



DET KONGELIGE LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 1130	Doknr.: 111
Mottatt: 7 NOV 2005 ASR/JC	
Saksmappe: 1AA	Ark.: 41
Kopi:	Avskrift:

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA M.M.

Viser til høringsbrev datert 30.06.05.

Utvalg for Næring/infrastruktur i Sortland kommune har behandlet høringsnotatet i møte 24.06.05 som sak 60/05.

Utvalgets høringsuttalelse følger som vedlegg.

Med hilsen

Ottar Skog
leder

Karl Peder Haugen
Karl Peder Haugen



HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA M.V.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
060/05	Næring/infrastruktur	24.10.05

DOKUMENTER I SAKEN

HØRINGSNOTAT - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA MV. (Utsendt til forrige møte)
Høringsuttalelse fra Nordland Fylkeslandbruksstyre, datert 15.09.05 (v)

FAKTA I SAKEN

Landbruks- og Matdepartementet har den 4. juli sendt blant annet kommunene høringsbrev med følgende forslag til endringer i jordlova m.v.:

- Del I: Oppheving av delingsforbudet, jordlovens § 12
- Del II: Oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord, og føresegner om ekspropriasjon etter jordloven
- Del III: Tilskotsordninger, jordlovens § 18
- Del IV: Opheving av noen uaktuelle lover.

Kommunens uttalelse vil begrense seg til oppheving av delingsforbudet, jordlovens § 12, da det er dette som er mest relevant for kommunen å engasjere seg i.

Departementets forslag går ut på:

Delingsforbudet i jordlovens § 12 blir oppheva, men det foreslås at det fortsatt skal være nødvendig med delingssamtykke ved fradeling av dyrka jord og bygninger som er en nødvendig del av drifta, blant annet våningshus, dersom dette ikke skjer i forbindelse med salg av resteiendommen som tilleggsjord.

Departementets begrunnelsen for forslaget er:

- Oppheving av delingsforbudet kan gjøre det lettere å få til bosetting på bygdene.
- Oppheving av delingsforbudet kan stimulere til mer næringsutvikling og medvirke til ønsket endring av bruksstruktur.
- Mindre arbeid for det offentlige (Over 90 % av sakene blir innvilga som omsøkt).
- Regjeringa har ei målsetting om å halvere den årlige omdisponering av verdifulle jordressursar innen 2010 (fra 20 000 til 10 000 daa pr år). Derfor er det nødvendig med offentlig styring av fradeling av dyrka jord.

Gjeldende lov, § 12 første ledd:

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, 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).

Forslag til ny lovtekst, § 12 første ledd:

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbru eller hagebruk kan utan hinder i denne lov delast, eller det kan stiftast bruksrettar til del av eiendomen. Deling krev likevel samtykke frå kommunen om delinga vert råka av andre eller femte ledd, eller av forskrift etter § 13.

- Andre ledd omfatter dyrka jord
- Femte ledd omfatter bygninger
- Ny § 13 gir kommunen mulighet til å innføre lokale regler om deling i form av forskrift.

VURDERING

Kommentarer til kapittel 2: Behovet for endring

I Sortland kommune er det i dag anslagsvis 900 landbrukseiendommer. Den sterke eiendomsdelinga skjedde i hovedsak fra 1900 og utover til 1950-tallet. Av disse er om lag 100 driftsenheter i sjølstendig drift i dag. Eiendomsdelinga skjedde oftest innen familien ved at barna fikk delt eiendommen mellom seg. Fra 1955, da delingsforbudet i jordloven ble innført, har delinga av landbrukseiendommer i store trekk stagnert. Det kan være flere årsaker til at delinga av landbrukseiendommer stansa opp på 50-tallet. Blant annet begynte nedlegginga av gårdsbruk i sjølstendig drift på den tida. Men delingsforbudet i jordloven kan nok også sies å være en medvirkende årsak.

Hovedmålet med jordlovens § 12 har vært å holde driftsenheter samlet, og aller helst skape større driftsenheter. Dette fordi utviklinga i landbruket medfører at driftsenhetene blir stadig større. I utredninga er det gjort en del undersøkelser angående delingssaker, men etter kommunens mening er departementets analyser mangelfulle, og gir liten innsikt i hvordan loven har virket på eiendomsstrukturen over tid.

Det blir i høringsnotatet lagt vekt på at grunneieren er den nærmeste til å fatte avgjørelser over bruken av eiendommen, herunder fradeling og salg av deler av eiendommen. Departementet synes å ha en forestilling om at grunneieren har kun en tanke i hodet; å skape mest mulig verdier ut av eiendommen til beste for bygda, kommunen og lokalsamfunnet for øvrig. Vår erfaring er at grunneierens motiver for å dele eiendom kan være langt mer sammensatt. I mange tilfeller er det ikke bare en grunneier, men en hel familie som øver innflytelse på hvordan en eiendom disponeres. Konkrete eksempler på dette kan være at en ved arveoppgjør ønsker å dele opp eiendommer, slik at hver arvtaker får sin teig eller tomt. Forslaget til lovendring vil gjøre det langt enklere å dele opp eiendommer på denne måten, da Plan- og Bygningsloven ikke kan brukes til regulere denne typen deling av eiendom.

Den sterke oppdelinga av eiendommer gjør det nødvendig å organisere bruken av utmarka gjennom grunneierlag. Allerede i dag er dette vanskelig å få til på grunn av små eiendommer. Dersom en fritt kan tillate fradeling av utmarksarealer eller –rettigheter vil dette trolig gjøre det enda vanskeligere å få til felles bruk av utmark. Dette kan virke hindrende i forhold til å utvikle utmark som grunnlag for næringsutvikling.

Det kan selvsagt være riktig som det hevdes i høringsnotatet, at samfunnet, dvs kommunen, ikke er bedre i stand til å styre utviklinga i tråd med jordlovens formål enn det grunneieren er. Dette burde imidlertid vært langt bedre dokumentert i høringsnotatet, blant annet ved en mer grundig analyse av effekten av jordlovens § 12.

Vi kjenner oss ikke helt igjen i påstanden om at delingsforbudet medfører mindre muligheter for næringsutvikling. Riktignok tar det en del tid å få behandlet søknaden, men i de tilfeller

der søknaden er godt begrunnet blir den innvilga. De fleste søknader om deling er imidlertid begrunna ut fra andre motiver enn næringsutvikling, nemlig at et familiemedlem eller en venn ønsker ei boligomt eller fritidstomt på eiendommen.

Etter vår oppfatning er ikke jordlovens § 12, slik den er utforma i dag, noe stort hinder for næringsutvikling på bygdene. Samtidig ivaretar delingsforbudet at driftsenheter holdes samlet.

Det kan nok være riktig at lovteksten virker ulogisk all den tid over 90 % av delingssøknadene blir innvilga. Men en bør heller se på hvordan loven praktiseres, og konsekvensen av dette, enn å legge stor vekt på at lovteksten er ulogisk.

Konklusjon:

Dagens delingsforbud ivaretar mulighetene for grunneier til å drive næringsutvikling gjennom kommunens mulighet til å gi delingssamtykke, samtidig som det hindrer unødig oppdeling av landbrukseiendommer. Det er derfor ikke nødvendig å endre lovteksten.

Kommentar til kapittel 3: Departementets endringsforslag

Dyrka jord

Med bakgrunn i ei politisk målsetting om å redusere omdisponeringen av dyrka jord foreslås det å opprettholde kravet om samtykke til deling dersom arealet er fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite. En fradelingstillatelse kan kun begrunnes ut fra samfunnsinteresser av stor vekt.

Gjennom arbeidet med landbruksplanen i Sortland har en erfart at i områder der landbruket har utviklingsmuligheter bør en legge til rette for bedre arrondering og oppdyrking av dyrkbar jord. Å ensidig fokusere på dyrka jord virker noe snevert. Også fradelinger på dyrkbar jord og annet areal i gode jordbruksområder kan påvirke arrondering, dvs utviklingsmulighetene for landbruket og kulturlandskapet.

Konklusjon:

Delingsforbudet bør derfor også omfatte dyrkbar jord, i alle fall i deler av kommunen der det er naturgrunnlag for å utvikle tradisjonell jordbruksdrift.

Bygninger i tunsammenheng

Med bakgrunn i at bygninger er en viktig ressurs for eiendommen, at fradeling kan medføre drifts- og miljømessige ulemper og uheldige konsekvenser for kulturlandskapet, foreslår departementet at det skal være nødvendig med delingssamtykke ved fradeling av bygninger i tunsammenheng. Departementet ønsker innspill til hvordan tunets omkrets skal defineres.

Tunets omkrets bør defineres slik at det ikke er tvilsspørsmål. Bygningene utgjør som oftest den største kapitalverdien på landbrukseiendom, uansett hvor på eiendommen de ligger.

Konklusjon:

Alle bolighus som ikke er helt felleferdige, samt driftsbygninger bør omfattes av delingsforbudet, uansett avstand til tun.

Behov for plikt til å søke om deling etter jordloven fastsatt i lokalt forankra regler

Departementet åpner for at en gjennom lokal landbrukspolitikk kan bestemme at det i hele eller deler av kommunen fortsatt skal være nødvendig med delingssamtykke også i tillegg til på dyrka jord eller bygninger i tunsammenheng. Departementet foreslår at dette kan gjøres ved at kommunen etablerer lokale forskrift som gir hjemmel til en slik praksis. I forskriften

skal det klart sies fra hvilke områder forskriften gjelder for, og hvilke hensyn som skal vurderes ved søknader om delingssamtykke.

I landbruksplanen for Sortland som ble vedtatt av kommunestyret 21. april 2005 er et av tiltakene å utarbeide en "Arealplan – Naturgrunnlaget for landbruket". Hensikten er å lage en:

- Arealplan som prioriterer og sikrer tilgangen på jordbruksareal som i framtiden skal forbeholdes jordbruksproduksjon
- Arealplan som prioriterer og sikrer tilgangen på beiteressurser
- Arealplan som prioriterer og legger til rette for økt verdiskaping av skogen
- Arealplan som avklarer konflikter i forhold til andre interesser (friluftsliv, reiseliv, biologisk mangfold, kulturminner m.v.)

Det vil være naturlig at en gjennom en slik arealplan legger til rette for å bruke jordloven aktivt for å nå de målene som en setter seg i planen. Sortland kommune har både områder med aktivt landbruk der det er konkurranse om jord, områder der det er jordbruksaktivitet med god tilgang på jord, og områder der det ikke er jordbruksaktivitet i det hele tatt. Det ligger derfor godt til rette for en differensiering der en i områder med aktivt jordbruk bruker jordlovens som et virkemiddel for å få til større driftsenheter, mens en i mindre aktive områder kan bruke "minimumsløsningen" som departementet foreslår.

Konklusjon:

Lokale forskrifter etter jordloven bør forankres i en slik "Arealplan – naturgrunnlaget for landbruket", og ikke gjennom kommunens arealplan. Dette fordi arealplanen er svært sammensatt og skal ivareta veldig mange hensyn.

Innstilling:

Utvalg for Næring/infrastruktur slutter seg til rådmannens vurdering og følgende konklusjoner.

- Dagens delingsforbud ivaretar mulighetene for grunneier til å drive næringsutvikling gjennom at kommunen kan gi delingssamtykke, samtidig som det hindrer unødig oppdeling av landbrukseiendommer. Det er derfor ikke nødvendig å endre lovteksten.

Dersom lovteksten blir endra bør følgende legges til grunn:

- Delingsforbudet bør også omfatte dyrkbar jord.
- Alle bolighus som ikke er helt felleferdige, samt driftsbygninger bør omfattes av delingsforbudet, uansett avstand til tun.
- Lokale bestemmelser om delingsforbud utover lovens bestemmelser bør fastsettes som lokal forskrift med hjemmel i jordloven, slik det er foreslått i ny § 13.

Leif Hovden
rådmann

Ottar Skog
leder

Behandling i Næring/infrastruktur 24.10.05:

Forslag fra Høyre v/Roy Helge Bergheim:

Utvalg for næring- og infrastruktur slutter seg til departementets forslag.

Votering:

Ved alternativ avstemming mellom forslaget fra Høyre og Rådmannens innstilling falt forslaget fra Høyre med 5 mot 3 stemmer.

Vedtak i Næring/infrastruktur - 24.10.05:

Utvalg for Næring/infrastruktur slutter seg til rådmannens vurdering og følgende konklusjoner.

- Dagens delingsforbud ivaretar mulighetene for grunneier til å drive næringsutvikling gjennom at kommunen kan gi delingssamtykke, samtidig som det hindrer unødig oppdeling av landbrukseiendommer. Det er derfor ikke nødvendig å endre lovteksten.

Dersom lovteksten blir endra bør følgende legges til grunn:

- Delingsforbudet bør også omfatte dyrkbar jord.
- Alle bolighus som ikke er helt felleferdige, samt driftsbygninger bør omfattes av delingsforbudet, uansett avstand til tun.
- Lokale bestemmelser om delingsforbud utover lovens bestemmelser bør fastsettes som lokal forskrift med hjemmel i jordloven, slik det er foreslått i ny § 13.

*Leit selskap:
G.O. Myrnes*