



NANNESTAD KOMMUNE

Teknisk
Forvaltning

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep

N-0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130	Doknr.: - 110
Mottatt: 01 NOV 2005 ASR/JUR	
Saksøen: 1A A	Arbeid: 41
Kopi:	Avskrift:

Vår ref.

MAS 05/01576-004/V6 &00

Deres ref.

Dato

31.10.2005

MELDING OM VEDTAK - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN MV - HØRING

Landbruksnemnda behandlet i møte 26.10.2005 sak 0022/05. Følgende vedtak ble fattet:

Nannestad 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.

Gjennom vår vurdering av saken har kommunen kommet fram til at det nye forslaget, med blant annet en mulighet til lokale delingsforskrifter, vil føre til at prosessen rundt deling av eiendom vil bli mer komplisert enn i dag. Hensikten med lovforslaget er at deling skal bli enklere for de som vil tenke alternativ bruk av jorda. Nannestad kommune mener forslaget vil virke mot sin hensikt.

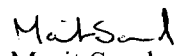
Kommunen går i mot forslaget til ny delingsparagraf i sin helhet.

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

Kommunen vil også si at en stor del av de ønskene stortinget har gjennom St.prp.nr 1 2004-2005 vil kunne løses gjennom kommuneplanleggingen.

Cato Sand
Utvalgets leder

Med hilsen


Marit Sand
jordbrukssjef

Åpningstid: Offentlig servicekontor 8.00 - 15.30	Postadresse: Nannestad kommune 2030 Nannestad	Telefon: 66 10 50 00 Faks: 66 10 50 10	Konto: 6208.05.00500 Konto - skatt 7855.06.02384	E-post: postmottak@nannestad.kommune.no Internett: www.nannestad.kommune.no
---	--	---	---	--

Post adresseres til Nannestad kommune – ikke til enkeltpersoner

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Marit Sand
Arkivsaksnr.: 05/01576-002

Arkiv: V6 &00
LAV 261005

FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN MV - HØRING

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK 29.09.2005:

Nannestad 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.


Gjennom vår vurdering av saken har kommunen kommet fram til at det nye forslaget, med blant annet en mulighet til lokale delingsforskrifter, vil føre til at prosessen rundt deling av eiendom vil bli mer komplisert enn i dag. Hensikten med lovforslaget er at deling skal bli enklere for de som vil tenke alternativ bruk av jorda. Nannestad kommune mener forslaget vil virke mot sin hensikt.

Kommunen går i mot forslaget til ny delingsparagraf i sin helhet.

Kommunen foreslår i stedet et lovforslag som er tilsvarende dagens, men hvor man ved vurderingene etter §12 gir samfunnsinteressene ennå større vekt enn i dag. Kommunen vil også si at en stor del av de ønskene stortinget har gjennom St.prp.nr 1 2004-2005 vil kunne løses gjennom kommuneplanleggingen.



Stig Pedersen Hoseth
rådmann



Alf Rørbakk
teknisk sjef

Dokumentliste:

Høringsbrev
Høringsnotat, Endring i jordlova m.v.

Vedlegg:

1
2

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,

- tilskotsordninga, 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 da kom det 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 dette 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 oppheva samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke 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 tinglysingskontrollen 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 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 dette 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.

Vurdering:

Generelt støttes LMDs 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 vi som bor på bygda enige om. Men dette blir dyrere for samfunnet enn en mer rasjonell boligpolitikk. Vi tenker her på skolebartransport, gangveger, gatebelysning, offentlig transport, hjemmehjelp tjenester, kloakk, strøm, vann, vegutbygging osv. Spredt bebyggelse er i det hele tatt mye mindre rasjonelt enn den planleggingen vi nå forsøker å innføre (fortetting, kjerneområde landbruk osv). Nannestad er heller ingen fraflyttingskommune hvor det er problemer med å få folk til å bosette seg. Angående ønsket om flere folk på bygda, så er det kommuneplanen som styrer det gjennom "gule" områder/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). LMD sier at det ikke er hensikten at man skal legge til rette for flere disp saker.
- 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 jordloven noen brems for dette. Det er kun behandlingsgebyret som måtte være en hindring. Søknad vil også med dette lovforslaget måtte sendes kommunen så lenge jorden/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 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.

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 ikkje nødvendig dersom formålet med fradelinga eller delinga er å overdra jorda som tilleggsareal til annan eigedom 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 skogbruket:

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 tomta som bolig. Kommunen kan da bli frista til å godkjenne ei omdisponering, da eier kan vise til at tomta 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.

Angeående setertun mener rådmannen det ville være veldig synd om det her gis et frislipp på å selge disse som hytter. Dette er en del av produksjonsgrunnlaget for gården, selv om den i de siste tiårene ikke er benyttet. Rådmannen mener dette ville blitt tilsvarende 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 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 landlege omgivelser uten selv å eie og drive en landbrukseiendom. Kommunen er positiv til dette og det innvilges i dag fradeling av tun og jord/skog der dette er hensiktsmessig.

Angående forholdet til vedtatte planer

Nannestad har en bestemmelse i kommuneplanen som sier at jordlovens §§9 og 12 skal gjelde helt til et område er utbygd. LMD spør da om det skal legges opp til overgangsregler, eller om det skal kunne lages lokal forskrift om hva det må søkes på for å få dele eiendom. Videre vil de vite om det er ønskelig at en tilsvarende bestemmelse tas inn i pbl – en bestemmelse om eiendomsforhold, tomtegrenser og driftsmessige forhold fram til spaden stikkes i jorda, eller om det skal åpnes for at kommunen selv kan fastsette en lokal forskrift om deling av eiendom.

- Rådmannen mener at plan og bygningsloven i tilfelle må være rett veg å gå. Da tas bestemmelsene inn i kommuneplanen, og kan knyttes til hvert enkelt område.
- En forskrift vil bli et tillegg til kommuneplanen, og det vil bli vanskelig for kommunen å lage en "god forskrift" som kan ta vare på de hensyn som ønskes ivaretatt.

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 også 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 vi 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 tas igjennom kommuneplanleggingen. Kommuneplanen er også med på å styre hva som tillates av næringsutvikling både i og utenfor landbruksområder.