



Plan og Ressurs

Landbruks og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130	Doknr.: 61
Mottatt: 26 OKT 2005	ASK/JSK
Saksbeh.: IAA	41
Kopli:	Avsatt:

HEMSEDAL KOMMUNE
3560 Hemsedal

Arkivkode

Vår ref.
05/00640 - SF

Dykkar ref.

Dato
25.10.2005

MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØYRINGSBREV – FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA MV. - FRIST 01.11.05

Frå møte i Hovudutval Plan og Ressurs den 13.10.2005, saksnr 0083/05.

Det vart gjort fylgjande vedtak:

Hovudutval for Plan og Ressurs i Hemsedal kommune vedtek å gi følgjande høyringsvar:

• **oppheving av delingsforbodet, jordlova § 12, del I,**

Hovudutval for Plan og Ressurs er imot å fjerne delingsforbodet.

- Det er vanskeleg å sette ei grense på på kor langt frå eit tun ein må vera før ein kan frådele eit bygg. Dette må vurderast i kvar einskild sak.
- Om delingsforbodet vert fjerna må ein vurdere endringar i plan- og bygningslova.
- Om delingsforbodet vert fjerna må ein kunne vurdere å innføre lokal forskrift, sjølv om dette har uheldige sider. Lokal forskrift om delingsforbodet vil kunne føre til store skilnadar mellom kommunane samt at etter kvart kommuneval kan politikerane gjera vedtek om å innføre eller oppheve ei slik forskrift.

• **oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

• **tilskotsordninga, jordlova § 18, del III.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

• **oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

Med helsing

Anne Marie Storeheier
for Svein T. Furuhaug
Verksemdsleiar Plan og Ressurs

Vedlegg: Møtebok sak 83/05



SAMLET SAKSFRAMSTILLING MØTEBOK

Saksnr. 83/05

Arkivsaksnr.: 05/00640

Arkivkode:

Sakshandsamar: Svein T. Furuhaug

Saksnummer	Utval	Møtedato
0083/05	Hovudutval Plan og Ressurs	13.10.2005

HØYRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA

Saka blir avgjort av:

Hovudutval for Plan og Ressurs

Vedlegg:

Brev frå Landbruks og matdepartementet, datert 30.06.05, samt side 43 til 50 av høyringsnotatet.

Dokument i saka:

17.06.2005 HØYRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA MV.- FRIST
01.11.05

Saksopplysningar:

Heile høyringsnotatet ligg i saksmappa. Dei som ønskjer å sjå denne må ta kontakt med administrasjonen eller bruke internett. Heile høyringsdokumentet ligg der. Internetadressa finn dykk i vedlegget.

INNLEDNING/GJELDENDE RETT:

Landbruks- og matdepartementet inviterer ymse høyringsinstansar til innan 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendingar. Hemsedal kommune er ein av desse høyringsinstansene. Forslaga gjeld:

- oppheving av delingsforbodet, jordlova § 12, del I,
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- tilskotsordninga, jordlova § 18, del III,
- oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.

Del I, II og IV byggjer mellom anna på eit ønske om forenkling. I del I er det også lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentleg innsats om verkemiddel som har potensial for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta.

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

”Eigedom som er nytta eller kan nyttast 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 forpaking, 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 eigaren (utleigaren).”

I Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 heter det:

”Delingsforbudet er et viktig virkemiddel. Det bidrar til en tjenelig bruksstruktur. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

Vilkår for å samtykke til deling er at enten samfunnsinteressar av stor vekt taler for det, eller at deling er forsvarlig ut frå omsynet til den avkastning eigedommen kan gi. Vilkår for frådeling innebærer ein garanti for at landbrukseiendomar ikkje mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på ein uheldig måte. Formålsparagrafen i jordlova 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 frådelinger. Forbodet er ikkje til hinder for å tillate frådelinger som er forsvarlig ut fra for eksempel omsynet til arbeid, bosetting eller driftsmessige gode løysningar:”

I høringsnotat ”Endringar i jordlova m.v.” av 29.06.05 foreslår Landbruks- og matdepartementet bl.a. følgjande:

- at det generelle forbodet mot deling av landbruseiendommen blir oppheva
- at det vert fastsett reglar om å søkje delingssamtykke når det er behov for offentlig kontroll med delingen
- at det må søkjast delingssamtykke til deling eller frådeling 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
- at det ikkje er naudsynt med samtykke for deling av rettar og partar i eit sameige. Dette sjølv om det høyrar dyrka jord til eigedomen.

Landbruks- og matdepartementet vurderer også:

- om det bør gjerast unntak fra delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedommen
- om kommunane skal gis anledning til å fastsette lokal forskrift om utvida plikt til å søkje samtykke ut frå lokale prioriteringar eller om det bør innarbeidast endringar i plan- og bygningsloven slik at kommunane kan fastsette føresegnar i arealplanen.
- Om delingsforbodet bare skal gjelde landbrukseigedomar over konsesjonsgrensa (100 daa der inntil 20 daa kan vera fulldyrka.

Kvifor vart jordlova innført?

Det kan vera viktig å ha med seg dette spørsmålet vidare i sakshandsaminga. Grunnen var så enkel at myndigheita villa ha kontroll med deling av landbrukseigedomane. Frå gamalt av var det vanleg å dele eigedomen mellom syskena når foreldra gav frå seg garden. Dette har gjeve

oss det mindre einingar og ofte så små teigar at dei er vanskeleg å drive. I første rekkje gjeld dette skog, men også dyrka mark er rørt av dette. Handel med stølar var også vanleg. Dette har ført til at enkelte landbrukseigedomar har fleire stølar og andre få eller ingen.

Jordlova av 1928 hadde ikkje forbod mot deling, men var ei lov som skulle gi folk som ville ha jord lettare tilgang til jord. I denne perioden var det mange delingar.

Med jordlova av 1955 vart det innført eit delingsforbud. Unntaket var tomter på inntil 2 daa. Dette unntaket vart fjerna i 1965. Grunnen til dette var at det ble gjennomført mange delingar og at tomtene vart nokså tilfeldig plasserte.

Jordlova frå 1995 er den som gjeld i dag. Delingsforbodet vart beholdt ved utarbeidinga den gongen.

Forhold til overordna plan:

Kommuneplana tek inn dette med deling i høve til plan- og bygningslova.

Miljøkonsekvensar:

Fjerning av jordlova kan få konsekvensar for kulturlandskapet. Dette avheng av kor streng ein er på frådeling i høve til plan- og bygningslova.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Vurdering:

Dette høyringsnotatet kan delast i fire delar:

- Del I, fjerning av §12.

Dette er det punktet som vil bli mest omtalt i dette saksframlegget. Dette er eit framlegg som kan gi store endringar for landbrukseigedomar. Framlegget har både positive og negative sider, samtidig som det kan vera vanskeleg å seie heilt sikkert korleis det vil slå ut å fjerne delingsforbodet. Difor er det sett opp nokre moment nedanfor som visar administrasjonen si vurdering av dette.

Dei som eig landbrukseigedomar ønskjer ofte å dele frå eigedom for å få gode vilkår ved lån i bank. Fjerner ein delingsforbodet er dette positivt for eigarar av landbrukseigedommar.

Om dette vert gjennomført vert det ein styrke av eigedomsretten der eigaren disponerar sin eigen grunn på ein friare måte. Det ein skal stille spørsmål ved er om ein skal forhalde seg til individet eller om ein skal tenke meir langsiktig. Landbruket er meir tent med langsiktig planlegging og stabile rammevilkår.

Kanskje skulle ein sett som vilkår ved deling at salssummen skal investerast i garden. Dette er diverre vilkår som er vanskelege å følgje opp.

Vert delingsforbodet fjerna kan dette vera med å gjera det lettare å busette seg i kommuneplana. Plan- og bygningslova kan sørge for at det vert ei god plassering av disse bustadhusa. Likevel kan dette også takast inn i jordlova. Busetting kan vera god nok grunn for å gi løyve også etter jordlova. Administrasjonen har nytta dette som grunn i nokre saker den seinaste tida.

Deling kan vera positivt om det vert følgt opp av buplikt på det som vert delt frå. Dette kan sikre og auke busetnaden. På reine skogeigedomar må ei eventuell buplikt verte handsma noko snillare. I slike høve bør det vera nok at ein er busett i kommunen.

Deler ein opp ein landbrukseigedom i passe store delar kan ein få mange eigedomar under konsesjonsgrensa (100 daa totalareal og inntil 20 daa dyrka mark). I slike høve vert det ikkje krav om buplikt. Om delingsforbodet vert oppheva for dei egedommane som er mindre enn dette vil ikkje kommunen kunne hindre dette.

Jordlova er viktig i dispensasjonssaker. Vi ser at det vert gjeve ein del dispensasjoner frå kommuneplana. I slike saker vil dette vera ein sikringsventil. Ofte vil jordlova vera ein kvalitetssikring også for søkjer.

Dette kan vera spesielt viktig ved søknad om deling av utleiehytter. I slike høve er plassering viktig og kvar sak er ikkje lik. Dette gjeld også frådelling av andre bygningar som ligg til ein gard. Det er i høyringsdokumentet spurt om kor langt unna tunet på ein gard ein bygning kan ligge for at det er greit å dele den frå. Dette kan ein ikkje sette ei grense på, men må vurderast i kvar einskild sak.

Konflikt mellom dei som driv gard og naboar kan oppstå. Plan- og bygningslova skal ta vare på denne sida, men ein ser at jordlova kan vera med på å hindre at slike konflikter oppstår.

Frå delingsforbodet vart innført og fram til i dag har vi fått større einigar i landbruket. Dette visar at forbodet om deling vert handsama på ein romsleg måte også i dag. Kanskje går ikkje utviklinga raskt nok. I tilfelle skulle det vera mogleg med enkle justeringar på dagens jordlov i staden for å fjerne heilt delingsforbodet.

Administrasjonen er litt usikker på korleis utslaget vil bli om ein fjernar delingsforbodet, men det er nærliggande å sjå på kvifor forbodet vart innført. Det er sannsynleg at einingane vil verte mindre om dette vert gjennomført.

Eigedomsoverdragingar er kostbart. Fjerninga av delingsforbodet vil gjera det lettare å dele frå, som igjen vil føre til at overdraginga ikkje vil koste så mye økonomisk.

I reguleringssaker har kommunen gjort nytte av jordlova i mange samanhengar. Dette for å sikre langsiktige inntekter på bruket. Administrasjonen ser på dette som ein positiv måte å sikre landbruket på.

I det siste har det kome opp dette med frådelling til uendra bruk. Det vil seie at om søkjer kan dokumentere at bruken har vore noko anna enn det som kommunen har gitt løyve til og dette har pågått over lengre tid, kan dei seie at dette er frådelling til uendra bruk. I tilfelle er det ein ja sak etter plan- og bygningslova. Jordlova vil i slike høve verte ei sikring mot å dele frå areal/bygningar som er viktige for landbruket.

Ser vi på eigedomane i Hemsedal i dag er dei svært oppdelte. Hjå mange er dette uheldig for drifta av både jorda og skogen, og med tanke på jakt og fiske. Administrasjonen dette vil bli enda verre om delingsforbodet forsvinn.

Utmark vil dei kommande åra bli ein vel så stor ressurs for ein gard som innmarka.

Framover vil dette gi ei god inntekt på ein gard.

Når det gjeld kulturlandskapet kan det verte vanskeleg å oppretthalde dette ved auka deling.

Når det gjeld sameige og deling av rettar og partar, bør det settast eit vilkår at disse skal leggst til ein annan landbrukseigedom. Kanskje er det rett at ein av dei andre i sameiget skal få kjøpe ut disse rettane og partane?

I høyringsnotatet står det det økonomisk vil verte billigare for kommunene om delingsforbodet forsvinn. Dette er nok riktig då ein ikkje treng handsaming etter jordlova i så mange saker. Likevel må ein vege dette opp mot kva det kostar med kontroll. Om ein fjernar delingsforbodet må nokon kontrollere at ikkje mellom anna dyrka mark vert delt frå. Handsaming etter plan- og bygningslova må likevel gjennomførast som før. Antakelig må ein legge meir arbeid i disse sakene for å sikre gode vedtak.

Det er eit framlegg om at kommunene kan innføre egne forskrifter for å sikre delingsforbodet. Administrasjonen ser på dette som uheldig. Det kan bli store skilnadar mellom kommunane og politikarane kan oppheve denne etter neste kommuneval. Ein kan ikkje seie at dette er langsiktig. Om det vert vedtatt å fjerne delingsforbodet må likvel Hemsedal kommune vurdere å innføre ei lokal forskrift.

I kommuneplanrevisjonane som går føre seg kvart fjerde år kan ein ta stilling til jordlova. Det er mogleg å ikkje gjera jordlova gjeldande for store områder om det er ønskjeleg. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er gode nok grunnar til å fjerne delingsforbodet. Fordelane med delingsforbodet er større enn ulempane.

- Del II, oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova.

Jordbrukssjefene i Hallingdal hadde eit møte med Fylkesmannen i september der vi diskuterte denne høyringa. Det kom da opp ein diskusjon rundt dette punktet. Fylkesmannen har behov for areal som "makebyte" i nokon saker. Dette gjeld for eksempel ved vern av skog (Trillomarka). Staten har to måtar å gjere opp for seg, enten gi dei nytt areal eller gi eigarane økonomisk kompensasjon. Administrasjonen kan ikkje sjå at dette er eit viktig punkt. Staten kan vel kjøpe areal på den frie marknaden som andre om dei ønskjer slikt areal. Ekspropriasjon vert nesten aldri nytta og difor har denne paragrafen liten nytte.

- Del III, tilskotsordninga, jordlova § 18.

Her er det snakk om å presisere i lovverket dette med vilkår for tilskot i landbruket og evt straffereaksjonar om ikkje disse vert overheldt. I tillegg vil det vera med å formalisere og synleggjera oppgåvene til omsetningsledda som står for utbetling av pristilskot for varane dei tek imot.

Administrasjonen har ingen kommentarar til dette.

- Del IV, oppheving av nokre uaktuelle lover.
Vi ber om at ein les vedlegget for å finne kva for lover det er snakk om.
Administrasjonen er einig at ein kan oppheve disse da alle er gått ut på dato.

Rådmannen si tilråding:

Hovudutval for Plan og Ressurs i Hemsedal kommune vedtek å gi følgjande høyringsvar:

- **oppheving av delingsforbodet, jordlova § 12, del I,**

Hovudutval for Plan og Ressurs er imot å fjerne delingsforbodet.

- Det er vanskeleg å sette ei grense på på kor langt frå eit tun ein må vera før ein kan frådele eit bygg. Dette må vurderast i kvar einskild sak.
- Om delingsforbodet vert fjerna må ein vurdere enndringar i plan- og bygningslova.
- Om delingsforbodet vert fjerna må ein kunne vurdere å innføre lokal forskrift, sjølv om dette har uheldige sider. Lokal forskrift om delingsforbodet vil kunne føre til store skilnadar mellom kommunane samt at etter kvart kommuneval kan politikerane gjera vedtek om å innføre eller oppheve ei slik forskrift.

- **oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

- **tilskotsordninga, jordlova § 18, del III.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

- **oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

Hovudutval Plan og Ressurs behandla saka den 13.10.2005, saksnr. 0083/05

Handsaming:

Innstilling vedteken. Samrøystes.

Vedtak:

Hovudutval for Plan og Ressurs i Hemsedal kommune vedtek å gi følgjande høyringsvar:

- **oppheving av delingsforbodet, jordlova § 12, del I,**

Hovudutval for Plan og Ressurs er imot å fjerne delingsforbodet.

- Det er vanskeleg å sette ei grense på på kor langt frå eit tun ein må vera før ein kan frådele eit bygg. Dette må vurderast i kvar einskild sak.
- Om delingsforbodet vert fjerna må ein vurdere enndringar i plan- og bygningslova.
- Om delingsforbodet vert fjerna må ein kunne vurdere å innføre lokal forskrift, sjølv om dette har uheldige sider. Lokal forskrift om delingsforbodet vil kunne føre til store

skilnadar mellom kommunane samt at etter kvart kommuneval kan politikerane gjera vedtek om å innføre eller oppheve ei slik forskrift.

- **oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

- **tilskotsordninga, jordlova § 18, del III.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.

- **oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.**

Hovudutval for Plan og Ressurs er positive til dette.