



Midtre Namdal samkommune
Miljø og landbruk

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Vår ref:
2013/1683-5

Deres ref

Saksbehandler
Elin Skard Øien 971 69 650

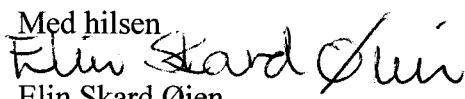
Dato
20.03.2013

Høring om endring i jordlovens delingsbestemmelse - uttalelse fra Midtre Namdal samkommune

Vi viser til tidligere innsendte høringsuttalelse. Høringsforslaget er nå behandlet i møte i Midtre Namdal samkommunestyre.

Nedenfor følger endelig uttalelse i form av politisk vedtak.

Vår ref. 2013/1683–5 bes oppgitt ved henvendelse.

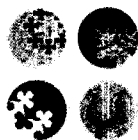
Med hilsen

Elin Skard Øien
1. konsulent jordbruk

Postadresse
Postmottak Administrasjonsbygget
7863 OVERHALLA
E-post:
postmottak@overhalla.kommune.no

Besøksadresse
Servicebygget

Telefon
74280000
Telefaks
74280001

Kontonr
Bank: 1503 14 01930
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr. 995 012 766



Midtre Namdal samkommune
Miljø og landbruk

Saksmappe: 2013/1683-2

Saksbehandler:

Jo Magnus Saugen

Saksframlegg

Høring om endringer i jordlovens delingsbestemmelse

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite for Miljø og Landbruk	3/13	11.03.2013
Midtre Namdal samkommunestyre	11/13	15.03.2013

Administrasjonssjefens innstilling:

Fjerning av delingsforbudet

Midtre Namdal samkommune har ingen innvendinger til framlagte lovendringsforslag. Det er imidlertid viktig at lovendringsforslaget følges opp med utfyllende retningslinjer for å unngå en svekkelse av jordvernet, samt en uønsket bruksstruktur der eiendommer som skal brukes kun til bosted har uforholdsmessig store produktive arealer.

Unntak fra delingsbestemmelsen ved grensejusteringer

Midtre Namdal samkommune er enig i at for grensejusteringer etter matrikkelloven bør det være unntak fra jordlovsbehandling, noe som kan fastsettes i forskrift til jordloven.

Behandling i Komite for Miljø og Landbruk - 11.03.2013

Administrasjonssjefens forslag til innstilling vedtas.

Innstilling i Komite for Miljø og Landbruk - 11.03.2013

Fjerning av delingsforbudet

Midtre Namdal samkommune har ingen innvendinger til framlagte lovendringsforslag. Det er imidlertid viktig at lovendringsforslaget følges opp med utfyllende retningslinjer for å unngå en svekkelse av jordvernet, samt en uønsket bruksstruktur der eiendommer som skal brukes kun til bosted har uforholdsmessig store produktive arealer.

Unntak fra delingsbestemmelsen ved grensejusteringer

Midtre Namdal samkommune er enig i at for grensejusteringer etter matrikkelloven bør det være unntak fra jordlovsbehandling, noe som kan fastsettes i forskrift til jordloven.

Behandling i Midtre Namdal samkommunestyre - 15.03.2013

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak i Midtre Namdal samkommunestyre - 15.03.2013

Fjerning av delingsforbudet

Midtre Namdal samkommune har ingen innvendinger til framlagte lovendringsforslag. Det er imidlertid viktig at lovendringsforslaget følges opp med utfyllende retningslinjer for å unngå en svekkelse av jordvernet, samt en uønsket bruksstruktur der eiendommer som skal brukes kun til bosted har uforholdsmessig store produktive arealer.

Unntak fra delingsbestemmelsen ved grensejusteringer

Midtre Namdal samkommune er enig i at for grensejusteringer etter matrikkelloven bør det være unntak fra jordlovsbehandling, noe som kan fastsettes i forskrift til jordloven.

Vedlegg

1 Høyringsnotat

SAKSOPPLYSNINGER

LMDs endringsforslag

Forslaget til lovendring innebærer at delingsforbudet erstattes med en delingsbestemmelse. Dette innebærer at søknadsplikten beholdes, men bestemmelsen utformes slik at det blir lettere å dele fra en landbrukseiendom til boligformål og til tilleggsjord. Utgangspunktet skal være at deling kan tillates dersom det ikke går ut over de interessene som delingsbestemmelsen skal verne om. Dette innebærer at bl.a. følgende hensyn skal vurderes ved søknad om deling:

- om delingen gir en driftsmessig god løsning
- om delingen gir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur
- hensynet til vern om landbruksressursene

Det foreslås videre at selv om vurderingen etter punktene ovenfor ikke tilsier deling, bør kommunen kunne gi delingstillatelse dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

I tillegg omfatter endringsforslaget en forskriftshjemmel som skal gi unntak fra delingsbestemmelsen ved fradeling av mindre areal ved grensejustering etter matrikkelloven.

Forslaget bør ikke føre til økt nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. LMD ønsker derfor å sette økt fokus på jordvern i delingsbestemmelsen. Forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er ikke foreslått endret. Dvs at der formålet med delingen innebærer at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, kan deling ikke godkjennes før omdisponering er gitt. Det foreslås også at dispensasjon fra plan med hjemmel i plan- og bygningssloven må være gitt før det kan gis samtykke til deling etter jordloven.

Dagens delingsforbud i jordloven § 12

Utgangspunktet for dagens § 12 er at en eiendom som er brukt eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten myndighetenes godkjenning. Formålet med forbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Forutsetninger for at delingstillatelse kan gis er enten at samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. I tillegg skal det tas hensyn til om delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Bakgrunn

Lovendringsforslaget er en oppfølging av Meld. St. 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldinga). Fokus endres fra en restriktiv forbudstanke til at deling kan tillates dersom det ikke går utover de interessene delingsbestemmelsene skal verne om.

Utgangspunktet er jordloven § 1 om å ha en tjenlig, variert bruksstruktur. Bakgrunnen for LMDs forslag er todelt:

- 1) ønsket om en økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur
- 2) hensynet til bosetting i distriktene.

Økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur

Et sentralt mål i landbrukslovgivningen har over generasjoner vært at eier og bruker skal være den samme. For å oppnå dette mener LMD at det bør stimuleres til at aktive brukere kan sikre seg eid tilleggsjord i form av jordbruksareal og skog. Dersom det blir enklere å dele fra, kan det føre til at flere ønsker å selge tilleggsjord og skog i aktive områder der det er vanskelig å få kjøpt eller leid slike areal i dag.

LMD mener det er ønskelig i større grad å åpne for løsninger der deler av det produktive arealet selges som tilleggsjord, mens eier selv beholder bygninger sammen med noe produktivt areal.

Hensynet til bosetting i distriktene

I høringsnotatet vises det til at det mange steder er en underdekning på tilgjengelige landbrukseiendommer. Mange som etterspør slike eiendommer er primært ute etter en romslig boplass, med muligheter for fysisk lek for barn og ungdom og med lett tilgang til friluftsliv. Ved større fleksibilitet i delingsbestemmelsene kan slike behov tilpasses i større grad enn i dag.

Omtrent 33 000 landbrukseiendommer med bolighus var i 2010 uten fast bosetting. Disse utgjør et ressurspotensial for bosetting. LMD mener at der bosettingshensynet er viktig, bør det være mulig å dele fra noe produktivt areal sammen med boligen. Kårhus som ikke er nødvendige for landbruksdrifta, samt ubebygde boligtomter, vil også ha et potensiale for bosetting der forholdene ligger til rette for det.

Forslaget gir økt handlingsrom til kommunene, med større muligheter for lokale tilpasninger enn dagens lovtekst gir. Kommunen kan f.eks. komme til ulike løsninger på delingsspørsmålet avhengig av om eiendommen ligger i et område med problemer med bosettingen eller om eiendommen ligger i et mer sentralt område med press på landbruksarealene.

VURDERING

Delingsforbudet

Generelt er det viktig at lovverket og forvaltningen av lovverket er tilpasset samfunnsutviklingen. Når det gjelder bruksstrukturen i landbruket, også i Midtre Namdal, er en stor del av jordbruksdrifta basert på leid areal. Dette er ingen gunstig situasjon, særlig i forhold til forutsigbarhet og langsiktig planlegging for de gårdbrukerne som er avhengig av leid jord for å opprettholde produksjonen på bruket. Det er derfor viktig at lovverk og forvaltning tilpasses en slik situasjon.

Dagens praksis i Midtre Namdal samkommune

Midtre Namdal har både ressursvake områder med nedgang i bosettingen, og mer sentrale områder med press på jordbruksarealene og økning i bosettingen. Behandlingen av delingssaker i Midtre Namdal er i dag tilpasset lokale behov. Delingsforbudet i jordloven praktiseres slik at det gis tillatelse til fradeling av større tomter, med uproduktivt areal, i områder med synkende bosetting. Det er også kurant å få tillatelse til fradeling av tun med bygninger der formålet er bruksrasjonalisering. Også her har jordvernet veid tungt slik at det kun er i tilfeller der arronderingsmessige hensyn gjør dyrka jorda lite verdifull at produktive arealer tillates fradelt. Dette innebærer at jordlovforvaltningen i Midtre Namdal har beveget seg mot den praksis som lovendringsforslaget innebærer.

Konsekvenser av lovendringer

Det er ikke foreslått endringer ved omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, slik at det fortsatt vil kreve tillatelse. Dette er viktig for å opprettholde et strengt jordvern.

I høringsnotatet legges det opp til at større arealer kan tillates fradelt til bebygde og ubebygde tomter i områder der bosettingshensynet er viktig. Også i Midtre Namdal er det økende etterspørsel etter bosteder med større areal enn en "vanlig boligtomt". Det er derfor viktig å legge til rette for dette. Samtidig er det viktig å unngå at dette medfører at store arealer går ut av jordbruksproduksjon.

I tillegg til fradeling av tun med bygninger innebærer forslaget også at kun deler av det produktive arealet kan deles fra eksisterende landbrukseiendommer for salg som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Det har de senere årene også i Midtre Namdal vært spørsmål om muligheter for å dele fra deler av landbruksareal fra eiendommer. Dette er tilfeller der dyrka jorda leies ut og leier ønsker å kjøpe. Selv om økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur er en landbrukspolitisk målsetting, er det viktig at dette ikke medfører en rekke små eiendommer som ikke har nok arealressurser til at de kan drives og at arealene holdes i hevd. Det vil også være en utfordring å opprettholde driveplikten på slike små arealer.

Unntak fra delingsbestemmelsen ved grensejustering

Grensejusteringer omfatter små arealer, og et unntak fra delingsbestemmelsen vil i slike tilfeller ha beskjedne konsekvenser for landbruksdrifta.