



FYLKESMANNEN I TROMS

Landbruksavdelingen

Saksbehandler
Bjørn Einan

Telefon
77 64 21 05

Vår dato
20.09.2005
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar) Ark. 422.0
2005/3401 - 0
Deres ref.

Landbruks og matdepartementet
Boks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 01130 - 9	Doknr.:
Mottatt: 22 SEPT 2005	
Saksbeh.: ASR/JUR/IAA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

Høring - forslag til diverse endringer i jordlova

Sak 90/05

Det vises til departementets brev av 30.6.2005, ref 200501130-/IAA.

Fylkeslandbruksstyret i Troms behandlet saken i møte den 15.9.2005.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse i saken går fram av vedlagte møtebok.

Med hilsen

Berit Nergård Nyre
landbruksdirektør

Vedlegg

Høring om endringer i jordloven.

Landbruks- og matdepartementet inviterer i brev av 30.6.2005 og høringsnotat av 29.6.2005 til å gi uttalelse til forslag til lovendringer. Forslagene gjelder blant annet:

- Oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12.
- Oppheving av bestemmelsene i ekspropriasjon og skjønn i jordloven § 13, 14, 15, 16 og 17. Det samme gjelder bestemmelsen om ekspropriasjon etter jordloven § 8 om vanhevd.
- Oppheve ordningen med frivillig statlig oppkjøp av tilleggsjord, jordloven § 6
- Endring i jordloven § 18 som gjelder reaksjoner forvaltningen har anledning til å nytte overfor tilskuddsmottaker som bryter tilskuddsregelverket.
- Oppheving av noen uaktuelle lover.

Jordloven § 12 har i dag følgende ordlyd:

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eiler 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.

I høringsnotatet fra departementet heter det at delingsforbudet bygger på en holdning der det ikke er eieren, men samfunnet som er nærmest til å ta stilling til hva som vil være den samfunnsmessige mest tjenelige framtidige bruken av eiendommen. I dag er det større enighet om at dette spørsmålet ofte er så komplekst at det med mindre samfunnet har lagt konkrete planer for bruken og eier sin bruk er i strid med disse bør det være eier som selv har frihet til fatte avgjørelser.

Når departementet foreslår at eieren fritt kan dele eiendommen sin, bygger dette på det syn at eier selv er nærmest til å vurdere hvordan resursgrunnlaget på eiendommen bør utnyttes på en tjenelig måte til beste for ham selv og for samfunnet.

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele eiendommen blir opphevet samtidig som det blir foreslått regler om å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrka jord.

Statistikk.

Det er kommunen som i første hånd avgjør søknad om deling etter jordloven § 12. De aller fleste søknader blir godkjent. I den grad søknad om deling blir avslått er det der søknaden har omfattet dyrka jord eller bygninger i tunområdet.

Dyrka jord

Departementet foreslår at eier må søke tillatelse til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9, eller der fradeling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift.

Bygninger

Departementet mener at delingsfriheten i utgangspunkt også bør gjelde bygninger på eiendommen, men vurderer samtidig om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom delingen gjelder bygninger som ligger i eller nært tunet på eiendommen.

Departementet ser ikke de store ulempene ved fradeling av bygninger i tunet på rene skogbrukseiendommer eller fra setereiendommer. I lovteksten er det derfor bare gjort unntak fra friheten til å dele på jordbruks- og hagebrukseiendommer.

Det diskuteres også om delingsforbudet for bygninger i tunet bare skal gjelde eiendom med et vist driftsromfang eller visse driftsformer. Har eiendommen en størrelse som tilsvarer arealgrense etter konsesjonsloven kan det for eksempel være grunn til å legge større vekt på hensynet til driften på gården enn dersom eiendommen er mindre eller har et lite driftsromfang. På den annen side vil reglene bli kompliserte om det blir fastsatt ulike regler for ulike landbrukseiendommer. Departementet ønsker å høre fylkeslandbruksstyrets syn på dette. Departementet ber også om syn på hva det innebærer at bygning ligger nært tunet. Skal det fastsette en metergrense fra våningshus eller driftsbygning, eller finnes det en annen måte å avgrense tunområdet på.

Søknadsplikt fastsatt i lokale regler.

Departementet vurderer om kommunen bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke om samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i plan og bygningsloven slik at kommunen kan regulere disse forhold i kommuneplanens arealdel.

Det sentrale mål er at kommunen selv skal legge til rette for en differensiert landbruks- og arealpolitikk. Kommunen skal selv fastsette mål og ha tilgang på de virkemidler som kan medvirke til å oppnå de lokale landbrukspolitiske mål.

Lovteknisk kan muligheten for lokal forskrift om at delingsforbudet etter jordloven fortsatt skal gjelde bygges opp på samme måte som for den såkalte 0-grensen etter konsesjonsloven § 7 der departementet fastsetter lokal forskrift dersom kommunen ønsker det. Dersom kommunen velger å innføre en lokal forskrift må den ta stilling til hvilke område forskriften skal gjelde for, klargjøre hvilke hensyn en ønsker å ivareta ved innføring av forskriften, og hvilke konsekvenser en tar særlig sikte på å unngå.

Dersom kommunen skal kunne velge å innføre slik forskrift, må en også ta stilling til om plikten til å søke deling bør gjelde for så små eiendommer som gjeldende forbud er knyttet til, eller om plikten bare knyttes til større eiendommer, for eksempel eiendommer over grensen for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 (100 dekar der inntil 20 dekar kan være fulldyrka). Departementet ber om synspunkter på dette spørsmålet.

Departementet ber om synspunkter på om et alternativ til lokal forskrift kan være en endring i plan og bygningslovens slik at kommunen i kommuneplanens arealdel kan fastsette regler om eiendomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige forhold og lignende. Departementet ber om vurdering på hvilke av disse to løsninger som vil være best.

Forholdet til plan og bygningsloven.

I utgangspunkt er det plan og bygningsloven som styrer arealbruk og byggesaksbehandling. Her legges det også til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal myndighet. Her legges det til rette for vedtak om bruk og vern av ressurser, og utgangspunktet er at arealbruk og bygging blir til størst mulig gagn for samfunnet. Departementet legger i høringen til grunn at oppheving av delingsforbudet i jordloven ikke vil ha store konsekvenser for håndheving av planer etter plan og bygningsloven. Skal eier dele eiendommen, kan kommunen med hjemmel i plan og bygningsloven § 63 avslå søknaden dersom det ved delingen oppstår forhold som er i strid med plan og bygningsloven, med forskrift eller med

vedtatt plan. Delingen kan for eksempel være i strid med plansituasjonen dersom ei seter skal fradeles og selges som fritidsformål. I slike tilfeller har eier etter plan og bygningsloven § 7 plikt til å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Hensynet til de avveininger som ligger til grunn for planen blir på den måten ivaretatt gjennom reglene i plan og bygningsloven.

Så godt som all arealplanlegging i LNF-områdene har i realiteten basert seg på at det foreligger et delingsforbud i jordloven. Det har ført til at kommunen i planen ikke har vært nødt til å gi en nærmere vurdering av behovet for å fastsette regler om deling og om utforming av tomter og eiendom i selve planen. I regulerte områder kan kommunen fastsette regler om eiendomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om samme mulighet bør etableres gjennom kommuneplanens arealdel. Dette vil kreve endring av kommuneplanens arealdel. En slik løsning kan være et alternativ til å fastsette lokal forskrift om unntak fra delingsfriheten. Departementet ber om fylkeslandbruksstyrets syn på om oppheving av delingsforbudet i jordloven bør føre til en endring i plan og bygningsloven i samsvar med det som er sagt over.

Kontroll med at det ikke gjennomføres ulovlig deling.

Departementet foreslår at tinglysingskontrollen blir opphevet, og at kontroll av om deling er omfattet av plikt til å søke tillatelse etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunen sin behandling av saken som deling og oppmåling etter reglene i plan og bygningsloven og i ny lov om eiendomsregistrering.

Departementets forslag til endring i jordloven § 12:

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbruk eller hagebruk kan utan hinder i denne lova delast, eller det kan stiftast bruksrettar til del av eigedomen. Deling krev likevel samtykke frå kommunen om delinga vert råka av andre eller femte ledd, eller av forskrift etter § 13.

Dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk, kan ikkje delast eller frådelast eigedom utan kommunen sitt samtykke. Plikt til å søke om deling etter første ledd gjeld også ved avtale om forpaktning og lignande leige eller bruksrett til del av den dyrka jorda når retten er stifta for lengre til enn 10 år, eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Samtykke er likevel ikkje nødvendig dersom

1. det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, og dette samtykket ikkje er forelda, jfr. § 9 fjerde ledd, eller
2. formålet med frådelinga eller delinga er å overdra jorda som tilleggsareal til annan eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk.

Det er eit vilkår at det er oppretta skriftleg kontrakt der det går fram kva eigedom arealet skal leggjast til, og at arealet skal nyttast til slikt formål.

Samtykke til deling etter andre ledd kan berre tillatast når samfunnsinteresser av stor vekt taler for det.

Bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan ikkje fradelast eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk utan kommunen sitt samtykke. Frådeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påregnelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.

Vedtak kommunen gjer etter andre og femte ledd kan påklaga til fylkeslandbruksstyret om ikkje departementet har fastsett annan klageinstans.

Landbruksavdelingens merknader:

Motivasjonen for forslag til endring i jordloven § 12 er tredelt.

Eier er selv best i stand til å forvalte egen eiendom.

Med unntak av søknad om deling eller oppdeling av dyrka jord og bygninger i tunområdet blir de fleste søknader i dag innvilget.

Plan og bygningsloven kan endres slik at kommunens mulighet til å regulere deling fortsatt består.

Lovendringen vil i tillegg frigjøre administrative ressurser i kommunen.

Kommunen har i flere år har avgjørelsesmyndighet til deling etter jordloven. I saker som blir avslått, og kommunen ved klage holder fast ved sitt avslag, er det fylkeslandbrukstyret som er klageorgan.

Antallet saker som blir behandlet i fylkeslandbruksstyret går ned år for år. Det største antall klagesaker som behandles i fylkeslandbruksstyret gjelder fradeling av bygninger i tunet. Også søknad om fradeling av dyrka jord til fritidsbebyggelse forekommer. Begge disse type saker er etter høringsforslaget unntatt fra delingsfriheten.

Landbruksavdelingen vil anta et enkelte saker ikke fremmes etter jordloven fordi loven er slik den er i dag. Dersom delingsforbudet oppheves kan en ikke se bort fra at søknader som i dag ville blitt avslått vil bli forsøkt gjennomført.

Både i kommunen, men særlig i fylkeslandbruksstyret, har søknad om å løse arvesaker ved oppdeling av landbrukseiendommer blitt avslått. Arvingene har måtte slå seg til ro med dette, og ofte overtatt eiendommen i sameie. Ved oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12 vil praksis fra før 1955 om at eiendommer som går fra sjø til fjell deles på langs mellom arvingene. Denne praksis har vært oppfatta som uheldig.

Skogbruksloven § 50 og plan og bygningsloven § 7 kan i noen grad regulere saker hvor formålet endres fra LNF-område til andre formål, f.eks til boligtomt eller hyttetomt. Hvor formålet skal være uendra, slik det vil være ved oppdeling av utmark mellom arvinger, vil plan og bygningsloven § 7 og skogbruksloven § 50, slik disse lovene framstår i dag, ikke komme til anvendelse.

I Troms har vi svært mange små eiendommer. For å kunne utnytte inn og utmark rasjonelt vil det være en fordel om disse eiendommen ble slått sammen. En videre oppdeling vil kunne oppfattes som uheldig for de som ønsker å utnytte arealene til jord- og/eller skogbruk. Også for de som utnytter utmarka til jakt og fiske vil det være en ulempe om antallet eiendommer økes ytterligere.

I de fleste tilfellet vil eier være den som er best i stand til å nytte egen eiendom for egen og samfunnets beste. Særlig i de tilfeller der eier bor på gården vil dette være tilfelle. I Troms er det flere og flere eiendommer som eies av utenbygdsboende. Eiere som verken har et forhold til eiendommen eller til bygda. Det har vært en tendens til at disse ønsker å utnytte eiendommen på måter som er til drifts- og miljømessige ulemper for eiendommene omkring og for bygda som helhet. Ulempene vil å første rekke gå ut over de som utnytter inn- og utmarksarealene i næringsmessig sammenheng.

I dag er det praksis for at eier kan beholde tunet dersom resten av eiendommen selges som tilleggsjord til nabobruk i drift. Etter at kommunen overtok avgjørelsesmyndighet i alle delingssaker er fradeling av innmarka som tilleggsjord til nabobruk i drift som regel blitt godkjent. Eier blir sittende igjen med tunet og utmarka. Dette vil eller forslaget til lovendring ikke trenge jordlovbehandling.

Eier av landbrukseiendom vil normalt ønske å beholde jakt og fiskerett selv om innmarka deles fra og selges som tilleggsjord. I dag har denne retten så stor verdi for eier at det å skille seg av med eiendommen har vært uaktuelt. For å kunne drive et rasjonelt jordbruk vil det være av stor verdi at driver eier de sammenhengende jordbruksarealene. Forslag til endring i jordloven § 12 åpner for en slik praksis.

Frivillig statlig kjøp og ekspropriasjon av tilleggsjord med mer.

Departementet ser det ikke lenger som nødvendig at staten skal ha en rolle i kjøp og formidling av eiendommer for å bidra til og bedre bruksstrukturen i landbruket.

Departementet foreslår å oppheve ordningen med frivillig statlig kjøp av tilleggsjord (jordloven § 6) og ekspropriasjon som virkemiddel for å skape en tjenlig og variert bruksstruktur (jordloven § 13). Det samme gjelder hjemmelen til å ekspropriere vannhevida fulldyrka jord (jordloven § 8 femte ledd) og ekspropriasjon av jord med sikte på å regulere grenser mellom bruk (jordloven § 16). Det stilles dessuten spørsmål ved om det er grunn til å opprettholde hjemmelen til å ekspropriere husmann- bygsels- og leilendingsbruk (jordloven § 14).

Statens forkjøpsrett etter konsesjonsloven ble oppheva i mai 2001. Virkemidlene i avsnittet over er de siste tvangstiltak som er tilgjengelige. Ingen av disse ordningene har vært i bruk i Troms de siste 20 år. Landbruksavdelingen har ikke oversikt over om de var i bruk i Troms tidligere. Det er imidlertid ingenting som tyder på det.

Departementet forslår at ordningene opphører. Det er ikke gode nok grunner til å oppretthold ordningene som innebærer ekspropriasjon for å selge arealet videre som tilleggsjord. Det vises til at det som er oppnådd i form av endra bruksstruktur ved bruk av ekspropriasjonsretten er svært liten, samtidig som ekspropriasjon av mange blir sett på som et unødig inngripende og til dels urimelig virkemiddel.

Når det gjelder forholdet til vanhevd vurderes det som tilfredstillende for å ivareta jordvern og kulturlandskapshensynet at det stadig er mulighet for det offentlige til å inngå avtale om bortleie for inntil 10 år.

Jordloven § 18 - Føresegner om tilskott.

Jordloven § 18 lyder i dag som følger:

Etter Retningsliner fastsatt av Stortinget, kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling av tilskot etter jordbruksavtalen eller liknande tilskot.

Departementet foreslår at § 18 får følgende ordlyd:

Etter retningsliner fastsatt av Stortinget, kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling og formidling av tilskot etter jordbruksavtalen eller liknande tilskot, herunder atterhold og avkorting, utestenging frå ei ordning og rente ved krav om tilbakebetaling.

Oppheving av lover.

Departementet sender på høring forslag om oppheving av følgende seks lover:

Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidig innførsel forbud mv

Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein

Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.

Lov 13. desember 1946 nr. 23 om omsetting av pelsdyrskinn

Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer.

Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond)

Departementet opplyser at forslaget må ses i sammenheng med et generelt ønske om opprydding i gjeldende regelverk. Forslaget innebærer oppheving av lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller fordi de har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker. Forslaget innebærer at lover som ikke lenger regulerer eksisterende forhold blir opphevet ved formelt lovvedtak, selv om det er åpenbart at lovene ikke lenger har noen verdi.

Saken ble behandlet av fylkeslandbruksstyret i møte den 15.9.2005

Innstilling til vedtak:

"Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksavdelingens merknader, og kan ikke slutte seg til departementets forslag om endring av delingsparagrafen i jordloven, § 12.

Troms har svært mange små eiendommer. Mange med eiere som ikke er bosatt på eiendommen eller i kommunen. Dette gjør det svært vanskelig å gjennomføre en forsvarlig utnytting av eiendommen. Dette gjelder både inn- og utmark. En videre oppdeling av eiendommene vil føre til en betydelig merulempe for de som ønsker å utnytte de sammenhengende arealene som disse eiendommene er en del av i en næringsmessig sammenheng.

Det er fylkeslandbruksstyrets erfaring at søknad om fradeling av arealer til næringsvirksomhet i områder avsatt til landbrukvirksomhet blir innvilget. Det samme gjelder søknad om fradeling av store boligtomter. Ulempene eiere måtte ha med å få slikte tiltak jordlovsbehandlet kan ikke veie opp de ulemper landbruks- og utmarksnæringen vil kunne få om delingsforbudet i jordloven oppheves.

Dersom departementet ser bort fra fylkeslandbruksstyrets råd, og går inn for de endringer som er foreslått, bør unntaket for bygninger i tunområdet gjelde for eiendom som er nytta eller kan nyttes til landbruk. Unntaket bør gjelde landbrukseiendommer, ikke bare jordbrukseiendommer.

Når det gjelder unntak i forhold til bygninger i tunet bør kommunen selv ta stilling til hva som regnes som tunet på en landbrukseiendom.

Dersom departementet ser bort fra fylkeslandbruksstyrets råd, og går inn for de endringer som er foreslått, kan fylkeslandbruksstyret ikke se at det er behov for at kommunen får mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling. Det vil være mer hensiktsmessig om plan og bygningsloven endres slik at kommunen i kommuneplanens arealdel kan fastsette nødvendige regler. Dette må innarbeides i plan og bygningsloven.

Dersom departementet ser bort fra fylkeslandbruksstyrets råd, og går inn for de endringer som er foreslått, bør plan og bygningsloven endres, slik at landbrukets interesser blir ivaretatt på samme måte som delingsforbudet i jordloven gjør i dag.

Fylkeslandbruksstyret er enig i at ordningen med frivillig statlig kjøp og ekspropriasjon av tilleggsjord opphører.

Fylkeslandbruksstyret har ingen merknader til at jordloven § 18 endres som foreslått.

Fylkeslandbruksstyret ingen merknader til at de foreslåtte seks lover oppheves."

Endringsforslag fra Bjørn Garden:

"Fylkeslandbruksstyret slutter seg til departementets forslag om endring av delingsparagrafen i jordloven, § 12.

Fylkeslandbruksstyret er enig i at ordningen med frivillig statlig kjøp og ekspropriasjon av tilleggsjord opphører.

Fylkeslandbruksstyret har ingen merknader til at jordloven § 18 endres som foreslått.

Fylkeslandbruksstyret ingen merknader til at de foreslåtte seks lover oppheves."

V e d t a k:

Som inntilling til vedtak.

Vedtaket ble gjort med 4 mot 1 stemme.

Mindretallet på 1 stemte for endringsforslaget.