

Teknisk, miljø og landbruk

HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVEN

Administrativt vedtak

I h.h.t. delegert myndighet fra kommunestyret til rådmannen med videredelegasjon til kommunesjef teknisk, miljø og landbruk

Saksnr.: 21/05	Hjemmel: Lov/forskrift	Saksbehandler: Jan-Erik Tveten	Arkivkode: V00 &13
Mappe.: 05/315			
Løpenr.: 05/556			

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. Notatet er delt opp i fire hoveddeler og tre vedleggsdeler. Det er foretatt en oppsummering av gjeldende regler, med behov for endringer og endringsforslag.

Forslagene går i hovedtrekk ut på følgende:

1. Oppheving av det generelle delingsforbudet, jordloven § 12
2. Avvikle ordning med frivillig statlig oppkjøp for å sikre tilleggsjord og oppheving av adgangen til å ekspropriasjon for å sikre tilleggsjord § 6
3. Endring av jordlovens § 18 om forskrift for tilskuddsordninger
4. Oppheve uaktulle lover og opprydding i regelverket.

Delingsforbudet

§ 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 sine kommentarer til høringsforslaget skriver departementet bl.a.:

1. Oppheving av delingsforbudet, jordloven § 12, del I,

"Eiendommer og bygningene som står på der er en ressurs. For å sikre positiv utvikling i bygde-Norge må vi bli mer bevisste på hvordan ressursene kan tas i bruk for å nå distrikts- og landbrukspolitiske mål. Eiendomspolitikken bør ta ulike hensyn. Det er nødvendig å støtte opp om en utvikling mot større

Postadresse: Postboks 264 1891 RAKKESTAD	Telefon: 69225500	Telefaks: 69225501	E-mail: postmottak@rakkestad.kommune.no	Bankgiro: 1050.07.99000
---	-------------------	--------------------	--	-------------------------

eiendommer. Dette kan gi grunnlag for en mer effektiv gjennomføring av landbruks- og tjenesteproduksjonen. Samtidig bør innbyggerne få større frihet til å velge selv hvordan de vil bo. De som ønsker å bo på en gard, men som ikke henter inntekta si frå tradisjonelt landbruk, bør få større muligheter enn i dag til å gjøre det. Det må også bli større muligheter til å få fradelt store tomter i landbruksområder. Det må samtidig tas vare på dyrka jord, og kulturlandskapet må sikres som grunnlag for rekreasjon. Samla er dette en politikk som legger til rette for å nytte eiendomsressursene slik at bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distrikta kan sikres på en bedre måte enn i dag.”

Forslagene går ut på:

- 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, f.eks. ved fradeling av dyrka jord.
- at eieren må søke tillatelse til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt tillatelse 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 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 bygningslova og ny lov om eigendomsregistrering.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelinga gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
- om kommunene bør få muligheter 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 arealplanen.

Behovet for endring

Hovedmålet i politikken går bl.a. fram av St.prp.nr. 1 (2004-2005), der det heter at politikken skal gi *"grunnlag for auka verdiskaping og livskvalitet tufta på ei berekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressursar "*. Det er også stilt opp noen **særlege** delmål som har sammenheng med lovreglene om deling. En ønsker å sikre *"ei berekraftig ressursforvaltning med eit sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehald av kulturlandskapet, og sikring av det biologiske mangfaldet "*, og å *"gjere det attraktivt å bu i bygdene gjennom ein variert eigedomspolitikk"*.

Politikken skal støtte opp om en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Politikken skal bl.a. legge til rette for de som ønsker å bo på et gardsbruk, men som ikke henter inntekten sin fra tradisjonelt landbruk. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessige uheldige løsninger.

Departementet mener at forholdene i landbruket er endret, siden færre får hovedinntekten sin fra landbruksvirksomhet, og færre faktisk bor på bygda. Delingsforbudet

bygger dessuten på en holdning som sier at det ikke er eieren, men samfunnet som er nærmest til å ta stilling til hva som vil være den samfunnsmessig mest tjenlige framtidige bruken av eiendommen.

Departementet mener at det bør være eieren selv som har frihet til å ta slike avgjørelser. I tillegg mener departementet at dagens delingsforbud kan legge unødige bånd på eierens planer i forhold til alternativ næringsutvikling, alternative boformer og at forbudet ellers er i utakt med gjeldende landbrukspolitik.

Det vises også til veilederen "*Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss*", som ble gitt ut av Landbruks- og matdepartementet og Miljødepartementet i juni 2005. Veilederen omhandler hvordan plan- og bygningsloven kan nyttes for å tilrettelegge for ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Veilederen gir rammer for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet også om delingsforbudet i jordloven blir opphevet.

Departementet mener videre at oppheving av delingsforbudet kan føre til økt bosetting i distriktene, bedre utnytting av bygningsmassen og økt omsetning av landbrukseieendommer.

Den styrkede 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.

Avvikle ordning med frivillig statlig oppkjøp for å sikre tilleggsjord og oppheving av adgangen til å ekspropriasjon for å sikre tilleggsjord § 6

Departementet ser det ikke lengre nødvendig og naturlig at staten skal ha en rolle i kjøp og formidling av eiendommer for å bidra til en bedre bruksstruktur i landbruket. Slike overdragelser vil ha marginal betydning på landsbasis. Det samme gjelder for ekspropriasjon av tilleggsjord.

Endring av jordlovens § 18 om forskrift for tilskuddsordninger

Jordlovens § 18 gir departementet hjemmel til å fastsette regler om tilskudd i samsvar med jordbruksavtalen og lignende tilskudd.

Forslaget del III bygger på et ønske om å synliggjøre i jordlova § 18 hvilke reaksjoner forvaltninger har anledning til å bruke overfor tilskuddsøkere som bryter

tilskuddsregelverket, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsformidlingen. Forslaget innebærer at forhold som i dag bare er regulert i forskrifter med hjemmel i jordloven også blir regulert i lov. Forslaget er ikke ment å innebære endringer i gjeldende rett.

Oppheving av uaktuelle lover

Forslaget i del IV bygger på et ønske om å rydde opp i regelverket ved å oppheve lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker.

Forslaget gjelder oppheving av følgende lover:

- Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselforbud mv. Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplet kjøtt og skinn av tamrein
- Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.
- Lov 13. desember 1946 nr. 23 om omsetning av pelsdyrskinn
- Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer
- Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens nærings- og distriktsutviklingsfond).

Høringsnotatet ligger på <http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/bn.html>

Vurdering:

Historikk - jordlovene av 1928 og 1955

Jordloven av 1928 bygde i stor utstrekning på et sosialt grunnlag, der en blant annet tok sikte på å gi folk som ville ha jord, lettere tilgang til jorda. Loven hadde ikke noe forbud mot deling av landbrukseiendommer, og det er en av grunnene til at det ble opprettet en rekke små bruk, og at bruksenhetene ble delt i mindre deler.

Jordloven av 1928 ble erstattet av jordloven av 1955. I denne lovens § 55 ble det innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var i bruk eller kunne nyttes til jordbruk eller skogbruk. Forbudet skulle hindre at eiendommene ble delt i større utstrekning enn det som ble sett på som driftsøkonomisk forsvarlig. Da loven ble vedtatt i 1955, omfattet forbudet ikke fradeling av tomter på inntil 2 dekar.

Samtykke til deling kunne bare gis når delingen enten var driftsøkonomisk forsvarlig eller samfunnsinteresser av større vekt talte for det.

I dagens jordlov fra 1995 beholdt en forbudet mot deling. Delingsforbudet innebærer en innskrenkning i grunneierens rett til å gjøre rettslige disposisjoner over deler av eiendommen. Utgangspunktet er at en eiendom som er nyttet, eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, ikke kan deles uten myndighetenes samtykke.

Departementets forslag går nå ut på å fjerne delingsforbudet. Det vil i følge forslaget bare bli nødvendig å søke delingssamtykke i det tilfelle det er behov for offentlig kontroll med delingen, som for eksempel ved fradeling av jord.

Departementet bruker statistikk som viser at de fleste delingssaker blir innvilget som argument for å fjerne delingsforbudet. Dette må være feil grunnlag. De fleste delingssaker som kommer til kommunen i dag er "småsaker" som er diskutert med kommunen på forhånd, og som gjelder småarealer. I tillegg er det en del saker som gjelder tilleggsareal til annen landbrukseiendom. Det er med andre ord langt fra disse sakene og til departementets forslag som kan føre til oppsplitting av eiendommer og fradeling av driftsbygninger som ikke ligger inntil tunet. Vi får allerede i dag forespørsler om å dele fra husdyrbygg og splitte opp eiendommer i små enheter som kan produsere opp til husdyrkonsesjonsgrensen (gjelder svin og fjærfe). Det er vanskelig å se fordelene ved at dette tillates. En slik utvikling vil være sterkt i strid med målet om effektiv drift og rasjonelle enheter.

Det er også betenkelig å utelate dyrkbar jord i delingsforbudet. Dyrket og dyrkbar jord er likestilt i dagens jordlov, og dette må være det eneste riktige. I et langtidsperspektiv er det viktig om området i dag er skogbevokst, at ikke dagens eier har planer om oppdyrking eller om driftsenheten er av en størrelse som betyr noe for næringsinntekta. Både eierforhold, eiendomsgrenser og arealbruk forandres på lang sikt, og det som betyr noe i slike saker er dyrkingspotensialet.

Praktiseringen av jordlovens delingsparagraf er de senere årene lagt vesentlig om. Det har vært lettere å dele fra gårdstun, på betingelse av at jordbruksarealet skal legges inntil en annen landbrukseiendom. Dagens jordlov har ikke på noen måte vært til hinder for dette. På den annen side er det nyttig at myndighetene fortsatt har et ord med i laget i slike saker. Det er tvilsomt om eieren i alle tilfelle er den beste forvalter av ressursene, og som ser hva som er mest formålstjenlig samfunnsmessig sett på lang sikt. Ved et salg vil det være naturlig for eieren å vurdere hva som gir best avkastning. Dette ser vi også i dag i de tilfelle der jord- og skogarealer selges som tilleggsarealer, og selgeren ønsker å dele fra hus, tun og en stor tomt, gjerne på 15-20 dekar. Dermed lages det "småbruk" som er populære salgsobjekter, men som ikke ivaretar hensynet til rasjonelle enheter.

Argumenter som tilsier at delingsforbudet skal gjelde som i dag, er at en derved vil få en bedre sikkerhet for at ressursene forblir udelt på den enkelte driftsenhet også i framtiden, selv om mye av arealforvaltningen skjer gjennom plan- og bygningsloven og kommuneplanarbeidet.

Rakkestad kommune har i sin arealpolitikk lagt opp til en viss utbygging med spredt bebyggelse. En del innbyggere ønsker å bygge på mindre, uproduktive arealer omgitt av gode jordbruksområder. Slik delingsparagrafen er utformet i dag, har en et godt vern og en god kontroll over disse arealene. Dersom denne paragrafen tas vekk, vil

dette føre til at det vil komme flere fradelingssøknader i uproduktive arealer, og føre til et forsterket press og flere klager på landbruket som for eksempel på lukt, støy og flueplager.

Del II Statlig frivillig kjøp, ekspropriasjon og avløsning av bruksretter

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

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

Departementet har etter at høringen ble sendt ut endret vedtektene for Jordfondet slik at fondet heretter bare kan brukes til skogverntiltak jfr. rundskriv M 3-2005. Det innebærer at fondet på sikt blir avviklet. Arbeidet med å gjennomføre salg av eiendommer som belaster Jordfondet må gis høy prioritet slik at vern av skog med stor verneverdi kan gjennomføres på en rask og smidig måte."

Del III Endring av jordlovens § 18 om forskrift for tilskuddsordninger

Endringer i § 18 vil ikke innebære endringer i praksis.

Del IV Oppheving uaktuelle lover

De nevnte lover sees på som uaktuelle, og Rakkestad kommune støtter departementet om oppheve nevnte lover.

Departementet bør og så vurdere om "Forpaktningsloven" oppheves eller ajourføres. Dette begrunnes med at mye av det som står i loven er uaktuelt f.eks. tillitsmannen for Statens Landbruksbank og jordstyret.

Vedtak:

1. Rakkestad kommune kan **ikke** slutte seg til forslaget om å oppheve delingsforbudet i jordlovens § 12 av 12.05.95.
2. Rakkestad kommune slutter seg til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet når det gjelder avvikling av ordningen med frivillig statlig kjøp finansiert gjennom Jordfondet, jordloven § 6.
3. Rakkestad kommune slutter seg til departementets forslag om å oppheve ekspropriasjonshjemlene i jordlovens § 8, femte ledd, § 13 og § 16 om avløsning av bruksretter
4. Rakkestad kommune slutter seg til departementets forslag til endring i jordlovens § 18.

5. Rakkestad kommune slutter seg til departementets forslag om å oppheve uaktuelle lover.
6. Rakkestad kommune vil anbefale at Forpaktningsloven oppheves eller ajourføres.

Rakkestad, den 31.10.2005

Jan-Erik Tveten
Seksjonsleder
Direkte linje 69225555