



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Hjemmeside: <http://fylkesmannen.no/AA> E-post: postmottak@fmaa.no

Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 Oslo

| | |
|---------------------------------|---------|
| Landbruks- og matdep. | |
| Saksnr.: 2005 / 01130 - 64 | De-nr.: |
| Mottatt: 23 OKT 2005 ASR/SOR | |
| Saksbehandler: IAA | 41 |
| Kontor: | |

Deres ref.
200501130-/IAA

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2005/3106 / AOT
Ark. nr. 422.0

Dato
18.10.2005

HØRING - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN M.V.

Vi viser til Deres brev av 30.06.2005.

Departementet har sendt ut på høring forslag til en rekke lovendringer. Fylkesmannen er en av høringsinstansene. Endringsforslagene gjelder :

- oppheving av delingsforbudet, jf jordloven § 12
- oppheving av regelen om statens kjøp av tilleggsjord og hjemmelen for ekspropriasjon etter jordloven
- tilskuddsordningen, jf jordloven § 18
- oppheving av noen uaktuelle lover

Endringsforslagene vedrører i første rekke landbruksavdelingen, men også miljøvernavdelingene kan bli berørt. Begge avdelingene har derfor gitt innspill til høringen.

Landbruksavdelingen :

Landbruksdirektøren har gått gjennom de viktigste endringene i høringsforslaget punkt for punkt. Den endringen som har størst betydning er uten tvil forslaget om å oppheve det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendommer.

Oppheving av delingsforbudet.

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendommer blir opphevet, men at krav om delingssamtykke blir beholdt der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrka mark.

I dag er jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Forslaget fra departementet vil etter landbruksdirektørens syn føre til at det offentlige i stor grad mister kontrollen med hensyn til eiendomsstrukturen i skog og utmark. Landbruksdirektøren vil peke på at et bredt sammensatt ressursgrunnlag er viktig dersom bruket skal kunne drives rasjonelt. Det er viktig å kunne utnytte jorda og skogen/utmarka sammen, ikke minst når det gjelder satsingen på tilleggsnæringer som kan drives i tilknytning til tradisjonelt landbruk. Dersom delingsforbudet oppheves, kan en også få mindre skog- og

utmarkseiendommer som i seg selv vil være lite rasjonelle, og som derfor kan bli dårligere utnyttet enn om de hører til et større sammenhengende areal. Dyrkbar skogsmark vil også etter forslaget falle utenfor, og det kan være tilfeldig om marka er oppdyrket eller ikke. God dyrkbar mark er en ressurs som ofte bør ligge til bruket som et potensiale for videre utvikling av eiendommen.

Departementet peker på at skog og utmark i de fleste tilfeller blir solgt som tilleggsareal. Landbruksdirektøren vil bemerke at i den praksis som følges har det også til nå vært lettere å få delingstillatelse i slike tilfeller, og det bør bli lettere å få delingssamtykke i tilleggsjord- tilfellene selv om ikke hele bruket går som tilleggsjord. Det er også mulig at det bør gjøres unntak fra delingsforbudet når arealet går som tilleggsjord for å styrke et annet bruk. Vi er imidlertid ikke enig i at en generelt bør oppheve delingsforbudet når det gjelder skog- og utmarkseiendommer. Med en forholdsvis liberal praksis i tilleggsjord-tilfellene kan en ivareta dette hensynet uten å ta vekk det styringsverktøyet som i dag ligger i jordloven § 12.

Det går fram av statistikken at det er relativt få delingssøknader som blir avslått. Vi vil likevel bemerke at delingsforbudet har sin betydning i seg selv da nok mange unnlater å søke om en deling som etter praksis er vanskelig å få gjennomført. De søknadene som fremmes vil nok derfor i stor grad være delinger som det er påregnelig å få tillatelse til.

Landbruksdirektøren mener at vi ikke har noen garanti for at et regelverk som foreslått i høringsnotatet vil støtte opp under en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon, eller at det i vesentlig grad vil øke bosettingen i distriktene. Vi mener at det vil være mulig å legge opp til en noe mer fleksibel eiendomspolitikk for å imøtekomme noen av de hensynene som departementet peker på i notatet, uten generelt å ta bort den kontrollen som ligger i delingsforbudet for skog og utmark. En vil f. eks. gjennom rundskriv og retningslinjer kunne øke muligheten for fradeling til annen næringsvirksomhet der dette er nødvendig for å få til slik virksomhet.

Departementet foreslår at eieren må søke om samtykke til deling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift.

Landbruksdirektøren er enig i forslaget om å beholde delingsforbudet når det gjelder dyrka mark. Både hensynet til eiendommens avkastning og jordvernet tilsier dette. Landbruksdirektøren er også enig i at samtykke til deling ikke bør være nødvendig dersom det alt er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, eller arealet skal nyttes som tilleggsareal til eksisterende bruk. Etter den praksis som er ført er det regelmessig gitt samtykke til deling når jorda er blitt solgt som tilleggsareal.

Departementet vurderer om det bør gjøres unntak fra delingsfritaket dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

Departementets forslag til lovtekst : ” Bygninger som ligg i eller nær tunområde kan ikkje frådelast eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk utan kommunen sitt samtykke. Frådeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påregnelege driftsmessige ulemper av vesentlig betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.”

Landbruksdirektøren vil bemerke at bygninger på bruket er en del av driftsgrunnlaget, og er ofte en viktig ressurs på eiendommen. Dersom det ikke er bolighus eller driftsbygning på bruket, vil dette

ofte gjøre det vanskelig med en forsvarlig drift som igjen vil gå ut over avkastningen. Særlig gjelder dette med hensyn til den dyrka jorda.

Landbruksdirektøren er enig i forslaget om at det bør være plikt til å søke om samtykke til deling dersom bygningen ligger i eller nær tunet. Både hensynet til drifts- og miljømessige ulemper og hensynet til kulturlandskapet tilsier dette. Dette vil da gjelde både driftsbygning, våningshus og kårhus. Når det gjelder våningshus og driftsbygning mener imidlertid landbruksdirektøren at delingsforbudet bør gjelde som i dag, og at det unntaket fra delingsforbudet som departementet foreslår utenfor tunområdet ikke bør gjelde disse bygningene. Den praksisen som skal følges kan eventuelt korrigeres gjennom rundskriv og lignende.

I den utstrekning det skal fastsettes spesiell søknadsplikt for tunområdet, bør det gjelde for de samme landbrukseiendommene som rammes av delingsforbudet i dag. Det blir unødvendig komplisert dersom det skal fastsettes ulike regler for ulike landbrukseiendommer. Når det gjelder spørsmål om en bygning ligger i eller nær tunet, bør det være mest mulig eksakte regler. En grense på 100 meter fra nærmeste bygning (våningshus eller driftsbygning) synes å være en grei måte å avgrense tunområdet på.

Forholdet til planer etter plan- og bygningsloven.

Departementet uttaler at det ikke har grunn til å tro at en oppheving av delingsforbudet i jordloven vil ha særlige konsekvenser for behandlingen av planer etter plan- og bygningsloven. Hensynet til planen og de avveiningene som ligger til grunn for den er tatt vare på gjennom egne regler i plan- og bygningsloven.

Når vi har gått mot å oppheve det generelle delingsforbudet, er det først og fremst ut fra ressursgrunnlaget på bruket. Dersom det søkes deling til formål som medfører en bruksendring i forhold til plan- og bygningsloven, vil i tillegg både delingsbestemmelsen i pbl. § 93, 1. ledd pkt. h, jfr § 63 og dispensasjonsbestemmelsen i lovens § 7 komme inn.

Departementet viser til at i regulerte områder kan kommunen m.a. fastsette eiendomsforhold og tomtegrenser. Det blir spurt om tilnærmet samme mulighet bør etableres gjennom arealdelen til kommuneplanen, jf pbl. § 20-4, 2. ledd pkt. b. Landbruksdirektøren vil bemerke at dersom det generelle delingsforbudet i jordloven blir opphevet, vil det være et alternativ å få utvidet hjemmelen i plan- og bygningsloven slik at kommunen også i LNF-områder kan fastsette regler om eiendomsforhold, tomtegrenser og driftsmessige forhold. Kommunen vil da gjennom kommuneplanen ha en viss kontroll med deling av landbrukseiendommer. Vi kan derfor gå inn for en endring av pbl. §§ 20-4 og 33 på dette punkt, men vil likevel prioritere en forskrift direkte med hjemmel i jordloven etter ny § 13 i høringsforslaget, - jf neste hovedavsnitt.

I de tilfeller at det er fastsatt i reguleringsplanen at jordloven §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde, jf jordloven § 2, bør det legges opp til overgangsregler der det blir fastsatt at kommunen i lokal forskrift kan velge om det fortsatt skal være krav om delingsbehandling etter jordlovens regler.

Departementet vurderer om kommunen bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør inntas endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Dersom det generelle delingsforbudet i jordloven § 12 blir opphevet, noe vi altså går imot, er landbruksdirektøren enig i at kommunen bør kunne innføre en lokal forskrift i medhold av

jordloven slik at kommunen fortsatt kan ha kontroll med deling etter denne loven. På samme måten som når det gjelder unntaket for bygninger i tunområdet, mener vi at forskriften bør gjelde for de samme eiendommene som gjeldende delingsforbud er knyttet til, altså også for relativt små eiendommer. Dette vil i best mulig grad kunne ivareta de hensyn som ligger bak delingsforbudet, og vil gi like regler for hvilke eiendommer som rammes. Landbruksdirektøren vil ellers gå inn for nevnte hjemmel til å innføre lokal forskrift etter ny § 13 i jordloven framfor å ta dette inn som en endring i plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 33. En mener at praktiseringen av delingsbestemmelsen blir mest effektiv ved en behandling etter jordloven som særlov.

Departementet foreslår at tinglysingskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontrollen av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling.

Når areal skal fradeles, vil eieren fremme krav overfor kommunen om kart og oppmålingsforretning. Om eieren skulle ha søkt samtykke til deling etter jordloven, kan etter forslaget fanges opp når kravet om slik forretning blir fremmet. Forslaget fører til at tinglysingsl. § 12a, 2. ledd – som legger kontrollen til tinglysingsmyndighetene – kan oppheves. I de tilfeller der den fradelte eiendommen alt har eget matrikelnummer slik at oppmåling ikke er nødvendig, vil imidlertid den nevnte kontrollen ikke fange opp forholdet. Vi mener at det er behov for en slik kontroll, spesielt hvis en tar bort kravet om at jorda blir drevet som en driftsenhet, jf pkt. 3.2.5 i høringen og ny § 14, slik at flere tilfeller vil rammes.

Det er vanskelig å si hvordan dette skal gjennomføres, men der det ikke foreligger målebrev må det foreligge en attest fra kommunen om at overdragelsen ikke fører til deling som krever samtykke, etter mønster av det som gjøres i dag på egenerklæring for slektskapsunntaket for konsesjon.

Departementet foreslår at ordningen med frivillig statlig kjøp og oreigning av tilleggsjord faller bort. Det samme gjelder hjemmelen til oreigning som følge av vanhevd og hjemmelen til å oreigne husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk.

Departementet ser det ikke lenger naturlig at staten skal ha en rolle i kjøp og formidling av eiendommer for å bidra til bedre bruksrasjonalisering. Både frivillig kjøp og ekspropriasjon vil i alle tilfelle bare ha en helt marginal betydning.

Når det gjelder vanhevd kan landbruksmyndighetene inngå avtale om bortleie for inntil 10 år eller gi eieren pålegg for å ivareta kulturlandskapet som for eksempel slått eller beiting. Dette vurderer departementet som tilfredsstillende for å ivareta hensynet til jordvernet og kulturlandskapet. Når det gjelder husmannsplasser peker departementet på at de sosiale hensynene ikke er så sterke i dag at det er grunnlag for å opprettholde oreigningshjemmelen.

Vi er enig i at de ovennevnte ordningene kan oppheves.

Departementet foreslår at hjemmelen for å kreve at bruksretter, servitutter og andre rettigheter til, i eller over fast eiendom skal avløses, legges på eller endres, faller bort.

Departementet mener at dette ikke lenger er noe naturlig oppgave for staten, og at det ikke er behov for ytterligere ordninger utover de som følger av servituttløven.

Vi kan slutte oss til dette.

Endring av hjemmelen for forskrifter om tilskudd. Ny § 18.

Forslag til ny lovtekst synes å gi en grei utfylling og presisering av hvilke regler departementets tilskuddsforskrifter kan inneholde.

Oppheving av ulike lover, høringsnotatet pkt. IV.

De lovene som er nevnt under del IV er lover som ikke administreres fra lokalt hold. Vi har ikke merknader til at disse lovene blir opphevet.

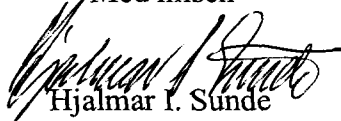
Miljøvernavdelingen :

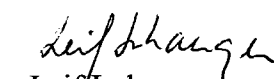
Intensjonen med lovendringen er, etter det fylkesmiljøvern sjefen kan se, at det skal bli lettere å dele opp landbrukseiendommer slik at det blir større samsvar mellom driftsenhet og eierenhet. Jord og skog skal lettere kunne selges som tilleggsareal til etablerte bruk, mens en del fraskilte hus / mindre landbrukseiendommer lettere vil kunne selges til interessenter. Det vil i praksis si at vi vil få større driftsenheter, men i tillegg flere mindre landbrukseiendommer.

Fra miljøvernhold vil vi kunne se for oss følgende senarier : I LNF-områder og særlig i "følsomme" områder som hundremetersbeltet til sjø, vann og vassdrag hvor en har en streng utbyggingspolitikk, vil vi kunne få mange flere grunneiere som med en viss rett kan påberope seg landbruksformål i LNF-områder. Dette vil særlig være aktuelt i områder som kommer inn under pbl. § 17-2. Dersom en kan oppnå en byggetillatelse, er det økonomiske potensialet her så stort at en liberalisering av et lovverk kan føre til store konsekvenser. Noen av disse landbruksformålene vil være reelle, men svært mange vil dreie seg om fritidsbygg og/ eller gråsonen i mellom.

Det er mulig at en kan fange opp noen av disse ulempene gjennom strengere styring gjennom plan- og bygningsloven, men vi tror at dagens jordlov i større grad vil være et tjenelig redskap for å styre utviklingen med tanke på miljøvern hensyn.

Med hilsen


Hjalmar I. Sunde
fylkesmann


Leif Løhaugen
landbruksdirektør

Saksbehandler : Arne Tveit