



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdelingen

Det Kgl. Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Melding om vedtak

Landbruks- og matdep.	
05/1130	53
25.10.05	ASR/FUR
IAA	41

Deres ref:

Vår ref:
05/00785-3

Saksbeh:
Gunnar Dalen, 74 38 26 83

Arkivkode:
V & 13

Dato:
24.10.05

Særutskrift: Landbruks- og matdepartementet - endringer i jordloven - høring

Vedlagt følger uttalelsen fra Nærøy kommune.

Med hilsen


Gunnar Dalen
jordbrukssjef



Nærøy kommune

Arkiv: V &13
Saksmappe: 05/00785-2
Saksbehandler: Gunnar Dalen og Egil Solstad.
Dato: 04.10.05

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
097/05	Utvalg for drift og utvikling	13.10.05

Sak:	Landbruks- og matdepartementet - endringer i jordloven - høring
Dok. (utsendt):	1. Det Kgl. Landbruks- og matdepartement. Høringsbrev – forslag til endringer i jordlova m.v. 2. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nordland.
Dok. (ikke utsendt):	Høringsnotatet på 50 sider.

Drift- og utviklingssjefens forslag til vedtak:

Nærøy kommune viser til merknadene fra jord- og skogbrukssjefen og slutter seg til disse.

Behandling i Utvalg for drift og utvikling - 13.10.05:

Drifts- og utviklingssjefens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for drift og utvikling - 13.10.05:

Nærøy kommune viser til merknadene fra jord- og skogbrukssjefen og slutter seg til disse.

SAKSGRUNNLAG

1. Høringsbrev fra det kongelige Landbruks- og matdepartement datert 30.06.2005.
2. Høringsnotat av 29.6.2005, 50 sider.

En har via Internett sett på ulike vurderinger av endringsforslaget og en har kommet til at vurderingene gjort av Fylkesmannen i Nordland ligger nært opp til de erfaringer en har gjort seg i Nærøy. Nærøy er på mange måter lik Nordland når det gjelder driftsforhold, bruksstruktur m.m.

Uttalelsen er utformet i samarbeide med landbruksadminstrasjonen i Vikna kommune.

SAKSOPPLYSNINGER

Innledning/gjeldende rett:

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

”Eigedom som er nytta eller kan nyttas 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 forpakting, 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 eigaraen (utleigaren).”

I landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 heter det:

”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 formålsbestemmelser 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 driftsmessig gode løsninger.”

I høringsnotat ”Endringer i jordlov m.v.” av 30.06.05 foreslår Landbruks- og matdepartementet bl.a. følgende:

- At det generelle forbudet mot deling av landbrukseiendommer blir opphevet.
- At det fastsettes regler om å søke delingssamtykke når det er behov for offentlig kontroll med deling.
- 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 delingsfrihet 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.

VURDERING

Nærøy kommune bemerkninger:

3.1 Departementets endringsforslag – oppheving av delingsforbudet.

Landbruks- og matdepartementets forslag til oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12 innebærer at det ikke vil være nødvendig å søke om samtykke dersom grunneieren ønsker å fradele utmarka eller foreta delinger i utmarka. ”Departementet trur at skog og utmark i de fleste tilfellene vil bli solgt som tilleggsareal fordi dette vil være den mest aktuelle og lønnsomme løsningen.

Fradeling av skog og utmark fører til at ressursgrunnlaget på den aktuelle eiendommen vil bli svekket. Nærøy kommune har liten tro på at skog og utmark hovedsakelig vil bli solgt som tilleggsjord. Vi frykter at utmarka vil bli delt i mindre enheter som selges/overføres til personer uten tilknytning til landbruket.

Det er stort potensiale for økt utnytting av utmarka med tanke på salg av jakt- og fiske i Nærøy kommune. Det avgjørende er organisering av utmarka. I Nærøy er det stor utfordring når det gjeld eier- og bruksstruktur. Det også stor etterspørsel etter fritidseiendommer og hyttetomter.

Hvis delingsforbudet tas bort i utmark slik departementet foreslår er Nærøy kommune redd for at det vil skje mange delinger av utmarka som på sikt vil medføre store ulemper for skogsdrift og forvaltning av utmarka med tanke på organisering av jakt- og fiskeområder. Oppdeling av eiendommer vil også føre til opprinnelig eiendom mister driftsgrunnlag som kan være uheldig på kort og lang sikt. Hvis forslaget til bestemmelser vedtas vil det bli viktigere at det i kommuneplanens arealdel er klare retningslinjer for opprettelse av hyttetomter i LNF- områder.

Nærøy kommune mener forøverig at dagens jordlov ikke er til hinder for salg av tilleggsjord og utvikling av større bruk. Den er heller ikke til hinder for fradeling av store boligtomter.

Oppheving av delingsforbudet vil muligens føre til ukritiske salg av bygninger og arealer for å oppnå kortsiktige økonomiske gevinster. Landets arealressurser må sees i sammenheng og forvaltes på en helhetlig og planmessig måte for å sikre matprodusentene arealer for kommende generasjoner.

Konklusjon: Nærøy kommune vil ikke slutte seg til forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95.

3.2.1 Dyrka jord og landbrukets kulturlandskap

Nærøy kommune kan ikke se at dagens jordlov er til hinder for fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal. Erfaringer i Nærøy kommune viser at det alltid blir gitt delingssamtykke i slike saker.

Med dagens lov stilles det vilkår om salg av tilleggsarealene. Uten delingssamtykke stiller Nærøy kommune seg spørrende hvordan vi skal kunne følge opp og reagere hvis arealene ikke blir solgt videre.

Konklusjon:

Nærøy kommune er enig i forslaget om at areal som er omdisponert etter § 9 i jordloven kan fradeles uten ytterligere jordlovsbehandling. Nærøy kommune er ikke enige i at forslaget i fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal, kan fradeles uten delingssamtykke.

3.2.2 Fradeling av bygninger i tun

I høringsnotatet vurderes det om det bør gies unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

Nærøy kommune mener at det i utgangspunktet bør være et delingsforbud når det gjelder bygninger i eller i nærheten av tunet.

Nærøy kommune føyer seg ikke til forslaget til Landbruks- og matdepartementet om en 100 – metersgrense målt fra noen av bygningene på eiendommen når det gjelder hva som anses for å være "nær tunområdet".

Forholdene på de ulike landbrukseiendommen varierer så mye både med hensyn til topografi, trafikkforhold, driftsopplegg m.m. at det ikke er forsvarlig med en standardisering av når fradeling av bygninger skal behandles eller ikke. Dette krever en konkret vurdering i den

enkelte sak. Det kan tenkes at 20 meter er forsvarlig avstand fra tunet på ett bruk mens 200 meter er for kort avstand på en annen eiendom.

Konklusjon:

Nærøy kommune mener at det fortsatt bør være et delingsforbud for fradeling av alle bygninger på en landbrukseiendom uavhengig av hvor på eiendommen disse er plassert.

3.2.3 Forhold til planer etter plan- og bygningsloven.

De aller fleste landbruksarealer er lagt ut som LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelder med unntak av "landbruks-, natur og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje", jfr. jordloven § 12.

Der det i kommuneplanens arealdel er åpnet for spredt utbygging er landbruksinteressene i noen grad hensyntatt i bestemmelsene til planen. Der planbestemmelsene er gode og entydige vil behandling av søknad om deling etter plan- og bygningsloven kunne ivareta mange av de hensyn som jordloven i dag ivaretar. Dette gjelder imidlertid ikke søknader om fradeling av arealer der disse også i framtida skal utnyttes til landbruksformål.

Utarbeidelse av en kommuneplan vil så langt som mulig forsøke å hensynta grunneiernes ønsker for utnyttelse av et område om det ikke kommer i konflikt med viktige samfunnsinteresser. Men for en og samme eiendom kan forskjellige eiere ha vidt forskjellig syn på hvordan eiendommen bør utnyttes. Dersom det kommer et eierskifte rett etter at en kommuneplan er vedtatt og ny eier har andre tanker om utnyttelse av eiendommen enn hva som ligger i planen, vil dagens ordning med en mer grovmasket kommuneplan og delingsbehandling sannsynligvis framstå som mindre byråkratisk og enklere saksbehandling enn hva som ligger i det nye forslaget. Da vil det være bedre alternativ å kunne innføre lokale forskrifter om unntak fra friheten til fradeling i de kommunene som ser behov for det.

Konklusjon:

Nærøy kommune mener det ikke er behov for endringer i plan- og bygningsloven, med mindre det generelle delingsforbudet oppheves. Dersom det generelle delingsforbudet oppheves må det tas inn i plan- og bygningsloven at det ved planlegging etter plan- og bygningsloven skal legges til rette for å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest formålstjenelig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.