-0033 Oslo, Norway
Besøksadresse: Stortingsgt. 28

Telefon: +47 24 13 10 00
Telefaks: +47 24 13 10 05
E-post: postmottak@slf.dep.no
Internett: www.slf.dep.no

Org.nr: NO 981 544 315 MVA
Bankkonto: 7694 05 02280

Vår dato: 07.03.2013
Vår referanse: 201304441-2/360 PAS
Deres dato: 24.01.2013
Deres referanse:
Vedlegg:
Kopi til:

Høringsuttalelse - endringer i jordloven § 12

Statens landbruksforvaltning viser til brev med høringsnotat av 24.1.2013.

Generelt

Statens landbruksforvaltning er positiv til at det gis et videre handlingsrom for kommunene til å tillate deling slik som foreslått. Dagens regelverk bidrar i enkelte tilfelle til å sementere eiendomsstrukturen i unødig grad, og vi ser at manglende fleksibilitet/festnet praksis under jordloven § 12 i en del tilfelle vanskeliggjør ellers gode løsninger. Den nye regelen vil kunne bidra til en mer tjenlig eiendomsstruktur ut fra driftens behov, ved at det lettere vil kunne avgis landbruksareal fra en landbrukseiendom til en annen. Dette vil også medvirke til at leiejord i større grad vil komme på eiers hånd, slik at eier- og bruksstruktur blir harmonisert.

Statens landbruksforvaltning ser, som departementet, noen utfordringer ved regelendringen. Fradeling fra en landbrukseiendom til en annen vil kunne medføre at noen landbrukseiendommer blir små og ukurante for selvstendig landbruksdrift. Vi er enig med departementet i at dette øker risikoen for at landbruksareal kommer ut av drift, enten ved omdisponering (særlig i pressområder) eller ved gjengroing (i utkantstrøk). Driveplikten etter jordloven § 8 kan være vanskelig å følge opp for små arealer, og en senere søknad om omdisponering etter jordloven § 9 vil utfordre myndighetenes plikt til å vektlegge jordvern hensynet på grunn av størrelsen. Endringsforslaget kan videre medføre at fradeling som i første omgang er til bolig eller til uendret bruk, senere blir fulgt opp med søknad om bruksendring til fritidsformål, eller planer om helt andre formål enn opprinnelig forutsatt. Det blir en utfordring for kommunene å etablere en god praksis i slike saker.

Statens landbruksforvaltning antar at kommunene mer enn før vil bli utsatt for press når delingsregelen ikke lenger inneholder absolutte vilkår med tydelige avslagsgrunner. Vi

mener at utarbeidelse av rundskriv med beskrivelser av typetilfeller og presisering av hva som menes med ulike begreper i bestemmelsen, vil være et nødvendig bidrag til en felles forståelse av kommunenes handlingsrom.

Departementet har i høringsnotatet satt fokus på forholdet mellom kommunal planbehandling og jordloven i forbindelse med spørsmål om etablering av industriltak, idrettsanlegg eller annen virksomhet som ikke er landbruk. For slike tiltak er vi enig i at samtykke etter jordloven ikke skal danne grunnlaget for arealbruksendringen. Vi savner en presisering av at også etablering av områder for bebyggelse og utbygging av boliger eller fritidshus først og fremst bør være lagt ut med slikt formål i kommuneplan eller reguleringsplan. Den fleksibiliteten som ligger i kombinasjonen dispensasjon etter plan- og bygningsloven og vedtak etter jordloven for fradeling til annet enn landbruksformål, skal i henhold til lovens system og en helhetlig arealforvaltning, bare unntaksvis utnyttes.

Vi savner en vurdering av hvordan man ønsker at regelen skal praktiseres når det søkes om fradeling av utmarksarealer og seter, ev. at selger ønsker å sitte igjen med slike arealer (sammen med tun) ved salg av jordveien. Føringer om dette bør fremgå av rundskriv, på lik linje med andre typetilfeller.

Rekkefølgebeskrivelse for behandling etter plan- og bygningslov og jordlov

Den nye regelen i forslaget fjerde ledd åpner for en videre adgang til å tillate fradeling til andre formål enn landbruk enn hva som er tilfelle i dag. Dette medfører at man må sette større krav til kommunenes kompetanse i forvaltning av plan- og bygningsloven, og det vil bli behov for større grad av erfaringsutveksling og samarbeid mellom lokale plan- og landbruksmyndigheter. Det kan bli nødvendig for kommunene å utarbeide lokale strategier og kriterier for praktisering av begge lovverk for å sikre forutberegnelighet for innbyggerne, og en ensartet og bevisst praktisering som ikke går på tvers av andre viktige hensyn, som jordvern.

Fradeling til andre formål enn landbruk krever i mange tilfeller tillatelse etter både jordloven og plan- og bygningsloven. Det er ulike hensyn som skal vurderes etter disse to regelsettene, og et positivt utfall i dispensasjonssaken medfører ikke automatisk at det også skal gis samtykke til deling etter jordloven. Det skal etter gjeldende regelverk som hovedregel tas stilling til dispensasjon etter plan- og bygningsloven først. I praksis ser vi at kommuner i mange tilfeller likevel avgjør jordlovsaken først. I og med at plan- og bygningsloven er sektorovergripende, og fradeling til andre formål enn landbruk først og fremst skal behandles etter plan- og bygningsloven, er vi positive til forslaget om at dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven alltid skal behandles først. En lovfesting av denne rekkefølgen vil virke klargjørende. Det kan i den forbindelse redegjøres nærmere for hvilke tiltak som krever samtykke fra begge lovverk.

Tilsvarende støtter vi forslaget om at kommunen skal ta stilling til omdisponering etter jordloven § 9 før man tar stilling til fradeling etter jordloven § 12. Dette fordi hensynet til jordvernet er sentralt i jordloven, men også fordi man med det sikrer at formålet med delingssøknaden alltid blir behandlet slik loven krever i disse tilfellene.

En lovforankret rekkefølgebeskrivelse for disse sakstypene vil kort og godt kunne bidra til gode og forenklede saksbehandlingsprosesser i kommunene.

Nærmere om høringsnotatets pkt. 4.3.7 om bosetting, og forslag til § 12 fjerde ledd

Statens landbruksforvaltning vil bemerke at det er ulike hensyn som gjør seg gjeldende i pressområder og i områder som er fraflyttingstruet. Dette er godt beskrevet, og lagt til grunn, i høringsnotatet. Hensynet til bosettingen får derfor forskjellig innhold avhengig av hvor i landet og i hvilket område man befinner seg.

Det er ikke alltid slik at avgjørelsesorganet ser hen til lovens forarbeider eller til rundskriv når en regel skal praktiseres. Språklig sett kan begrepet "bosettingshensynet" tolkes slik at dette hensynet også kommer til anvendelse der man trenger nye boligtomter i pressområder.

Statens landbruksforvaltning mener det er nødvendig, for å forhindre at regelen blir brukt i andre tilfeller enn tenkt, å ta inn en presisering i bestemmelsens fjerde ledd. Det kan for eksempel tas inn at samtykke kan gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i områder som er truet av fraflytting.

Statens landbruksforvaltning vil anbefale at lokale myndigheter definerer i hvilke områder i kommunen dette hensynet eventuelt gjør seg gjeldende og hvorfor, i tråd med hva som er nevnt i høringsnotatet. Et slikt system vil skape forutsigbarhet og likebehandling.

Dersom det av bosettingshensyn tillates fradelt tomt eller tomter til boligformål, må det presiseres i lovtekst at man i størst mulig grad søker å unngå omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark. En liberalisering av delingsbestemmelsen betyr ikke en tilsvarende liberalisering av bestemmelsen om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord. Som nevnt i høringsnotatet og i stortingsmeldingen skal tvert i mot jordvernet styrkes.

Statens landbruksforvaltning vil til slutt bemerke at det er opp til kommunens frie skjønn å gi samtykke til deling eller nekte dette, innenfor rammene som er gitt i den nye bestemmelsen. Kommunen kan etter en nærmere vurdering ha rett til, men ikke plikt til å gi samtykke til deling etter jordloven. Er man utenfor lovens rammer må kommunen nekte deling. Dette forholdet bør komme klart frem i nytt rundskriv.

Oppsummering

Statens landbruksforvaltning støtter en endret delingsbestemmelse, men peker på følgende forhold:

- Det må presiseres nærmere i lovteksten når bosettingshensynet kan sies å gjøre seg gjeldende.
- Det må presiseres nærmere i lovteksten at man ved fradeling av tomter til boligformål i størst mulig grad må søke å unngå omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.
- Rekkefølgebeskrivelse for behandling av saker etter jordloven §§ 12 og 9 og plan- og bygningsloven § 19-2 må forankres i lov og bør også inneholde reglens anvendelsesområde.
- Regelendringen må følges opp med veiledning i rundskriv.
- Nytt rundskriv må tydelig angi kommunens skjønnsrom ved den avsluttende vurderingen av om samtykke til deling skal gis eller ei.
- Kommunenes kompetanse bør styrkes.
- Kommunene bør oppfordres til å utarbeide lokale strategier og kriterier for praktisering av plan- og bygningsloven § 19-2 og jordloven §§ 12 og 9.
- Kommuner hvor det er aktuelt, bør oppfordres til å utpeke hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende.

Vi har for øvrig ingen kommentarer til endringsforslaget.

Med hilsen
for Statens landbruksforvaltning

Geir Grønningsæter
direktør, avd. ressurs og areal

Aud-Ingrid Krefting
fung. seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur