



STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for plan og natur
Tjenesteenhet landbruk

Landbruks- og matdep.	
Saksnr. 2005 01130	Doknr. 36
Mottatt: 19 OKT 2005	
Saksbeh.: ASR/UR/IAA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 Oslo

Vår ref:
2005/3968-15587/2005/RABL

Arkiv

Deres ref:
200501130-IAA

Dato:
18.10.2005

Endring av jordloven m.v. - høring

Viser til Deres høringsbrev – forslag til diverse endringer i jordlova mv – datert 04.07.05.

Saken er behandlet i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning i Steinkjer kommune i møte 11.10.05, og følgende vedtak ble fattet:

”Steinkjer kommune tilrår at fradeling av skog og utmark fortsatt må godkjennes av kommunen. Det samme gjeld fradeling av enkelttomter på utmarksareal.

Steinkjer kommune tilrår også at fradeling av bygninger i eller i tilknytning til eiendommens driftssenter skal betinge delingsamtykke etter jordloven, jfr departementets forslag til nytt femte ledd i § 12.

For øvrig har ikke Steinkjer kommune noen merknader til høringsnotatet.”

Viser til utskrift av møtebok som følger vedlagt.

Med hilsen

Randi Blekkan
førstesekretær

Vedlegg



MØTEBOK

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning	11.10.2005	05/72

Arkivsaksnr: 05/3968

Klassering:

Saksbehandler: Gunnar Vorum

ENDRING AV JORDLOVEN M.V. - HØRING

Trykte vedlegg:

- ✓ Høringsnotat Endringer i jordlova m.v. (tidligere utsendt)

Forslag til vedtak:

Steinkjer kommune tilrår at fradeling av skog og utmark fortsatt må godkjennes av kommunen. Det samme gjeld fradeling av enkelttomter på utmarksareal.

Steinkjer kommune tilrår også at fradeling av bygninger i eller i tilknytning til eiendommens driftssenter skal betinge delingssamtykke etter jordloven, jfr. departementets forslag til nytt femte ledd i § 12.

For øvrig har ikke Steinkjer kommune noen merknader til høringsnotatet.

Vedtak Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning - 11.10.2005:

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

Rett utskrift:

Saksopplysninger:

Fra Landbruks- og Matdepartementet er mottatt Høringsnotat vedr. endringer i jordloven m.v. Bakgrunnen for høringsnotatet er mellom annet et ønske om forenkling, samt at det er lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentlig innsats om virkemiddel som har potensiale for å sikre bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene.

Forslaget til endringer i jordloven går blant annet ut på følgende:

1. at det generelle delingsforbudet mot å dele en landbrukseiendom blir opphevet, samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrka jord.
2. at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordl. § 9 , eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
3. at tinglyskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunen sin saksbehandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i pbl. og ny lov om eiendomsregistrering.
4. å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordl. § 6)
5. å oppheve oteigningsadgangen (ekspropriasjonsadgangen etter dagens § 13) for å sikre tilleggsjord eller retter i forbindelse med vannhevd av jord.

Departementet vurderer også:

6. om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
7. om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i bestemmelsene i plb. slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.
8. å oppheve oteigningsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselbruk, jfr. lovens §14.

Det foreligger også forslag om å synliggjøre i jordlovens § 18 hvilke reaksjoner forvaltningen har adgang til å nytte ovenfor tilskuddsmottaker som bryter tilskuddsreglene, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsforvaltningen. Forslaget er ikke ment å endre realitetene i gjeldende rett.

Det foreslås oppheving av lover som har vært uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker, se vedlegg.

Som ytterligere begrunnelse for foreliggende høringsnotat og forslag til endring av jordloven anføres likeså:

” I St.prp. nr.1 (2004-2005) er det lagt vekt på at eideoms politikken må vera fleksibel, og at politikken skal støtta opp om ei utvikling mot større eideomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Politikken skal mellom anna leggja til rette for dei som ønskjer å bu på eit gardsbruk, men som ikkje hentar inntekta si frå tradisjonelt landbruk. Innbyggjarane må givast større fridom til å velje korleis dei vil bu i distrikta. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessig uheldige løysingar.”

Videre anføres:

”Delingsforbudet bygger på ei haldning der det ikkje er eigaren, men samfunnet som er nærast til å ta stilling til kva som vil vera den samfunnsmessig mest tenlege framtidige bruken av egedomen. I dag er det nok større semje om at dette spørsmålet ofte er så komplekst at det med mindre samfunnet har lagt konkrete planar for bruken og eigaren sin bruk er i strid med dei (til dømes i strid med vedtekne arealplanar), bør det vera eigaren sjølv som har fridom til å fatte slike avgjerder.

Delingsføresegna kan leggja unødige band på eigaren sine moglegheiter for å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på landbrukseigedomen. Eit mål for endring av føresegna er difor å ta bort det som vert oppfatta som unødvendige band.

Når føresegna om deling skal endrast, er det dessuten viktig å leggje til rette for ei forenkling av reglane slik at både eigarar og offentlige styresmakter kan få frigjort ressursar.

Departementet legg til grunn at ei oppheving av delingsforbudet kan leggje til rette for endringar i eigar- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil vera i samsvar med gjeldande landbrukspolitik. Ei oppheving kan føre til at fleire får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noko som styrer utviklinga i retning av større landbrukseiningar. For bønder som vil satse på annan verksemd gir oppheving av delingsforbudet ein moglegheit til å realisera kapitalverdiar, noko som igjen kan gi grunnlag for auka satsing på næringsutvikling. For dei som ønskjer å busette seg i distrikta, kan oppheving leggja til rette for større tilgang på eigedom til slik bruk. Ei slik endring vil dessutan binde opp færre ressursar i offentleg behandling på kommunenivå av søknader om dispensasjon.”

Oppheving av det generelle delingsforbudet i *jordl. § 12 vil innebære følgende:*

1. Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven ved deling og frasalg av utmark.
2. Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven ved fradeling av gårdstunet, dersom eiendommens jordbruksarealer selges som tilleggsjord.
3. Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven for retter som ligg til fast eiendom eller parter som ligg i sameie.
4. Det vil **ikke** være nødvendig med delingssamtykke etter jordloven dersom det er gitt omdisponeringsamtykke etter lovens § 9.

Det vil fortsatt være nødvendig med delingssamtykke, etter jordlovens § 12, vedr. deling/fradeling av dyrka jord. Det samme gjelder avtale om jordleie, forpaktning eller annen bruksrett (for eksempel feste av tomtegrunn) for lengre tid enn 10 år. Likeså dersom eier ønsker å beholde noe dyrka jord rundt bygningsmassen ved salg av eiendommens øvrige areal som tilleggsjord. Likeså vil det være nødvendig med delingssamtykke for bygninger som ligger i eller nært inntil gårdens driftssenter. Det samme vil gjelde for bygninger som ligger på areal som er ervervet som tilleggsjord og bygningen(e) er påregnelig å ville bli brukt i forbindelse med drift av eiendommen.

Fylkeslandbruksstyret vil være klageinstans på kommunale vedtak.

Nærmere om de øvrige endringsforslag:

I utkast til *ny § 13* foreslås at kommunen, etter søknad, og med godkjenning av departementet kan innføre "lokale regler om deling" for hele eller deler av kommunen. Ved kommunens behandling av søknad om deling etter lokal forskrift kan kommunen bare legge vekt på de hensyn som ble lagt til grunn for innføring av de lokale forskriftene.

Ny § 14 omhandler regler som gjelder eiendom som består av flere gnr. og bnr. (registernemninger). Begrepet "registernemningar" skal forstås på samme måte som dagens § 12. Det er etter forslaget nok at de forskjellige gnr. og bnr. er på samme eierhånd. Foreslås at det ikke lenger skal være noe krav om at de skal regnes som en driftsenhet.

Dagens § 6 foreslås endret slik at det ikke lenger skal være noen naturlig oppgave for staten å ha noen rolle i kjøp og formidling av eiendommer for å bidra til bedre bruksstrukturen i landbruket. Slike transaksjoner anføres i alle fall bare å ha marginal betydning på landsbasis. Tilsvarende gjelder for ekspropriasjon av tilleggsjord. Bruksrasjonalisering bør, etter hva som anføres i høringsnotatet, skje gjennom forhandlinger mellom eier og interessent uten staten sin direkte medvirkning.

Oreigningshjemmelen (ekspropriasjonshjemmelen) i dagens § 13 foreslås opphevet. Som begrunnelse vises til at det ikke er gode nok grunner til å opprettholde dagens ekspropriasjonsordning som innebærer at departementet (fylkeslandbruksstyret) kan oreigne areal for å selge det videre til den som har søkt om oreigning som tilleggsjord. Det som er oppnådd i form av endret bruksstruktur ved bruk av oreigningsretten er svært lite, samtidig som oreigning av mange blir sett på som et unødig inngripende og til dels urimelig virkemiddel. Det vises også til at sakene krever mye arbeid og at tilleggsjorda blir relativt kostbar.

Likeså foreslås at oreigningsadgangen som følger av jordl. § 8,5. *ledd* for jord som blir vannhevd, og hvor eier ikke følger pålegg fra jordlovmyndighet, blir opphevet. Som begrunnelse vises blant annet til at en har grunn til å tro at det blir gitt råd og veiledning med sikte på å få til frivillige ordninger og at denne gir tilfredsstillende resultat i de områder der det er viktig å holde den fulldyrka jorda i hevd.

Avløsning av bruksretten etter lovens § 16 foreslås opphevet. Etter gjeldende bestemmelse i § 16 avgjør fylkeslandbruksstyret søknader om avløsning av bruksretter og ekspropriasjon. Det har ikke vært behandlet saker av fylkeslandbruksstyret etter denne bestemmelse siden ny jordlov ble vedtatt. Det vises til at det finnes en privatrettslig lov som mellom annet regulerer avløsning av bruksretter; "Lov um særlege råderettar over framand eigedom" av 29.11.68 (servituttloven). Videre anføres at det ikke vurderes som en naturlig oppgave for staten å gi avløsning, etablering eller endring av bruksretter, servitutter og andre retter til, i eller over fast eiendom. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere ordninger enn de som følger av servituttloven.

Oreigning av husmanns-, bygsel – og leilendingsbruk – jordl. § 14 foreslås også opphevet. Etter dagens regel kan en uten hensynet til lovens formål oreigne husmanns- bygsel- og leilendingsbruk for fordel for leigaren, barna eller barnebarna hans m.v. Et vilkår for oreigning er at søkeren vil drive bruket som landbruk og vil bo der og at inngrepet "utan tvil er meir til gagn enn skade." Det er fylkeslandbruksstyret som avgjør søknader om ekspropriasjon etter § 14.

Av høringsnotatet framgår at husmannsbestemmelsen bygger på sosiale hensyn. Den skulle være med på å rette opp det som mange oppfatter som en sosial urett. Etter departementets vurdering er de sosiale hensyn ikke like sterke i dag som tidligere slik at det er grunnlag for å

oppretholde bestemmelsen. Tallet på husmanns- bygsel eller leiledningsbruk anføres å være uklart, men antas ikke å være stort. Det foreslås at det er rimelig å gi rettshaverne etter gjeldende jordl. § 14 en frist for å søke om oreigning (ekspropriasjon), men at denne fristen ut fra hensynet til grunneierne ikke bør være for lang. Departementet foreslår en søknadsfrist på ett år.

Tilskuddsbestemmelsen i lovens § 18 foreslås endret slik at rettene til både produsentene og omsetningsleddene og plikter knyttet til utbetaling blir forankret på en tydeligere måte i lovteksten enn i dag, selv om lovhjemmel formelt sett ikke er påkrevet.

Oppheving av ulike lover:

Avslutningsvis foreslår departementet oppheving av seks lover:

1. *Lov 22. juni 1934 nr.5 om midlertidig innførselforbud m.v.*
2. *Lov 31. mai 1935 nr.5 om adgangen til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein.*
3. *Lov 16. juni 1939 nr.10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.*
4. *Lov 13. desember 1946 nr.23 om omsetning av pelsdyrskinn.*
5. *Lov 31.mai 1974 nr.20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport(eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer.*
6. *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).*

Begrunnelsen for oppheving av nevnte lover er et generelt forvaltningsmessig ønske om opprydding i gjeldende lovverk. Forslaget innebærer oppheving av lover som har vært uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller fordi de har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker.

Saksvurderinger:

Det er i utgangspunktet positivt med lovendringer som innebærer en forenkling samt oppheving av bestemmelser når det ikke lenger har noen funksjon. Lovbestemmelser som ikke lenger har noen reell betydning eller effekt bør oppheves. Det samme gjelder bestemmelser som i beskjedne grad bidrar til å nå vedtatte landbrukspolitiske mål sett i forhold til det arbeidsomfang/den ressursbruk slike saker normalt innebærer.

Til de enkelte endringsforslag anføres følgende:

Jordl. §6:

Bruksrasjonalisering bør kunne skje gjennom direkte forhandlinger mellom eier og interessent.

En endring av loven på dette punktet om at fylkeslandbruksstyrets frivillige kjøp av landbrukseiendommer, med formål å videregjelpe disse i rasjonaliseringssammenheng bør opphøre.

JORDL. § 12:

Dette den mest sentrale bestemmelse i loven og som jordlovmyndighetene på kommunalt og fylkesnivå normalt mest er i befatning med. Det er denne bestemmelse i jordloven som i all hovedsak har vært styrende for å ivareta hensynet til å etablere rasjonelle robuste

driftsenheter. Det er også denne bestemmelse som har ivaretatt hensynet til å sikre at ressursgrunnlaget på landbrukseiendommen ikke har blitt redusert ved fradeling (avslagsprosenten på delingssøknader har imidlertid bare vært på ca.8-12% i perioden 2001-2003). Delingsbestemmelsen i jordloven har vært og er den sentrale bestemmelse for å sikre et levedyktig landbruk, og mangfoldet av muligheter til alternativ næringsutvikling med utgangspunktet i brukets ressurser. Dette prinsipp kan en i en viss grad å fravikes gjennom foreliggende lovforslag hvor det blant annet ikke vil være nødvendig med delingssamtykke etter lovens § 12 ved deling og frasalg av utmark. Dvs. at det vil tilligge eier selv å avgjøre hva som er det beste for hans del. Foreliggende forslag er en speilvendning fra dagens generelle delingsforbud til at deling tillates men med konkret angivelse på hvilke områder hvor fortsatt skal være delingsforbud.

Forslaget innebærer at eier (med forbehold om plan- og bygningsmyndighetenes samtykke) vil kunne fradele og selge sin utmark og evt. rettigheter tilhørende denne når han selv ønsker det, til hvem han vil etc. Det som kan forhindre en slikt ønske fra eier vil være at erverver måtte bli nektet konsesjon, dersom ervervet vil være konsesjonspliktig. Dersom ervervet er konsesjonsfritt etter dagens konsesjonsbestemmelser vil en ikke ha noen slik styring. Det vil si at en vil kunne få eierforhold i utmarken som på mange måter må vurderes som uheldig og hvor eierne vil kunne være bosatt forskjellige plasser i landet m.v. Dette vurderes å ville vanskeliggjøre en felles utnytting/forvaltning av utmarksressursene, når eierne er bosatt forskjellige steder. Skog og utmark er på mange eiendommer en viktig del av ressursgrunnlaget og bør etter rådmannens vurdering ikke fraselges eller oppsplittes etter eget ønske fra eier(e) uten jordlovmyndighetenes samtykke.

På den annen side synes det klart at deling/fradeling av utmark vil kunne frigjøre kapital for eier, og som kan reinvesteres i eiendommen for øvrig og på den måte redusere behovet for nødvendig lånekapital ved større investeringer. Dette sammen med at driftsinntektene fra skogbruket er pr i dag forholdsvis små kan det vurderes å være rett med fradeling.

Historien viser imidlertid at det økonomiske utbytte fra skog og utmark har endret seg og at det igjen kan bli økonomisk lukrativt å eie skog. Selv om det et gitt øyeblikk kan synes riktig å finansiere større investeringer med frasalg av utmarka/skog kan det i ettertid vises seg å være en kostbar finansiering. Frasalg av utmark/skog kan på sikt svekke ressursgrunnlaget i for stor grad.

Det er riktig å minne om at utmarka kan gi en betydelig inntekt gjennom jaktutbytte. På en del eiendommen utgjør jaktutbytte en større andel av inntekta enn skogsdrifta gir. Videre kan satsing på utmarksbasert turisme gi inntektpotensiale.

Erfaringsmessig synes det klart at dagens generelle delingsforbud i liten grad er til hinder for alternativ næringsutvikling på eiendommen. Dvs. at når eier framlegger gode planer for alternativ næringsutvikling (Landbruk Pluss m.v.) er normalt ikke jordloven noe hinder, dette gjelder uavhengig av om arealet er jordbruksareal eller skog/utmark. Det kan således stilles spørsmål ved om behovet for delingssamtykke, etter jordloven i slike saker.

Rådmannen finner det derimot riktig med fortsatt delingsforbud ved frasalg av skog og utmark som tilleggsareal i rasjonaliseringsøyemed. Også ved fradeling av enkelttomter i utmark bør det være jordlovmessig behandling.

Fradeling av eiendommens utmark eller oppsplitting i denne, for eksempel i forbindelse med et arveoppgjør, bør fortsatt være betinget av delingssamtykke etter jordlovens bestemmelser.

Det er ingen merknader til at det ikke trenges delingssamtykke, etter jordloven, ved fradeling av gårdstunet, dersom eiendommens jordbruksarealer selges som tilleggsjord. Videre mener en også at det bør kunne være unødvendig med delingssamtykke for bygninger som ligger på areal som er ervervet som tilleggsjord. Dette fordi at når slike bygninger kan godkjennes fradelt, uten delingssamtykke, før salget av arealene som tilleggsjord, bør slike bygninger også kunne fradeles etter at arealene er solgt som tilleggsjord. I hvilken rekkefølge fradeling av slike bygninger skjer, bør ikke være avgjørende for om delingssamtykke skal være nødvendig etter jordloven eller ikke.

En er enig i at delingssamtykke, etter jordloven, bør være unødvendig, dersom det er innrømmet omdisponeringssamtykke etter samme lovs § 9. Når areal er godkjent nyttet til annet enn jordbruksproduksjon med hjemmel i lovens § 9 bør eierforholdet til dette areal ikke nødvendigvis styres gjennom jordlovsbehandling. Unntak bør imidlertid gjelde for bygninger som ligger i tilknytning til eiendommens driftssenter, når dette også i praksis har funksjon som driftssenter.

Med hensyn til fradeling av bygninger som ligger i tilknytning til gårdens driftssenter mener rpmannen at det fortsatt vil være et behov for kontroll etter jordlovens bestemmelser. Dette for å hindre klart uheldige løsninger som kan ha betydning for driften på eiendommen og for kulturlandskapet. Det tilrås derfor at det gjøres unntak fra dette i "ny" jordlov. Dvs. at en slutter seg til departementets skisse til lovtekst i § 12, 5. ledd og at fylkeslandbruksstyret blir klageinstans.

Når det gjelder evt. fradeling av fiskeretter som hører til landbrukseiendommer er dette regulert i laks- og innlandsfiskeoven av 15.05.92. Det følger av denne lovs § 19 at slik fiskerett ikke kan skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år ad gangen, med mindre fiskeretten følger bruksretten til eiendommen.

Fradeling av jaktretter er tilsvarende regulert i viltloven av 29.05.81. Av denne lovs § 28, 2.ledd følger at jaktretten ikke kan skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år ad gangen, med mindre jaktretten følger bruksretten til eiendommen.

Nevnte bestemmelser i laks- og innlandsfiskeoven, samt viltloven gjør at det vurderes også som unødvendig med delingssamtykke etter jordloven, ved avhending av retter som ligger til fast eiendom eller parter som ligger i sameie. Dette fordi at avhending av slike rettigheter pr. i dag reguleres tilfredsstillende i laks- og innlandsfiskeoven, samt viltloven. Dvs. at slike rettigheter ikke kan skilles fra den eiendom de tilligger for lengre tid enn 10 år ad gangen. I tillegg har en "Lov um særlege råderettar over framand eigedom" som regulerer eieren sin rett til å hefte bruksretter på skog m.v. Denne loven sikrer på tilfredsstillende måte at det ikke blir inngått avtaler som på uheldig måte er til skade for skogen/utmarka som en viktig ressurs for eier.

Til de endringer som foreslås i § 13, 14, 16 og 18 er det ikke noe å anføre og støtter den begrunnelse som gitt i foreliggende høringsnotat. De forslag til oppheving av ulike lover støtter en også da nevnte lover ikke synes å ha noen reell funksjon i dag.