



Høring - Endringer i jordlova. Saksordfører: Kjell Erland Grønbeck

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
7/13	Fagkomite 3: Næring-, miljø og kultur	20.03.2013
	Kommunestyret	

Bakgrunn

Departementet legger ut på høring endringer i jordlovens delingsbestemmelse § 12. Høringsnotat er en oppfølging av stortingsmelding nr 9 (2011-2012) *om Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldingen)* der Regjeringen blant annet har forslag om å lempe på delingsforbudet i jordloven. Endringene er ment å gi kommunene bedre handlingsrom og tillate fradelinger ut fra konkrete utfordringer som finnes i området. I sentrale strøk er det særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og å sikre arealer for rasjonell drift, mens det i distriktene ofte er viktig å legge forholdene til rette for bosetting. Stortingsmeldingen trekker frem to momenter; *tilleggsjord til aktive bønder og bosettingshensynet*, som avgjørende for å oppnå målene regjeringen har satt seg.

Tilleggsjord

I stortingsmeldingen er det slått fast at det bør stimuleres til at aktive bønder kan sikre seg tilleggsjord. Pr i dag er ca 40 % av jordbruksarealet leid bort til aktive bønder. I St.meld. kap 10.4.2 står det følgende:

”Når det skal stimuleres til tjenlig variert bruksstruktur, bør virkemidlene i større grad enn i dag legge til rette for omsetning av tilleggsjord og skog. I noen områder kan årsaken til at utbudet av tilleggsjord og skog er lavt være ulike bestemmelser i landbrukslovgivningen som enten hindrer salg eller reduserer eierens vilje til å selge. Det kan også ha sammenheng med den praksis kommunene fører i enkeltsaker. Jordlovens delingsforbud er et eksempel på en slik hindring. 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 arealer i dag. Reglene skal ivareta jordvernet, og delingspraksisen skal være i tråd med målene i landbruks- og matpolitikken.”

Departementer mener forslaget vil kunne gi mer robuste driftsenheter, og på den måten bedre grunnlaget for at Stortingets mål om økt matproduksjon blir nådd.

Bosettingshensynet

Omtrent 33 000 landbrukseiendommer med bolighus var i 2010 uten fast bosetting i Norge. Husene på disse eiendommene er et ressurspotensial for bosetting. Undersøkelser viser at etterspørselen etter landbrukseiendommer i mange deler av landet er større enn utbudet. Mange av de som er interesserte i slike eiendommer er primært ute etter en romslig plass å bo, nær naturen og med plass til å utfolde seg. På landbrukseiendommer uten fast bosetting kan det være aktuelt å fradele bolighuset med en passende tomt, mens resten av eiendommen blir solgt som tilleggsjord.

Departementets vurdering

Departementet har vurdert dagens delingsparagraf opp mot en full oppheving av delingsforbudet. De mener det vil kunne få uheldige konsekvenser for landbruket og de målene regjeringen har satt i landbrukspolitikken dersom delingsforbudet forsvant. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Det er således viktige nasjonale mål som ligger bak delingsforbudet.

Det er mange eksempel på at deling av landbrukseiendommer kan få uheldige følger.

- Deling kan føre til at det oppstår enheter som er vanskelige å drive rasjonelt og å opprettholde som aktive bruk. I slike tilfelle kan det også bli vanskelig å følge opp driveplikten.
- Om delingsforbudet blir fjernet, risikerer man en trinnvis omdisponering ved at enkelte først deler fra parseller med dyrka jord. Etter ei tid vert det fremmet søknad om samtykke til omdisponering med henvisning til at parsellene er fradelte og at de ikke er drivverdige. I slike tilfelle kan det være vanskelig for kommunen å nekte omdisponering enn om arealet framleis er en del av et større bruk i drift.
- Etter delingsforbudet i jordlova av 1955 kunne tomter på inntil 2 dekar deles fra uten samtykke. Fradeling av slike tomter hadde et stort omfang, og førte til driftsmessige ulemper til skade for landbruksnæringen. Unntaket ble derfor oppheva i 1965.

Departementet mener det er behov for en delingsbestemmelse i jordloven for å unngå slike uhendige konsekvenser som påpekt over, men at delingsbestemmelsen bør mykes opp for å oppnå viktige landbrukspolitiske mål.

De foreslåtte endringene i jordloven § 12

Departementet foreslår flere endringer i loven som samlet sett skal føre til at det blir enklere å dele fra til bosted- og tilleggsjordsformål (se vedlegg).

Erstatte absolutte delingsvilkår med avveiningsmomenter for å få en tjenlig og variert bruksstruktur

Inn under tjenlig variert bruksstruktur hører momenter som at delingen skal føre til en driftsmessig god løsning, om det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur og hensynet til vern av landbruksressursene.

Kommunen skal få mulighet til å godkjenne deling for å styrke bosettingen i området

Det legges til rette for at kommunen kan prioritere områder som har befolkningsnedgang og som trenger å styrke bosettingen. Det gis også åpning for å dele ifra romsligere boligtomter enn det som er i tradisjonelle boligområder.

Klargjøring av saksbehandlingsrutiner

Det har vært forskjellig praksis i kommunene i forhold til om en delingssøknad har blitt behandlet etter jordloven eller plan- og bygningsloven først. Dersom delingen krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven, skal denne behandles først.

Vurdering

Rådmannen er positiv til at jordloven § 12 endres. Det har i mange år vært vanlig praksis i kommunen å kunne dele ifra tunet og legge jord- og skogressursene til et nabobruk. De foreslåtte endringene underbygger dette.

Det nye forslaget legger opp til at det skal være lettere å dele ifra tunet med større tomt dersom dette ikke går ut over landbruksressursene. Dette vil være en oppmykning i forhold til dagens praksis. I tillegg vil det bli enklere å kunne selge ifra deler av landbrukseiendommen uten at alle landbruksressursene følger med. Det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle og rådmannen er enig med departementet at det er de overordnede landbruksmålene som skal være førende.

Lovforslaget legger opp til tre avveiningsmomenter som skal vurderes ved delingssøknader:

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.

Rådmannen mener momentet om “deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”, som er med i dagens lovtekst, bør være med også i ny lov. Dette ligger som et moment under nr 1 i forslaget fra departementet.

Bosettingshensynet gjør seg lite gjeldende i kommunen siden Øvre Eiker er en vekstkommune. Det kan evt være aktuelt i utkantområdene i kommunen.

Vedlegg

1 Jordloven § 12 - Dagens lovtekst og forslag til ny lovtekst

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Høringsdokumentet link: <http://www.regjeringen.no/pages/38206907/Hoeringsnotat.pdf>

Høringsdokumentet ligger også på politisk fellesområde

Rådmannens anbefaling

Øvre Eiker kommune er positiv til at jordloven § 12 endres i tråd med departementets forslag av 24.01.2013.

Momentet om “deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”, som er med i dagens lovtekst, bør være med også i ny lov.

Begrunnelse

Forslaget vil harmonisere mer med praksis i kommunen. Det er avgjørende å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Det er et aktivt landbruk i Øvre Eiker og det er viktig å legge forholdene til rette for denne næringen. Endringene vil også gi kommunen større handlingsrom i forhold til bosettingshensynet.



Notat

Til:

Høring Nedre Eiker - Kommunens vurdering på endringer i jordlova

Bakgrunn

Departementet legger ut på høring endringer i jordlovens delingsbestemmelse § 12. Høringsnotat er en oppfølging av stortingsmelding nr 9 (2011-2012) om *Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldingen)* der Regjeringen blant annet har forslag om å lempe på delingsforbudet i jordloven. Endringene er ment å gi kommunene bedre handlingsrom og tillate fradelinger ut fra konkrete utfordringer som finnes i området. I sentrale strøk er det særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og å sikre arealer for rasjonell drift, mens det i distriktene ofte er viktig å legge forholdene til rette for bosetting. Stortingsmeldingen trekker frem to momenter; *tilleggsjord til aktive bønder og bosettingshensynet*, som avgjørende for å oppnå målene regjeringen har satt seg.

Tilleggsjord

I stortingsmeldingen er det slått fast at det bør stimuleres til at aktive bønder kan sikre seg tilleggsjord. Pr i dag er ca 40 % av jordbruksarealet leid bort til aktive bønder. I St.meld. kap 10.4.2 står det følgende:

”Når det skal stimuleres til tjenlig variert bruksstruktur, bør virkemidlene i større grad enn i dag legge til rette for omsetning av tilleggsjord og skog. I noen områder kan årsaken til at utbudet av tilleggsjord og skog er lavt være ulike bestemmelser i landbrukslovgivningen som enten hindrer salg eller reduserer eierens vilje til å selge. Det kan også ha sammenheng med den praksis kommunene fører i enkeltsaker. Jordlovens delingsforbud er et eksempel på en slik hindring. 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 arealer i dag. Reglene skal ivareta jordvernet, og delingspraksisen skal være i tråd med målene i landbruks- og matpolitikken.”

Departementet mener forslaget vil kunne gi mer robuste driftsenheter, og på den måten bedre grunnlaget for at Stortingets mål om økt matproduksjon blir nådd.

Bosettingshensynet

Omtrent 33 000 landbrukseiendommer med bolighus var i 2010 uten fast bosetting i Norge. Husene på disse eiendommene er et ressurspotensial for bosetting. Undersøkelser viser at etterspørselen etter landbrukseiendommer i mange deler av landet er større enn utbudet. Mange av de som er interesserte i slike eiendommer er primært ute etter en romslig plass å bo, nær naturen og med plass til å utfolde seg. På landbrukseiendommer uten fast bosetting kan det være aktuelt å fradele bolighuset med en passende tomt, mens resten av eiendommen blir solgt som tilleggsjord.

Departementets vurdering

Departementet har vurdert dagens delingsparagraf opp mot en full oppheving av delingsforbudet. De mener det vil kunne få uheldige konsekvenser for landbruket og de målene regjeringen har satt i landbrukspolitikken dersom delingsforbudet forsvant. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Det er således viktige nasjonale mål som ligger bak delingsforbudet.

Det er mange eksempel på at deling av landbrukseiendommer kan få uheldige følger.

- Deling kan føre til at det oppstår enheter som er vanskelige å drive rasjonelt og å opprettholde som aktive bruk. I slike tilfelle kan det også bli vanskelig å følge opp driveplikten.
- Om delingsforbudet blir fjernet, risikerer man en trinnvis omdisponering ved at enkelte først deler fra parseller med dyrka jord. Etter ei tid vert det fremmet søknad om samtykke til omdisponering med henvisning til at parsellene er fradelte og at de ikke er drivverdige. I slike tilfelle kan det være vanskelig for kommunen å nekte omdisponering enn om arealet framleis er en del av et større bruk i drift.
- Etter delingsforbudet i jordlova av 1955 kunne tomter på inntil 2 dekar deles fra uten samtykke. Fradeling av slike tomter hadde et stort omfang, og førte til driftsmessige ulemper til skade for landbruksnæringen. Unntaket ble derfor oppheva i 1965.

Departementet mener det er behov for en delingsbestemmelse i jordloven for å unngå slike uheldige konsekvenser som påpekt over, men at delingsbestemmelsen bør mykes opp for å oppnå viktige landbrukspolitiske mål.

De foreslåtte endringene i jordloven § 12

Departementet foreslår flere endringer i loven som samlet sett skal føre til at det blir enklere å dele fra til bosted- og tilleggsjordsformål (se vedlegg).

Erstatte absolutte delingsvilkår med avveiningsmomenter for å få en tjenlig og variert bruksstruktur

Inn under tjenlig variert bruksstruktur hører momenter som at delingen skal føre til en driftsmessig god løsning, om det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur og hensynet til vern av landbruksressursene.

Kommunen skal få mulighet til å godkjenne deling for å styrke bosettingen i området

Det legges til rette for at kommunen kan prioritere områder som har befolkningsnedgang og som tenger å styrke bosettingen. Det gis også åpning for å dele ifra romsligere boligtomter enn det som er i tradisjonelle boligområder.

Klargjøring av saksbehandlingsrutiner

Det har vært forskjellig praksis i kommunene i forhold til om en delingssøknad har blitt behandlet etter jordloven eller plan- og bygningsloven først. Dersom delingen krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven, skal denne behandles først.

Vurdering

Rådmannen er positiv til at jordloven § 12 endres. Det har i mange år vært vanlig praksis i kommunen å kunne dele ifra tunet og legge jord- og skogressursene til et nabobruk. De foreslåtte endringene underbygger dette.

Det nye forslaget legger opp til at det skal være lettere å dele ifra tunet med større tomt dersom dette ikke går ut over landbruksressursene. Dette vil være en oppmykning i forhold til dagens praksis. I tillegg vil det bli enklere å kunne selge ifra deler av landbrukseiendommen uten at alle landbruksressursene følger med. Det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle og rådmannen er enig med departementet at det er de overordnede landbruksmålene som skal være førende.

Lovforslaget legger opp til tre avveiningsmomenter som skal vurderes ved delingssøknader:

- 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.*

Rådmannen mener momentet om “deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”, som er med i dagens lovtekst, bør være med også i ny lov. Dette ligger som et moment under nr 1 i forslaget fra departementet.

Bosettingshensynet gjør seg lite gjeldende i kommunen.

Vedlegg

1 Jordloven § 12 - Dagens lovtekst og forslag til ny lovtekst

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Høringsdokumentet link: <http://www.regjeringen.no/pages/38206907/Hoeringsnotat.pdf>

Rådmannens forslag til vedtak

Nedre Eiker kommune er positiv til at jordloven § 12 endres i tråd med departementets forslag av 24.01.2013.

Momentet om “deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”, som er med i dagens lovtekst, bør også være med i ny lov.

Begrunnelse

Forslaget vil harmonisere mer med praksis i kommunen. Det er avgjørende å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Det er et aktivt landbruk i Nedre Eiker og det er viktig å legge forholdene til rette for denne næringen.

Med hilsen

Anne Bjørg Rian
Jordbrukssjef