



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130	Doknr.: 58
Mottatt: 28 OKT 2005	ASR/ Jen
Saksbeh.: 124	Ark.: 411
Kopi:	Avskr.:

Deres ref.

Vår ref.
200507176 EP ATO/an

Dato
25.10.2005

Høring – diverse endringer i jordloven mv.

1. Vi viser til Landbruksdepartementets høringsbrev 30. juni 2005 med forslag til diverse endringer i jordloven mv.

Generelt ser Justisdepartementet positivt på en gjennomgang av de etablerte forvaltningsrettslige styrings- og kontrollordningene i jordloven mv. Det er positivt at det vurderes om etablerte ordninger i dag har den samme betydning som før, og at ressursbruken vurderes kritisk i forhold til hva som faktisk vil oppnås.

2. Hvis endringene som foreslås i jordloven § 12 og § 13 gjennomføres, er Justisdepartementet enig i at lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing § 12 a andre ledd bør oppheves. Det må legges til grunn at den måten delingsforbudet i jordloven avgrenses på etter høringsforslaget, gjør det mindre hensiktsmessig å beholde tinglysingsmyndighetens kontrollfunksjon etter lov om tinglysing § 12 a andre ledd. I tillegg til vurderingene i høringsnotatet side 24-25 (punkt 3.3) om dette vil vi tilføye at hvilke eiendommer jordloven i dag krever samtykke til deling for er nokså skarpt avgrenset. Tinglysingsmyndighetens kontroll er en teknisk kontroll av om det nødvendige samtykket etter jordloven § 12 i disse tilfeller foreligger eller ikke. Det synes å være lite hensiktsmessig at tinglysingsmyndigheten skal ta stilling til bl.a. hvor det er "dyrka jord", "formålet med fradelingen" og om en annen eiendom enn den tinglysingen gjelder "er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk", selv om hvilken annen eiendom dette er og formålet skal fremgå av en skriftlig kontrakt, jf. lovutkastet til jordloven ny § 12 tredje ledd. Heller ikke egner vilkåret i femte ledd om en bygnings beliggenhet i forhold til et tun seg for en vurdering på tinglysingskontoret. Videre synes det mindre hensiktsmessig for tinglysingsmyndigheten å måtte forholde

seg til eventuelle lokalt gjeldende forskrifter som stiller krav om samtykke etter lovutkastet § 12 første ledd, jf. § 13, med den ulikeartede rettsituasjon dette vil gi fra kommune til kommune.

I høringsnotatet side 25 (punkt 3.3) er det vist til lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering § 20. I denne er det fastsatt at to eller flere matrikkelenheter etter forholdene skal registreres i matrikkelen som "ein samla fast eigedom". Etter høringsnotatet vil overføring til ny eier av en del av en samlet fast eiendom ikke effektivt kunne fanges opp av kommunen som kontrollinstans. Høringsnotatet reiser spørsmål om det bør være et "krav i tinglygingslova om attest frå kommunen dersom del av ein samla fast eigedom skal splittast opp ved heimsovergang". Etter Justisdepartementets vurdering må et krav om attest fra kommunen i slike tilfeller reguleres i jordloven. Tinglygingsmyndigheten kan som nevnt i forrige avsnitt vanskelig ta stilling til hvilke eiendommer som etter høringsforslagene vil kreve samtykke til deling og i tilfelle attest som samlet fast eiendom. Spørsmålet knyttet til tinglygingsloven må begrenses til å gjelde kontroll av at attest er gitt hvis hjemmelsinnehaveren ønsker å tinglyse nærmere bestemte rettstiftelser. En slik kontrollfunksjon forutsetter videre at det fremgår av grunnboken hvilke eiendommer som er attestpliktige. Dette kan tenkes bragt i stand gjennom en endring av lov om eigedomsregistrering § 20 sammen med tinglygingsreglene. Å etablere et registreringssystem knyttet til grunnboken som på forhånd viser hvilke eiendommer som er attestpliktige, må regnes som et minstekrav for at en slik kontrollfunksjon skal være gjennomførbar.

Justisdepartementet bemerker at det ikke følger et lovutkast med høringsnotatet, relatert til eventuelle endringer i lov om tinglysing. Hvis det skal etableres en kontrollordning knyttet til lov om tinglysing, bør et lovutkast med fordel høringsbehandles i samsvar med utredningsinstruksen, og økonomiske og administrative konsekvenser må belyses. Justisdepartementet tar ikke nå endelig stilling til om en slik kontrollordning etter en totalvurdering kan anses hensiktsmessig. Vi forutsetter at Landbruksdepartementet tar nærmere kontakt for å drøfte dette om man vurderer å gå videre med spørsmålet.

3. Ekspropriasjonshjemmelen til fordel for husmanns- og leilendingsfamilier mv. i jordloven § 14 har etter opplysningene i høringsnotatet side 35 (punkt 2.5.1) liten betydning i praksis. Den nyttes imidlertid fortsatt i et lite antall saker. At en ekspropriasjonshjemmel nyttes i bare et fåtall saker, er nok tilfelle også for mange av de øvrige formålene det kan eksproprieres til etter lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom § 2, jf. også § 30, uten at dette begrunner opphevelse av ekspropriasjonshjemmelen. Ved vurderingen av ekspropriasjonshjemmelens berettigelse, bør det ikke legges avgjørende vekt på antallet saker der hjemmelen brukes, men på om den er lovgivningsmessig ønskelig med tanke på de (få) saker den faktisk kommer til bruk på. Etter den nye tomtfesteloven har festeren, og etter forholdene dennes etterkommere m.fl., en innløsningsrett knyttet til bolig- og

hyttetomter. Sosiale hensyn taler for en slik innløsningsrett. Sammenliknbare sosiale hensyn og hensynet til konsekvens i beslektede lovgivningspolitiske spørsmål taler for å beholde den etablerte ekspropriasjonsadgangen etter § 14 for husmannsbruk mv. Denne ekspropriasjonshjemmelen har selvstendig betydning iallfall for husmanns- og leilendingsbruk så langt slike fortsatt finnes. Hvis de nevnte sosiale hensyn vektlegges som en avgjørende grunn for å beholde adgangen til å ekspropriere husmannsbruk mv., bør det vurderes å oppheve driveplikten (men ikke nødvendigvis boplikten) etter § 14 andre ledd andre punktum.

Hvis resten av kapittel VI om oreigning og skjønn i jordloven oppheves, kan det eventuelt vurderes å overflytte hjemmelen for ekspropriasjon av husmannsbruk mv. til lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom § 2 (uten å endre Landbruksdepartementets overordnede forvaltningsansvar for sakene). Da bør de lovbestemte minstevilkårene for ekspropriasjon forenkles noe, i det minste ved at kravene i andre ledd andre punktum ikke videreføres.

4. Vi ser positivt på oppryddingen i gjeldende regelverk som behandles i høringsnotatets del IV om oppheving av ulike lover. Vi har ikke realitetsvurdert nærmere de enkelte lover som her behandles, men peker på at forslagene om oppheving kan ses som en oppfølging av Lovstrukturutvalgets utredning, jf. særlig NOU 1992: 32 s. 182-83.

Dersom det skal foreslås omfattende endringer i jordloven, kan det være grunn til å vurdere loven også fra et lovstrukturelt synspunkt. Vurderingen bør skje ut fra ønsket om å sikre en best mulig helhetlig lovstruktur og en mest mulig rasjonell og oversiktlig forvaltningstruktur. Et mulig alternativ vil da være å oppheve jordloven og innarbeide de virkemidlene i jordloven som skal beholdes, i plan- og bygningsloven og dennes forvaltningssystem i kommunene mv. Forutsetninger er da at de gjenstående virkemidlene får et slikt innhold og omfang at dette blir mest hensiktsmessig.

5. Vi har ikke foretatt en lovteknisk vurdering av utkastet til lovtekst i høringsnotatets vedlegg 2 side 46-47. Vi ber imidlertid om at Landbruksdepartementet vurderer den lovtekniske utforming av lovutkastet nøye, jf. Justisdepartementets veileder Lovteknikk og lovforberedelse (G-0027 B). Landbruksdepartementet kan gjerne forelegge et utkast til lovtekst for Lovavdelingen tidlig i arbeidet med en odelstingsproposisjon med tanke på den lovtekniske utformingen. Vi nevner nå at det særlig må vurderes nærmere hvordan bestemmelsene i utkastets nye §§ 12 til 17 bør redigeres. Dersom redigeringen i lovutkastet er gjort for å unngå tomme paragrafer i jordloven er dette et hensyn som ikke bør vektlegges ved utformingen av bestemmelsene som i utkastet fremgår av §§ 12 til 17.

Vi nevner også at utkastet § 12 første ledd synes å være unødvendig, siden det ikke er nødvendig å fastslå hva myndighetene ikke legger restriksjoner på. Det bør videre vurderes

- om tilfeller av deling som krever kommunens samtykke etter utkastet § 12 andre og femte ledd og § 13 bør reguleres i første ledd i § 12, med bokstavinndeling for de ulike tilfellene,
- om utkastet § 13 andre ledd er overflødig idet dette gjelder forhold som uttrykkelig bør fremgå av de aktuelle lokale forskrifter, noe departementet kan påse ved innføringen av hver lokale forskrift,
- om "søknad fra kommunen" som et vilkår i lovteksten må anses uhensiktsmessig, da departementet skal gi forskriften og departementet kan velge å unnlate å gi forskrifter der kommunen ikke ber om forskrift,
- om unntaket fra samtykkekravet i utkastet § 12 tredje ledd bør stå som et generelt unntak i andre ledd i § 12, jf. første kulepunkt over her,
- om deretter de hensyn kommunen skal legge vekt på ved vurderingen bør samles i et tredje ledd i § 12, se utkastet § 12 fjerde ledd, femte ledd andre punktum og § 13 første ledd andre punktum, jf. § 13 andre ledd.

Ved utformingen av bestemmelsen som i utkastet står i § 14, må det ses hen til lov om eigedsregistrering og dens terminologi. Ved utformingen av bestemmelsen som i utkastet står i § 15, må det ses hen til tvangsfullbyrdelsesloven av 1992. Ordet "tvangsauksjon" som samlebegrep kan ikke nyttes etter at tvangsfullbyrdelsesloven av 1915 ble opphevet.

Med hilsen



Atle Torvund e.f.
lovrådgiver



Anita Neraas
sekretær