



RAUMA KOMMUNE

Miljø Næring

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 05/1130	Doknr.: 128
Mottatt: 02 NOV 2005 ASR/74R	
Saksbehandler: JAA	Arkiv: 41
Kontor:	Avdel:

Åndalsnes
01.11.2005

Deres ref.:

Vår ref.: 00/2654-12

Arkiv: K2-V61

RAUMA KOMMUNE, HØYRINGSUTTALE - FORSLAG TIL DIV. ENDRINGAR I JORDLOVA

Vi viser til høyringsbrev datert 30.06.05. Rauma kommune ved Hovudutval for utbygging, teknisk drift, natur og miljø har gitt slik uttale til saka:

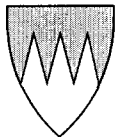
Kommunen sine merknader:

3.1. Oppheving av delingsforbodet

Forslaget om oppheving av delingsforbodet fører til at offentlege styresmakter ikkje lenger kan påverke eigeomsstrukturen i skog og utmark. Kommunen meiner at dette i mykje større grad vil føre til deling i mindre einingar, noko som får følgjer for kor rasjonell drifta kan vere. Dette er uheldig. Rauma kommunen meiner at det framleis bør vere nasjonal politikk å skape rasjonelle landbrukseiningar. I tillegg meiner vi at det er formålstenleg at det er eins regelverk for skogbruksareal og jordbruksareal, i den grad regelverket skal endrast.

Rauma kommune meiner at einskilde av argumenta for å opne for deling av landbrukseigedom synest å vere lite reelle. Dagens delingsforbod verkar ikkje som ei brems i høve (alternativ) næringsutvikling på landbrukseigedom – korkje i høve til omdisponering av dyrkamark eller skogsmark – ved t.d. utviding av næringsverksemd/ gardsturisme eller andre liknande tiltak. Slik dagens delingsforbod blir praktisert, vil næringsverksemd kunne gå under unntaket "samfunnsinteresser av stor vekt". Det politiske nivået både i kommunen og på statleg nivå er positive til planar for garden både når det gjeld å vidareutvikle direkte landbruksdrift og tilknytte verksemdar. Vi ser ikkje dagens delingsforbod som noko unødig skranke eller sandpåstrøar her.

Spørsmål om deling oppstår ikkje sjeldan oppstår i samband med generasjonsskifte og arveoppgjer – eller når dagens eigar får økonomiske problem og ønskjer å selje unna tomtgrunn eller hus for å kome på fote att. I desse situasjonane vil departementet sitt argument om at eigaren sjølv veit best kva som gagnar eigedomen på sikt, ikkje slå inn. Sagt på ein annan måte: I desse situasjonane vil dagens eigar *ikkje ha eit næringsperspektiv* i mente når ho/han ønskjer å dele frå ulike, og ofte verdifulle, delar av ein landbrukseigedom.



RAUMA KOMMUNE

Miljø Næring

Åndalsnes

01.11.2005

Kommunen meiner delingsforbodet kan motverke uheldige familiære disposisjonar i høve frådeling av tomtegrunn/bygningar i samband med arveoppgjer – der kravet om delingssamtykke og evt. nekting av dette faktisk opplevast som eit gode for den som skal overta garden som bustad og leveveg. Også av desse grunnane vil det vere uheldig om delingsforbodet blir oppheva slik som foreslått.

Framlegget til ny § 12 inneheld ikkje ei vurdering av evt. drifts- og miljømessige ulemper knytt til frådeling av utmark. Slike ulemper kan vere trakk og slitasje, forstyrring av dyr på beite, naboklagar knytt til støy, lukt, støv, og problem med atkomst til utmark. Ein er ikkje samd i at denne vurderinga kan overlatast til dagens eigar åleine. Dette grunna at dagens eigar oftast kun legg si eiga levetid, og dagens eigarar av evt. frådelte parsellar, til grunn når konfliktpotensialet blir vurdert; medan eignedomen skal vere ein bu- og leveveg for generasjonar framover. Det som blir sett som ei konfliktlaus frådeling i dag, kan fort snu ved vidaresal av hyttetomta til annan eigar.

Dersom ein opnar for fri frådeling av skogareal og anna areal som ikkje er dyrkamark vil det kunne føre til oppretting av mindre og urasjonelle skogteigar med dertil uoversiktlege eigartilhøve og utnyttingspotensial. Dette vil mellom anna vere uheldig i høve rasjonell utnytting av hogst, jaktrettar, stølsområde, nausttomter, beite osv.

Dette synet blir også styrkt av at den svenske tilrådinga i SOU 2001:38 (notatet side 11).

Kommunen meiner det er naivt å tru at hovuddelen av evt. frådelingar og sal av skogareal vil skje som ledd i rasjonalisering/styrking av andre landbrukseigedomar.

Merknader til pkt. 3.2.1 Unntak frå delingsfridom

For det tilfellet at departementet sitt forslag om ny § 12 blir vedtatt, meiner kommunen at forslaget om framleis plikt til å søke deling må omfatte både dyrka og dyrkbar jord.

Kommunen meiner det vil vere inkonsekvant å utelate denne jordreserven, særleg tatt i betraktning av det er ei uttalt satsing frå regjeringshald at vi må styrke jordvernet, dagens reelle nedbyggingstakt og behovet for jord av beredskapsomsyn.

Kommunen meiner at all omdisponert jord bør vere omfatta av delingsforbodet. Vi syner til at inntektskjelder som grusførekomstar kan vere viktig av omsyn til drifta av eignedomen; og ofte har dette kome i gang som følgje av omdisponeringssamtykke. Det same gjeld t.d. for areal som er omdisponert til golfbane.

Kommunen er samd med departementet i at omsynet til effektiv og rasjonell utnytting av dyrkajord gjer seg gjeldande i høve oppretting av bruksrettar (t.d. langvarige leigekontrakter) – og at dette må sjåast som ei deling i høve evt. nye føresegner.

Kommunen går som nemnt i mot forslaget om fritt fråsal av areal som ikkje er dyrkamark. Vi meiner at dersom ein landbrukseigedom først skal tappast for ressursar, også i smanheng med rasjonalisering (sal til andre bruk i drift), bør *heile* eignedomen seljast – og eigar evt. berre sitje att med hus og rømeleg tomt. For det tilfellet at forslaget blir vedtatt, vil ein ikkje få høve til å vurdere evt. drifts- og/eller miljømessige ulemper knytt til frådelinga. Dersom forslaget blir



Åndalsnes
01.11.2005

vedtatt, vil delingsfridom i høve vidaresal som tilleggsjord likevel ikkje vere heilt ueffent, då jorda framleis skal nyttast til jordbruksproduksjon.

Søknadspliktige frådelingar av jord er no foreslått berre å skulle kunne innvilgast når "samfunnsinteresser av stor vekt" gjer seg gjeldande. Dagens andre unntaksalternativ – avkastningsvurderinga – er tatt vekk. Kommunen meiner det vil vere ein fordel med utpensling av kva slike samfunnsinteresser kan vere; dette på tross av praksis under noverande lovverk. Det er grunn til å tru at omgrepet vil kunne bli tøygd i alle retningar, slik at avgrensing kan vere på sin plass.

3.2.2 Frådeling av bygningar i tun

Rauma kommune er samd i departementet sine vurderingar/grunngiving med omsyn til at frådeling av bygningar i/nær tunet bør vere underlagt søknadsplikt. Dette også av omsyn til kreative løysingar i høve generasjonsskifte/arv/økonomiske problem, som nemnt ovafor.

Departementet ber oss i tilfelle ta stilling til om søknadsplikta skal gjelde dei same landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til verkeområdet for gjeldande delingsforbod), eller om det berre er eigedomar med eit visst driftsomfang eller visse driftsformer som bør omfattast. Har eigedomen ein storleik som tilsvarer arealgrensene etter konsesjonslova, kan det vere grunn til å legge større vekt på omsynet til drifta av garden enn om eigedomen er mindre, eller har eit lite driftsomfang. På den andre sida kan reglane bli kompliserte dersom det blir fastsett ulike reglar for ulike landbrukseigedomar om plikt til å søke samtykke til deling.

For det første meiner kommunen at plikta til å søke om frådeling av bygningar også bør gjelde skogbrukseigedomar. Dei same omsyna vedkomande frådelingsproblematikken kan gjere seg gjeldande for desse eigedomane som for eigedomar med jordbruksareal.

For det andre meiner kommunen at søknadsplikta bør knytast opp til dei landbrukseigedomane som følgjer av forslaget i kapittel 3.2.1 (nær opp til dagens regelverk). Det vil bli unødig komplisert evt. å skulle skilje mellom driftsformer/omfang/arealgrunnlag i høve søknadspliktige frådelingar.

For det tredje meiner vi at det kan vere vanskeleg å finne ei objektiv målbar avgrensing for kva som er "i eller nær tunområde". Tunområda på landbrukseigedomar er ulike i utforming og utbreiing. Dette er eit utprega skjønsspørsmål det vil kunne bli mykje støy rundt dersom forslaget går gjennom slik det no ligg føre. Dette er hovudgrunnen til at det bør vere søknadsplikt på *einkvar bygning* på landbrukseigedom. Her er store verdiar knytt til dei ulike bygningane – og det er også her dei største drifts- og miljømessige ulempene i forhold til landbruksdrifta oppstår. Ved å fastsette eit konsekvent unntak frå delingsfridomen ved frådeling av bygningar, vil kommunane i alle fall sleppe å ta stilling til om eit tiltak er søknadspliktig eller ei – og heller kunne gå rett på realitetane i saka.

Her som elles bør utpenslast kva som går inn under omgrepet "samfunnsinteresse av stor vekt", jf. merknaden under punkt 3.2.1.



Åndalsnes
01.11.2005

3.2.3 Forholdet til planer etter plan- og bygningslova

Rauma kommune har ikkje sterke meiningar om spørsmålet – ut over det at ein må sikre gode nok kanalar i høve eigedomsutforming og tomtegrenser. Kan hende er det fornuftig å opne for dette allereie i arealdelen til kommuneplanen.

Vidare bør det leggest opp til overgangsføresegner (forskrift eller vedtak med heimel i plan- og bygningslova) for dei tilfella kommunen i vedtatte planer har sagt at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde, jf. høyringsnotatet side 22.

3.2.4 Unntak frå delingsfridom - søknadsplikt fastsett i lokalt forankra reglar

Departementet sitt forslag til ny jordlov § 13 er som følgjer:

”§ 13 Lokale reglar om deling.

Etter søknad frå kommunen kan departementet innføre forskrift som inneber at eigedom som er eller kan nyttast til jordbruk, hagebruk eller skogbruk, ikkje kan delast utan kommunen sitt samtykke. Slik forskrift kan innførast når kommunen meiner forskrift er ønskeleg ut frå omsynet til driftsmessig gode løysingar eller omsynet til kulturlandskapet. Når det er søkt om deling etter lokale reglar, kan kommunen ved avgjerda berre leggje vekt på omsyn som låg til grunn for innføringa av reglane.”

Kommunen ser både fordelar og ulemper ved val mellom forskrift som i forslaget til ny jordlov § 13, eller evt. endringar i plan- og bygningslova. Gjennom forskriftsarbeidet vil kommunen få ein medviten haldning til problemstillingane. Dette er likevel ein omstendeleg prosess som krev at kommunen sjølv tar initiativ til innføring av forskrift. Dersom føresegner om tomtegrenser, eigedomsforhold, driftsmessige tilhøve m.m. ligg klare til bruk gjennom plan- og bygningslova, vil kanskje terskelen for å nyttiggjere seg av regelverket og moglegheitene her vere mindre. Spørsmålet er likevel om dette siste vil verke nøyaktig nok i høve behovet for å fange opp alle dei forskjellige problemstillingane ei eigedomsdeling kan føre med seg.

For det tilfellet at kommunane får høve til å innføre forskrift, meiner ein at forskrifta bør kunne gjelde eigedomar som er ”mindre” enn grensa i konsesjonslova § 4 første ledd nr 4 (100 dekar, der inntil 20 dekar er fulldyrka). Dette av omsyn til å kunne fange opp eigedomar som er ”små”, men ligg i eit elles samanhengande landbruksområde.

3.2.5 Unntak frå og avgrensingar i plikta til å søke deling

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar under dette punktet.

3.2.6 Forbod mot deling etter anna lovverk

Vi seier oss samd i departementet sine vurderingar.

3.3 Kontroll med at det ikkje blir gjennomført ulovleg deling - merknader

Kommunen er samd i departementet sine vurderingar. Ordninga fører til ei klår ansvars plassering på lågast mogleg nivå.



RAUMA KOMMUNE
Miljø Næring

Åndalsnes
01.11.2005

For dei tilfella eigedomen som blir frådelt allereie er utskilt som eiga registernemning (eige gards- og bruksnummer), meiner ein at det trengst kontroll av spørsmålet om delinga er lovleg eller ei. Det har i praksis vist seg også under dagens kontrollregime at ulovlege delingar kan skje i desse tilfella.

Høyringsnotatet del II - Frivillig statleg kjøp og oreigning av tilleggsjord mm.

Rauma kommune er er samd med departementet sine vurderingar og forslag under punkt 2.1 (side 31) når det gjeld jordlova § 6 og statlege oppkjøp, 2.2 (side 32) , oreigning etter jordlova § 13, 2.3 (side 33) ,oreigning som følgje av vanhevd etter jordlova § 8 og punkt 2.4 (side 34) om avløyising av bruksrettar med meir etter jordlova § 16.

Høyringsnotatet del III og IV (side 37 – 42)

Rauma kommune har ikkje merknader til del III og IV i høyringsnotatet.

INNSTILLING:

Hovudutval for utbygging, teknisk drift, natur og miljø viser til det som kjem fram i merknadene, og seier seg samd i desse.

19.10.2005 UTVALG FOR UTBYGGING TEKNISK DRIFT NATUR OG MILJØ

TM-125/05 VEDTAK:

Enstemmig vedtak :

Hovudutval for utbygging, teknisk drift, natur og miljø viser til det som kjem fram i merknadene, og seier seg samd i desse.

Med hilsen

Gerd Dale
jordbrukssjef tlf. dir. 71 16 66 49