

Regionkontor Landbruk

Lørenskog, Nittedal, Oslo, Rælingen og Skedsmo

Det kongelige Landbruks- og matdepartementet
Avdeling for skog- og ressurspolitikk
Postboks 8007 DEP
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
2005 1130	66
2005 1130	ASR/ JUR
IAA	41
Date	

Deres ref.:

200501130-/IAA

Vår ref.:

OsJORhøringJordloven4brv

Date

25.10.2005

UTTALELSE TIL HØRINGSNOTAT OM ENDRING I JORDLOVA M.V.

Det vises til Landbruks- og matdepartementets høringsbrev av 30.06.2005.

Det vises til brev fra Byrådsavdelingen miljø og samferdsel 25.07.2005. I henhold til fullmakt gitt i bystyrets vedtak av 30.05.2001 i sak 218, byrådets vedtak av 03.07.2001 sak 1360, og byråden for miljø og samferdsels vedtak av 01.08.2001, avgir Regionkontor Landbruk følgende høringsuttalelse for Oslo kommune:

Innledning

I følge § 1 er jordlovens formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har yrket sitt i landbruket.

Delesøknader skal behandles etter jordlovens § 12. Her heter det at samtykke til fradeling kan gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen eiendommen kan gi. Drifts- eller miljømessige hensyn, virkninger i kulturlandskapet og forholdet til godkjente planer for arealbruken i området, skal også vurderes (jordlovens § 12).

Bynært landbruk og fradelingspraksis

Området rundt Oslo i motsetning til landet ellers, bærer preg av en tilstedeværelse av alle eiere. Likevel er eiernes oppfatning av sin eierrolle trolig avvikende i forhold til landet for øvrig av følgende grunner:

- ξ Verdien av jorda er framtidig tomteverdi
- ξ Storparten av jordbruksarealene er egnet til matkomproduksjon
- ξ Jord- og skogbruksarealene er sterkt knyttet til friluftssinteresser og allmenn ferdsel
- ξ Eiere forvalter sine områder med ulik profesjonalitet (stordrift i jord og skog, leiejord, passive eiere i jord og skog) og ulik eierfølelse (ønske om gjerdehold, fri tilgjengelighet)

Plan- og bygningsloven virker restriktivt i forhold til delingssaker som har til hensikt å bygge i spredt bygd strøk. Jordlovens delingsforbud virker på samme tid til at kårbolig (både fjernt og nært tunet) ikke blir fradelt, samtidig med at det tillates nye kårboliger slik at kulturlandskapet raskt blir pleid av nye generasjoner. Arealer i tilknytning tilleggsnæringer i tidligere landbruksbygg (for eksempel i reiseliv) er i et godt samspill der landbrukets framtid

Postadresse:

Postboks 84
2001 Lillestrøm

Besøksadresse:

Solheimsgt. 1
Lillestrøm

Telefon:

63 80 45 50
e-mail: reg.landbruk@o2i.net

Telefax:

63 80 45 60

Org. nr.:

938 275 130

blir avveid mot nye satsingsområder. Byggene beholder sin arkitektoniske tilhørighet til landbruket og kulturlandskapet.

Det er viktig at arealutnyttningen er god innenfor boligregulerte områder, samtidig med at landskapet for øvrig i kommunen har redusert utbyggingspress. I små skogbevokste områder (i raviner), på små eiendommer som i dag kun tjener til bosted, og i relativt store og gamle beiter som er i ferd med å gjengros, er det stort utbyggingspress. Dette forsterkes i perioden rundt generasjonsskifte for bruket.

Det er vedtatt forbud mot hyttebygging i Marka gjennom kommuneplanbestemmelser etter plan- og bygningsloven. Det forhindrer likevel ikke ønsket en grunneier kan ha om å fradele tomter rundt en generasjonsskifteprosess.

Rasjonalisering i landbruket skjer i dag som følge av gårdstun (inntil 5 daa) blir tilrådd fradelt. I dette ligger konsesjonslovens press om lavere verdier i landbruket. Når tunet senere kan bli solgt uten priskontroll, vil alle parter (nabobruk, eiere av gårdsbruk og samfunnet) komme positivt ut.

Planverktøy om LNF-område og spredt boligbygging

Det er viktig at kommuneplanen blir fulgt og at næringsplan som landbruksplan blir fundament for lokal landbrukspolitikk. Nasjonal landbrukspolitikk legges til grunn og gir de økonomiske rammevilkår for næringen. Jordlova favner om arealer som også ikke er utnyttet i dag, men kan bli det for framtidige generasjoner.

På samme tid er det nødvendig at LNF-område i noen grad må oppfattes som reserveareal for utbygging. For at utbygging ikke skal gå utover anna dyrka jord, er det viktig at det opprettholdes en høy utnyttingsgrad av areal avsatt til boligformål i kommuneplanen. En vilkårlig fradeling i spredt bygde områder i dag vil kunne gjøre at hensynet om høy utnyttingsgrad kan bli vanskelig i senere kommuneplanlegging.

Den foreslåtte endringen i jordlovens paragraf 12 vil ikke få direkte følger for dispensasjoner fattet etter plan- og bygningsloven. Den vil imidlertid skape forventninger om at når delingen er klar etter jordlovsbehandlingen, så burde veien være kort til et boligprosjekt.

Spredt boligbygging vil kunne gi konflikter pga støy og lukt fra landbruket. Inklusive i gårdens totale ressurs må kunne oppfattes de arealer som ikke er verdsatt i dag, for eksempel beite, som for en ny generasjon kan bety utnyttelse av beitet på nytt.

Lokal forskrift

Forslaget til endring av jordloven innebærer at kommunen er bevisst hvilke områder som skal ha et langsiktig vern som LNF-område. Gjennom egen forvaltningspraksis i form av lokal forskrift om samme restriktive praksis som etter dagens jordlov, kan kulturlandskap som raviner, og skogområder bli skånet for tomtedeling. Det synes imidlertid naturlig at forskriften, på samme måte som de fleste andre lokale forskrifter, kan vedtas av kommunen selv. For å lette kommunenes muligheter til å utarbeide lokale forskrifter, er det behov for at Landbruksdepartementet utarbeider et forslag til slike.

Sikring av åpent landskap når dyr ikke finnes på gården – fradelingsgrunn eller vanhevd?

Kommunens åpne landskap er i ferd med å gro igjen. I endringsforslaget skal fortsatt det offentlige ha mulighet for å gripe inn, selv om det ikke skal nyttes ekspropriasjon lenger. Det er imidlertid uklart med lovforslaget om igjengrodde arealer nå skal kunne være fradelingsgrunn.

Kårbolig utenfor tun

Endringsforslaget foreslår å liberalisere fradeling av hus, også kårboliger. Dette er vanskelig i og med at kårbolig er tiltenkt å hjelpe generasjonsskifte på gården. Nyere kårboliger utenfor tun er i dag særlig tiltenkt å skulle løse mellommenneskelig forhold, samboerskap mellom generasjoner på en bedre måte enn før i tiden. Mange generasjoner har slitt med at de bor for tett på hverandre. Kårboliger bør derfor ikke under noen omstendighet få fradelingsmulighet i en ny lov.

Skog som fradelingselement – rasjonalisering baklengs

Muligheten for å få seg en skogteig, er med forslaget større enn før. Det kan gi flere eiendommer på salg. Men i et næringsperspektiv er dette å unngå en rasjonalisering som er etterspurt av næringen. Teigregimet som Jordskifteverket ennå rydder i her til lands, vil kunne gi driftsmessige dårlige løsninger. Det blir flere grunneiere å avklare nye veier, skogsdrift og annet med.

Generasjonsskifte og økonomisk oppgjør

Endringen av jordloven vil kunne bety flere fradelinger i sammenheng med generasjonsskifte sammenlignet med i dag. Dette er uheldig ut fra hensynet om at en skal bevare ressursgrunnlaget for framtidige generasjoner.

Vanhevdsparagrafen til vurdering?

Vanhevdsparagrafen har en normativ virkning, og bør ikke utgå med den økte fokus som nå er på å hindre gjengroing av kulturlandskapet. Snarere bør en ta opp til vurdering hvordan denne paragrafen kan bli håndtert slik at saker av denne type blir belyst på en riktig måte.

Endringene i jordlova – et element for å få større gårdsbruk?

Forslaget vil kunne muliggjøre rasjonalisering av jordbruket uten at skogbruket blir en del av delingsprosessen. Dette kan skje i de tilfeller der jordbruksinteressene hos eier ikke er sterke. I slike tilfeller kan flere delinger med rasjonaliseringsformål kunne skje etter jordlovsendringen. Det må likevel spørres om ikke rasjonaliseringen i landbruket også burde omfatte skogen som landbruksfagområde.

Landbruksinvesteringer og tilleggsnæringer til landbruket

Det er ikke registrert at dagens restriktive politikk i forhold til fradeling har ført til færre næringsetablerere. Dette har ikke departementet bevist i sitt høringsutkast. Snarere har BU-ordningen i Innovasjon Norge gitt mange og spesielt kvinner, en mulighet til å utvikle egen næring i tilknytning til gårdsbruket.

Det har også vært etablert praksis at fradeling av boligparseller har vært tilrådd, dersom bruket stod overfor betydelige investeringer i nær framtid. På den måten har det vært mulig gjennom dagens regelverk å hente frisk kapital til landbruket. Det er imidlertid viktig at det ikke finnes noen automatikk i dette dersom næringsutøveren har repetert flere mislykkede etableringer. Da vil dette bli å oppfatte som å slakte landbruket.

Næringsbygg og deling

Skal bygninger fritt kunne fradeles? Problemstillingen i forhold til næringsutvikling er klar; det behøves pantegrunnlag. Det er likevel ikke slik at alle bygninger utenfor tunet ikke får innflytelse for landbruksdriften i framtiden. Til eksempel kan ridehaller være slik plassert i terrenget at de uten problem for avstanden til tunet kan fradeles, men vil det være ønskelig for kulturlandskapet og framtidig landbruk om hallen ble solgt og annen næring tok til i og i tilknytning til bygget?

Fradelinger av eldre verneverdige bygninger bør kunne frarådes sett ut fra den tilhørighet de som kulturelement har for gården. Likevel kan også slike saker tilrådes der kapital utenfor landbruket kan verne om slike bygninger bedre enn landbruket selv.

Tinglysningskontrollen, driftsenheten og administrasjon

I sammenheng med kontroll av om alle registerenheter følger med til ny eier i en eiendomsoverdragelse, er det ikke etablert noe dataregister som ivaretar hvilke register som driftsenheten har. Ettersom det er kommunen som til enhver tid kjenner hva som er godkjent fradelt, vil det være behov for å lage attest til tinglysinga fra kommunen som bekrefter at fradelingen også er avgjort etter jordloven. Kommunen er kjent med at arealer som er i uskifta bo for enkeltvis mann og kvinne (mor og far), vil kunne ha samme arving. Dette slektskapet kan ikke tinglysinga kjenne til og bør fortsatt kontrolleres gjennom attest fra kommunen.

Forslaget om delingsfritak vil innebære store administrative kostnader, fordi endringen krever et komplekst regelverk om hvor delingsfritaket ikke skal gjelde. Blant annet gjelder dette vurdering av om vanhevd har endra arealsituasjonen.

Ekspropriasjon som virkemiddel i landbrukspolitikken

Det synes rimelig at ekspropriasjonsadgangen i lovverket skal sløyfes. "Verktøyet" står ikke i forhold til rettsoppfatning i samfunnet ellers.

Avsluttende kommentar

Den største utfordringen består i at de fleste eiendomssaker vedrørende landbruk ikke er relatert til næringsutvikling, men til å løse privatøkonomiske disposisjoner. Arv- og generasjonsskifte er vanskelige felt ettersom verdier skal fordeles. Det overordnede for denne prosessen er at den skal hindre at ressursgrunnlaget på gården ikke blir dårligere for framtidige generasjoner. Det mest effektive virkemiddel for rasjonaliseringer i landbruket er derimot der hele gården blir fordelt som tilleggsjord mens eierne får beholde tun (omsettes uten priskontroll).

Formålet med loven er ikke endret i det nye lovforslaget. Driftsgrunnlaget for gården er det sentrale – det å bevare slik at ikke ressursgrunnlaget blir mindre. Fradeling av bruksrettigheter hører også innunder dette. Det er en grunn til at ressursgrunnlaget må være variert med jord, skog og vann slik at bruket til enhver tid kan møte framtiden med flere bein å stå på. Derfor er det ikke viktig å få fradele ubrukte ressurser i dag, (fiskevann til arving) for dette kan være noe grunneier kan nytte i framtiden som nye inntektsgrunnlag.

Med vennlig hilsen



Knut Samseth
Landbrukssjef

Kopi: Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel, Rådhuset, 0037 Oslo
Friluftsetaten, postboks 1443 Vika, 0115 Oslo
Plan og bygningssetaten, postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo