

NORGES BONDELAG



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår saksbehandler
Erlend Stabell Daling
22 05 45 89

Vår dato
21.03.2013
Deres dato

Vår referanse
13/00184-29
Deres referanse

Høringsvar - forslag til endringer i jordloven § 12

1. Innledning

Det vises til Landbruks- og matdepartementets høringsbrev av 24. januar 2013, om forslag til endring av «delingsforbudet» i jordloven § 12. Forslaget har svært stor betydning for medlemmene i Norges Bondelag på flere plan og det var derfor nødvendig å gjennomføre en intern høring i organisasjonen. På dette grunnlag ble svarfristen, etter anmodning herfra, utsatt til etter styremøtet i Norges Bondelag den 19. mars d.å.

2. Vedtak

Styret i Norges Bondelag fattet den 19. mars 2013 følgende vedtak:

A. For å styrke ressursgrunnlaget på bruk i aktiv drift, støtter Norges Bondelag de foreslåtte endringene i jordloven § 12, med følgende forbehold:

- Norges Bondelag mener fradeling av tilleggsareal bør være betinget av at man først har avklart alle rettighetsspørsmål som berører resteiendommen og tilleggsarealet. Eksempler på slike spørsmål er vegrett, beiterett, jakt, fiske og vannressurser.
- Norges Bondelag mener at resteiendom som etter fradeling av tilleggsareal ikke lenger skal drives som et selvstendig bruk, ikke kan ha mer enn maksimalt 5 dekar jordbruksareal og maksimalt 50 dekar totalt. Dersom det av drifts- eller arronderingsmessige årsaker vil være vanskelig eller uhensiktsmessig for kjøper av tilleggsjorden å nytte hele det overskytende jordbruksarealet, kan resteiendommen beholde inntil 10 dekar jordbruksareal.
- Norges Bondelag mener det bør fremgå av loven, at kjøp av tilleggsjord som ville gi «driftsmessig lite heldige løsninger», må avslås.
- Norges Bondelag mener at resteiendom som etter fradeling av tilleggsareal ikke lenger har ressurser til å drives som et selvstendig bruk, ikke skal ha allmenningsrett, servitutt på annen eiendom, andel i realsameie eller felleseter, eller andre begrensede rettigheter over fremmed grunn. Allmenningsretten bør

Bondelagets Servicekontor AS

Postadresse:
Postboks 9354 Grønland
0135 OSLO

Besøksadresse:
Landbrukets Hus,
Schweigaardsgate 34 C
0191 OSLO

Telefon:
22 05 45 00

E-postadresse:
bondelaget@bondelaget.no

Norges Bondelag
Bondelagets Servicekontor AS

Org.nr.: 939678670
Org.nr.: 985063001 MVA

Bankkonto: 8101.05.12891
Bankkonto:: 8101.05. 91392

Internett:
www.bondelaget.no

Vår dato
20.03.2013

Vår referanse
13/00184-29

følge tilleggsarealet og de øvrige ressursene bør enten følge tilleggsarealet eller tilbys øvrige rettighetshavere for kjøp.

- *Norges Bondelag mener at resteiendom som etter fradeling av tilleggsareal ikke lenger har ressurser til å drives som et selvstendig bruk, ikke skal kunne beholde seter eller andre parseller som ligger adskilt fra resteiendommen (tunteigen). Slike parseller må tilbys for salg som tilleggsjord.*

B. For å styrke bosettingen i områder med bosettingsutfordringer, kan Norges Bondelag akseptere de foreslåtte endringene i jordloven § 12, med følgende forbehold:

- *Norges Bondelag ber om at det lovfestes en minsteavstand på 200 meter mellom nye boligtomter, og gårdstun eller driftsbygning på landbrukseiendom. Dette gjelder ikke ved fradeling av eksisterende tun. Hensikten med minsteavstanden er å forebygge og begrense nabokonflikter.*
- *Norges Bondelag ber om at det lovfestes at tomt fradelt etter denne bestemmelsen, ikke må omfatte innmark.*

C. Norges Bondelag ber om at dyrket og dyrkbar jord får en beskyttelse på nivå med statlige eller regionale planbestemmelser, slik at endring ved reguleringsplan krever samtykke fra departementet eller fylkestinget.

3. Bakgrunnen for vedtaket

3.1 Tilleggsjordtilfellene

Norges Bondelag mener at dagens utforming av jordloven § 12 medfører både fordeler og ulemper for drift av landbruksarealene. Den fremste styrken er at § 12 bidrar til å sikre arealressursene som grunnlag for fremtidsrettet arealbasert næring, ved at oppstykking og spredning (pulverisering) av ressursene begrenses. På den annen side er det en ulempe at regelverket oppleves (eller praktiseres) så stramt, at delingssamtykke heller ikke gis i situasjoner hvor deling ville fremstå som naturlig og rasjonelt.

Den fremste ulempen med dagens regel er at det er vanskelig å få kjøpt tilleggsjord, også når man har leid den samme jorden i lang tid. Når en potensiell selger bare kan beholde tunet, men ikke arealressurser ut over dette, vil vedkommende i en del tilfeller avstå fra å selge produksjonsarealene som tilleggsjord. Derimot er det sannsynlig at flere ville solgt tilleggsjord til naboen, dersom selgeren kunne beholde noe ut- og/eller innmark i tillegg.

Norges Bondelag er opptatt av at eiendomsstrukturen i landbruket må innrettes på en rasjonell og langsiktig måte, og som gir et robust grunnlag for fremtidig matproduksjon. I de senere år har det utviklet seg en praksis hvor det aksepteres kjøp av tilleggsjord langt unna driftssenteret, selv om det finnes aktuelle kjøpere nærmere tilleggsjorden. Denne utviklingen er særlig uheldig med tanke på driftskostnader og trafikkulempes og derfor langt fra optimal verken for landbruket eller for samfunnet for øvrig. Etter vårt syn er det foreslåtte kravet om at delingen skal føre til «*ei driftsmessig god løsning*», ikke tilstrekkelig til å motvirke denne utviklingen.

I forlengelsen av dette er Norges Bondelag betenkt over oppstykkingen av utmark og utmarksressurser som den foreslåtte endringen vil åpne for. Dette vil typisk være tilfellet når deler av utmarksarealet selges som tilleggsareal og resten forblir på selgerens hender. Vi får allerede i dag mange henvendelser fra bønder som har til dels store utfordringer knyttet til for eksempel drift av veger, beitebruk, jakt- og fiske, og ridning eller sykling i utmark. Økt oppstykkning av utmark vil trolig forsterke slike utfordringer. I tillegg vil man oppleve andre typer konflikter, særlig der det er uavklarte rettsforhold. Slike konflikter vil være knyttet til hytteutbygging, seterbruk og utnyttelse av for eksempel allmenningsrett.

Økt oppstykkning av utmark kan således bidra til at ressurser som er verdifulle i et langsiktig perspektiv, enten blir vanskeligere å utnytte, eller også, avhengig av eierforholdet, avskåret fra å være en inntektskilde for bonden og lokalbefolkningen. Eksempler på dette er mineraler, og vind og vann som grunnlag for kraftproduksjon.

Det er vanskelig å gi regler som virker konfliktdempende i kjølvannet av mer oppstykket eierstruktur i utmark. Særlig gjelder dette i områder hvor utmarksressursene gir viktige bidrag til gårdens samlede inntekter, og ressursene samtidig enten ligger i sameie eller at formålstjenlig utnyttelse forutsetter samarbeid eller sambruk. Slike spørsmål bør derfor avklares før delingssamtykke innvilges. Plan- og bygningsloven § 21-6 er ikke tilstrekkelig for dette formålet. Videre kan man tenke seg et krav om at bare en av eiendommene viderefører allmenningsrett, servitutter, andel i realsameie eller felleseter, eller andre begrensede rettigheter over fremmed grunn. Det vil ikke være hensiktsmessig om de to enhetene skulle dele andelen i et utmarkssameie eller om en eiendom som i praksis er en bolig- eller fritidseiendom, har rettigheter i en felleseter eller i en allmenning.

Adgang til en sterk oppdeling av utmarksressursene ville videre fremstå som noe underlig i lys av formålet med den foreslåtte lovendringen; bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur i landbruket. Norges Bondelag mener på den bakgrunn det er behov for å begrense muligheten for «pulverisering» av inntektspotensialet. Når «resteieendommen» avstår så betydelige arealer at det er vanskelig å tenke seg at den blir noe annet enn et hobbybruk i fremtiden, kan dette for eksempel sikres ved å sette en øvre størrelse på 5 dekar jordbruksareal og 50 dekar totalt.

3.2 Fradeling av boligtomt i område med bosettingsutfordringer

Også når det gjelder adgangen til fradeling av boligtomter, gir dagens regel både fordeler og ulemper. På den ene side er det viktig å legge til rette for attraktive bosteder i områder med bosettingsutfordringer. På den annen side må man være klar over at økt adgang til fradeling av boligtomter i nærheten av en landbrukseiendom i aktiv drift, også fører med seg et betydelig konfliktpotensiale. Dette gjelder særlig landbrukseiendommer med husdyrproduksjon. De senere år har vi sett et sterkt økende antall konflikter mellom aktive bønder og andre som er bosatt i slike områder. Årsaken er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også andre spørsmål som bruk av driftsveger og utmark, eller nydyrking av jord.

Vår dato
20.03.2013

Vår referanse
13/00184-29

I tiltakende grad rettsliggjøres slike konflikter ved at kommunehelsetjenesteloven eller naboloven påberopes for aktivt å motarbeide oppføring av nytt fjøs eller å kreve kostbare luktreducerende tiltak på eksisterende fjøs. I en del tilfeller legger kommunelegen liten eller ingen vekt på at byggesaken er behandlet og godkjent etter plan- og bygningsloven, selv om nøyaktig de samme innsigelsene ble drøftet der. Det hender også at naboer går så langt som å kreve avvikling av husdyrproduksjonen, selv om produksjonsvolumet har vært uendret i lang tid. Slike innsigelser og søksmål gjør det uforholdsmessig kostnadskrevenende for bonden å øke inntekten ved effektivisering og rasjonalisering. Den økonomiske og psykiske belastningen i kjølvannet av slike saker er også ofte betydelig. Slike saker har i noen tilfeller medført nedleggelse av gårdsdriften i stedet for utvidelse.

Forebygging av slike nabotvister er omtrent like vanskelig som å skille parafin fra vann. For å være på den sikre siden må stoffene holdes adskilt. Jo større avstanden er mellom boliger og gårdsbruk, jo mindre er risikoen for konflikter. Norges Bondelag vil derfor foreslå at det settes en minsteavstand på 200 meter mellom gårdstun og nye boligtomter.

3.3 Jordvern

Økt adgang til fradeling av store boligtomter, vil også gi økt avgang av dyrket jord. På slike tomter vil det nødvendigvis bli oppført hus for eieren, men erfaringen viser at også det øvrige jordbruksarealet over tid blir omdisponert og bebygget med hus. På denne måten blir jordbruksarealet varig omdisponert til andre formål, samtidig som man har lagt til rette for økt konfliktnivå mellom boligeierne og det aktive landbruket i grenda.

Norges Bondelag vil etter dette foreslå at fradelte tomter ikke må omfatte dyrket jord. Videre bør jordbruksareal få en sterkere beskyttelse enn i dag, både i sentrale områder og i områder med bosettingsutfordringer. Det foreslås derfor at dyrket og dyrkbar jord bør få en beskyttelse på nivå med statlige eller regionale planbestemmelser, slik at endring ved reguleringsplan forutsetter samtykke fra departementet eller fylkestinget.

Med vennlig hilsen


Nils T. Bjørke


Per Skorge