



VEFSN KOMMUNE

Landbruk

Saksbehandler: Sverre Stokka, Tlf: 75 10 11 33
Epost: sverre.stokka@vefsn.kommune.no

Vår dato:
28.10.2005

Vår referanse:
05/01627-005

Arkivkode:
V04 & 13

Deres dato:
28.10.2005

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr:	2005/1130 - 103
Mottatt:	- 1 NOV 2005 ASR/JUR
Saksbeh.:	1AA
Arkiv:	41
Kopi:	
Avskrift:	

HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA MV.

Formannskapet behandlet i møte 26.10.2005 sak 0198/05

Følgende vedtak ble fattet:

Vefsn kommune gir følgende uttalelse til de enkelte forslagene, jf. avsnitt i høringsnotatet:

Del I.

Pkt.3.1:

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95. Bestemmelsen er spesielt viktig for å unngå uheldig oppdeling og hindre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Kommunen ser dette i sammenheng med et nasjonalt mål om å opprettholde/utvide bærekraftig bruk. Kommunen vurderer heller ikke dagens delingsforbud å være til hinder for utvikling på bygdene.

Pkt. 3.2.1:

Vefsn kommune mener delingsforbudet av dyrket mark bør opprettholdes ut fra at samtykke til omdisponering kan være gitt ut fra forskjellige forutsetninger, og ikke alltid innebærer at arealene skal varig ut av landbruksproduksjon.

Vefsn kommune kan heller ikke slutte seg til forslaget om at fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal, kan fradeles uten delingssamtykke. Dersom det kan etableres en kontrollmulighet når det gjelder videresalg av restarealet som tilleggsjord, kan det aksepteres fradeling av tun med inntil 5 daa stor tomt uten forutgående jordlovsbehandling.

Pkt. 3.2.2

Vefsn kommune mener at det fortsatt bør være et delingsforbud for bygninger i eller nær tunområdet og at det settes en 100 metersgrense når det gjelder definisjonen av hva som er tunområde. Forbudet bør gjelde alle landbrukseiendommer uansett areal. Mulige konsekvenser for nabobruk må kunne vurderes i de enkelte saker

Pkt. 3.2.3 og 3.2.4

Vefsn kommune mener at det ikke bør åpnes for at kommunene gis mulighet for å innføre lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling.

Det er ikke behov for endringer i plan- og bygningsloven, med mindre det generelle delingsforbudet oppheves. Dersom det generelle delingsforbudet oppheves må det tas inn i plan- og bygningsloven at det ved planlegging etter plan- og bygningsloven (§§ 2 og 63) skal legges til rette for å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest formålstjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1 i jordloven.

Pkt. 3.2.5

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å fjerne begrepet "driftseining" i § 12, 4. ledd

Pkt. 3.3

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet og overlatt til kommunene.

Pkt. 5

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om å ta inn begrepet "hagebruk" i delingsbestemmelsen.

Vefsn kommune går sterkt mot at retter skal kunne skilles fra en landbrukseiendom uten tillatelse.

DEL II:**Pkt. 2.1, 2.1, 2.3 og 2.4**

Vefsn kommune slutter seg til forslag når det gjelder avvikling av ordningen med frivillig statlig kjøp finansiert gjennom Jordfondet, jordloven § 6.

Vefsn kommune slutter seg til forslag om oppheve ekspropriasjonshjemlene i jordloven §§ 13 og 8, femte ledd samt § 16 om avløsning av bruksretter.

Del III

Vefsn kommune slutter seg til departementets forslag til endring i jordloven § 18.

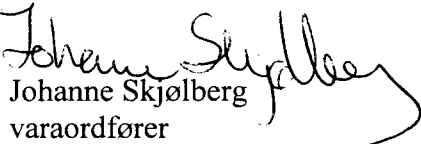
Begrunnelse:

Jordlova "har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket." I arbeidet for en samfunnsgagnlig bruk av arealressursene er delingsbestemmelsene i jordl. § 12 et sentralt virkemiddel. En oppheving av disse bestemmelsene kan medføre at kommunen som landbruksmyndighet mister et viktig styringsverktøy.

I et moderne landbruk er de samlede arealressursene viktige for å utvikle næringsgrunnlaget, delingsbestemmelsene må derfor gjelde både dyrka jord og øvrige ressurser som hører til gården.

Det er lite å vinne på å flytte delingsbestemmelsene til plan- og bygningsloven eller til nye kommunale forskrifter. For kommunen er det mer hensiktsmessig å utforme en arealpolitikk på basis av jordlovens bestemmelser, enn å skulle legge arbeid i å utforme nye lokale forskrifter.

Med hilsen


Johanne Skjølberg
varaordfører

Vedlegg: Saksutredningen

VEFSN KOMMUNE

HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA MV.

Saksbehandler: Sverre Stokka
Arkivsaksnr.: 05/01627-002

Arkiv: V04 &13

Saksnr.: Utvalg
0018/05 Fagnemnd for landbruk
0198/05 Formannskapet

Møtedato
21.10.2005
26.10.2005

Rådmannens forslag til vedtak:

Vefsn kommune gir følgende uttalelse til de enkelte forslagene, jf. avsnitt i høringsnotatet:

Del I.

Pkt.3.1:

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95. Bestemmelsen er spesielt viktig for å unngå uheldig oppdeling og hindre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Kommunen ser dette i sammenheng med et nasjonalt mål om å opprettholde/utvide bærekraftig bruk. Kommunen vurderer heller ikke dagens delingsforbud å være til hinder for utvikling på bygdene.

Pkt. 3.2.1:

Vefsn kommune mener delingsforbudet av dyrket mark bør opprettholdes ut fra at samtykke til omdisponering kan være gitt ut fra forskjellige forutsetninger, og ikke alltid innebærer at arealene skal varig ut av landbruksproduksjon.

Vefsn kommune kan heller ikke slutte seg til forslaget om at fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal, kan fradeles uten delingssamtykke. Dersom det kan etableres en kontrollmulighet når det gjelder videresalg av restarealet som tilleggsjord, kan det aksepteres fradeling av tun med inntil 5 daa stor tomt uten forutgående jordlovsbehandling.

Pkt. 3.2.2

Vefsn kommune mener at det fortsatt bør være et delingsforbud for bygninger i eller nær tunområdet og at det settes en 100 metersgrense når det gjelder definisjonen av hva som er tunområde. Forbudet bør gjelde alle landbrukseiendommer uansett areal. Mulige konsekvenser for nabobruk må kunne vurderes i de enkelte saker

Pkt. 3.2.3 og 3.2.4

Vefsn kommune mener at det ikke bør åpnes for at kommunene gis mulighet for å innføre lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling.

Det er ikke behov for endringer i plan- og bygningsloven, med mindre det generelle delingsforbudet oppheves. Dersom det generelle delingsforbudet oppheves må det tas inn i plan- og bygningsloven at det ved planlegging etter plan- og bygningsloven (§§ 2 og 63) skal legges til rette for å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest formålstjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1 i jordloven.

Pkt. 3.2.5

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å fjerne begrepet "driftseining" i § 12, 4. ledd

Pkt. 3.3

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet og overlatt til kommunene.

Pkt. 5

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om å ta inn begrepet "hagebruk" i delingsbestemmelsen.

Vefsn kommune går sterkt mot at retter skal kunne skilles fra en landbrukseiendom uten tillatelse.

DEL II:

Pkt. 2.1, 2.1, 2.3 og 2.4

Vefsn kommune slutter seg til forslag når det gjelder avvikling av ordningen med frivillig statlig kjøp finansiert gjennom Jordfondet, jordloven § 6.

Vefsn kommune slutter seg til forslag om oppheve ekspropriasjonshjemlene i jordloven §§ 13 og 8, femte ledd samt § 16 om avløsning av bruksretter.

Del III

Vefsn kommune slutter seg til departementets forslag til endring i jordloven § 18.

Begrunnelse:

Jordlova "har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket." I arbeidet for en samfunnsgagnlig bruk av arealressursene er delingsbestemmelsene i jordl. § 12 et sentralt virkemiddel. En oppheving av disse bestemmelsene kan medføre at kommunen som landbruksmyndighet mister et viktig styringsverktøy.

I et moderne landbruk er de samlede arealressursene viktige for å utvikle næringsgrunnlaget, delingsbestemmelsene må derfor gjelde både dyrka jord og øvrige ressurser som hører til gården.

Det er lite å vinne på å flytte delingsbestemmelsene til plan- og bygningsloven eller til nye kommunale forskrifter. For kommunen er det mer hensiktsmessig å utforme en arealpolitikk på basis av jordlovens bestemmelser, enn å skulle legge arbeid i å utforme nye lokale forskrifter.

Formannskapet behandlet i møte 26.10.2005, saknr. 0198/05:

Formannskapet behandling

Ronny Dorp la fram følgende forslag:

Vefsn Kommune har følgende merknad til høringen:

Del I

Delingsforbudet bygger på en holdning der det ikke er eieren, men samfunnet som er nærmest til å ta stilling til hva som vil være den samfunnsmessig mest tjenelige bruken av eiendommen. Vefsn Kommune mener det bør være eieren selv som skal ha frihet til å fatte slike avgjørelser.

Delingsforbudet kan legge unødvendige band på eieren sin mulighet til å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på landbrukseiendommen, og bør derfor fjernes i sin helhet.

Vefsn Kommune vil påpeke at en oppheving av delingsforbudet vil føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noe som styrer utviklingen i retning av større landbruksenheter. For bøndene som vil satse på annen virksomhet gir oppheving av delingsforbudet mulighet til å realisere kapitalverdi, noe som igjen vil gi grunnlag for økt satsing på næringsutvikling. En slik endring vil dessuten binde opp færre ressurser i offentlig behandling på kommunenivå av søknader om dispensasjon.

Del II

2.1 Statlig frivillig kjøp

2.2 og 2.3 Ekspropriasjon

2.4. Avløsning av bruksretter

Vefsn Kommune slutter seg til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet når det gjelder avvikling av ordningen med frivillig statlig kjøp finansiert gjennom Jordfondet, jordloven § 6.

Vefsn Kommune slutter seg til departementets forslag om oppheve ekspropriasjonshjemlene i jordloven §§ 13 og 8, femte ledd samt § 16 om avløsning av bruksretter.

Sverre Kulstad tok opp rådmannens forslag.

May Anne Brand la fram følgende forslag:

Del 1

Pkt. 3.1:

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om å oppheve delingsforbudet i §12 i jordloven av 12.05.95. Bestemmelsen er spesielt viktig for å legge til rette for en mer fleksibel løsning i eiendomspolitikken enn vi har i dag slik at politikken både kan støtte opp under en utvikling med større eiendommer, og stimulere til at mennesker som henter inntekt fra annen virksomhet enn landbruk kan eie småbruk eller bo på tomter i landbruksområdet. Kommunen ser dette i sammenheng med et nasjonalt mål om å opprettholde/ utvide bærekraftig bruk.

Det vil være fordelaktig at det utarbeides regler/ forskrifter som sikrer en mest mulig ensartet politikk for behandling av delingssaker. Disse regler må sikre:

1. Fortsatt bosetting i distriktene i etablerte våningshus selv om ikke jorda drives av eget bruk, utleies eller fradeles til andre driftsenheter.
2. Muligheter om fradeling av driftsbygning, som kan nyttes til andre næringsformål når jorda ikke drives selv; utleid eller fradeles til andre driftsenheter.
3. Kurant deling for å sikre tilleggsarealer til aktive bruk når eier tillater det.

Pkt. 3.2.1:

Ingen endring

Pkt. 3.2.2:

Vefsn kommune mener at det bør være en delingsmulighet for bygninger i eller nær tunområdet og at det kan settes for eksempel en 100-meters grense når det gjelder en definisjon av hva som er tunområde. Mulige konsekvenser for nabobruk må kunne vurderes i de enkelte saker.

Øvrige punkter uendret.

Forsamlingen samtykket i alternativ avstemming.

Vedtak: Dorps forslag fikk 1 stemme og falt.

3.1 Kulstads forslag vedtas 7 – 2 stemmer.

3.2.1 Kulstads forslag vedtas 8 – 1 stemme

3.2.2 Kulstads forslag vedtas 7 – 2 stemmer

Kulstads forslag for øvrig vedtas 8 – 1 stemme.

Formannskapet vedtak:

Vefsn kommune gir følgende uttalelse til de enkelte forslagene, jf. avsnitt i høringsnotatet:

Del I.

Pkt.3.1:

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95. Bestemmelsen er spesielt viktig for å unngå uheldig oppdeling og hindre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Kommunen ser dette i sammenheng med et nasjonalt mål om å opprettholde/utvide bærekraftig bruk. Kommunen vurderer heller ikke dagens delingsforbud å være til hinder for utvikling på bygdene.

Pkt. 3.2.1:

Vefsn kommune mener delingsforbudet av dyrket mark bør opprettholdes ut fra at samtykke til omdisponering kan være gitt ut fra forskjellige forutsetninger, og ikke alltid innebærer at arealene skal varig ut av landbruksproduksjon.

Vefsn kommune kan heller ikke slutte seg til forslaget om at fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal, kan fradeles uten delingssamtykke. Dersom det kan etableres en kontrollmulighet når det gjelder videresalg av restarealet som tilleggsjord, kan det aksepteres fradeling av tun med inntil 5 daa stor tomt uten forutgående jordlovsbehandling.

Pkt. 3.2.2

Vefsn kommune mener at det fortsatt bør være et delingsforbud for bygninger i eller nær tunområdet og at det settes en 100 metersgrense når det gjelder definisjonen av hva som er tunområde. Forbudet bør gjelde alle landbrukseiendommer uansett areal. Mulige konsekvenser for nabobruk må kunne vurderes i de enkelte saker

Pkt. 3.2.3 og 3.2.4

Vefsn kommune mener at det ikke bør åpnes for at kommunene gis mulighet for å innføre lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling.

Det er ikke behov for endringer i plan- og bygningsloven, med mindre det generelle delingsforbudet oppheves. Dersom det generelle delingsforbudet oppheves må det tas inn i plan- og bygningsloven at det ved planlegging etter plan- og bygningsloven (§§ 2 og 63) skal legges til rette for å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest formålstjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1 i jordloven.

Pkt. 3.2.5

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å fjerne begrepet "driftseining" i § 12, 4. ledd

Pkt. 3.3

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet og overlatt til kommunene.

Pkt. 5

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om å ta inn begrepet "hagebruk" i delingsbestemmelsen.

Vefsn kommune går sterkt mot at retter skal kunne skilles fra en landbrukseiendom uten tillatelse.

DEL II:**Pkt. 2.1, 2.1, 2.3 og 2.4**

Vefsn kommune slutter seg til forslag når det gjelder avvikling av ordningen med frivillig statlig kjøp finansiert gjennom Jordfondet, jordloven § 6.

Vefsn kommune slutter seg til forslag om oppheve ekspropriasjonshjemlene i jordloven §§ 13 og 8, femte ledd samt § 16 om avløsning av bruksretter.

Del III

Vefsn kommune slutter seg til departementets forslag til endring i jordloven § 18.

Begrunnelse:

Jordlova "har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket." I arbeidet for en samfunnsgagnlig bruk av arealressursene er delingsbestemmelsene i jordl. § 12 et sentralt virkemiddel. En oppheving av disse bestemmelsene kan medføre at kommunen som landbruksmyndighet mister et viktig styringsverktøy.

I et moderne landbruk er de samlede arealressursene viktige for å utvikle næringsgrunnlaget, delingsbestemmelsene må derfor gjelde både dyrka jord og øvrige ressurser som hører til gården.

Det er lite å vinne på å flytte delingsbestemmelsene til plan- og bygningsloven eller til nye kommunale forskrifter. For kommunen er det mer hensiktsmessig å utforme en arealpolitikk på basis av jordlovens bestemmelser, enn å skulle legge arbeid i å utforme nye lokale forskrifter.

Fagnemnd for landbruk behandlet i møte 21.10.2005, saknr. 0018/05:

Fagnemnd for landbruk behandling

Vedtak: Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

MILJØ Medfører saken miljøkonsekvenser ?	Hvis ja klargjør kort:
JA: x NEI:	Utnyttelse av landbruksarealene i kommunen
LIKESTILLING Berører saken likestillingsproblematikk ?	Hvis ja klargjør kort:
JA: NEI: x	

PLANFORANKRING Er saken forankret i kommuneplanen? JA: ☒ NEI:	Angi her i hvilken del, evt. i hvilken annen plan. Arealplan, landbruksplan
DELEGASJON Er saken i tråd med delegasjonsreglementet? JA: ☒ NEI:	Hvis nei, skal delegasj.reglementet endres? (angi i tilfellet hvordan)
BUDSJETT Medfører saken budsjettregulering ? JA: NEI: ☒	Hvis ja så skal reguleringen framgå i saksframlegget.

Trykte vedlegg: Landbruks- og matdepartementets høringsbrev av 30.06.05
Aktuelle §§ vist til i saksframlegg

Utrykte vedlegg: Landbruks- og matdepartementets høringsnotat "Endringer i jordlova m.v." datert 29.06.05

FORSLAG TIL ENDRINGER

I høringsnotat "Endringer i jordlova m.v." av 29.06.05 foreslår Landbruks- og matdepartementet følgende:

- Del I og II:
 - at det generelle forbudet mot deling av landbruseiendommen blir opphevet
 - at det fastsettes regler om å søke delingssamtykke når det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrket mark
 - at det må søkes delingssamtykke til deling eller fradeling 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 tinglysingskontrollen ved fradeling vert oppheva, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennom førest i samband med bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.
 - å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord.
 - å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller retter og i samband med vanhevd av jord.

Landbruks- og matdepartementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen
 - om kommunene skal gis anledning til å fastsette lokal forskrift om utvidet plikt til å søke samtykke ut fra lokale prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette føresegner i arealplanen.
 - å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns- og bygselbruk.
- Del III: Ønske om å synliggjøre i jordloven § 18 hvilke reaksjoner forvaltningen har anledning til å benytte ovenfor tilskuddsmottaker som bryter tilskuddregelverket, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsforvaltningen.
 - Del IV: Ønske om å rydde opp i regelverket ved å oppheve uaktuelle lover

GJELDENDE RETT:

Alle paragrafer det er vist til saksframlegget er inntatt på eget trykt vedlegg til saken.

Dagens delingsforbud i jordloven § 12 med departementets presiseringer i rundskriv tas likevel med innledningsvis:

§ 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.

.....

Vilkårene for å samtykke til deling er at enten samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilkårene fra fradeling innebærer en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte. Jordlovens formålsbestemmelse 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 fradelinger. Forbudet er ikke til hinder for å tillate fradelinger som er forsvarlig ut fra for eksempel hensynet til arbeid, bosetting eller driftsmessige gode løsninger."

LANDBRUKSSJEFENS VURDERING

Fra kommunens side er forslaget del I og II mest aktuell å uttale seg om. (Tallene nedenfor på hvert hovedavsnitt refererer seg til tilsvarende avsnitt i høringsnotatet)

Del I

3.1 Departementets endringsforslag – oppheving av delingsforbudet (s. 17 i notatet)

Mens § 12 i jordloven av 1995 videreførte delingsforbudet i jordloven av 1955, foreslår Landbruks- og matdepartementet nå å oppheve delingsforbudet. Det vil ifølge forslaget bare bli nødvendig å søke delingssamtykke i det tilfelle det er behov for offentlig kontroll med delingen, som for eksempel fradeling av dyrka jord.

Som begrunnelse for sitt forslag anfører Landbruks- og matdepartementet bl.a følgende:

- eieren av landbrukseiendommen bør selv ha frihet til å ta stilling til hva som skal være den mest tjenelige framtidige bruken av eiendommen
- hensynet til etablering av alternativ næringsutvikling
- legge til rette for en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon
- forenkling av regelverket slik at både eierne og offentlige myndigheter får frigjort ressurser
- ta vare på dyrka jord og ta hensyn til kulturlandskapet

- oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforholdene som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk

Landbruks- og matdepartementets forslag til oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12 innebærer at det ikke vil være nødvendig å søke om samtykke dersom grunneieren ønsker å fradele utmarka eller foreta delinger i utmarka. Til dette anfører departementet på side 17 i høringsnotatet: *"Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga."*

Fradeling av skog og utmark fører til at ressursgrunnlaget på den aktuelle eiendommen vil bli svekket. Jeg har liten tro på at skog og utmark hovedsakelig vil bli solgt som tilleggsareal til nabobruk i drift slik Landbruks- og matdepartementet har lagt til grunn. Der er snarere grunn til å frykte at utmarka blir delt i mindre enheter som selges/overføres til personer uten tilknytning til landbruket, og gjerne kanskje til selskap som driver aktiv kommersiell eiendomsutvikling/-utbygging innenfor reiseliv, turisme og friluftsliv.

Det er stort potensial for økt utnytting av utmarka med tanke på salg av jakt- og fiske i Vefsn. For å få tatt ut en større del av dette potensialet er organisering av utmarka avgjørende. Det er også et nasjonalt ønske og mål om økt grunneierstyrt planbasert forvaltning av vilt og fisk. Eiendomsstrukturen med små eiendommer i mange områder er en utfordring i denne sammenheng, og lett adgang til fradeling av utmark og opprettelse av enda flere små enheter vil neppe gjøre denne utfordringen mindre.

I tillegg er en del eiendommer eid av sameier. Forslaget må forstås slik at disse på en enkel måte kan løses opp ved fysisk deling av eiendommene, dvs. i mange små parseller. Oppløsning av sameier er positivt, men opprettelse av mange nye og små eiendommer kan skape vanskelige arronderingsmessige og driftsmessige forhold for de som driver aktiv drift i slike områder.

Samarbeid og organisering av utmarka med tanke på salg av jakt- og fiske, samt tilhørende virksomhet, er enklere å få til ved klare eierforhold og større sammenhengende eiendommer. Utmarka har utenom skogbruk gitt liten inntekt til bruket. Fremover vil dette trolig endre seg mye blant annet med utnyttelse av jaktsalg, fritidsaktiviteter, turisme mv.

Hvis delingsforbudet tas bort i utmark slik departementet foreslår er det grunn til å være bekymret for at det vil skje mange delinger av utmarka som på sikt vil medføre store ulemper for skogsdrift og forvaltning av utmarka med tanke på organisering av jakt- og fiskeområder. Oppdeling av eiendommer vil også føre til at opprinnelig eiendom mister driftsgrunnlag som kan være uheldig på kort og lang sikt. Det vil ikke være med på å skape et robust landbruk.

Forslag til nye bestemmelser kan medføre opprettelse av mange nye små eiendommer. Hvis forslag til bestemmelser vedtas vil det bli viktigere at det i kommuneplanens arealdel er klare retningslinjer for opprettelse av hyttetomter i LNF-områder

Forslaget om å oppheve delingsforbudet i jordloven vil kunne føre til ukritisk salg av bygninger og arealer for å oppnå kortsiktige økonomiske gevinster. Landets arealressurser må sees i sammenheng og forvaltes på en helhetlig og planmessig måte for å sikre matproduserende arealer for kommende generasjoner. Isoleres dyrka jord slik at den blir

liggende i større og mindre teiger i områder prega av industri, boligbygging eller fritidsbebyggelse, gjør dette arealene sårbare. Dagens delingsforbud er med på å sikre arealressursene slik at disse hensyn blir ivaretatt.

For øvrig kan jeg ikke se at dagens jordlov er til hinder for salg av tilleggsjord og utvikling av større bruk. Den er heller ikke til hinder for fradeling av store boligtomter i landbruksdistrikter for på den måte å styrke bosettingen eller for næringsutvikling og etablering av tilleggsvirksomhet på landbrukseiendommer.

Praktiseringen av delingsbestemmelsen i jordloven er nå lagt til kommunene. Kommunene har og skal ha stor handlefrihet innenfor rammene at den nasjonale landbrukspolitikken. At det skal være nødvendig å endre jordlovens delingsbestemmelse slik at den blir i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk er derimot vanskeligere å forstå. Det bør ikke være loven som skal avspeile den til enhver tid gjeldende politikken, men derimot praktiseringen. Retningslinjer om praktiseringen kan gis på ulike måter, for eksempel i rundskriv. Politikken må kunne endres uten at loven endres.

Konklusjon: Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95. Bestemmelsen er spesielt viktig for å unngå uheldig oppdeling og hindre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Kommunen ser dette i sammenheng med et nasjonalt mål om å opprettholde/utvide bærekraftig bruk. Kommunen vurderer heller ikke dagens delingsforbud å være til hinder for utvikling på bygdene.

3.2 Unntak fra delingsfriheten – plikt til å søke deling (s 18 i notatet)

3.2.1 Dyrka jord og landbrukets kulturlandskap

Landbruks- og matdepartementet foreslår at eieren må søke delingssamtykke ved fradeling 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 et annet bruk i drift.

Dersom det er gitt samtykke til omdisponering av dyrket mark vil det være tatt hensyn til om arealet lar seg tilbakeføre til jordbruksareal, for eksempel ved tilplanting. I noen saker er det også tale om midlertidig samtykke til omdisponering, for eksempel ved uttak av grus. Departementets forslag synes derfor egnet kun i de tilfeller det er gitt varig samtykke til andre formål enn landbruk. For å unngå et uklart regelverk med muligheter for omgåelser, bør dagens regelverk beholdes.

Med dagens praktisering kan jeg ikke se at dagens jordlov er til hinder for fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal. I Vefsn er det praksis å gi delingssamtykke av tomt på inntil 5 daa rundt husene ved salg av restarealene til rasjonaliseringsformål. Delingen blir i slike tilfeller sett i sammenheng med konsesjonssøknad på øvrig areal.

I dag kan kommunene i konsesjonssaker sette vilkår om frasalg av deler av eiendom som tilleggsjord til nabobruk. Oppheves delingsbestemmelsen slik at tilleggsjord kan fradeles fritt blir det et spørsmål hvordan kommunene skal følge opp og reagere dersom arealene ikke blir solgt videre.

Det er ingen merknader til at fylkeslandbruksstyret skal være klageinstans for kommunale vedtak etter § 12 andre og femte ledd.

Konklusjon: Vefsn kommune mener delingsforbudet av dyrket mark bør opprettholdes ut fra at samtykke til omdisponering kan være gitt ut fra forskjellige forutsetninger, og ikke alltid innebærer at arealene skal varig ut av landbruksproduksjon.

Vefsn kommune kan heller ikke slutte seg til forslaget om at fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal, kan fradeles uten delingssamtykke. Dersom det kan etableres en kontrollmulighet når det gjelder videresalg av restarealet som tilleggsjord, kan det aksepteres fradeling av tun med inntil 5 daa stor tomt uten forutgående jordlovsbehandling.

3.2.2 Fradeling av bygninger i tun (notatet s. 20)

Landbruks- og matdepartementet vurderer om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

Departementets forslag til nytt 5. ledd i jordloven § 12 har følgende ordlyd: *"Bygninger som ligg i eller nær tunområde kan ikkje frådelast eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk utan kommunens samtykke. Frådeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret påreknelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling."*

I utgangspunktet bør det være et delingsforbud når det gjelder bygninger i eller i nærheten av tunet. Slike areal/bygninger bør være forbeholdt landbruket og ikke gjøres om til lett omsettelige objekter. I slike saker bør det fortsatt være et generelt delingsforbud slik forslaget legger opp til.

I lovforslaget stilles så vidt jeg kan bedømme strengere krav hva gjelder drifts- og miljømessige forhold enn hva som er tilfelle i gjeldende jordlov og jeg har ingen merknader til dette. Vefsn kommune bør derfor slutte seg til departementets lovforslag når det gjelder bygninger i eller nær tunområdet.

Vefsn kommune bør også slutte seg til Landbruks- og matdepartementets forslag om en 100-metersgrense målt fra noen av bygningene på eiendommen når det gjelder hva som anses for å være "nær tunområdet". En slik fast avstand er hensiktsmessig og lett å forholde seg til for alle. Likevel er det ikke sikkert at hensynet til mulige drifts- og miljømessige konsekvenser for naboeiendommer blir tilstrekkelig ivaretatt i lovforslaget slik som i gjeldende lov, og at dette forholdet må undergis en nærmere vurdering.

Jeg kan ikke se at det er hensiktsmessig å knytte delingsforbudet for bygninger i eller nær tunområdet til eiendommer som er konsesjonspliktige etter konsesjonsloven § 4 nr 4. Hvis eiendommer ligger i et aktivt landbruksområde og kan oppsplittes fritt, kan de drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften i området øke ytterligere. Delingsforbudet for bygninger i eller nær tunområdet bør derfor gjelde for alle landbrukseiendommer uansett areal.

Konklusjon: Vefsn kommune mener at det fortsatt bør være et delingsforbud for bygninger i eller nær tunområdet og at det settes en 100 metersgrense når det gjelder definisjonen av hva

som er tunområde. Forbudet bør gjelde alle landbrukseiendommer uansett areal. Mulige konsekvenser for nabobruk må kunne vurderes i de enkelte saker

3.2.3 Forholdet til plan- og bygningsloven (notatet s. 21)

3.2.4 Unntak fra delingsfriheten – søknadsplikt fastsatt i lokal forskrift (notatet s. 22)

De aller fleste landbruksarealer er lagt ut som LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelder med unntak av *"landbruks-, natur og friluftsområde der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre utbyggingsplan før deling og utbygging kan skje"*, jf. jordloven § 2.

Der det i kommuneplanens arealdel er åpnet for spredt utbygging er landbruksinteressene i noen grad hensyntatt i bestemmelsene til planen. Der planbestemmelsene er gode og entydige vil behandling av søknad om deling etter plan- og bygningsloven kunne ivareta noen av de hensyn som jordloven i dag ivaretar. Dette gjelder imidlertid ikke søknader om fradeling av arealer der disse også i framtida skal utnyttes til landbruksformål.

Departementet anfører at fradeling til formål i strid med arealbruk og forskrifter i vedtatt plan krever planendring eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Når det gjelder fradelinger i skog og utmark, vil det etter min vurdering normalt bli svært vanskelig å avslå dispensasjon etter plan- og bygningsloven for fradeling av større eller mindre arealer av hensyn til landbruksinteressene dersom det generelle delingsforbudet i jordloven oppheves. Ved behandling av søknad etter plan- og bygningsloven § 7 er det ikke mulig å legge vekt på de negative konsekvensene fradelinga vil medføre for det enkelte bruk, slik jordloven gjør i dag. Kommunen kan dermed ikke avslå søknad om dispensasjon etter pbl. § 7 for fradeling av for eksempel 50 dekar produktiv skog etter, dersom formålet for fradelinga er fortsatt skogsdrift.

I forbindelse med generasjonsskifte på landbrukseiendom er det ikke uvanlig at det ønskes/ søkes om oppdeling. Ei oppheving av det generelle delingsforbudet vil derfor ikke legge til rette for en politikk som støtter opp under ei utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- eller tjenesteproduksjon, snarere tvert imot. Gjennom ei oppheving av nevnte forbud vil lovgiver etter min vurdering understreke at skog og utmark har liten verdi som landbruksareal.

Departementet mener videre at dersom en eier skal dele sin eiendom, kan kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 63 (deling av eiendom) avslå søknaden dersom det ved delingen oppstår forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, forskrift, vedtekt eller plan. Bygningssjefen kommenterer at dagens ordlyd i § 63 vil være vanskelig å praktisere uten ytterligere tilføyelser i lovteksten.

Departementet stiller spørsmål om tilnærmet samme mulighet som delingsforbudet i jordloven bør etableres gjennom arealdel til kommuneplanen. Det vurderes om kommunene bør få mulighet til fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke om samtykke til deling ut fra lokale tilhøve og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i føresegnene i plan- og bygningsloven slik at kommune kan sette føresegner i arealplanen.

Kommuneplan/arealdel er omfattende og fanger ikke alltid opp detaljene. Mange kommuner har ennå ikke arealdel, og hos de som har er nok en del dårlige planer. Dersom ikke bestemmelsene i arealdelen er gode nok, er det tvilsomt om det er grunnlag for å avslå en søknad om deling av skog/utmark eller annen uproduktiv mark ut fra hensynet til landbruksinteressene med hjemmel i pbl. § 63.

I landbrukspolitikken er det blitt framhevet at det er viktig å utnytte alle ressursene på bruket. I Vefsn er det mange små bruk, og ofte oppdelte i flere teiger. For å kunne utnytte skog og utmark til næringsutvikling innen jakt, fiske, opplevelser etc. er det ofte nødvendig med samarbeid mellom mange grunneiere. En økende oppsplitting av utmarka vil gjøre det ytterligere vanskelig å utnytte skog og utmark i næringsøyemed.

Det er ingen motforestilling til at det er riktig og viktig å bidra til forenkling av regelverk. Spørsmålet er om en oppnår dette ved de endringer departementet nevner. Trolig vil en bare flytte på oppgavene, og ønsket forenkling uteblir.

En annen mulighet er at det generelle delingsforbudet i jordloven beholdes, men at kommunene gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan vedta at jordlovens §§ 9 og 12 ikke skal gjelde for nærmere avgrensede områder, uten at det samtidig stilles krav om bebyggelsesplan. Det kan være et tiltak til forenkling fordi det i mange tilfeller er lite hensiktsmessig å stille krav om bebyggelsesplan. Dette fordi det i mange områder bygges svært få hus/hytter/ næringsbygg pr. år, samt at disse har en svært spredt beliggenhet.

En slik endring av regelverket vil bety ei vitalisering av kommuneplanen som styringsverktøy for kommunene. Gjennom kommuneplanens arealdel vil kommunene da kunne legge til rette for en betydelig enklere saksbehandling i områder som er lite viktige for landbruket. Samtidig vil kommunene sikres fortsatt myndighet og handlingsrom til både å sikre landbruksinteressene i viktige landbruksområder, og til å legge til rette for næringsutvikling og bosetting. Det vil oppfattes som betydelig mer positivt at kommunen gjør unntak fra delingsforbudet i enkelte områder, enn at kommunen innfører lokal forskrift med strengere regler enn hva tilfelle er i andre kommuner.

Konklusjon: Vefsn kommune mener at det ikke bør åpnes for at kommunene gis mulighet for å innføre lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling.

Det er ikke behov for endringer i plan- og bygningsloven, med mindre det generelle delingsforbudet oppheves. Dersom det generelle delingsforbudet oppheves må det tas inn i plan- og bygningsloven at det ved planlegging etter plan- og bygningsloven (§§ 2 og 63) skal legges til rette for å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest formålstjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1 i jordloven.

3.2.5 Unntak fra og begrensninger i plikten til å søke deling (notatet s. 24)

Departementet mener m.a. at begrepet "driftseining" bør fjernes fra § 12, og begrunner det med at det må være tilstrekkelig at eiendommene er på "samme eierhånd" på samme måten som i § 20 i ny Lov om eiendomsregistrering (antas å tre i kraft fra 01.01.2007). Bygningssjefen opplyser at dette er en lov som har vært diskutert i mange år, og de ser ikke bort fra at det kan ta sin tid før der tas i bruk.

Selv om forslaget har et forenklingspotensiale i seg er det ingen problem å forholde seg til dagens bestemmelser samtidig som det oversiktlig å ha det i samme lov som delingsforbudet. Uansett bør forslaget stilles i bero minst til den nye loven er vedtatt.

Konklusjon

Vefsn kommune slutter seg ikke til forslaget om å fjerne begrepet ”driftseining” i § 12, 4. ledd

3.3 Kontroll med at det ikke blir gjennomført ulovlig deling (notatet s 24)

Kontroll av om deling er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven tilligger i dag tinglysingsmyndigheten. Slik kontroll kan like godt utøves av kommunen i forbindelse med behandling av sak om deling og oppmåling.

Når det gjelder nødvendige kontrolltiltak, antas at det for konsesjonsfrie erverv vil være tilstrekkelig å innskjerpe plikten til å fylle ut punkt 1 i dagens egenerklæring om konsesjonsfrihet samt å ta inn et tilsvarende punkt i søknadsskjemaet for konsesjon.

Konklusjon:

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet og overlatt til kommunene.

5 Særlige ord og uttrykk i lovforslaget (notatet s 26)

Begrepet ”hagebruk” er naturlig å ta inn i ny delingsbestemmelse på lik linje med jordbruk og skogbruk.

Forslaget om å utforme delingsbestemmelsen slik at den ikke lenger skal omfatte retter som ligger til eiendommen er derimot uakseptabelt. En viser til det som er anført vedrørende jakt- og fiskeretter ovenfor i punkt 3.1. Kommunen mener at det også vil være svært uheldig om beiteretten kan skilles fra en landbrukseiendom uten tillatelse.

Konklusjon:

Vefsn kommune slutter seg til forslaget om å ta inn begrepet ”hagebruk” i delingsbestemmelsen.

Vefsn kommune går sterkt mot at retter skal kunne skilles fra en landbrukseiendom uten tillatelse.

Del II

2.1 Statlig frivillig kjøp (notatet s 30)

2.2 og 2.3 Ekspropriasjon

2.4. Avløsning av bruksretter

Dette er bestemmelser som i liten eller ingen grad har vært anvendt i Vefsn de siste 20-25 årene.

Konklusjon

Vefsn kommune slutter seg til forslag når det gjelder avvikling av ordningen med frivillig statlig kjøp finansiert gjennom Jordfondet, jordloven § 6.

Vefsn kommune slutter seg til forslag om oppheve ekspropriasjonshjemlene i jordloven §§ 13 og 8, femte ledd samt § 16 om avløsning av bruksretter.

Del III (notatet s 37)

Jordloven § 18 hjemler i dag departementets rett til å fastsette forskrifter om fordeling og vilkår for utbetaling av tilskudd etter jordbruksavtalen eller lignende tilskudd. Departementet mener det er ønskelig at også rettene til både produsentene og omsetningsleddene og plikter knyttet til utbetalingen blir forankret i lovteksten på en tydeligere måte enn i dag.

Konklusjon

Vefsn kommune slutter seg til departementets forslag til endring i jordloven § 18.

Del IV, Oppheving av ulike lover (notat s 39)

Forslaget innebærer oppheving av lover som departementet mener har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller fordi de ha mistet sin reelle funksjon av andre årsaker. Kommunen har liten forutsetning til å uttale seg om dette.

John Arvid Heggen
fung. rådmann

Sverre Stokka