

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

Landbruks- og matdep.	
Saksnr: 05/1130	Deponi: 101
Møtedato: 31 OKT 2005 ASR/ÅUK	
Emneord: 1AA	Arkiv: 41
Ansvarlig:	AVERTU

---

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Hovedutvalg for nærmiljø og kultur	0040/05	20.10.2005

---

### HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA MV.

Arkivsaknummer: 05/01509

Arkivkode : V00 &13

Saksnummer	Utvalg	Møtedato	Saksb.
PS 0040/05	Hovedutvalg for nærmiljø og kultur	20.10.2005	

### Hovedutvalg for nærmiljø og kultur den 20.10.2005

Sak PS 0040/05

### HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA MV.

#### Hovedutvalg for nærmiljø og kulturs vedtak:

Uttale til del I :

Hovedutvalg for nærmiljø og kultur mener at delingsforbudet i §12 bør opprettholdes.

En opphevelse av delingsforbudet kan føre til større konflikter med landbruksdrift og en tapping av landbrukets ressurser. Landbruksmyndighetene hjelper i dag til med å se langsiktige virkninger av fradelinger. Mere enn 50 % av jorda som drives er leiejord. Dagens lov er tuftet på langssiktig næringstankegang, mens en grunneier kan være fristet og/ eller presset til å dele fra arealer ut fra økonomiske, arvemessige eller andre dagsaktuelle behov.

Det er en nasjonal oppgave å opprettholde dagens jordvern og å ta vare på jord- og skogressursene til næringsformål i landbruket.

Videre foreslås at PBL endres slik at kommunene i større grad kan bruke arealplanen til å vise områder der jordlovens delingsforbud ikke gjelder.

### **Behandling:**

Forslag fra Fremskrittspartiet v/repr. Kurt Randeberg:

Hovedutvalget for nærmiljø og kultur har ingen merknader til foreslåtte endringer i jordlova mv.

Ved avstemming fikk administrasjonens tilråding 8 stemmer ( SN-SS-GE-SAG-TTN.GVT-OS-TGH) , 3 (KR-TE-SLH) stemte for Fremskrittspartiets forslag.

### **Administrasjonens tilråding til vedtak:**

Uttale til del I :

Hovedutvalg for nærmiljø og kultur mener at delingsforbudet i §12 bør opprettholdes.

En opphevelse av delingsforbudet kan føre til større konflikter med landbruksdrift og en tapping av landbrukets ressurser. Landbruksmyndighetene hjelper i dag til med å se langsiktige virkninger av fradelinger. Mere enn 50 % av jorda som drives er leiejord. Dagens lov er tuftet på langssiktig næringstankegang, mens en grunneier kan være fristet og/ eller presset til å dele fra arealer ut fra økonomiske, arvemessige eller andre dagsaktuelle behov.

Det er en nasjonal oppgave å opprettholde dagens jordvern og å ta vare på jord- og skogressursene til næringsformål i landbruket.

Videre foreslås at PBL endres slik at kommunene i større grad kan bruke arealplanen til å vise områder der jordlovens delingsforbud ikke gjelder.

### **Grunnlagsdokumenter:**

Høringsbrev, datert 30.06.05 (vedlagt)

Høringsnotat, Endringer i jordlova m.v. datert 29.06.05

Høringsnotat, Vedlegg 1. Gjeldande jordlov, lovtekst (vedlagt)

Høringsnotat, Vedlegg 2. Forslag til endringer, lovtekst (vedlagt)

Høringsnotatet kan hentes fra nettet på

[http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/paa\\_hoering/bn.html](http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/paa_hoering/bn.html) eller i papirformat hos hovedutvalgets sekretær.

### **Bakgrunnen for saken:**

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har utarbeidet forslag til omfattende endringer i jordloven av 1995. I tillegg er det forslag om å oppheve noen lover. Begrunnelsen for forslaget er behovet for forenkling og behovet for å *"konsentrere den offentlige innsatsen om verkemiddel som har potensial for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta"* (jf høringsbrevet).

Randaberg kommune er høringsinstans.

### Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har utarbeidet et høringsnotat datert 29. juni 2005 om endringer i jordloven m.v. I notatet er det foretatt en grundig gjennomgang av bakgrunnen for endringsforslagene.

Forslagene gjelder følgende:

- Del I: Oppheving av det generelle delingsforbudet, jordlovens § 12
- Del II: Oppheve ordningen med frivillig statlig oppkjøp av areal og adgangen til ekspropriasjon for å sikre tilleggsjord, jordlovens § 6
- Del III: Endring av jordlovens § 18 om forskrift for tilskuddsordninger – innebærer ingen endring i gjeldende rett.
- Del IV: Oppheve uaktuelle lover og opprydding i regelverket

Da Randaberg kommune har hatt mest befatning med Del I er det kun denne delen uttalen vår omhandler.

For mer informasjon om de andre endringsforslagene vises til høringsbrevet (vedlagt) og høringsnotatet.

Forslagene i del I går ut på:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet samtidig som det fastsettes regler om å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel fradeling av dyrket jord.
- at eieren må søke tillatelse til deling eller fradeling av dyrket jord med mindre det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
- at tinglysingskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke tillatelse etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunen sin behandling av sak om deling og oppmåling etter reglene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Departementet vurderer også :

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradeling gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
- Om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides

endringer i reglene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette regler i arealplan

Departementet tar utgangspunkt i St.prp.nr 1 (2004-2005), der det er lagt vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel og støtte opp om en utvikling mot større eiendommer. Det skal legges til rette for at en skal kunne bo på et gårdsbruk selv om en ikke henter inntekten fra tradisjonelt landbruk. Innbyggerne må gis større frihet til å velge hvordan de vil bo i distriktet. Samtidig skal det tas vare på dyrket og dyrkbar jord og kulturlandskap, og en bør unngå driftsmessig uheldige løsninger.

Når reglene om deling skal endres, er det viktig å legge opp til en forenkling av reglene slik at både eier og det offentlige kan få frigjort ressurser. Dette må kombineres med å ta vare på dyrket jord og kulturlandskap.

Departementet legger til grunn at en oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk. En opphevelse kan føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noe som styrer utviklingen mot større landbruksenheter og mer effektiv landbruksproduksjon.

Departementet mener videre at oppheving av delingsforbudet kan føre til økt bosetting i distriktene, bedre utnytting av bygningsmassen og økt omsetning av landbrukseiendommer. Den styrka satsingen på jordvernpolitikken viser at det fremdeles er behov for regler om behandling av deling som gjelder dyrket jord. Departementet mener at forskriften må utformes slik at hensynet til jordvern og kulturlandskap ivaretas.

Departementet mener også at det fortsatt bør søkes om samtykke dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det bør ikke gis fradelingssamtykke dersom fradelingen vil kunne føre til skade på kulturlandskapet eller til påregnelige driftsmessige ulemper av vesentlig betydning.

Videre hevdes at grunneieren bør stå fritt til å planlegge bruken av sin egen eiendom, og at delingsforbudet legger unødige bånd på mulighetene for å etablere alternativ næringsutvikling på eiendommen. Samtidig bør eieren stå overfor færre forbud når de vil nytte eiendommen til egne formål. Reglene bør også legge til rette for at de som henter inntekten sin fra annen virksomhet enn tradisjonelt landbruk skal kunne få eget småbruk eller bo på tomter i landbruksområde.

### **Administrasjonens vurdering:**

Formålet med dagens delingsforbud har vært å bidra til å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere, jf § 1. Bærebjelken har vært at en skal ta vare på de inntekstmulighetene som eiendommen har både fra inn- og utmark. Fradeling har kun vært tillatt når den er forsvarlig ut fra den avkastning som eiendommen kan gi, eller hvis samfunnsinteresser av stor vekt har talt for det, jf § 12.

Formålsparagrafen (§ 1) opprettholdes uendret. Det er heller ikke foreslått endringer som har med jordvern å gjøre, § 9 foreslås uendret. Begrunnelsen for dette er fortsatt ønske om et sterkt jordvern.

Forslaget til endring i lovteksten innebærer at kun når fradelinga omfatter dyrka jord og bygninger i/ved tunet - med noen unntak - må det søkes om tillatelse fra kommunen.

Dagens delingsforbud bygger på at det er myndighetene som er best egnet til å ta stilling til hva som er samfunnsmessige mest gagnlige bruken av eiendommen. Hvis ikke det er konkrete vedtatte planer for bruken av området/eiendommen, hevder man i forslaget at det bør være eieren som selv avgjør dette. Departementet mener det er grunneieren som kjenner eiendommen best og bør vurdere hva som skal skje med eiendommen. Dagens lov er tuftet på langssiktig næringstankegang, mens en grunneier kan være fristet og/ eller presset til å dele fra arealer ut fra økonomiske, arvemessige eller andre dagsaktuelle behov.

Departementet mener at ved fri fradeling av skog og utmark vil disse arealene bli solgt som tilleggsareal fordi dette vil være den mest aktuelle og lønnsomme løsningen. Dette er svært overraskende da all erfaring viser at arv og fordeling av eiendommen innen familien er betydelig viktigere for eieren enn å bidra til å styrke naboens driftsgrunnlag. Det er derfor god grunn til å tro at oppheving av delingsforbudet vil føre til "uthuling / tapping" av landbrukets ressurser i stedet for en rasjonaliseringseffekt av denne type arealer.

Hensynet til bosetting og ønsker om spredt boligbygging vil variere veldig fra pressområdene til distriktene. Slik sett er det forståelig at en i enkelte distriktskommuner kan være interessert i oppdeling til større boligtomter og muligheter for fradelinger til alternative næringer. Likevel er vi svært skeptiske til at regelverket knyttet til jordloven skal bli konkretisert i egne kommunale forskrifter. Å ta vare på landbrukets ressursgrunnlag er et nasjonalt ansvar. Delingsforbudet bør derfor opprettholdes generelt, og i områder hvor en ønsker spredt boligbygging etc. bør dette imidlertid løses ved å utarbeide reguleringsplan eller å gi tillatelse til fradeling etter § 12 med begrunnelsen "samfunnsinteresser av stor vekt". Gjennom planverktøy i kommunen er det også mulig å definere områder for spredt boligbygging. Randaberg kommune er en presskommune hvor bolighensyn ikke er tilstede. Den frie fradelingen vil her lett resultere i mange små enheter som deles ifra og selges innen familien i påvente av at de en dag vil få bygge der. Samtidig vil arealet forfalle da det i mange tilfeller ikke har noen tilknytning til landbruket lenger.

Det er ingen tvil om at skog og utmark er ressurser i landbruket. Disse arealene er også viktige deler av kulturlandskapet. Eierforhold og bruken av utmark må ses i sammenheng med innmark dersom kulturlandskapet skal bevares. Økonomiske midler til vedlikehold av kluturlandskapet, hindre gjengroing, ta vare på biologisk mangfold og lage turstier etc. er knyttet opp mot landbrukseiendommer. På bakgrunn av dette virker det rart å skulle kunne dele slike arealer fra landbrukseiendommene. Generelt vedlikehold av kulturlandskapet er knyttet opp mot tilskuddsregelverket og overføringer til landbruket. Både pålegg om vedlikehold og motivasjonsmuligheter vil forsvinne dersom vi får en fradeling av slike areal da disse arealene i vår kommune er små og mest sannsynlig vil fradeles landbruket. En videre privatisering av kulturlandskapet i mindre enheter vil også kunne føre til mindre tilgjengelighet for allmennheten.

Hvis det generelle delingsforbudet fjernes, vil dette kunne medføre enda mer oppsplitting av landbrukseiendommer og dermed enda mindre enheter enn vi har i dag i vår kommune. Utfordringen vår har i mange år vært at det er vanskelig å drive næring på små enheter med begrenset ressurstilgang.

Departementet har innhentet statistikk som viser at bare 10 % av delingssakene avslås. Det er dermed slik at størstedelen av delingssakene imøtekommes. Dette kan likevel ikke brukes som et argument for å vise at delingsforbudet kan oppheves. Det er jo nettopp på grunn av delingsforbudet at søknadene ikke en gang oppstår, men avklares ved veiledning om et forventet avslag. Folk har svært god fantasi og det mangler ikke på ideer og tiltakslyst. Dersom delingsforbudet oppheves vil det generere et hav av søknader som både faller innenfor og utenfor det som kan godkjennes og var formålet med opphevingen av delingsforbudet. Dette vil også legge større press på dyrket areal.

Den nye lovteksten er heller ikke helt enkel og lettfattelig å forstå. Det er veldig uheldig å fremstille det gjenværende delingsforbudet (dyrka jord) som et unntak fra regelen. Dette i seg selv er negativt for jordvernet. Delingsforbudet bør derfor opprettholdes som den generelle regelen, men at det åpnes for deling i de spesielle tilfeller der det er ønsket.

En opphevelse av delingsforbudet kan føre til større konflikter med landbruksdrift. Det er bonden som skal drive landbruk mellom alle fradelte boligeiendommene, som sitter igjen med utfordringene. Jord kan bli bygget inne, noe som kan gi ulemper for drifta ved at bonden pålegger seg selv restriksjoner. Landbruksmyndighetene hjelper i dag til med å se langsiktige virkninger av fradelinger. Mer enn 50 % av jorda i kommunen som drives er leiejord. En eier som selv ikke driver jorda, legger ofte andre interesser til grunn når han søker fradeling enn mulige ulemper for drifta. Samtidig selges ikke det meste av tilleggjord til nabobruket, men til "den bonden som selgeren kommer best overens med". Når det gjelder rasjonaliseringer i pressområder er det også viktig at en har kontroll med størrelsen av tunet som fradeles. Det er derfor ikke ønskelig at slike saker blir unntatt delingsforbudet.

Departementet foreslår at samtykke til fradeling av dyrka jord ikke skal være nødvendig dersom det allerede er gitt samtykke til omdisponering, jf. jordloven § 9. Omdisponering blir ofte gitt *midlertidig* for inntil 10 år når det gjelder dyrka jord. Det settes da vilkår om at arealet skal tilbakeføres til dyrka jord når den godkjemte midlertidige bruken ikke lenger er aktuell. Det er her viktig at departementet skiller klart mellom midlertidige og endelige omdisponeringer, slik at dette kun gjelder endelige omdisponeringer.

### **Konklusjon:**

Generelt ser forslaget om lovendring ut til å ta mer hensyn til de som ønsker å bosette seg på bygda, enn de som har sitt yrke i landbruket.

Delingsforbudet i §12 bør opprettholdes. En opphevelse av delingsforbudet kan føre til større konflikter med landbruksdrift. Landbruksmyndighetene hjelper i dag til med å se langsiktige virkninger av fradelinger. Mere enn 50 % av jorda som drives er leiejord. En eier som selv ikke driver jorda, tar ofte lite hensyn til ulemper for drifta når han søker fradeling, men legger andre interesser til grunn. Dette taler imot en oppheving av delingsforbudet.

Det er ønskelig at dagens vern opprettholdes, og at jord- og skogressursene tas vare på til næringsformål i landbruket.

Videre foreslås at PBL endres slik at kommunene i større grad kan bruke arealplanen til å vise områder der jordlovens delingsforbud ikke gjelder.

Saksbehandler: Anne Grethe Bø Cazón

**Særutskrift:**

Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo  
Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59 Sentrum, 4001 Stavanger