



Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	2005 / 01130 - 26
Mottatt:	17 OKT 2005 ASR/JUR
Saksopn.:	IAA 41
Kopi:	Ansatt:

Vår ref.

05/00688-003/EEI

Arkivkode

V6 &13

Deres ref.

Dato

14.10.2005

MELDING OM POLITISK VEDTAK

HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGER I JORDLOVEN

Plan og ressursutvalget behandlet i møte 12.10.2005 sak 0082/05.

Følgende vedtak ble fattet:

Plan og ressursutvalget viser til administrasjonens utredning, og slutter seg til de konklusjoner som er trukket, angående høring på forslag til endringer i jordloven.

Saksutredning:

Landbruks- og matdepartementet har den 29.06.05 sendt ut på høring et omfattende forslag til endring av jordloven. Frist for å gi høringsuttalelse er 1. november. Nedenfor er det først gjort rede for gjeldende regelverk, etterfulgt av en presentasjon av de foreslåtte endringene. Saksutredningen konsentrerer seg om opphevinga av delingsforbudet, som vurderes som det sentrale i endringsforslaget. Videre går en inn på lokale forhold og erfaringer fra praktiseringa av jordlovens delingsforbud i vårt område. Til slutt trekkes det konklusjoner i forhold til endringsforslagene, som det politiske utvalget inviteres til å slutte seg til. Saka legges likt fram til politisk behandling i Tysfjord, Hamarøy og Steigen kommuner. Departementets høringsnotat sendes ikke ut til utvalget. Dersom noen ønsker det kan det skaffes fra kommunen, og det er tilgjengelig på landbruks- og matdepartementets hjemmesider.

1. Oversikt over gjeldende rett

Jordlovens formålsparagraf:

§ 1 Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg som samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein teneleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12, 1. ledd i jordloven av 12. mai 1995 har følgende ordlyd:

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein og rettar som ligg til eigedom og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld og forpaktning, 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)."

I Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 heter det:

"Delingsforbudet er et viktig virkemiddel. Det bidrar til en tjenelig bruksstruktur. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

.....

Vilkårene for å samtykke til deling er at enten samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilkårene for fradeling innebærer en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte. Jordlovens formålsbestemmelse innebærer imidlertid at også delingsbestemmelsen må praktiseres i lys av samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger. Formålet med delingsforbudet er ikke ment å skulle hindre alle fradelinger. Forbudet er ikke til hinder for å tillate fradelinger som er forsvarlig ut fra for eksempel hensynet til arbeid, bosetting eller driftsmessige gode løsninger:"

2. De viktigste endringsforslagene

I høringsnotat "Endringar i jordlova m.v." av 29.06.05 foreslår Landbruks- og matdepartementet bl.a. følgende:

- at det generelle forbudet mot deling av landbruseiendommen blir opphevet
- at det fastsettes regler om å søke delingssamtykke når det er behov for offentlig kontroll med delingen
- at det må søkes delingssamtykke til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 eller at fradelingen gjelder dyrka jord som skal selges som tilleggsjord til bruk i aktiv drift

Landbruks- og matdepartementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen
- om kommunene skal gis anledning til å fastsette lokal forskrift om utvidet plikt til å søke samtykke ut fra lokale prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette føresegner i arealplanen.

Mens § 12 i jordloven av 1995 videreførte delingsforbudet i jordloven av 1955, foreslår altså Landbruks- og matdepartementet nå å oppheve delingsforbudet. Det vil ifølge forslaget bare bli nødvendig å søke delingssamtykke i det tilfelle det er behov for offentlig kontroll med delingen, som for eksempel fradeling av dyrka jord.

Som begrunnelse for sitt forslag anfører Landbruks- og matdepartementet bl.a følgende:

- eieren av landbrukseiendommen bør selv ha frihet til å ta stilling til hva som skal være den mest tjenelige framtidige bruken av eiendommen
- hensynet til etablering av alternativ næringsutvikling
- legge til rette for en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon
- forenkling av regelverket slik at både eierne og offentlige myndigheter får frigjort ressurser
- ta vare på dyrka jord og ta hensyn til kulturlandskapet
- oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforholdene som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldende landbrukspolitik

3. Erfaring med jordlovens delingsforbud i Nord-Salten

Høringsnotatet beskriver en del utfordringer som vi i liten grad kan identifisere oss med. Et eksempel er i notatets s. 14, der ei underoverskrift slår fast at *"Oppheving av delingsforbudet kan medverke til busetjing i distrikta"*. Avsnittet slår videre fast at *"interessa for å kjøpe småbruk er stor"*. Departementet mener at lovreglene i større grad må stimulere til økt omsetning av landbrukseiendom. Lokalt oppleves det ikke at det er stor interesse for å kjøpe småbruk, spesielt ikke med tanke på bosetting. Det oppleves heller ikke at det er jordlovens delingsforbud som står i veien for å kunne utvikle alternativ næringsvirksomhet på nedlagte gårdsbruk. Høringsnotatet ser derfor ut til å generalisere en situasjon som muligens gjelder i deler av landet til å gjelde hele landet. Dette er i hovedsak motivasjonen for å gi ei tilbakemelding på høringsnotatet i et Nord-Salten-perspektiv.

Slik jordlovens delingsbestemmelse praktiseres i vårt område, er det fullt mulig å oppnå målet om å tilrettelegge for større eiendommer, og også store attraktive boligtomter, gjennom det regelverket vi allerede har. I Nordland har det lenge vært praktisert at tunet på en eiendom kan fradeles dersom resten av eiendommen selges som tilleggsjord. Gjennom dette har en oppnådd en viss bruksrasjonalisering. Utifra kjennskap til det lokale eiendomsmarkedet, kan vi ikke se at det i vårt område er grunnlag for å hevde at *"Ei oppheving (av delingsforbudet) kan føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord"*. I enkelte kommuner er det også signalisert gjennom lokal arealpolitikk at delingsbestemmelsen skal praktiseres liberalt dersom delinga gjelder opprettelse av nye tomter til boligformål. Bosettingshenynet regnes som "samfunnsinteresser av stor vekt" i hele Nord-Salten, og gir dermed hjemmel for delingssamtykke i forhold til dagens delingsparagraf.

Endringsforslaget fokuserer på grunneier, og vil gi vesentlig mer styring og ansvar til dagens eier av landbrukseiendommer. Det er derfor grunn til å fokusere på hvem dagens eiere er, og hva som er deres mål med eierskapet. I Nord-Salten er det store flertallet av landbrukseiendommene eid av eiere som ikke selv driver med næringsvirksomhet på eiendommene sine. Svært mange av disse eierne er heller ikke bosatt i lokalsamfunnet. Dersom vi så ser tilbake på de hensyn som er stilt opp i jordlovens formålsparagraf, ser vi at med å overlate fullt og helt til eieren om eiendommen skal deles, er det ikke lenger noen som ivaretar verken samfunnets interesser eller interessene til "de som har yrket sitt i landbruket". Departementet ser i høringsnotatet ut til å legge til grunn av ved å overlate denne styringa til eierne, vil eiendommene bli forvalta på en økonomisk rasjonell måte. Det vises bl.a. til s. 17: *"Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga"*. Lokal erfaring tilsier at dette ikke er situasjonen.

Dagens grunneieres økonomiske interessene knytta til utmarka er i mange tilfeller svært små. Dette skyldes både at ressursene er begrensa, at de ikke blir drevet fordi eierne bor annet sted, og at det er flere eiere slik at eventuelle økonomiske interesser smuldres opp. Ofte er det andre hensyn som legges til grunn, som personlig forhold til en eventuell kjøper, hvilken familie som eventuelt har eid en teig tidligere, mulige løsninger i forbindelse med arveoppgjør osv. Det forhold at økonomiske interesser ofte er underordna for eierne av en eiendom, gjør også at mulige følger for landbruksnæringa i nærområdet rundt eiendommen heller ikke blir tatt med i vurderinga i delingssaka, dersom dagens grunneier skal ta stilling til dette alene.

Et vesentlig dilemma som endringsforslaget reiser, er at å overlate hele avgjørelsen til dagens eier vil i mange tilfeller medføre et svært kortsiktig fokus. Dette begrunnes først og fremst med at delingssøknader svært ofte oppstår i forbindelse med eierskifte. Når en landbrukseiendom skal selges ut av familien, er det vanlig at visse deler av eiendommen deles fra før salget. I slike tilfeller er selgeren neppe den rette personen til å ivareta "framtidige generasjoners behov" knytta til eiendommen. Erfaringene med kommunale arealplanprosesser avdekker også i mange tilfeller svært kortsiktige forvaltningsperspektiv fra grunneiernes side. Dette gir seg utslag i manglende innspill i planprosessen, men flere enkeltsøknader om dispensasjon for fradeling nå det melder seg for eksempel interesserte tomtekjøpere.

Departementet legger opp til at samfunnets behov for styring bør ivaretas gjennom planverk, i stedet for enkeltsaker. Dette er et prinsipp man lokalt slutter seg til. Nord-Salten er et område med svært spredt bosettingsstruktur. I hovedsak er det et ønske fra både næringsdrivende, lokalbefolkning og hytteinteressenter å videreføre den spredte strukturen, også for ny bebyggelse. Et planverk etter slike lokale behov medfører store LNF-områder med åpning for spredt bygging. I slike områder må vurdering av jordlovens hensyn fortsatt måtte foregå som enkeltsaker.

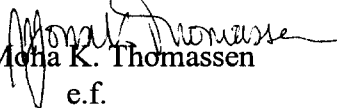
For å imøtekomme lokale forhold, vurderer departementet om det bør åpnes for at kommunene kan fastsette lokale forskrifter med utvida plikt til å søke deling. I Nord-Salten er det en del erfaring med lokal forskrift om såkalt 0-konsesjonsgrense. Det oppleves som en svært tungdrevet måte å ivareta de lokale hensyn som legges til grunn. Det er arbeidskrevende å informere om lokale særregler, det er vanskelig å legitimere et særlig lokalt behov, og det møtes svært negativt både av publikum generelt og av advokater og meglere. Et hovedproblem knyttet nettopp til at det er lokale særregler, er at reglene blir kjent for partene så seint i prosessen at det i seg selv gjør det vanskeligere å handheve reglene enn dersom de hadde vært kjent i utgangspunktet.

Departementet har også et ønske om forenkling, både for grunneiere og kommuner, ved at delingsforbudet oppheves. Til dette er å si at svært mange av delingssakene som i dag behandles etter jordloven, også behandles etter plan- og bygningsloven. Slik vil det være også i framtida. For grunneieren er derfor ikke saksbehandlinga etter jordloven noe mer arbeid. Hun eller han leverer en søknad. Etter at landbrukskontorene ble overført til kommunene i 1994, har det vært arbeidet lokalt med samordning av saksbehandlinga, slik at vi nå hovedsakelig har både felles saksframlegg og ett felles vedtak som omfatter tillatelse til deling etter både jordloven og plan- og bygningsloven. Forenklinga for grunneier er derfor allerede gjort av kommunene.

4. Konklusjoner

- Samfunnet har fortsatt behov for styring med deling av landbrukseiendommer, for å imøtekomme de hensyn som jordlovens formålsparagraf trekker opp. Dette gjelder andre interesser enn grunneierens, og det gjelder et mer langsiktig perspektiv. Jordlovens generelle delingsforbud bør derfor ikke oppheves.
- Jordlovens delingsparagraf er ikke til hinder for salg av tilleggsjord, alternativ næringsutvikling på landbrukseiendommer eller for utnytting av bygningsmassen på landbrukeiendommer til boligformål.
- I kommuner som ønsker å opprettholde en spredt struktur, både på bolig- og hyttebygging, er enkeltsaksbehandling i forhold til jordloven et nødvendig supplement til kommuneplanens arealdel.
- Lokal forskrift for å ivareta behov for samfunnsstyring med deling av landbrukseiendommer er et arbeidskrevende alternativ, som er vanskelig å skape aksept for hos publikum. Dette er derfor ikke en god løsning.

Rett utskrift


Mona K. Thomassen
e.f.

Utskrift sendt til:

Landbruks- og matdepartementet

Fylkesmannen i Nordland, landbruksavdelinga