

Memo



Til: Landbruks og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo
Kopi:
Fra: Finn Andersen, Ivar Pettersen
Dato: 01.11.2005
Emne: Høringsuttalelse – endringer i jordloven mv.

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut høringsforslag vedrørende endringer i jordloven mv. Forslaget er delt i fire deler og gjelder:

- oppheving av delingsforbudet, jordloven § 12, del I,
- avvikling av ordningen med frivillig statlig oppkjøp og ekspropriasjon for å sikre tilleggsjord, jordloven § 6, del II,
- endring av jordloven § 18 om forskrift for tilskuddsordninger, del III,
- oppheving av diverse uaktuelle lover, del IV.

Ved siden av et ønske om forenkling, går forslagene i del I og II ut på:

- *at det generelle forbudet mot å dele landbruksseigedom vert oppheva samstundes som det vert fastsett reglar om å søkje delingsamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.*
- *at eigaren må søke samtykke til deling eller frådeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådelinga gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.*
- *at tinghysingskontrollen ved frådeling vert oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si handsaming av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedomsregistrering.*
- *å avvike ordninga med frivillig statleg kjøp for å sikre tilleggsjord.*
- *å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettar og i samband med vanbevd av jord.*

Departementet vurderer også:

- *om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.*
- *om kommunane bør få moglegheit til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søkje samtykke til deling ut frå lokale tilbøve og prioriteringar eller om det bør innarbeidast endringar i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunane kan fastsetje føresegner i arealplan.*
- *å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns- og bygselbruk.*

I begrunnelsen for sitt forslag legger LMD stor vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel og tidsrettet. Forslaget tilrettelegger for mulighet til å utvikle landbruket mot større enheter som grunnlag for en økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Departementet legger også stor vekt på å åpne for økt bosetning på gårdsbruk uten at inntekt fra tradisjonelt landbruk nødvendigvis må være av vesentlig betydning.

NILF har ikke hatt anledning til å studere mange helheten i forslaget og kommenterer først og fremst enkelte prinsipielle sider ved forslaget. Vi konsentrerer oss om det såkalte effektivitetshensynet, som også synes å være den viktigste motivasjonen for forslaget. Hensynet til rettferdig inntekts- og formuesfordeling, og eventuelle effekter av endringer i oppfatningen om omsetningsverdiene på jordbrukshusholdningenes tilpasning over tid, er viktige spørsmål vi ikke har sett på her. Forslaget kan naturligvis ha vesentlige fordelings effekter for gårdsbruk i urbane strøk, som også kan påvirke husholdningenes atferd.

Generelt vil vi legge til grunn at arealene er viktige produksjonsressurser og at mobilitet i ressursanvendelsen er viktig for å sikre at ressursene utnyttes av der de gir størst utbytte for samfunn og eiere. Økt omsettelighet er derfor i utgangspunktet positivt.

Utfordringene i arealforvaltningen dreier seg om normalt store forskjeller mellom privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk verdi av arealanvendelsen. En uregulert markedstilpasning kan hindre miljømessig utnyttelse, god bygde- og tettstedsutvikling, samt klyngeeffekter og effektiv produksjon både innen tradisjonelt landbruk og nye former for landbruksbasert verdiskaping. Der er derfor generelt viktig å regulere arealanvendelsen, men mindre viktig å regulere selve eierskapet til arealene. Det er med andre ord viktig både å legge til rette for fleksibilitet i arealbruken for eksempel gjennom omsettelighet og å regulere bruken av arealene i tråd samfunnets mål.

De foreslåtte endringene kan forventes å føre til større fleksibilitet i forvaltningen av arealressursene. Jordloven kan i sin nåværende form først og fremst ha virket konserverende på eierforhold og utnyttelse av ressursene. Med skiftende vilkår for næringsliv og store omstillingsbehov, er det viktig å se kritisk på reguleringer som låser eierforholdene til arealressursene.

Siden delingsforbudet i jordloven ble innført i 1955, har det foregått store struktur- og befolkningsendringer i bygdene. Antall gårdsbruk har gått sterkt ned samtidig som bruksstørrelsen har steget slik at dyrka jord er nær uendret og er i dag i bruk bl.a. i form av leiejord. En må tro at det foreligger mange ønsker om å få kjøpt tilleggsjord for å styrke egen driftsøkonomi.

Med visse forbehold, kan vi ikke se at mulighetene til å regulere bruken av arealene blir vesentlig endret. Plan og bygningsloven PBL gir myndighetene sterke virkemidler til å regulere arealbruken.

PBL er imidlertid først og fremst begrensende og ikke stimulerende for eiernes arealforvaltning. Gjennom PBL kan man for eksempel vanskelig pålegge eier å hindre gjengroing eller vanskjøtsel av arealene. Det er to forutsetninger for at risikoen for dårlig jordskjøtsel øker. Den ene er at verdien for potensielle eiere av omsatte arealer kan være større ved for eksempel å holde en lav utnyttelse av arealene, enn ved å bruke arealene til produksjon eller bosetting. Den andre er at opphevelsen av ”oreigningsadgangen .. i samband med vanhevd av jord”, ikke vesentlig svekker den samlede virkemiddelbruken for å sikre samfunnsmessig rasjonell arealutnyttelse.

I visse typer bebyggelse, med for eksempel blanding av boliger og landbruksarealer, kan det tenkes tilfeller hvor enkelte eiendomsbesittere kan ønske å anskaffe arealer første og fremst til skjerming av egen eiendom. Dette kan hindre både at jord tas i bruk for ny bosetting, landbruksproduksjon eller annen produksjon.

Når det gjelder opphevelse av ekspropriasjonsadgangen, må denne vurderes i forhold til ekspropriasjonsadgangen i PBL. Siden ekspropriasjon er et virkemiddel under PBL som er lite i

bruk for andre hensyn enn viktig offentlig infrastruktur, kan det kanskje være en mulig risiko for at virkemiddeltilfanget gjennom forslaget blir svakere i landbruksområdene enn i byområder hvor for eksempel eiendomsskatter kan anvendes for å sikre produktiv utnyttelse av arealressurser.

For ytterligere å styrke muligheten for å ivareta hensynet til arealbruken, kan man vurdere å spesifisere at kommunene i tilfeller hvor slike motiver for omsetning er særlig aktuelle, kan vedta lokale forskrifter som tar slike hensyn eller opprettholde nevnte bestemmelse om spesiell ekspropriasjonsadgang for å sikre utnyttelse av landbruksressursene.

Forslaget reflekterer slik vi ser det, en bred politisk vilje til å ta vare på dyrka mark og til å verne om kulturlandskapet. Departementet har derfor i sitt lovforslag lagt inn bestemmelser om at dyrka jord som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller hagebruk, ikke kan fradeles eiendommen uten samtykke fra kommunen. Slikt samtykke er likevel ikke nødvendig dersom jorda overdras som tilleggsjord til annen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller hagebruk. I lovteksten er det også lagt inn krav om at bygninger som ligger i eller nær tunområdet, ikke kan fradeles uten at kommunen gir tillatelse til det. Styringsmulighetene av hensyn til den eksisterende produksjonsevnen og kulturlandskapet er derfor fullt ut ivaretatt med unntak for skogsareal og annen utmark.

Kommunenes muligheter for lokal styring er videre styrket i lovteksten i form av at det kan fastsettes lokale forskrifter, hvor den enkelte kommune ut fra spesielle behov kan stille strengere krav i forbindelse med fradeling enn det lovforslaget ellers legger opp til.

Med de endringer av jordloven som er foreslått i høringsnotatet, blir loven mer smidig og tilpasset dagens virkelighet i landbruket og bygdene samtidig som jordloven fortsatt vil verne om den dyrka jorda.

Vår konklusjon er at vi i hovedsak støtter departementets forslag til endringer i jordloven. Vi mener at de foreslåtte endringer trekker i retning av bedre muligheter til å sikre en bedre og mer tidsriktig utnytting av landbruksarealene samtidig som de også vil være gunstige for økt bosetting og økt næringsutvikling i bygdene.

Ivar Pettersen
Direktør

Finn G. Andersen
Avdelingsdirektør