



FYLKESMANNEN I HEDMARK

Landbruksavdelingen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jon Jamtli , 62 55 12 32

Vår dato
08.03.2013
Arkivnr.
008

Vår referanse
2013/766 (bes oppgitt ved svar)
Deres referanse

Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Høring - Endringer i Jordlova § 12

Vi syner til Dykkar brev av 24.01.2013 og til dei forslaga som er lagt fram i høringsnotatet av s.d.

Målet med forslaga er etter høringsnotatet at det bør verte lettare å dele frå areal til bustadføremål og til tilleggsjord. Det vert peika på at det er behov for å endre fokus i delingssaker, og då bort frå ein restriktiv forbodstankegang. Utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne. Departementet tilrår difor m.a. å oppheve vilkåret om at delingssamtykke berre kan gjevast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi.

Fylkesmannen i Hedmark vil gi slik uttale til høringsnotatet :

Forslaget om at samtykke til deling ikkje kan gjevast utan at det er gitt samtykke til omdisponering eller dispensasjon frå plan med heimel i plan- og bygningslova:

Etter Rundskriv M-4/2003 kan produktivt areal i dei fleste tilfelle ikkje kunne frådelast utan å kome i strid med omsynet til den avkastinga eigedomen kan gi. Det vil difor berre unntaksvis vere slik at delingsvilkåret er oppfylt viss jorda er så god at ein ikkje vil tillate omdisponering. I dei høve dette likevel er situasjonen, gjev den foreslåtte regelen ein logisk samheng mellom dei to paragrafane og er med på å styrke jordvernet. Om ein ikkje får omdisponere arealet for det tenkte føremålet, der slikt samtykke er naudsynt, er det liten grunn til at det same arealet skal bli delt frå garden.

Dei fleste landbrukseigedomane ligg i LNF-område i kommuneplanen, og frådeling av ubebygde tomter og bygningar til fritids- eller bustadføremål vil måtte verte handsama både etter jordlova § 12 og som dispensasjonssak etter pbl. § 19-2. Tiltrådd rekkefølge frå Miljøverndepartementet har vore at saken fyrst skal vurderast etter plan- og bygningslova. Viss kommunen vurderer å seie ja etter plan- og bygningslova, bør saka handsamast etter jordlova i kommunen før den vert sendt på høring etter § 19-1. Dette har ofte vore vanskeleg å praktisere ute i kommunane, og rekkefølge har vore ulik og litt tilfeldig vald. Den tilrådde lovendringa vil føre til at det vert klargjort kva rutine kommunen skal bruke ved handsaminga av dei to sakstypene.

Fylkesmannen slutter seg til forslaget til ny lovtekst i jordlova § 12, 2. ledd.

Postadresse:
Postboks 4034
2308 HAMAR

Kontoradresse:
Statens hus
Parkgt. 36, HAMAR

Telefon:
62 55 10 00

Telefaks:
62 55 10 31

Org.nr.: 974 761 645
Banknr. 7694.05.01675

E-post: postmottak@fmhe.no
Internett: www.fylkesmannen.no/hedmark

2350JJA

Side 1 av 4

Forslag om å fjerne dei lovbestemte vilkåra som absolutte vilkår for delingssamtykke:

Fylkesmannen er samd i at dei lovbestemte vilkåra for deling som ein har i dag i nokre samanhengar kan stenge for ei heilskapsvurdering som kan vere fornuftig og velgrunna. Den tilrådde endringa vil gje høve til å ta meir omsyn til kor eigedomen ligg, om dette er i eit utkantområde med behov for meir busetting eller i eit område med press på landbruksareala.

Dei vurderingsmomenta som er tilrådd i jordlova § 12, 3. ledd samsvarar i stor grad med føremålet i § 1, som § 12 også i dag skal tolkast opp mot. Fylkesmannen vil difor med noko atterhald slutte seg til dei momenta som er nemnde i nytt 3. ledd i staden for dei lovbestemte vilkåra i någjeldande 2. ledd, 1. pkt.

Kommunen skal i dag ta stilling til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ein del søknader vert med rette avslegne på grunn av dette sjølv om eitt eller begge av delingsvilkåra er oppfylt. Det typiske er tomt som ligg på uproduktiv mark, men inntil dyrka jord i drift. Det kan også gjelde ved frådelling av bustad som ligg i eller i grense til tunet. Med uttrykket «ei driftsmessig god løysing», som departementet syner til, tenkjer ein meir på bruksstorleik og arrondering. Etter forslaget er det ikkje meint å gjere materielle endringar på dette punktet, og Fylkesmannen vil difor tilrå at vurderingstemaet «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket» vert sett inn som eit eige punkt under ny § 12, 3. ledd.

Departementet tilrå at sjølv om kommunen ved avveginga etter nytt 3. ledd kjem til at samtykke ikkje bør gjevast, skal kommunen likevel kunne godkjenne delinga dersom denne vil ivareta busettinga i området. Som departementet nemner er nytt 3. ledd i § 12 ikkje uttømande. Ein kan også trekke inn andre moment dersom dei fell inn under føremålet i jordlova, jf § 1. I § 1 er nemnt omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar. Fylkesmannen meiner det er mogeleg å ta omsyn til busettinga utan nytt 4. ledd. Slik forslaget er utforma kan busetjingsomsynet lett «overstyre» dei andre landbruksfaglege momenta. Fylkesmannen meiner då det er betre å ta inn busetjingsomsynet som eit eige punkt under 3. ledd på line med dei andre punkta i ei heilskapsvurdering.

Å frådele produktivt areal som tilleggsjord mot at seljar får behalde bygningane med ei høveleg tomt, har vore sett på som ei bruksrasjonalisering som kan forsvare deling. For at samfunnsinteresser av stor vekt skal ligge føre, har det vorte sett krav om at det skal vere ei god bruksrasjonalisering. Sjølv om tillegget i seg sjølv er fornuftig og gjev betre samsvar mellom eigd og brukt areal, har delinga nokre gonger vorte nekta fordi det i for stor grad svekker det bruket som vert delt og rasjonaliseringsgevinsten er dermed ikkje god nok. Vidare er søknader vorte avslegne dersom søkeren ønskjer å behalde noko meir av jorda rundt husa enn det er naturleg å rekne som ei høveleg tomt.

Landbruksressursane består av både dyrka mark, skog og utmarksareal. På mange eigedomar er skog og utmark ein viktig del av ressursgrunnlaget. I Hedmark er skog- og utmarksareala i mange høve av stor verdi for det totale ressursgrunnlaget på eigedomen. I ein del område er det også mange reine skog- og utmarkseigedomar utan dyrka mark. Fylkesmannen meiner det ikkje er rett å sjå på skog og utmark på ein annan måte enn dyrka mark og at det er naturleg å sjå alle arealressursane på eigedomen i samanheng.

Fylkesmannen er i tvil om skog og utmark vil verta selt som tilleggsareal til naboeigedomar i drift dersom det vert enklare å frådele dyrkajorda. Slik Fylkesmannen ser det er det vel så truleg at skog og utmark vert delt i mindre einingar som vert selde til personar utan tilknytning til landbruket. Fylkesmannen har røynd at det ofte vert søkt om oppdeling av landbrukseigedom i samband med generasjonsskifte. Ut frå erfaring ser ein også at nokre sameiger vert søkt løyste opp ved fysisk deling av utmarka

mellom sameigepartane. Endringa vil kunne føre med seg eit mindre aktivt skogbruk fordi ein får mange små einingar som ikkje vert drivne profesjonelt dersom skogen ikkje betyr noko som inntektskjelde. Av omsyn til rasjonell drift og næringsutvikling i skog og utmark er det ofte naudsynt med samarbeid mellom mange grunneigarar. Samarbeid og organisering er enklare å få til ved klåre eigartilhøve, lokalt eigarskap og med større samanhengande eigedomar. Ei vidare oppdeling av skog og utmark vil gjere det enda vanskelegare å nytte desse ressursane i samband med næring.

Lovteksta i jordlova § 12 slik ho er i dag gjev eit vidt rom for skjøn og gjev kommunane tilstrekkeleg rom til å tillate frådelling ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området der eigedomen ligg. Det er ut frå dagens praksis i Hedmark i stor mon aksept for å dele frå areal ved salg som tilleggsareal til andre bruk. I dei tilfella slike søknader vert nekta er det ofte begrunna med at delinga samla sett gjev eit dårlegare resultat, mellom anna dersom eit bruk med godt ressursgrunnlag vert delt og lagt til eit bruk som har svakare ressursar utan at delinga gjer ei god løysing for drift- og arrondering eller store delar av ein eigedom vert fradelt slik at resteigedomen vert ein liten og ressurs svak eigedom. Fylkesmannen i Hedmark har oppmoda kommunane om å vedta egne retningslinjer for handsaming av landbrukslovene. Dei kommunane som har slike retningslinjer har i stort mon teke inn over seg dei signala om å tilpassa praksis som mellom anna har kome frå departementet. Frådelling av teigar som ligg spreidd, kårhus som ligg utanom tunet og ikkje i grense til dyrkajord og tun med romsleg tomt er døme på at desse kommunane har fanga opp signala frå departementet.

Det er uheldig om forslaget om å endre jordlova § 12 vil gjere det mogleg å selje dyrkajord utan omsyn til ein langsiktig ressursforvaltning. Det er vesentleg at arealressursane vert sett i samheng og vert forvalta på ein heilskapleg og planmessig måte av omsyn til kulturlandskap, jordvern og kommande generasjonar.

Slik gjeldande lov vert praktisert er den heller ikkje til hinder verken for frådelling av store bustadtomter i landbruksdistrikt for på den måten å styrke busettinga eller for næringsutvikling og etablering av tilleggsverksemd på landbrukseigedom. Fylkesmannen har synt atterhald når det gjeld å tillate store tomter på produktive areal. Det eksisterer allereie mange småbruk som er egna som bustad for dei som får inntekt frå anna verksemd enn tradisjonelt landbruk, men som ynskjer å bu på ein slik eigedom. Etter vårt syn er det ei rekkje andre omstende som fører til utfordringar med å oppretthalde busetting i distrikta. Dersom det er ynskje om å mjuka opp forbodet mot deling utover dagens praksis, kunne dette skje ved endring av rundskriv utan at det er naudsynt å endra lova. Ein kan heller ikkje sjå at det er eit stort behov for å styrkje omsynet til busettinga ved frådelling etter jordlova all den tid kommunane skal leggje til rette for bustadbyggjing ved bruk av verkemidla i plan- og bygningslova.

Av høyringsnotatet punkt 2.5.2 går det fram at det i 2011 vart handsama 4478 søknader, og at 4081 fekk heilt eller delvis samtykkje, medan 397 søknadar vart avslagne. Dette inneber at avslagprosenten var på ca. 8,9. Det går også fram av høyringsnotatet at det er grunn til å tru at mange som har søkt får rettleiing slik at dei ikkje søkjer om frådelling som elles ville bli avslage. Vår erfaring er at kommunane er gode til å rettleie og hjelpe til med å finne alternative tomter, til dømes når arealet som vert søkt frådelt ligg uheldig til i høve til landbruksverksemd og at kommunane i dei fleste høve peikar på alternative areal som kan fradelast til føremålet. Denne praksisen er etter vårt syn positiv fordi den bidreg til positive løysingar både med omsyn til landbruk og bustadinteressene.

I 2009 vart det innført ein heimel i jordlova som gjev Fylkesmannen rett til å påleggje kommunane å sende inn avgjerder i ein eller fleire sakstypar etter jordlova og konsesjonslova. Grunnen for dette var at Departementet hadde grunn til å tru at fleire kommunar handsama sakene feil eller ikkje følgde opp nasjonale retningslinjer ved sakshandsaminga. I lys av den liberaliseringa det no vert lagt opp til i jordlova § 12 og det rommet for lokalt skjøn som kommunane no får, ser vi det som noko vanskeleg å føre

vidare bruk av kontrollheimelen for mogleg prøving av kommunale vedtak på jordlova sitt område.

Konklusjon.

Med dei atterhalda som er nemnde ovafor sluttar Fylkesmannen i Hedmark seg til dei tilrådde endringane i jordlova § 12. Omsynet til *drifts- og miljømessige ulemper* og *omsynet til busettinga* vert tilrådd tekne inn som vurderingsmoment under § 12, 3. ledd i staden for regelen i nytt 4. ledd.

Fylkesmannen er elles samd i at for grensejusteringar etter matrikkellova bør det vere unntak frå jordlovbehandling, og at dette kan bli fastsett i føresegner.

Med hilsen

Haavard Elstrand
landbruksdirektør

Jon Jamtli
seniorrådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut utan signatur.