



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130	Doknr.: 60
Mottatt: 20.10.2005	Utskrift: JLR
Saksbeh.: 124	År: 01
Kopi:	Avskrift:

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
05/8224 ARE-PI-LLO
Arkivkode:

Dato:
12.10.2005

Forslag til endringer i jordloven - høringsuttalelse fra DN

Viser til brev av 30.06.05 fra Landbruks- og matdepartementet vedrørende forslag til diverse endringer i jordloven m.v.

Forslagene gjelder:

- Oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12, del I,
- Oppheving av bestemmelser om statens kjøp av tilleggsjord og bestemmelser om ekspropriasjon etter jordloven, del II,
- Endringer i bestemmelsen om tilskuddsordning i jordloven § 18, del III,
- Oppheving av noen uaktuelle lover, del IV.

Direktoratet for naturforvaltning (DN) vil med dette gi sin høringsuttalelse.

DN støtter ikke forslaget om å oppheve delingsforbudet i jordloven § 12. Intensjonene med lovforslaget er langt på vei gode, og DN ser at det kan være behov for å forenkle regelverk og praksis på dette området. Lovforslaget innebærer imidlertid en forsterking av det private element i arealforvaltningen, og DN er av den oppfatning at dette vil redusere muligheten for en helhetlig og langsiktig forvaltning av jord- og skogarealer. DN mener at en generell frihet til å fradele eiendom vil gi økt press på utsatte arealer i forhold til utbygging og bebyggelse. Oppsplitting av eiendommer kan også føre til at man får flere små enheter og flere grunneiere, og således gjøre det vanskeligere å etablere en enhetlig og rasjonell drift til best mulig gagn for samfunnet og miljøet. En slik utvikling vil gi uheldige virkninger, særlig i LNF-områder, og vil bidra til å redusere ressursgrunnlaget og svekke jordvernet og kulturlandskapet.

Vedrørende oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12.

Departementets forslag:

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet, samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, f. eks. ved fradeling av dyrket jord.

DNs merknader til forslaget:

DN vil først bemerke at vi finner det positivt at departementet i sitt forslag søker å ta hensyn til jordvernet og kulturlandskapet. Landbruksarealene i Norge er under sterkt press, og det er viktig å legge til rette for en god arealforvaltning som tar vare på dyrka og dyrkbar jord og som bidrar til å opprettholde artsmangfoldet i naturen.

DN er likevel skeptisk til hvilke virkninger departementets forslag vil kunne ha for vernet og forvaltningen av jord- og skogarealer, kulturlandskapet og arealressursene som sådan. Intensjonene i lovforslaget er gode med tanke på forenkling og ressursbesparelse for offentlige styresmakter, og DN ser behovet for oppmykning og mer nyansert praktisering av dagens lovverk. DN er imidlertid av den oppfatning at dette kan oppnås gjennom en smidigere bruk av det eksisterende regelverket, fremfor å foreta slike dyptgripende endringer som nå er foreslått. Lovforslaget åpner for en liberalisering av delingsbestemmelsen i jordloven som kan få store negative konsekvenser for naturforvaltningen, særlig innenfor LNF-områdene, og forslaget innebærer langt på vei en tilbakeføring av rettstilstanden slik den var før delingsforbudet ble innført i jordloven i 1955.

Virkninger for skog og utmark.

Forslaget innebærer blant annet at nasjonale myndigheter gjennom behandling av delingssaker ikke lenger kan påvirke eiendomsstrukturen i skog og utmark, idet grunneierne gis frihet til selv å regulere arealstrukturen i disse områdene. DN mener at oppheving av delingsforbudet vil gi et dårligere vern og redusere muligheten for helhetlig forvaltning av disse områdene. DN er bekymret for at dette vil kunne gi økt press på utsatte arealer i skog og utmark i forhold til utbygging og bebyggelse, f. eks. til boligbygging, hyttefelt, industri m.m. Oppheving av forbudet kan også legge press på landbrukseieendom for fradeling av dyrkbar jord til andre formål utenfor landbruket, f.eks. boligformål, industri og lignende. En slik utvikling vil kunne svekke jordvernet og kulturlandskapet, og kan bidra til en nedbygging av dyrkbar jord. Det henvises i denne sammenheng til regjeringens uttalte miljøvernpolitikk i St.meld. nr. 21 (2004-2005) om Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor man peker på at "... det er en utfordring å få til en betydelig reduksjon i nedbygging av landbrukets produksjonsarealer" (s. 13).

Departementet legger til grunn i forslaget at en oppheving av delingsforbudet vil føre til at skog og utmark i de fleste tilfeller vil bli solgt som tilleggsareal, slik at man får større og mer rasjonelle landbruksenheter. DN mener at det ikke er gitt at dette vil skje. Tvert imot kan delingsfrihet føre til oppsplitting av eiendommer, slik at man får et større antall små enheter og derved flere grunneiere. Dagens situasjon er at mange av de som leier ut jord- og skogareal av ulike grunner ikke ønsker å selge det, til tross for at de ikke ønsker å drive eiendommen selv. I forhold til skogeiendommer kan det tenkes at mange ønsker å beholde en del av skogen selv, til eget bruk, vedhogging m.m. Dette vil gi mindre enheter og medføre mindre rasjonell drift. Flere eiere kan dessuten medføre at det blir vanskelig å etablere samarbeid og enhetlig drift. Resultatet kan bli at det i stor grad blir vanskeligere å gjennomføre samordnet skogforvaltning, noe som videre kan innebære en trussel mot det biologiske mangfoldet. En slik endring synes ikke å være i samsvar med lovens formål, hverken i forhold til disponering av ressursene ut fra fremtidige generasjoners behov eller jordvern og ivaretagelse av areal og kulturlandskap.

Forventning om realisering av tomteverdi.

En annen side ved opphevingen av delingsforbudet er at frihet til å fradele eiendommer kan gi økt forventning for grunneierne om å få realisert tomteverdier av eiendommene som ønskes fradelt. Tomteverdien er som kjent høyere enn landbruksverdien av en eiendom. Dette vil i større grad enn i dag skape press på at forventet tomtepris bør legges til grunn ved salg og ekspropriasjon. Aktive landbrukere og offentlige arealkjøpere vil bli skadelidende. Særlig vil dette få betydning i LNF-områder, f. eks. når offentlige myndigheter må betale tomteverdien ved kjøp eller ekspropriasjon i forbindelse med veier, strandsone, friluftsområder m.v.

Større frihet til grunneierne.

Departementet ønsker med sitt forslag å gi grunneierne større frihet til selv å vurdere hva som er mest samfunnstjenlig framtidig bruk av sine landbrukseieendommer. Departementet mener også at grunneierne står nærmest til å vurdere hvilke drifts- og miljømessige ulemper en fradeling kan gi, herunder omfanget av og risikoen for slike ulemper. DN er skeptisk til at denne vurderingen skal overlates til grunneier alene, og mener det fortsatt bør være offentlige myndigheters hovedansvar å foreta en slik vurdering. Forslaget vil gjøre det vanskeligere for kommunene å ivareta en langsiktig arealforvaltning. Man kan ikke forvente at en grunneier vil ta like langsiktige og generelle hensyn til miljø og samfunn som offentlige myndigheter gjør. Offentlige myndigheter representerer interessene til hele bredden av samfunnet, og vil derved ha et mer helhetlig grunnlag for å kunne vurdere tiltak som ivaretar kulturlandskapet og legger til rette for at arealressursene blir brukt på den måte som er best til gagn for samfunnet og miljøet. DN er dessuten bekymret for at det kan føre til økt konfliktnivå å legge vurderingen av drifts- og miljømessige ulemper til den enkelte grunneier. Departementet har i høringsbrevet vist til eksempler på slike ulemper, f. eks. krav fra naboer om å legge om driften slik at det blir mindre plager i form av lukt, støy, støv eller lignende. All erfaring viser at man i slike tilfeller har lettere for å akseptere offentlige myndigheters beslutninger og vurderinger enn beslutninger tatt av naboen/grunneier selv. DN er etter dette bekymret for at oppheving av delingsforbudet kan medføre at hensynet til jordvern og kulturlandskapet vil måtte vike til fordel for grunneiernes interesser.

Vedrørende rettigheter som hefter på eiendom.

Når det gjelder jakt- og fiskerettigheter m.m. er DN klar over at fradeling av slike rettigheter fanges opp av egne særlover. DN vil likevel peke på at endringer i eiendomsstrukturen kan medføre økt press på å foreta omdisponering til andre formål, noe som videre kan påvirke forvaltningen av jakt og fiske.

Et annet problem som kan oppstå i forbindelse med oppheving av delingsforbudet i § 12, og som forslaget ikke berører i nevneverdig grad, er problematikken rundt ulike rettigheter som hefter på mange eiendommer. Det kan være rettigheter som beiterettigheter, bruksretter til vei, naust, båtfortøyning m.v. Mange av disse rettighetene er ikke direkte kartfestet og kan være vanskelig å fastslå konkret. Hvis det hefter mange slike rettigheter på en eiendom og denne blir delt i mindre enheter, kan det medføre vanskeligheter med å finne ut hvilke rettigheter som følger hvilken eiendom. Dette kan gi grobunn for en rekke konflikter i framtiden, og er et problem departementet bør ta i betraktning ved vurderingen av om delingsforbudet bør oppheves.

Dersom de nye reglene blir vedtatt.

For det tilfelle at departementets forslag til ny § 12 skulle bli vedtatt, vil DN bemerke at vi finner det positivt at dyrka jord skal være unntatt fra delingsfriheten, slik at deling av slike arealer krever samtykke. DN anser det svært viktig å verne om produktive areal og hindre at ressursgrunnlaget på driftsenheter blir redusert. For øvrig er det DNs mening at også dyrkbar jord bør omfattes av dette unntaket. I slike arealer ligger ofte et stort potensiale, og langt på vei gjør de samme hensyn seg

gjeldende som ved dyrkede arealer. Det er dessuten viktig å verne om dyrkbar jord av hensyn til det biologiske mangfoldet. Det vises i denne sammenheng til St.meld.nr. 21 om Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det er uttalt at det med hensyn til bærekraftig bruk og vern av biologisk mangfold er *"...viktig å kunne ta vare på dyrka og dyrkbar jord over hele landet"*. Videre heter det at *"uønskede endringer i landbrukets kulturlandskap kan redusere det kulturpåvirkede biologiske mangfoldet og føre til tap av kulturhistoriske verdier"* (se s. 34). Sett på denne bakgrunn bør det derfor være et mål å la dyrkbar jord være omfattet av tilsvarende vern som dyrka jord.

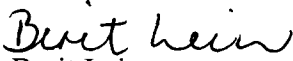
Konklusjon.

DN støtter ikke forslaget om at delingsforbudet i jordloven § 12 oppheves. DN er av den oppfatning at man bør beholde det eksisterende regelverk og heller søke å finne måter å myke opp og nyansere dagens praksis av lovverket.

DN har for øvrig ingen bemerkninger til de øvrige endringene i forslaget, annet enn at man anser det positivt at departementet søker å rydde opp i bestemmelser og lover som på grunn av samfunnsutviklingen har mistet sin funksjon eller er blitt uaktuelle.

Med hilsen


Janne Sollie
Direktør


Berit Lein
Direktør arealforvaltningsavdelingen