

Endringer i jordloven § 12 – innspill fra landbruksforvaltningen (landbrukskontorene) i Østre Toten

Landbruks – og Matdepartementet (LMD) har den 24.02.2013 kunngjort høringsbrev med forslag om ny delingsbestemmelse i jordloven.

Gammel bestemmelse lyder:

§ 12. Deling

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Forslag til ny bestemmelse lyder:

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast* av departementet. *Det same gjeld* forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka og dyrkbar jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller om dyrkbar jord skal takast i bruk slik at ho ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9. Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt slik dispensasjon.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna

- 1. om delinga fører til ei driftsmessig god løysing,*
- 2. om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og*
- 3. omsynet til vern av landbruksressursane.*

Sjølv om det ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling etter tredje ledd, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi føresegn som gjer unntak for frådelling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.

I kap. 1.1 Sammendrag i departementet sitt høringsnotat er forslaget sammenfattat i åtte kulepunkter. Landbruksforvaltningen v/landbrukskontorene i Gjøvikregionen og for Hadeland har i

sitt nettverksmøte den 21.02.2013 valgt å kommentere disse. Det vises til kommentarer og synspunkter for hvert kulepunkt listet opp nedenfor.

Kulepunkt 1. Departementet vil endre fokus bort fra ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet vert at deling tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal gjelde.

Landbrukskontorenes syn:

Det at en vil gå bort fra en forbudstanke kan i utgangspunktet være noe betenkelig. Det betenkelige ved dette, er hvordan formuleringen vil bli oppfattet av tiltakshavere og beslutningstakerne. Dersom dette oppfattes slik at det etter lovendringen blir «fritt fram» for alle delingssaker, vil landbruksforvaltningen i kommunene få utfordringer, og særlig i områder med stort press på landbruksarealene. Som eksempel kan nevnes utfordringer knyttet til spredt boligbygging i aktive jordbruksområder. Når en leser forslaget til ny lovtekst, ser en imidlertid at det ikke er åpnet for «frislipp». Det er fortsatt lagt til grunn for godkjenning at flere sentrale forutsetninger må være til stede. Et alternativ til å gå helt bort fra forbudstanken kunne eventuelt være å opprettholde et forbud, men legge opp til retningslinjer i nytt rundskriv som gjør at en likevel kan få til mer liberal praktisering. Blir forslaget til ny lovtekst vedtatt er det viktig at det uttales at den enkelte delingssak må vurderes ut fra flere kriterier. Den nye lovteksten vil forsterke hensynet til jordvern, noe som er nødvendig og bra i denne sammenheng.

Kulepunkt 2. Der formålet med delinga inneber at dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, kan delingssamtykke ikkje givast før det er gitt samtykke til omdisponering.

Landbrukskontorenes syn:

Hensynet til jordvern blir styrket med ny lovtekst, og landbrukskontorene på Hadeland og i Gjøvikregionen støtter dette.

Kulepunkt 3. Delingssamtykke kan ikkje givast før det er gitt dispensasjon i dei tilfella der frådeling krev dispensasjon etter plan – og bygningslova.

Landbrukskontorenes syn:

Denne delen av lovteksten vil bidra til å sikre arealbruken for det omsøkte arealet ytterligere enn hva dagens lovtekst rommer, og dette vil særlig være en styrke for de kommunene der en kanskje ikke har gode nok rutiner med «intern høring» mellom berørte fagområder og/eller der en ikke praktiserer fullført saksbehandling. Landbrukskontorene på Hadeland og i Gjøvikregionen støtter dette.

Kulepunkt 4. Dei lovfesta vilkåra for å gi samtykke til frådeling vert oppheva. Kommunen får eit større handlingsrom for å bruke lokalt skjønn.

Landbrukskontorenes syn:

Det at de lovfestede vilkårene for å gi samtykke til fradeling blir opphevet vil klart gi kommunene et større handlingsrom. Gjeldende regelverk har satt begrensninger på å finne løsninger i mange saker. Det er senere referert til bosettingshensynets betydning. Kommunene har nok allerede i noen år

erfaring med at bosettingshensynet har blitt vektlagt i vesentlig grad i saker der dette har vært et moment, både når det gjelder godkjenning av tilleggsareal til eksisterende boligeiendommer og ved etablering av litt romslige boligeiendommer gjennom fradeling av gardsbebyggelse med et «høvelig» tun rundt. Deling av driftsenheter har også blitt godkjent som følge av at familier har villet bosette seg på «småbruk».

Siden flere momenter, jf. kulepunkt 5, punktene under kulepunkt 6 samt kulepunkt 7, fortsatt skal vurderes i delingssaker, vil kommunene fortsatt ha mulighet til å fatte vedtak ut fra gjennomarbeidede beslutningsgrunnlag.

Kulepunkt 5. Departementet foreslår at vurderinga om det skal givast samtykke skal ta utgangspunkt i tenleg variert bruksstruktur.

Landbrukskontorenes syn:

En forventer at nytt rundskriv for jordloven vil bli utarbeidet i forbindelse med at det innføres ny delingsbestemmelse. Av dette rundskrivet må det gå klart fram hva som er ment med en «tenleg variert bruksstruktur». Er det fortsatt ønsket at vi f. eks. skal ha både små og store bruk, ut fra naturgitte forhold, driftsopplegg og bosettingsmønster? Med den nye delingsbestemmelsen er det lagt opp til at de eiendommene som skal motta tilleggsjord og – skog, og nytten i forbindelse med at disse brukene blir styrket, skal vurderes på lik linje med at avgivereiendommen mister en del av ressursgrunnlaget med det resultat at den i noen tilfelle vil bli en mindre rasjonell enhet. I hvilke tilfeller bør det legges mer vekt på at eiendommer får tilført noe tilleggsjord enn at en eiendom «kvitter» seg med en teig eller to? Med en viss fare for økt presedensproblematikk med ny delingsbestemmelse bør det nye rundskrivet gi forståelige føringer vedrørende hva som menes med dette punktet.

Kulepunkt 6. Følgjande moment skal vere sentrale i vurderinga om delingssamtykke skal givast:

- **Om deling fører til ei driftsmessig god løysing**
- **Om deling gir betre samsvar mellom eigedoms – og bruksstruktur**
- **Om omsynet til vern av landbruksressursane**

Landbrukskontorenes syn:

Når det gjelder forholdet til en driftsmessig god løsning, vil det, siden en skal bort fra forbudstanken, i enda større grad enn tidligere være avgjørende at landbruksforvaltningen vet hvem som skal erverve teiger som tilleggsjord eller – skog. I dag har vi ikke hjemmel til å kreve at kjøper må være klar, men flere av kommunene har likevel hatt en praksis med å be om denne opplysningen, og i mange tilfeller leveres det konsesjonssøknad på teiger som er søkt fradelt samtidig med fradelingssøknaden, slik at vi kan ta stilling til kjøper allerede i delingssaken. Vi mener det er nødvendig at vi vet hvor langt forvaltningen kan eller må gå når det gjelder å sette vilkår om en driftsmessig god løsning. Praksis har også vært hos oss å godkjenne fradeling av landbruksarealer til formål tilleggsjord der det har vært litt avstand mellom brukene når de omsøkte teigene har vært brukt (leid) av erverver i en årrekke og dermed vært en naturlig del av driftsgrunnlaget til dennes eiendom. En slik praksis bør det fortsatt være rom for, sett i forhold til det å oppnå bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstruktur. Når disse tre kulepunktene vurderes under ett, og tiltaket kanskje ikke er i samsvar med det første kan det likevel forsvares ut fra de to øvrige.

Kulepunkt 7. Andre relevante forhold kan også leggjast vekt på dersom dei fell innfor jordlovas formål.

Landbrukskontorenes syn:

Hva inngår i dette momentet? Er det siktet til andre forhold utover innholdet i jordlovens formålsparagraf?

Kulepunkt 8. Sjølv om momenta ovanfor ikkje legg til rette for å gi samtykke til deling, kan kommunen i visse tilfelle leggje avgjerande vekt på omsynet til busetjing.

Landbrukskontorenes syn:

Vi mener at uttrykket «i visse tilfelle» bør byttes ut med «i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om dispensasjonspraksis». Hvis ikke dette spesifiseres, vil landbrukshensyna sannsynligvis måtte vike uansett, fordi bosettingshensynet står så sterkt i mange kommuner, og særlig hos de kommunene som uttrykker ønske om høyere innbyggertall. I kommuneplanen vil den enkelte kommune ha sagt noe om hvor det er riktig å legge til rette for en mer liberal dispensasjonspraksis ved søknader om boligbygging, og i kommuneplanen vil det også gå fram hvor en av hensyn til de produktive arealene og vern av kulturlandskapet vil være mer restriktiv med spredt boligbygging.

Dersom ikke lovteksten hva angår momentet om bosetting kan justeres, bør det i hvert fall av det nye rundskrivet gå fram hva som menes med «i visse tilfelle»; dvs. at «i visse tilfelle» må konkretiseres, jf. henvisning til kommuneplanens arealdel.

Oppsummering:

Landbrukskontoret for Hadeland og landbrukskontorene i de fem kommunene i Gjøvikregionen tar høring av forslag til ny delingsbestemmelse i jordloven til etterretning.

Landbrukskontoret for Hadeland og landbrukskontorene i de fem kommunene i Gjøvikregionen ber Landbruks – og Matdepartementet om å ta stilling til deres innspill.

Lena, 07.03.2013

Landbrukskontoret i Østre Toten kommune