



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Per Albert Lund, 55 57 21 74

Vår dato  
07.03.2013  
Dykkar dato

Vår referanse  
2013/1395 422.5  
Dykkar referanse

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

### Høring vedr. endringar i jordlova § 12.

Det vert vist til høyringsnotat av 24.01.2013 om dette.

### Fylkesmannen har desse merknadene til framlegget:

#### Bruksrasjonalisering:

Fylkesmannen stør framlegget om å lempe på praksis i delingssaker der bruksrasjonalisering er føremålet og leggje større vekt på kjøpar sitt bruk og ikkje berre på kva verknad delinga har for seljar sin eigedom. I Hordaland som elles i landet er bruken av leigejord omfattande og det er stor trong for at meir jord og skog kjem på sal til styrking av bruk i aktiv drift. Avveginga av føremonen med meir areal for kjøpar og storleiken på arealet som seljar ønskjer å sitje att med, kan i nokre høve vere vanskeleg. Det vil vere viktig at denne avveginga vert balansert. Lettare adgang til å dele frå tilleggsjord kan og i einskilde saker vere grunna i ønskje om at eigedomen dermed kan kome under konsesjonsgrensa i konsesjonslova.

Det er difor trong for at problemstillinga vert nærare drøfta i eventuelt nytt delingsrundskriv der ein utdjuper kor langt ein bør gå i å skaffe tilleggsjord samstundes som ein ikkje opprettar nye urasjonelle landbrukseigedomar/driftseiningar.

#### Busettingsomsyn:

Busettingsomsyn er eit omsyn som også i dagens lovtekst og praksis kan vektleggjast dersom arealet det gjeld ligg i eit område der det er viktig å oppretthalde eller styrkje busetjinga. Departementet meiner likevel at: *"regelen bør opne for busetting i større grad enn etter gjeldande regel. Det er i denne samanheng ønskjeleg å leggje til rette for resultat som er tilpassa lokale behov."*

I Hordaland er busettingsproblematikken ulik mellom dei ytre kyststroka inkl. Bergen og omegnskommunar og midtre/indre delar av fylket. Det er stort press på bustadtomter i vest og folketalnedgang og trong for auka busetting i midtre og indre strok. I tillegg kjem ulike utfordringar i den einskilde kommune mellom sentrumsnære område og utkantgrender i dei same kommunane.

I Hordaland har fylkesmannen i sin arealstrategi vektlagt at busettingsomsyn skal ha stor vekt i strok med svak folkesetnad. Samstundes er det trong for ein meir restriktiv delingspraksis og planstyrt utvikling i folketette og sentrale områder for å sikre jordvernet og hindre perforering av gode jordbruksområde.

Etter kvart som kommunane no har gjennomført kartlegginga av *”kjerneområde jordbruk”*, bør dette danne grunnlag for omsynssoner i planverket til ivaretaking av gode jordbruksområde og tilsvarande streng praksis for frådeling til bustader og andre tiltak.

Også slik lova lyder i dag har skjønsmessige vurderingar sin plass, men overgang frå dagens regel til ei meir skjønsmessig samla vurdering i den einskilde sak og i den einskilde kommune, opnar for ein langt større handlingsfridom for kommunane. Bruket si *«avkastingssevne»* og *«drifts- og miljømessige ulemper»* for landbruksdrifta som vurderingstema har vore relativt brukbare kriterier å ta stilling til. I endringsframlegget er dette erstatta med ei skjønsmessig totalvurdering der det m.a. skal vektleggjast om delinga fører til *«ei driftsmessig god løysing»*, *«om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur»* og *«vern av landbruksressursane»*.

I endringsframlegget er det også generelt opna for at busettingsomsyn kan overstyre landbruksinteressene. Ei meir liberal frådelingspraksis kan på sikt føre til ei ytterligere perforering av jordbrukslandskapet og dermed gjere framtidig rasjonell jord- og skogbruksdrift vanskeleg. Bustadhus bør styrast mot etablert busetnad og tun.

Det er fylkesmannen si oppfatning at delingsforbodet i jordlova ikkje har vore til hinder for ønska busetting i område der det er nedgang i folketalet. I vårt fylke er planbestemmelsar i plan- og bygningslova større hinder for busetting isolert sett enn delingssamtykke etter jordlova. Kommunane si avveging mellom busettingsomsyn og landbruksomsyn kan vere vanskeleg. Inntrykket av praksis i kommunane i delingssaker er elles noko varierende mellom kommunane men i hovudsak er det slik at avveginga mellom busettingsomsyn og landbruksomsyn er relativt balansert og at ei viss liberalisering av delingsforbodet i § 12 i utgangspunktet kan oppnåast ved rundskrivsendring. Fylkesmannen meiner likevel at formuleringar og vurderingstema i jordlova kan moderniserast.

### **Lovbestemt rekkefølge ved handsaming av delingssaker etter jordlova og plan- og bygningslova:**

Dei fleste delingssakene etter jordlova krev også dispensasjon etter plan- og bygningslova. Praksis i kommunane i Hordaland ved handsaming av delingssaker er varierende både frå kommune til kommune men også slik at nokre kommunar handsamar jordlovsaka først i saker der landbruksomsyna er vesentlege og elles handsamar saka først etter den sektorovergripande plan- og bygningslova, slik også den felles rettleiinga for slike saker frå Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet tilrår.

Fylkesmannen er i utgangspunktet samd i endringsframlegget på dette punktet som både vil gjere det tydeleg for søkjarane at delinga krev handsaming også etter plan- og bygningslova, og dessutan gjer prosessen ryddigare både for søkjarar og kommunen. Samstundes er det slik at dobbelt sakshandsamingsgebyr i mange kommunar kan vere ei økonomisk belastning i ein byggeprosess.

## **Fylkesmannen si ivaretaking av landbruksinteressene i enkeltsaker etter jordlov/plan- og bygningslov:**

Fylkesmannen er klageinstans i saker etter jordlova §§ 9 og 12 og kan også omgjøre jordlovvedtak av eige tiltak med heimel i forvaltningslova § 35. Dessutan har Fylkesmannen som sektororgan i landbrukssaker uttalerett og klagerett i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova. I 2009 fekk Fylkesmannen også med heimel i jordlova § 3 rett til etter nærare vurdering å kalle inn alle delings- og konsesjonsvedtak frå kommunane med føremål å føre tilsyn med at sakshandsaminga er i samsvar med lova og nasjonale interesser og ikkje dreier praksis i ei uønska retning.

Endringsframlegget no tek sikte på å gje kommunane større handlingsrom for skjønn i delingssaker etter jordlova. Det er trong for å klargjere nærare kva rolle Fylkesmannen skal ha på dette området. Det vil også vere behov for å klargjere fylkesmannen si rolle ved handsaming av dispensasjonssaker.

### **Konklusjon:**

Med dei merknader som kjem fram ovanfor kan fylkesmannen stø endringsframlegget.

Med helsing  
Lars Sponheim

Ole Bakkebø  
landbruksdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*