



HURDAL KOMMUNE
Plan- og driftsetaten

Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr:	2005/1130-104
Monat:	- 1 NOV 2005 ASR/JOR
Saksnr.:	1117
Kopi:	41

Deres ref:

Vår ref:
05/00857-3

Saksbeh:
Ola Bihaug
ola.bihaug@hurdal.kommune.no

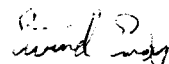
Arkivkode:
V00

Dato:
31.10.2005

Svar ang. høringsbrev - forslag til diverse endringer i jordloven mv.

Vedlagt følger Hurdal kommunes høringsuttalelse angående endringer i jordloven mv.

Med hilsen


Eivind Engh
skogbrukssjef

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
037/05	Plan- og næringsutvalg	18.10.05

Høringbrev - forslag til diverse endringer i jordloven mv.

Saksdokumenter

1. Landbruks- og matdepartementet: Høringbrev av 30.06.2005. **Bilag 1.**
2. Landbruks- og matdepartementet: Høringsnotat, Endring i jordlova m.v. av 29.06.2005. **Bilag 2 (kun sammendrag).**

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt ut på høring et forslag om endring av jordloven mv. Det som er ute på høring:

- oppheving av delingsforbudet, jordlova § 12, del I,
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- tilskottsordninga, jordlova § 18, del III,
- oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.

Kommunen har valgt å konsentrere seg om første punkt.

Den første jordloven av 1928 inneholdt ikke noe forbud mot deling, og konsekvensen ble mange små bruk.

I 1955 ble denne erstattet og det kom inn et forbud mot deling av eiendommer. Men denne loven gjaldt ikke for tomter inntil 2 daa.

I 1965 ble 2 daa grensa oppheva på grunn av at loven hadde hatt uheldig virkning med følge at det skjedde veldig mange fradelinger som førte til spredt og tilfeldig oppsetting av boliger. Dagens delingsparagraf (§12) bygger på prinsippet at det er samfunnet som skal ta avgjørelsen om hva som er best bruk av en eiendom.

Bakgrunnen for det nye forslaget er at LMD mener det er et behov for endring. Det er et ønske om forenkling. Blant annet på grunn av St.prp. nr 1 2004-2005 som inneholder ønsker om å konsentrere offentlig innsats og virkemidler som har potensial for å sikre bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene. De sier at man skal gjøre det mer attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk.

Stikkord fra LMD's høringsnotat om hvorfor endringen bør innføres:

- 1) Det skal bli mer attraktivt å bo på bygda – mer bosetting
- 2) Fjerne unødvendige hindringer for alternativ næringsutvikling
- 3) "Landlig" bosetting uten å være produsent (bonde)
- 4) Mer salg av tilleggsjord
- 5) Forenkling av behandlingen (i 91% av søknaden gis det tillatelse i dag, LMD mener da at det er unødvendig å ha denne behandlingen)

LMD foreslår følgende tiltak for å nå dette målet:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingsamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, for eksempel ved fradeling av dyrka jord.
- at eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradelinga gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
- at tinglyskontrollen ved fradeling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomføres i sammenheng med kommunen sin behandling av sak om deling og oppmåling etter regler i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Det foreslås altså at det skal være fritt fram å dele en eiendom i forhold til jordloven, med unntak:

- dersom det er dyrka mark som ikke skal selges som tilleggsareal, men brukes til noe annet.
- Dersom selger ønsker å holde igjen noe av den dyrka marka ved salg som tilleggsjord ("lage et småbruk"/ selge deler av den dyrka marka).
- Fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen (hus på rene skogeiendommer og setertun er ok å dele fra).
- Der kommunen har fastsatt en lokal forskrift om hva det skal søkes om.

LMD sier at offentlige myndigheter som en følge av om endringsforslaget går igjennom, mister muligheten til å påvirke eiendomsstrukturen i skog og utmark. De er klar over at dette kan føre til at skog og utmark kan bli delt i mindre enheter, noe som kan få følger for rasjonell drift.

Saksvurderinger

Generelt støttes LMD's forslag om forenkling og presisering av jordloven m.v.

Men forslaget om oppheving av delingsforbudet må vurderes nærmere.

Generell vurdering av punktene (målene med endringen) nevnt av LMD:

- 1,3) Det vil bli mer attraktivt å bo ved landlig bosetting, det er i alle fall de som bor på bygda enige om. Men dette blir dyrere for samfunnet enn en mer rasjonell boligpolitikk. det tenkes her på skolebarnttransport, gangveger, gatebelysning, offentlig transport, hjemmehjelpstjenester, kloakk, strøm, vann, vegutbygging osv. Angående ønsket om flere folk på bygda, så er det kommuneplanen som styrer det gjennom "gule" områder og grendene med spredt boligbygging. Jordloven er ikke noe hinder, da det er kommunens arealpolitikk som styrer. Det kan her virke som noe av poenget med lovforslaget er at kommuneplanen skal svekkes, og at det skal være dispensasjonssaker som blir veien å gå gjennom plan- og bygningsloven (pbl), selv om LMD sier at det ikke er hensikten med lovforslaget at man skal legge til rette for flere dispensasjonssaker.
- 2) Ønsket om mer alternativ næringsutvikling er bra, men dette strander vel ikke bare på jordloven. Det er mange andre faktorer som har en mye større innvirkning på dette med næringsutvikling, for eksempel finansiering, kommuneplan og konsesjon. Tanken er vel at det skal bli lettere å skille ut enheter på eiendommen slik at man kan pantsette denne delen uten å risikere hele gården for et prosjekt. Dette kan løses enklere ved å si at man ved søknader om fradeling skal legge større vekt på samfunnsinteresser enn eiendommens avkastning.
- 4) Angående mer salg av tilleggsjord så er ikke dagens jordlov noen brems for dette, tvert i mot. Det er kun behandlingsgebyret (kr. 1.500) som måtte være en hindring. Søknad vil også med det nye lovforslaget måtte sendes kommunen så lenge jordet/skogen ikke er en egen registerenhet for behandling etter pbl. Dersom

jordloven oppfattes som en brems for salg av tilleggsjord vil dette også kunne løses ved at det fokuseres mer på samfunnsinteressene i dagens lov.

- 5) Forenkling av behandlingen da 91 % av søknadene uansett innvilges. En del personer er innom og spør om deling, og velger å ikke søke på grunn av at de får signaler om at deres planer om fradeling strider mot lovverket. 91% er derfor neppe helt korrekt. Men de aller fleste innvilges, men ofte er det med vilkår som kanskje ikke vil fanges opp gjennom kun en pbl behandling, og som det med fordel kan være å ta med seg.

Mer spesifikk vurdering av konsekvenser av lovforslaget

Angående forslagetets konsekvenser for dyrkbare arealer:

Med oppheving av delingsforbudet vil eier av landbrukseiendom kunne omsette tilleggsjord uten samtykke fra kommunen. Dette er en fordel, uten at vi oppfatter det som at dette ikke tillates i dag. LMD sier at all eiendom en eier har i en kommune, skal oppfattes som en eiendom. De sier og at dersom eier ved fradeling av dyrka jord som tilleggsjord ønsker å beholde noe dyrka mark selv, så er dette søknadspliktig. Men dette kommer ikke fram i lovteksten, som kun sier at "samtykke er ikke nødvendig dersom formålet med fradelinga eller delinga er å overdra jorda som tilleggsareal til annen eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk.". Hvis dette leses bokstavelig, så kan en eier også overdra litt av dyrkajorda si til et småbruk som tilleggsjord uten at det må søkes. Da oppnås ikke bruksrasjonalisering men det motsatte.

Angående forslagetets konsekvenser for skogbruken:

Det vil med dette forslaget bli fritt fram å dele fra tomter i skog, så lenge pbl ikke har noen motforestillinger.

La oss si at skogeier ønsker å dele fra 2 daa skog som ligger i LNF område fra sin store skogeiendom.

Eier vil gjøre om parsellen til bolig/selge parsellen som bolig:

I dag:

- jordlovsbehandling – deling (§12) og omdisponering (§9) i en behandling
- behandling etter pbl

Med ny jordlov:

- jordlovsbehandling – omdisponering (§9)
- behandling etter pbl

= Så å si lik behandling

Eier vil dele fra parsellen som skog men eie den selv:

I dag :

- jordlovsbehandling – deling (§12)
- behandling etter pbl

Med ny jordlov:

- behandling etter pbl

= En behandling mindre

Eier vil selge parsellen som skog:

I dag blir behandlingen:

- jordlovsbehandling – deling (§12) og omdisponering (§9) i en behandling
- behandling etter pbl
- behandling etter konsesjonsloven

Med ny jordlov:

- behandling etter pbl
- behandling etter konsesjonsloven

=En behandling mindre

En konklusjon på dette er at endringene i kommunens behandling blir veldig små, og at saken uansett må inn til kommunen for vurdering. Forskjellen blir hva søknaden vurderes etter. Konsekvensen for skogbruket er at dette kan/vil føre til en veldig oppsplittet og urasjonell eiendomsstruktur. Det at små tomter blir liggende ubrukt kan også være et godt argument for en eier dersom han noen år etter fradelingen ønsker å ta i bruk tomten som bolig. Kommunen kan da bli frista til å godkjenne ei omdisponering, da eier kan vise til at tomten bare ligger der ubrukt.

Angående forslagetets syn på fradeling av bygninger i tun:

LMD vurderer om det skal gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelinga gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

LMD mener i denne forbindelse at fradeling av bygninger i forbindelse med rene skogeiendommer ikke skal være søknadspliktig. Det samme gjelder seterbygninger. Dette kan kanskje være greit når det gjelder rene skogeiendommer. Det er sjelden man trenger å bo på en skogeiendom for å drive den. Men man kan her fort få en "kårboligproblematikk". Eks: eier av skogen deler fra bygningene til ei tomt på 4 daa. Skogen selges og den nye eieren ønsker bolig for å drive skogen.

Angående setertun ville det kunne være negativt for landbruket om det her gis et frislipp på å selge disse som for eksempel fritidsboliger. Dette er en del av produksjonsgrunnlaget for gården, selv om den i de siste tiårene ikke er benyttet. Dette vil bli tilsvarende som å dele fra driftsbygningen på en gård som tilfeldigvis de to siste årene har leid bort jorda til naboen.

Angående tun må det nevnes at også dagens regelverk tillater og oppfordrer til fradeling av tun dersom det øvrige arealet selges som tilleggsjord til aktive driftsenheter. Dette er en måte å ivareta ønsket om bruksrasjonalisering og samtidig sørge for at det bor folk på gårdstunet. Folk kan da bo i landlige omgivelser uten selv å eie og drive en landbrukseiendom. Kommunen innvilger allerede i dag fradeling av tun for salg av jord/skog der dette er hensiktsmessig.

Angående forholdet til vedtatte planer:

Hensynet til jordloven blir allerede ivaretatt med kommuneplanen og rulleringen av denne.

Konklusjon

Forslaget til en endring i jordlovens §12 vil, slik rådmannen ser det, føre til en lov som i utgangspunktet sier ja til all deling og som får konsekvenser for en del andre lovverk. I tillegg skal det være en hel del unntak, og mulighet for kommunen til å fastsette egne forskrifter for hva det kreves tillatelse for å dele. Eventuelt kan slike bestemmelser tas inn i plan- og bygningsloven.

Dette er en motsatt tilnærming til delingsspørsmålet enn dagens §12 har, hvor all deling i utgangspunktet er forbudt. Rådmannen mener dagens §12 ble utformet slik den er med en den hensikt å hindre oppstyking av rasjonelle eiendommer. Dette ønsket står slik en ser det fortsatt ved lag.

Rådmannen mener de ønsker Stortinget har kan gjennomføres ved å endre dagens §12 til å rette mer fokus mot samfunnsinteresser enn eiendommens produksjonsgrunnlag. På denne måten kan en eier av eiendom enten dele fra en del av eiendommen for å ha et panteobjekt ved en tilleggsnæring dersom det er ønskelig, eller han kan og dele fra jorda og beholde tunet hvis det er et ønske.

Problematikken med å få folk til å flytte til småbruk eller boligeiendommer i landbruksområder på bygdene må i stedet tas igjennom kommuneplanleggingen. Kommuneplanen er også med på å styre hva som tillates av næringsutvikling både i og utenfor landbruksområder.

Rådmannens forslag til vedtak:

Hurdal kommune mener gjeldende §12 i jordloven ble innført ut i fra at man hadde fått en utvikling man ikke ønsket. Man så at eiendommer ble delt opp i for små enheter. Kommunen mener en slik utvikling fortsatt er uønsket, og at dagens lov ikke er til hinder for sammenslåing av eiendommer.

Etter kommunens vurdering vil det nye forslaget, med blant annet en mulighet til lokale delingsforskrifter, kunne føre til at prosessen rundt deling av eiendom blir mer komplisert enn i dag. Hensikten med lovforslaget er at deling skal bli enklere for de som vil tenke alternativ bruk av jorda. Kommunen mener forslaget vil virke mot sin hensikt.

Hurdal kommune går i mot forslaget til ny delingsparagraf i sin helhet.

Det foreslås i stedet et lovforslag som er tilsvarende dagens, men hvor man ved vurderingene etter §12 gir samfunnsinteressene enda større vekt enn i dag.

Kommunen mener dessuten at en stor del av de ønskene Stortinget har gjennom St.prp. nr. 1 2004-2005, vil kunne løses gjennom kommuneplanen.

Plan- og næringsutvalgs behandling - 18.10.05:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og næringsutvalgs vedtak - 18.10.05:

Hurdal kommune mener gjeldende §12 i jordloven ble innført ut i fra at man hadde fått en utvikling man ikke ønsket. Man så at eiendommer ble delt opp i for små enheter. Kommunen mener en slik utvikling fortsatt er uønsket, og at dagens lov ikke er til hinder for sammenslåing av eiendommer.

Etter kommunens vurdering vil det nye forslaget, med blant annet en mulighet til lokale delingsforskrifter, kunne føre til at prosessen rundt deling av eiendom blir mer komplisert enn i dag. Hensikten med lovforslaget er at deling skal bli enklere for de som vil tenke alternativ bruk av jorda. Kommunen mener forslaget vil virke mot sin hensikt.

Hurdal kommune går i mot forslaget til ny delingsparagraf i sin helhet.

Det foreslås i stedet et lovforslag som er tilsvarende dagens, men hvor man ved vurderingene etter §12 gir samfunnsinteressene enda større vekt enn i dag.

Kommunen mener dessuten at en stor del av de ønskene Stortinget har gjennom St.prp. nr. 1 2004-2005, vil kunne løses gjennom kommuneplanen.

Utskrift til: