



SIGDAL KOMMUNE

Det kgl. landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
2005 1130	50
20.10.05	ASR/ JUR
1AA	41

Arkivkode
V61 &13

Vår ref.
S.nr: 05/00974-005 Sbh: HL
L.nr: 005929/05

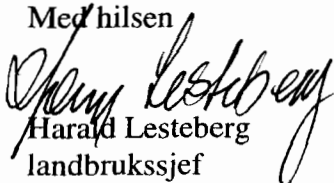
Deres ref.
Høringsbrev dt. 30.06.05

Dato
24.10.2005

HØRING. DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN

Vedlag følger utskrift av møtebok fra Sigdal kommunes formannskaps behandling av forslag til diverse endring av jordloven.

Med hilsen


Harald Lesteberg
landbrukssjef

Kopi med møtebok: Fylkesmannen i Buskerud, landbruksavdelingen

SIGDAL KOMMUNE
Formannskapet**MØTEBOK**

Arkivsaknr.: 05/00974-004
Løpenr.: 005851/05
Arkivnr.: V61 &13
Saksbeh.: Harald Lesteberg

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalget for næring og drift	29.09.2005	ND-05/0105
Formannskapet	13.10.2005	FS-05/0048

SAKSPROTOKOLL: HØRING. DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN**Formannskapetets vedtak:**

1. Sigdal kommune støtter forslaget om oppheving, forenkling av en del lover slik det kommer fram i høringsnotat del II, del III og del IV.
2. Vi kan og gi vår tilslutning til oppheving av delingsforbudet i jordloven ved fradelingen av tomter til bosetting og fritidseiendom. En antar at kommunen har tilstrekkelig mulighet for å styre denne typen deling gjennom plan- og bygningsloven og evt. dispensasjonssøknader fra eksisterende arealplaner. F. eks kan det åpnes for noe større tomter/mer attraktiv bosituasjon slik det er formulert i kommuneplanen for Sigdal.
3. Vi er enige at det fortsatt ikke bør være delingsfrihet for dyrka mark. Dette for å forebygge uheldig nedbygging og omdisponering av dyrka mark. Vi er også enig i departementets forslag om det må søkes om fradeling av bygninger som ligger i nærheten av gårdstunet.
4. Ut over dette mener vi at departementets forslag går noe langt. Vi mener at det i den generelle delingsparagraf i ny jordlov fortsatt bør søkes om delingssamtykke dersom en ønsker å fradele bygninger og arealer som kan være med på å svekke eiendommens ressurser på lang sikt. På disse punktene bør delingsbestemmelse i §12 ikke endres i nevneverdig grad. Vi mener at en viss samfunnsmessig styring av delingsutviklingen innen landbruket er nødvendig for å kunne følge opp landbrukspolitiske mål om et noe mer robust landbruk og hvor ressursene fortsatt kan beholdes på eiendommene og i bygdene. Vi frykter at en fri fradeling for eksempel av skog og utmarksarealer, som ikke kan hindres gjennom plan- og bygningsloven, vil bli solgt vekk fra garden og/eller ut av bygda. Slike frasalg vil ikke nødvendigvis bli tilleggsarealer til andre landbrukseiendommer, men kan bli selvstendige eiendommer uten tilknytning til gårdsbruk og bosettinger. Minkende ressurser i form av arealer, kan gjøre eiendommen mindre interessant for overtakelse og bosetting for neste generasjon.

5. Skulle departementets forslag til endring av jordlovens generelle delingsbestemmelse likevel bli gjennomført, vil vi gi vår tilslutning til at kommunen kan gis anledning til å fastsette nærmere lokal forskrift.

Det vises ellers til saksvurderingen.

Saken avgjøres av: Formannskapet

Vedlegg:

1. Høringsbrev dt. 30.06.05
2. Høringsnotat vedr. endring av jordloven (ikke utsendt)

Saksutredning

Bakgrunn:

Landbruks – og matdepartementet har sendt forslag til endringer i jordlova ut på høring. Blant høringsinstansen er kommunene. Kommunene har i dag besluttende myndighet innen det meste av jordlovens forvaltningsområde. Høringsfrist er 1.11.05.

Det mest omfattende endringsforslag går på oppheving av delingsforbudet slik det går fram av jordlova §12.

I tillegg foreslås noen mindre endringer som bl.a. gjelder statens kjøp av tilleggsjord og forhold vedr. tilskottsordning etter jordlova §18. Noen uaktuelle lover bli foreslått opphevet.

Departementet oppsummerer forslagene ved:

- *at det generelle forbudet mot å dele landbrukseigedom vert oppheva samtidig som det vert fastsett reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.*
- *at eigaren må søke samtykke til deling eller frådeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådelinga gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.*
- *at tinglysingskontrollen ved frådeling vert oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si handsaming av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedomsregistrering.*
- *å avvikle ordninga med frivillig statleg kjøp for å sikre tilleggsjord.*
- *å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettar og i samband med vanhevd av jord.*

Departementet vurderer også:

- *om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.*
- *om kommunane bør få moglegheit til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søkje samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunen kan*

fastsette føresegner til arealplan.

- *oreigningsadgangen i samband med husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk*

Vurdering:

Ved følgende vurdering har vi i første rekke befattet oss med departementets endingsforslag når det gjelder §12. De øvrige endringsforslag som er nevnt i høringsbrevet er kurante.

Dagen lov av 1995 bygger i all hovedsak på jordlova av 1955. En av de viktigste bestemmelse i loven av 1955 og som ble videreført i 1995, var et generelt oppdelingsforbud av eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jord- eller skogbruk. Dette kom som følge en utvikling gjennom lang tid hvor landbrukseiendommene var blitt oppdelt i mindre og mindre enheter. Jordlova fra 1928 var endog slik at den nærmest påla kommunene en plikt til bidra til at folk kunne overta jord. Dette førte raskt til oppsplitting av de faste eiendommene.

En landbruksfaglig bakgrunn for delingsforbudet lå i en stadig økende effektivisering og større krav til lønnsomhet i jordbruket utover i etterkrigstida.. Den såkalte jordlovskommisjon av 1947 sa at:

"dei mange små bruka er det største problemet i jordbruket i dag. I framtida må ein bygge meir

på ei driftsøkonomisk vurdering i jordpolitikken når det gjeld utforming av bruk"

Delingsforbudet i dag gjelder også disposisjoner av rettslig art over del av eiendom dersom retten er stifta for lengre tid enn 10 år. Dette kan gjelde forpaktning, tomtfeste, leie- og bruksretter til del av eiendommen. Forbudet gjelder normalt også dersom eiendommen er på samme eierhånd og består av flere matrikulerte enhet og disse ønskes oppsplittet. Forutsetning for forbud er likevel at enhetene samlet blir regnet å være en naturlig driftsenhet

Lova gir i dag mulighet for samtykke til deling dersom fradelinga er driftsøkonomisk forvarlig eller samfunnsinteresse av stor nok vekt taler for det. Gjennom de siste åra er vedtaksmyndighet for jordlovssakene overført fra statlig nivå v/fylkeslandbruksstyre eller fylkesmann - til kommunene med de førstnevnte som klageorganer.

Departementet begrunner forslaget om å oppheve den generelle delingsbestemmelsen ut fra bl.a. følgende forhold:

1. Oppheving av delingsforbudet kan føre til forenkling.
2. Oppheving av delingsforbudet kan medvirke til bosetting i distriktene.
3. Oppheving av delingsforbudet kan stimulere til næringsutvikling og medvirke til økt endring av bruksstruktur.
4. Det tas likevel forbehold om å opprettholde delingsforbud når det gjelder dyrka mark og visse bygninger.

Pkt. 1 (forenkling)

Vi er enige i at forslaget kan føre til forenkling. Dette gjelder stort sett under alle forhold der lover eller forskrifter oppheves eller forenkles.

De fleste delingssøknader blir i dag behandlet både etter jordlovens §12 og plan og bygningslovens §63. I tillegg vil delingen i gitte tilfeller måtte behandles som dispensasjonssak etter §7 i plan- og bygningsloven. I Sigdal behandles slike saker i en og samme sak hvor alle forhold blir avklart i forhold til begge lov-verk. En fradeling av areal f.eks. til spredtliggende boligtomt blir behandlet på denne måte. I tillegg blir en slik fradeling også en dispensasjonssak. I Sigdal har vi definert en del lokaliseringskriterier for spredt beliggende boligbygging. Fradelingssøknader til spredtbebygde fritidsformål blir stort sett avvist som enkeltsaker, men blir henvist til behandling i sammenheng med kommuneplanen. Gjennom dette vil vi ha en rimelig god styring når det gjelder å forebygge uheldig bruk av landbruksarealer til bolig- eller hyttebygging. Ut fra vår kommunes forvaltningspraksis vil en endring av jordloven på dette punktet neppe ha de store konsekvensene i forhold til fradeling til bolig og fritidsformål.

Pkt. 2(bosetting)

Det er svært usikkert om oppheving av delingsforbudet vil styrke den faste bosetting. Det kan tenkes at en lettere fradelingspraksis vil føre til større omsetting av eiendommer, men disse eiendommene kan like lett bli fritidseiendommer enn faste bosteder. Sigdal har i dag såkalt "null-konsesjon" på bolig- og landbrukseiendommer som ønskes brukt til fritidseiendom. Dette betyr at erverver får overta konsesjonsfritt dersom han/hun ved egenerklæring bekrefter at eiendommen skal brukes til bolig. Men boplikten i konsesjonsloven kan i dag på visse vilkår likevel oppfylles uten å ta innflytting til kommunen.

Vi vet at plan- og bygningsloven alene ofte ikke er et tilstrekkelig verktøy for å forhindre at en eiendom i "praksis" utvikler seg mot å bli en fritidseiendom på tross av bygningslovens krav om å søke bruksendring.

Departementet mener at utvikling mot fritidseiendommer av tidligere småbruk ikke behøver å være uheldig, siden dette kan føre til opprusting av bygninger som ellers kanskje ville forfalle. Dette er en relativ vurdering som kan være riktig i en del tilfeller, men da kan en vanskelig bruke styrking av bosetting som argument. Ved at vi fortsatt kan behandle fradelinger av "småbruk" etter jordloven, har vi verktøy for å foreta konkrete avveininger. Vil fradeling ev enheten føre til styrket bosetting eller kan fradelingen ha samfunnsmessige uheldige sider? Slike uheldige sider kan være at det ukontrollert oppstår fritidseiendommer i jordbrukslandskapet eller at landbrukseiendommen blir fradelt langsiktige ressurser.

Pkt. 3(næringsutvikling – bruksstruktur)

Departementet antar at oppheving av delingsparagrafen kan føre til endring av bruksstruktur. Hvis departementet med dette mener utvikling mot større og mer robuste bruk, er dette høyst tvilsomt. Skogteiger eller andre arealer vil lettere kunne bli fradelt ikke bare som tilleggsarealer til andre bruk, men også som selvstendige eiendommer/enheter. I Sigdal har vi hatt eksempler på delingssøknader der søker ønsket å fradele jord og bygninger til mulig selvstendig enhet/ evt tilleggsjord, for så å beholde skog og fjellarealer i eget eie.

Det vil da lett kunne oppstå selvstendige mindre eller større landbrukeiendommer uten bygninger og ofte uten at eier er bosatt i bygda. Slike "uavhengige" eiendommer med skog

eller utmarksressurser vil lett kunne bli solgt ut av bygda og en svekkelse av gårdens samla ressurser. En slik utvikling vil neppe være i samsvar med jordlovens formålsparagraf 1 (også i nytt forslag) at

"arealressursane bør disponerast på ein måte som girdriftsmessige gode løysningar"

Det er nettopp gjort en gjennomgang av hvordan plan- og bygningsloven kan brukes for å tilrettelegge for landbruksknytt næringsutvikling ("Landbruk Pluss"). Etter dette vil en rekke mindre tiltak være i tråd med LNF-formålet og ikke kreve nærmere dispensasjon eller evt. fradeling. Svært mye av småskala landbruksknytt næringsvirksomhet vil derfor fanges opp innenfor disse definisjonene. Oppheving av delingsforbudet vil derfor ikke være noe poeng i forhold til etablering av stedbunden næringsvirksomhet. Unntak fra dette kan være de tilfeller der deling kan være ønskelig for å sikre pantegrunnlag kun i fradelt enhet. Innenfor nåværende praktisering av begrepet "samfunnsinteresse av stor vekt", i §12, gis det imidlertid stor mulighet for delingssamtøy i slike tilfeller.

Pkt. 4(unntak fra delingsfrihet)

Departementet mener at det kan være grunner til unnta bygninger i nærheten av tun osv. delingsfriheten da dette bl.a. kan ha uheldige følger for drifta av eiendommen og kan være en svekkelse av ressursgrunnlaget på eiendommen.

Vi er enige i dette, og mener at det fortsatt bør være søknadsplikt for bygninger som er viktige for gårdsdriften eller kan ha uheldige virkninger for miljø og kulturlandskap.

Departementet mener at det fortsatt bør være søknadsplikt når det gjelder deling, fradeling og omdisponering av dyrka jord. Begrunnelse ligger bl.a. i hensyn til jordvernet og for å sikre eiendommens ressursgrunnlag. (hensyn til eiendommens avkastning) Vi er enige i dette, men det er vanskelig å forstå at prinsippet om å sikre eiendommens ressursgrunnlag ikke skal gjelde når det gjelder dyrkbar mark, skog og annet utmarksareal.

Lokal forskrift.

Det foreslås at kommunen skal få anledning til innføre lokal forskrift som i all hovedsak tar opp bestemmelsene i nåværende §12. Slik forskrift kan vedtas dersom kommune mener at det er ønskelig ut fra hensynet til driftsmessige gode løsninger eller hensyn til kulturlandskapet.

Lokale regler innenfor forvaltning av jordloven er på mange måter i tråd med den desentralisering landbruksdepartementet har gjennomført innenfor andre sider av landbrukspolitikken. Vi vil støtte dette som prinsipp, men vil peke på at ulikhetene i lovforvaltning fra kommune til kommune etter hvert kan bli svært store. Jordloven er fortsatt en sentral lov og et viktig verktøy for å følge opp en nasjonal landbrukspolitikk. Skulle delingsbestemmelse bli fjernet eller oppmykt på nasjonalt nivå, vil vi støtte forslaget som gir kommunene mulighet til å innføre lokal forskrift.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Sigdal kommune støtter forslaget om oppheving, forenkling av en del lover slik det kommer fram i høringsnotat del II, del III og del IV.

2. Vi kan og gi vår tilslutning til oppheving av delingsforbudet i jordloven ved fradelingen av tomter til bosetting og fritidseiendom. En antar at kommunen har tilstrekkelig mulighet for å styre denne typen deling gjennom plan- og bygningsloven og evt. dispensasjonssøknader fra eksisterende arealplaner. F. eks kan det åpnes for noe større tomter/mer attraktiv bosituasjon slik det er formulert i kommuneplanen for Sigdal.

3. Vi er enige at det fortsatt ikke bør være delingsfrihet for dyrka mark. Dette for å forebygge uheldig nedbygging og omdisponering av dyrka mark. Vi er også enig i departementets forslag om det må søkes om fradeling av bygninger som ligger i nærheten av gårdstunet.

4. Ut over dette mener vi at departementets forslag går noe langt. Vi mener at det i den generelle delingsparagraf i ny jordlov fortsatt bør søkes om delingssamtykke dersom en ønsker å fradele bygninger og arealer som kan være med på å svekke eiendommens ressurser på lang sikt. På disse punktene bør delingsbestemmelse i §12 ikke endres i nevneverdig grad. Vi mener at en viss samfunnsmessig styring av delingsutviklingen innen landbruket er nødvendig for å kunne følge opp landbrukspolitiske mål om et noe mer robust landbruk og hvor ressursene fortsatt kan beholdes på eiendommene og i bygdene. Vi frykter at en fri fradeling for eksempel av skog og utmarksarealer, som ikke kan hindres gjennom plan- og bygningsloven, vil bli solgt vekk fra garden og/eller ut av bygda. Slike frasalg vil ikke nødvendigvis bli tilleggsarealer til andre landbrukseiendommer, men kan bli selvstendige eiendommer uten tilknytning til gårdsbruk og bosettinger. Minkende ressurser i form av arealer, kan gjøre eiendommen mindre interessant for overtakelse og bosetting for neste generasjon.

5. Skulle departementets forslag til endring av jordlovens generelle delingsbestemmelse likevel bli gjennomført, vil vi gi vår tilslutning til at kommunen kan gis anledning til å fastsette nærmere lokal forskrift.

Det vises ellers til saksvurderingen.