



MØTEBOK

Fylkeslandbruksstyret i Vest-Agder

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 05/1130	Doknr.: 91
Møtedato: 31 OKT 2005 ASR/74	
Saksnr.: 65/05	Vår ref.: 05/3955
Saksbehandler: KGI/DPS	Arkivnr: 422.0
1AA	41
	Åvskr.:

Høringsuttalelse – forslag til diverse endringer i jordloven mv., herunder opphevelse av det generelle delingsforbudet i jordloven § 12.

Vedlegg i saken:

- Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet (LMD), datert 30.06.05.
- Høringsnotat fra LMD, datert 29.06.05

FYLKESMANNENS VURDERINGER:

Innledning

Høringsbrevet fra LMD består av fire deler. I denne høringsuttalelsen er det kun lagt vekt på del I, som omhandler opphevelse av det generelle delingsforbudet i § 12 mm. Forslagene i del II, III og IV vurderer vi som uproblematisk. Vi slutter oss derfor til disse uten merknader.

Fradeling av skog/utmark:

Forslaget til oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12 innebærer at det ikke vil være nødvendig å søke delingssamtykke dersom grunneier ønsker å fradele skog og utmark. Departementets hovedbegrunnelse for dette fremgår på side 17 i høringsnotatet: ”Departementet tror at skog og utmark i de fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga.”

Fylkesmannen i Vest-Agder har ut fra tidligere erfaringer med delingssøknader liten tro på at skog og utmark hovedsakelig vil bli solgt som tilleggsareal til nabobruk i drift slik departementet har lagt til grunn. Erfaringen i Vest-Agder har vært at dersom skog søkes delt for å selges som tilleggsareal så er samtykke stort sett gitt til dette formål. En har derfor vanskelig for å se at en opphevelse av delingsforbudet vil få som resultat at flere eiendommer vil bli solgt som tilleggsareal. I Vest-Agder har en heller ikke erfaring med at eier får en høyere kjøpesum hvis arealet selges som tilleggsareal. De som ønsker tilleggsareal med bakgrunn i at det skal drives økonomisk landbruksdrift blir tvert imot svært ofte overbydd av kjøpere uten tilknytning til landbruksdrift og hvor formålet med kjøpet ofte er fritidsbruk og jakt.

Det er også en god del søknader om deling av eiendommer som ledd i arveoppgjør og oppløsning av sameie, uten at søkerne har noen konkrete planer om drift på den delen de skal overta. Dette er søknader som stort sett blir avslått med bakgrunn i jordlovens § 12. Dersom delingsforbudet oppheves så vil det etter fylkesmannens mening skje en økning av u hensiktsmessige delinger som ledd i arveoppgjør og oppløsning av sameie uten at myndighetene kan styre dette.

Det er et stort potensial med hensyn til utnyttelse av utmark med tanke på jakt og fiske og det er et nasjonalt mål om økt grunneierstyrt forvaltning på dette område. Eiendommene i Vest-Agder er fra før av små og utnyttelse av jakt og fiske skjer i hovedsak som et samarbeid mellom grunneierne. En oppdeling av eiendommene i mindre enheter og med flere eiere vil kunne skape vanskeligheter med hensyn til en rasjonell utnyttelse av arealene og vanskeliggjøre samarbeid grunneierne imellom. Samme problemstilling gjelder også i forbindelse med hyttebygging og utvikling av reiselivet, hvor mangel på samarbeid på grunneiersiden ofte er til hinder for optimale løsninger.

Deling og omdisponering av dyrket jord:

Departementet forslår at eieren fortsatt må søke deling etter jordlovens § 12 for jordbruksareal med mindre det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift.

Fylkesmannen i Vest-Agder kan heller ikke her se behovet for å endre bestemmelsen. Erfaringen viser at delinger av jord for salg som tilleggsareal til bruk i drift svært sjelden avslås. Unntaket kan tenkes for det tilfelle at et bruk med et godt ressursgrunnlag selger fra sin jord til et bruk med svak drift og for eksempel uten fast bosetting. Delingssamtykke i slike tilfeller gis på vilkår av at arealet selges som tilleggsareal til nabobruk i drift innen en viss frist og til en pris som landbruksmyndighetene kan godkjenne. Delingsbestemmelsen er med på å motivere eiere til å selge jorda som tilleggsareal til bruk i god drift, samtidig som myndighetene ved vilkår i delingsvedtaket kan sikre at salget gjennomføres.

Fylkesmannen i Vest-Agder mener at jord som er tillatt omdisponert etter jordlovens § 9 fortsatt bør omfattes av delingsforbudet. En viser til at omdisponeringer ofte skjer i forbindelse med virksomheter som gir gården en fremtidig inntektskilde, for eksempel grusuttak, bygninger for utleievirksomhet, gårdsturisme m.m. Disse virksomhetene kan være viktige inntektskilder som må sees i sammenheng med gårdsdriften, og bør derfor omfattes av jordlovens delingsforbud. Hvorvidt disse bør fradeles bør undergis en konkret vurdering av landbruksmyndighetene i det enkelte tilfelle.

Fradeling av bygninger:

Bygningene på bruket, især hovedhus og driftsbygning er en viktig integrert del av en landbrukseiendom. Dersom disse bygningene mangler vil dette ofte gjøre det vanskelig å få til en forsvarlig drift på eiendommen. Særlig gjelder dette eiendommer med jordbruksareal. Vi er enig i forslaget om at det fortsatt bør være plikt til å søke om samtykke til fradeling av slike bygninger.

Fylkesmannen mener imidlertid at jordlovens delingsforbud primært bør opprettholdes som nå, for å sikre at brukets ressursgrunnlag ikke reduseres. Vi viser til det som er nevnt ovenfor om at et bruks bygninger kan representere en viktig ressurs for bruket med hensyn til fremtidige inntekter. Den praksisen som skal følges ved fradeling av bygninger kan som i dag styres gjennom rundskriv og retningslinjer, uten av det skulle være nødvendig å endre loven.

Forholdet til planer etter plan- og bygningsloven:

Vi er enig i departementets vurdering om at en oppheving av delingsforbudet i jordloven ikke vil få særlige direkte konsekvenser for behandlingen etter plan- og bygningsloven. Vi mener

likevel at en liberalisering av jordloven i noen grad vil kunne ha en smitteeffekt på den skjønsmessige vurderingen som foretas etter plan- og bygningsloven. I dagen situasjon vil et avslag etter jordloven gjøre det umulig å gjennomføre et tiltak, uavhengig av om det tillates etter plan- og bygningsloven. Når jordlovbehandlingen faller bort, forventer vi at problemene knyttet til f.eks. spredt boligbygging i verdifulle bynære landbruksområder vil øke. Det innvilges allerede i dag et betydelig antall slike dispensasjoner i strid med gjeldene kommuneplaner og reguleringsplaner, og vi forventer at den foreslåtte liberaliseringen av lovverket vil dra i retning av å forsterke denne utviklingen.

Dersom en landbrukseiendom deles opp i mindre deler så vil det ventelig ofte komme krav fra eier om å oppføre bygninger på de enkelte delene. Hvis disse er å anse som landbrukseiendommer så vil det i praksis være vanskelig å avslå slike søknader ut fra dagens regler. Også dette vil medføre økt byggepress og risiko for uheldige smitteeffekter både mht. spredt boligbygging i pressområder nær byer og tettsteder, og spredt hyttebygging i større sammenhengende utmarksområder med urørt preg.

Ordningen med frivillig kjøp og oreigning av tilleggsjord:

Disse bestemmelsene betyr lite i praksis. Oreigning har aldri vært brukt i Vest-Agder og frivillig kjøp av eiendommer har heller ikke hatt noe omfang av betydning. En har derfor ikke merknader til at disse bestemmelsene faller bort.

Lokale forskrifter med utvidet plikt til å søke deling:

Som nevnt ovenfor går landbruksdirektøren imot at jordlovens delingsforbud blir opphevet. Hvis opphevelse likevel skjer er fylkesmannen enig med departementet om at det bør åpnes opp for innføring av lokale forskrifter slik at den enkelte kommune fortsatt kan utøve kontroll med deling etter denne loven.

Alternativer til å oppheve delingsforbudet:

Fylkesmannen mener delingsforbudet etter dagens praksis ikke eller bare i liten grad er til hinder for utvikling av både tradisjonell landbruksdrift og ny landbrukstilknyttet virksomhet. Nye tiltak som forventes å gi arbeidsplasser eller bosetting i utkantområder blir normalt innvilget underhenvisning til viktige samfunnmessige interesser. I den grad departementet finner det nødvendig, kan og bør disse forholdene klargjøres gjennom rundskriv, heller enn å endre loven.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til fylkesmannens vurderinger.

FYLKESLANDBRUKSSTYRETS VEDTAK:

"Fylkeslandbruksstyret velger å ikke legge mye ressurser i denne høringen. Det er som kjent blitt regjeringsskifte før endringen evt. skal vedtas. Men fylkeslandbruksstyret velger likevel å komme med følgende uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret slutter seg i store trekk til Høringsnotatet "Endring i Jordlova m.v. fra Landbruks- og matdepartementet, 29.07.05".

LANDBRUKSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK BLE VEDTATT MED 4 MOT 3 STEMME.

(Arild Birkenes (Frp), Ånen Werdal (H) og Odd Victor Jørgensen (Dem))

Møtebok sendt til:

Det Kgl. Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007, Dep. 0030 Oslo

Dato 28/10-05 Sign. Gunnhild Luttedal