



TYNSET KOMMUNE

Personal- og utviklingsavdelingen

Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep.,

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130	Doknr.: 135
Mottatt: 02 NOV 2005 ASE/jur	
Saksbeh.: 1A4	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

Tynset, 28.10.2005

Vår ref.
05/1113-4

Løpenr.
7030/05

Arkivkode
V30

Saksbehandler
Toril Eva Steien 62 48 90 26

Deres ref.

MELDING OM POLITISK VEDTAK

FORSLAG TIL DIV ENDRINGER I JORDLOVA - HØRINGSBREV

Fra møtet i Kommunestyret den 25.10.2005, saksnr 59/05.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Tynset kommune, kommunestyret, støtter **ikke** oppheving av delingsforbudet i jordlova § 12. Dette begrunnes med at store ressurser i skog/utmark, setre og rettigheter vil gjøres utilgjengelige for lokalt eierskap og lokal verdiskaping. Videre vil en oppheving av delingsforbudet kunne virke negativt inn på bosettingen i Tynset, samt gi grunnlag for ulemper for drift og næringsutnyttelse på arealene, i forhold til bl.a. fritidsbebyggelse. Jordlovas § 12, sammen med Plan- og Bygningsloven, er ett av lokalpolitikernes viktigste landbrukspolitiske verktøy når det gjelder å utforme og styre arealbruken og påvirke til en ønsket eiendomsstruktur innenfor landbruket i kommunen. Dagens regelverk, med en lokal tilnærming, ivaretar alle uttalte målsettinger og hensyn på en god måte. Foreslåtte endringer vil heller ikke medføre forenklinger eller besparelser i forhold til dagens regelverk. Det vises for øvrig til saksutredning.
2. Tynset kommune, kommunestyret, støtter **ikke** forslaget om at tinglyskontrollen ved fradeling blir opphevet. Dette begrunnes med at dagens ordning gir god mulighet for å forebygge ulovlige delinger, og at foreslåtte endringer vil medføre dårligere oversikt og kontroll for kommunal landbruksmyndighet.
3. Tynset kommune, kommunestyret, støtter **ikke** forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord. Dette begrunnes med at ordningen bidrar til gode helhetsløsninger ved rasjonalisering av landbrukseiendommer, og at ordningen representerer et godt tilbud til eiere som ønsker å selge landbrukseiendom.

TYNSET KOMMUNE

4. Tynset kommune, kommunestyret, har ingen merknader til øvrige foreslåtte endringer.

Begrunnelsen for vedtaket går fram av vedlagte saksutredning.

Det er anledning til å se dokumentene i saken. Ta i såfall direkte kontakt med saksbehandler.

Med hilsen


Ragnhild Borren
f.sekr.

Tynset kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 05/1113

FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA - HØRINGSUTTALELSE

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
59/05	Kommunestyret	25.10.2005

Vedlegg:

1. Høringsbrev fra Landbruks- og Matdepartementet angående forslag til diverse endringer i jordlova mv., datert 30.06.2005,

Andre dokumenter i saken:

- Høringsnotat – Endringer i jordlova m.v., datert 29.06.2005.

Melding om vedtak sendes til:

Landbruks- og Matdepartementet, Postboks 8007 Dep., 0030 OSLO

SAKSOPPLYSNINGER:

Tynset kommune mottok den 15.07.2005 ”Høringsbrev- forslag til diverse endringer i jordlova m.v.”, datert 30.06.2005. Høringsnotatet som er lagt ut på Landbruks- og Matdepartementets (LMD) sine hjemmesider, og har følgende internettadresse: <http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/bn.html>.

Høringsdokumentet er, sammen med alle vedlegg, på til sammen 50 sider. Dette er såpass omfattende at rådmannen har valgt å ikke sende med høringsdokumentet som vedlegg i saken. Til de som ønsker å lese hele høringsnotatet, vises det til overnevnte internettadresse. I tillegg vil det bli lagt ut et fullstendig eksemplar av høringsnotatet på kommunens Servicetorg.

Landbruks- og matdepartementet (LMD) forslag til lovendringer gjelder:

- oppheving av delingsforbudet, jordloven § 12, del I,
- oppheving av bestemmelser om statens kjøp av tilleggsjord (Jordfondet) og bestemmelser om ekspropriasjon etter jordloven, del II,
- tilskuddsordning, jordloven § 18, del III,
- oppheving av noen uaktuelle lover, del IV.

Forslagene i del I og II går ut på:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delingen, f.eks. 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 jordloven § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

- at tinglysingskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og ny lov om eiendomsregistrering.
- å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordfondet).
- å oppheve ekspropriasjonsadgangen for å sikre tilleggsjord eller retter og i forbindelse med vanhevd av jord.

Forslagene i del I innebærer bl.a. at skog, utmark og setre kan deles eller fradeles fritt. Det samme gjelder rettigheter til eiendommen og andeler i sameie. Med uttrykket ”deles eller fradeles” menes både deling i flere parseller og fradeling av en eller flere hele parseller fra landbrukseiendommer/driftsenheter eller annet areal.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
- om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.
- å oppheve ekspropriasjonsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselbruk.

Forslaget i del III bygger på et ønske om å synliggjøre i jordloven § 18 hvilke reaksjoner forvaltningen har mulighet til å nytte overfor tilskuddsmottakere som bryter tilskudsreglene, 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.

Forslaget i del IV bygger på et ønske om å rydde opp i regelverket ved å oppheve lover som er 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)

Litt historikk rundt Jordlova:

Den første jordlova, Jordlova av 1928, bygde i stor utstrekning på et sosialt grunnlag. Formålet og hensikten med denne loven var blant annet å gi folk som ønsket det, lettere

tilgang på jordbruksareal. Loven hadde ikke noe forbud mot deling av eiendommer, og dette er en av grunnene til at det ble oppretta en rekke mindre gårdsbruk, blant annet ved at de større driftsenhetene ble delt i opp i mindre enheter.

I 1955 kom det ei ny jordlov, Jordlova av 1955. I § 55 i denne loven ble det innført et generelt forbud mot å dele opp eiendommer som var i bruk eller kunne nyttes til jordbruk eller skogbruk. Formålet med delingsforbudet var å hindre en videre oppdeling av landbruks-eiendommer, ut over det som var å betrakte som driftsøkonomisk forsvarlig. Delingsforbudet omfattet i utgangspunktet ikke fradeling av tomter på inntil 2 dekar, men dette unntaket ble opphevet i 1965.

Delingsforbudet innebar at det bare kunne gis tillatelse til deling dersom delinga var driftsøkonomisk forsvarlig, eller samfunnsinteresser av større vekt talte for det. Søkeren hadde imidlertid ikke krav på å få delingssamtykke, sjøl om fradelinga var driftsøkonomisk forsvarlig eller det forelå samfunnsinteresser av stor vekt. Delingsforbudet omfattet både grunnareal, bygninger og rettigheter, samt forpaktning, tomtefeste, leie- og bruksrett utover 10 år.

Jordlova ble sist endra i 1995, og § 12 i jordlova av 1995 videreførte det delingsforbudet som var i jordloven av 1955. Formålet med delingsforbudet i gjeldende jordlov er fortsatt å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Forbudet omfatter eiendommer med og uten bygninger. Delingsforbudet må tolkes i samsvar med formålet med Jordlova, jf. § 1.

Gjeldende bestemmelser:

§ 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 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)."

I Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 heter det videre:

"Delingsforbudet er et viktig virkemiddel. Det bidrar til en tjenelig bruksstruktur. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

.....

Vilkårene for å samtykke til deling er at enten samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilkårene fra fradeling innebærer en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte.

Jordlovens formålsbestemmelse innebærer imidlertid at også delingsbestemmelsen må praktiseres i lys av samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger. Formålet med delingsforbudet er ikke ment å skulle hindre alle fradelinger. Forbudet er ikke til hinder for å tillate fradelinger som er forsvarlig ut fra for eksempel hensynet til arbeid, bosetting eller driftsmessige gode løsninger."

SAKSVURDERING:

Tynset kommune er en stor og viktig landbrukskommune i Nord Østerdal. Landbruket er et av de viktigste faktorene i grunnlaget for bosettingen rundt i de ulike grendene. Eiendomsstrukturen i landbruket består i hovedsak av kombinerte jord-, skog og utmarkseiendommer. Landbruket og den landbruksrelaterte næringa i Tynset er viktig og har stort utviklingspotensial, et forhold som gjelder svært mange distriktskommuner.

Tynset har videre store utmarksarealer, som utgjør en forholdsvis stor andel av ressursgrunnlaget på mange av kommunens landbrukseiendommer. Det er derfor viktig å ta vare på de ressursene som ligger i både jord, skog og annen utmark, eiendommenes bygningmasse, setrer og ulike rettigheter.

Landbruket er viktig både i sysselsettings- og bosettingssammenheng. Spesielt mange av de mindre landbrukseiendommene vil være attraktive boplasser for mange, uten at de nødvendigvis driver eiendommen aktivt på heltid sjøl.

Rådmannen mener forslagene i del I kan ha stor betydning for bosetting, landbruk og landbruksbasert næringsvirksomhet i Tynset, og vil legge hovedvekten av høringa på denne delen. Videre mener rådmannen at det er grunn til å kommentere del II i høringa. Forslagene i del III og del IV har etter rådmannens vurdering mindre betydning.

Del I

Jordloven har til formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. En samfunns-gagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov.

Det er ikke foreslått å endre jordlovens formål (§1).

Oppheving av delingsforbudet (s. 17 - 26 i notatet)

LMD foreslår altså å oppheve det gjeldende delingsforbudet i jordlova. I følge høringsnotatet vil det derfor være nødvendig å søke om delingssamtykke kun i de tilfeller det er behov for offentlig kontroll med delingen, som for eksempel ved fradeling av dyrka jord til annet formål enn salg av tilleggsjord, og ved fra-delinger av bygninger nær tunet.

Dette innebærer at det ikke lenger vil være nødvendig å søke om delingssamtykke dersom en grunneier ønsker å fradele eiendommens totale utmarksarealer eller deler av eiendommens utmarksressurser.

I høringsnotatet viser LMD til St.prp.nr.1 (2004-2005), hvor det er lagt vekt på at eiendoms-politikken må være fleksibel. Endringsforslaget er begrunnet bl.a. med et ønske om forenkling, og et landbrukspolitisk mål om større og mer ressurssterke driftsenheter. Det er også et ønske om å gi de som ønsker å bo på en gård, men som ikke henter inntekta fra tradisjonelt landbruk, større muligheter til dette. Videre er det et mål å kunne få fradele store tomter i landbruksområder. Samtidig skal det tas vare på dyrka jord og kulturlandskap, og gjennom politisk styring skal det hindres at det oppstår uheldige driftsmessige løsninger.

Filosofien bak forslaget baserer seg i stor grad på tankegangen om at eierne av landbruks-eiendommer sjøl bør ha frihet til å ta stilling til hva som skal være den mest tjenelige framtidige bruken av eiendommen

Arealene med dyrka jord er faktisk en knapphetsressurs i Tynset, og rådmannen er enig i at dyrka jord fortsatt skal ha et strengt vern mot omdisponering. Videre er Rådmannen enig i at kulturlandskapet må sikres, også fordi kulturlandskapet i Tynset er en viktig ressurs bl.a. i reiselivssammenheng. Gjeldende regelverk og bestemmelser synes å ivareta disse hensynene på en god måte.

Det er ikke umulig at de foreslåtte endringer kan ha positive og ønskede effekter i enkelte deler av landet, men da først og fremst i sentrale, bynære områder uten bosettingsproblemer og med god tilgang på arbeidsplasser/sysselsetting, samt i områder hvor skog/utmark utgjør en liten del av ressursgrunnlaget. Som nevnt utgjør skog og utmarksressurser en vesentlig del av landbrukets samlede ressurser i Tynset. Disse ressursene har de siste åra blitt viktigere også i forbindelse med alternativ næringsutnyttelse/inntektsmuligheter. Dette er en utvikling som er forventet å fortsette og forhåpentligvis også forsterkes.

Tynset kommune har store utfordringer med hensyn til bosetting, spesielt ute i bygdene. Det er samtidig mange landbrukseiendommer som er attraktive boplasser, og som kan ha et visst inntekspotensial. En oppheving av det generelle delingsforbudet vil kunne medføre en ikke styrt/kontrollerbar utvikling som reduserer antallet eiendommer, noe som faktisk har med grunnlaget for bosetting og en viss inntekt.

Skog og utmark:

LMDs forslag innebærer at skog og utmark kan fradeles eller deles i mindre enheter uten noe regulering eller hinder. LMD mener dette er uproblematisk da forholdet er kjent for eieren når han vurderer sine ønsker og planer for eiendommen. Videre "tror" LMD at skog og utmark i de fleste tilfeller vil bli solgt som tilleggsareal fordi dette er den mest aktuelle og lønnsomme løsningen, jf. følgende uttalelse på side 17 i høringsnotatet:

"Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga."

Det er imidlertid god grunn til å tro at virkeligheten vil bli annerledes. Ved en lovendring som foreslått, vil store skog/utmarksarealer, setrer og andre bygningsressurser i utmarka, sammen med rettigheter, trolig bli beholdt eller solgt som fritidsbebyggelse ved salg av jordbruksarealet nede i "bygda". Erfaringer fra delingssaker viser at det allerede i dag er det stor pågang fra eiere som nettopp ønsker å beholde skog og utmark m/tilliggende rettigheter i forbindelse med salg av resten av eiendommen, eller dele fra setrer eller annen bebyggelse i forbindelse med eiendomsoverdragelser. Det samme forholdet gjør seg for øvrig gjeldende ved oppløsning av sameier.

Sjøl om restarealet som beholdes av selger i seg selv utløser boplikt etter dagens regelverk, vil beliggenheten av arealene i de aller fleste tilfeller umuliggjøre bosetting eller krav om dette. Uten delingsforbud vil mange eiendommer i Tynset reduseres til konsesjonsfrie eiendommer uten boplikt, og uten grunnlag for inntekt av betydning, og/eller rene utmarkseiendommer uten mulighet for bosetting eller krav om dette. Det er sannsynlig at slike eiendommer, på noe sikt, vil ende opp som fritidseiendommer gjennom konsesjonsfrie overdragelser, i stor grad eid av utenbygdsboende.

En slik utvikling er ikke ønskelig, verken ut fra bosettingsmessige, kulturlandskapsmessige eller drifts/miljømessige hensyn. Uten mulighet for styring av denne utviklingen vil det bli svært vanskelig å beholde de store skog- og utmarksressursene, setre og rettigheter på lokale hender, til nytte for landbruksnæringa.

Av hensyn til bosetting og inntektsmuligheter lokalt er at det viktig at skog- og utmarksressursene eies lokalt og utnyttes næringsmessig for lokal verdiskaping. En utvikling mot store, private, utenbygdseide "lekegrinder" vil ikke ha positive effekter verken for bosetting eller næringsmessig utnyttelse. Så lenge slike eiendommer kan omsettes konsesjonsfritt, vil disse arealene vær "tapt" for lokalt landbruksbasert næringsliv.

Rådmannen er også redd for at oppdeling av utmarka på sikt vil kunne medføre store ulemper for skogsdrift, samt for forvaltning av utmarka med tanke på organisering av blant annet jakt- og fiskeområder. Det ligger et stort potensial i en økt utnyttning av utmarka i Nord Østerdal, spesielt når det gjelder inntekter fra salg av jakt-, fiske- og andre naturopplevelser. Det er i de senere år lagt ned mye arbeid for å påvirke grunneierne til å ta ut en større andel av sin inntekt gjennom en bedre utnyttelse av nettopp utmarksressursene. I områder med mange forholdsvis små og middels store landbrukseiendommer, noe som er typisk i Nord Østerdal, vil en effektiv forvaltning av utmarksressursene kreve en god organisering av, og samarbeid mellom, grunneierne. Et slikt grunneiersamarbeid er etablert i mange av våre store utmarkområder, noe som har vist seg å være svært nyttig i spesielt forvaltningssammenheng.

En oppheving av delingsforbudet gir også muligheter for ukritisk salg av deler av eiendom, både bygningsmasse, arealer og rettigheter, motivert ut fra kortsiktig økonomisk gevinst. Dette er ikke i tråd med verken jordlovens formål om å sikre og samle ressursene på eiendommen, eller hensynet til fremtidige generasjoner. Fokuset vil bli vendt bort fra målet om forvaltning av landbrukseiendommens totale ressurser i et langsiktig perspektiv, over mot mer kortsiktige økonomiske eierinteresser.

Landbrukseiendommenes totale ressursgrunnlag vil som en følge av dette lett bli gjenstand for svekkelse, slik det var før delingsforbudet i jordloven av 1955 trådte i kraft. Nåtiden kan vise til mange grelle eksempler på tankeløs ressurstapping av landbrukseiendommer, slik som fradelinger av fiskerettigheter i lakseelver, fradeling av store skog- og fjellarealer med tilliggende jakt- og fiskerettigheter, og/eller fradeling av store "marginale" utmarksarealer som i ettertid har vist seg å gi millioninntekter ved salg av hyttetomter osv.

Gjeldende bestemmelser:

Dagens lovverk gir gode muligheter for fradeling av hus/tun på landbrukseiendommer, så fram eiendommens øvrige landbruksressurser selges videre i rasjonaliseringsøyemed. Slike saker er stort sett "kurante", og dagens praktisering av jordlova er ikke til hinder for salg av tilleggsjord og utvikling av større bruk. Oppdeling av mindre eiendommer med påfølgende salg av jord- og skogarealer som tilleggsareal til aktivt drevne landbrukseiendommer har skjedd i stadig økende grad de siste årene.

Jordlova er heller ikke til hinder for fradeling av store boligtomter i landbruksdistrikter, for på denne måten å styrke bosettingen. Diskusjonen som gjenstår i en del kommuner er vel heller hvor grensen for størrelsen på disse boligeiendommene skal gå. Hva bør den øvre arealgrensa være for rene boplasser? Hva ligger egentlig i betegnelsen småbruk? Hvem skal eie arealressursene, de som bor eller de som driver aktivt landbruk?

Hensynet til landbruket, de som har yrket sitt i landbruket og målet om større og mer ressurssterke driftsenheter ivaretas på en god måte gjennom nåværende jordlov, gjennom at alle landbruks arealer, også skog/utmark forutsettes solgt til andre (aktive) brukere. Denne ordningen skaper i tillegg "romslige tomter" eller "minismåbruk", som er et av målene med endringsforslaget.

Ovennevnte forhold tilsier at en oppheving av det generelle delingsforbudet ikke er nødvendig, verken for å oppnå styrking av (aktive) enheter, tilgang på rene "bo-bruk" eller mulighet for store tomter. En oppheving av delingsforbudet vil tvert i mot *i mindre grad* bidra til denne ønskede utviklingen, enn dagens ordning. Ved oppheving av delingsforbudet vil større eller mindre deler av en eiendom kunne selges uavhengig av delingssamtykke. Da vil resteiendommen i mange tilfelle bli en mindre ressurssterk landbruksenhet med svakere grunnlag for drift, og ikke minst bli mindre interessant for bosetting.

Konsekvenser av endringsforslaget:

Etter en lengre periode med en utvikling mot større og mer ressurssterke enheter, legger nå LMD gjennom sitt høringsforslag opp til endringer som i større grad vil dreie utviklingen mot flere, mindre ressurssterke eiendommer, mer fragmentering og i mange tilfeller dårligere arrondering. Med fritt salg av deler av landbrukseiendommer, som det legges opp til her, vil de positive effektene for de få eiendommene som styrkes, i sum bli langt mindre enn de negative ringvirkningene og effektene for lokalsamfunnet og de eiendommene som reduserer ressursgrunnlaget. Dette vil vi ikke minst se i bosettingssammenheng.

En oppheving av delingsforbudet vil ikke bare gjelde mindre, og i utgangspunktet svake eiendommer, men også store og ressurssterke driftsenheter. Dette kan lett føre til en "nedbygging" også av eiendommer som i utgangspunktet har et visst grunnlag for bosetting og drift. Forslaget om oppheving av delingsforbudet vil også medføre at eiendom i sameie kan deles uten hinder. Dette vil bidra til ytterligere fragmentering og uheldige drifts- og miljømessige konsekvenser.

Næringsutvikling og etablering av tilleggsvirksomhet:

Når det gjelder muligheten for næringsutvikling og etablering av tilleggsvirksomhet på landbrukseiendommer, er dette fortsatt et "diskusjonstema" mellom de ulike sektormyndigheter, siden landbrukstilknyttede næringer defineres noe ulikt av landbruks- og planmyndighetene. LMD og Miljøverndepartementet (MD) har i sommer utgitt en veileder, "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss", som har som formål å synliggjøre de mulighetene som ligger innenfor dagens Plan- og Bygningslov mht. etablering av nettopp landbrukstilknyttede næringsvirksomhet/ tilleggsnæringer i landbruket.

Det har vel hittil vært praktiseringen av Plan – og Bygningsloven, langt mer enn Jordlovas delingsforbud, som har satt begrensninger for utvikling og etablering av ovennevnte virksomheter.

Forholdet til planer etter plan- og bygningsloven:

LMD mener at oppheving av delingsforbudet ikke vil ha særlige konsekvenser for bruken av arealene. LMD begrunner dette med at kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven kan avslå søknad om deling som er i strid med for eksempel arealplan. Som eksempel er nevnt bruksendring ved fradeling og salg av seter til fritidsformål. I slike tilfeller skal det søkes om dispensasjon fra planen (p.g.a. bruksendring), og de nødvendige hensyn vil derfor ivaretas gjennom dette. Dette er imidlertid ikke godt nok. Setre er ofte frittliggende parseller, og dersom det ikke kreves delingssamtykke etter jordloven kan disse fritt omsettes uten en forutgående vurdering eller behandling etter plan- og bygningsloven, og ofte også uten

konsesjonsbehandling. Når setra først er solgt, vil det være bortimot umulig å ”hanke inn igjen” dette pga. bruksendring med grunnlag i plan- og bygningsloven § 7. Delingsforbudet i jordloven gir en langt bedre kontroll og oversikt i slike saker.

Der hvor det i kommuneplanens arealdel er åpnet for spredt utbygging er landbruksinteressene i noen grad hensynstatt i bestemmelsene til planen. I de planene hvor planbestemmelsene er gode og entydige, vil behandling av søknad om deling etter plan- og bygningsloven kunne ivareta mange av de hensyn som jordloven i dag ivaretar. Dette gjelder imidlertid ikke søknader om fradeling av landbruksarealer der disse også i framtida skal utnyttes til landbruksformål.

Når det gjelder fradelinger i skog og utmark, vil det derfor etter rådmannens vurdering normalt bli svært vanskelig å avslå dispensasjon etter plan- og bygningsloven for fradeling av større eller mindre arealer av hensyn til landbruksinteressene, dersom det generelle delingsforbudet i jordlova oppheves. Ved behandling av søknad etter plan- og bygningsloven (pbl) § 7 er det ikke mulig å legge vekt på de negative konsekvensene fradelinga vil medføre for det enkelte bruk, slik jordlova gjør i dag. Kommunen kan dermed ikke avslå søknad om dispensasjon etter pbl. § 7 for fradeling av for eksempel 50 dekar produktiv skog, dersom formålet for fradelinga er fortsatt skogsdrift.

Rådmannen mener det ikke er behov for endringer i plan- og bygningsloven, med mindre det generelle delingsforbudet oppheves. Dersom det generelle delingsforbudet oppheves må det tas inn i plan- og bygningsloven at det ved planlegging etter plan- og bygningsloven skal legges til rette for å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest formålstjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Statistikk:

LMDs argumentasjon er bl.a. basert på statistikk. Det påvises bl.a. forskjeller fylkene i mellom, eksempelvis nevnes at Hedmark har en stabilt høy andel av avslag, mens Vestfold har en lav andel. Dette vurderes å være en helt naturlig konsekvens av at ulike hensyn gjør seg gjeldende i ulike deler av landet, og ikke et tegn på at gjeldende bestemmelser har utspilt sin rolle. Videre viser LMD til at en svært høy andel av sakene totalt sett resulterer i delings-samtykke. Dette blir brukt som ”bevis” på at gjeldende delingsbestemmelse er lite dekkende for den faktiske situasjonen. Resultatene kan imidlertid like gjerne være et ”bevis” på at gjeldende bestemmelser faktisk virker etter hensikten, ved at det i stor grad søkes om saker som er forventet å resultere i et delingssamtykke.

Redusert saksmengde:

I følge høringsnotatet vil en oppheving av delingsforbudet redusere saksmengden i kommunene med om lag 4500 saker pr år. Fordelt på antall kommuner er ikke dette mye.

Oppheving av delingsforbudet og tinglyskontroll vil derimot medføre dårligere oversikt og kontroll for lokale landbruksmyndigheter, og redusere muligheten for å komme inn i ”problemsaker” på et tidlig tidspunkt eller i forkant av ”problemet”. Dette vil sannsynligvis medføre et merarbeid av større omfang enn den reduksjon i saksmengde som oppnås. Videre vil LMDs forslag føre til en lang rekke arbeidskrevende konsesjonssaker. Dersom det er et poeng at konsesjonsloven i sterkere grad skal ivareta de hensynene som jordloven til nå har gjort, er det trolig at mange av disse konsesjonssakene vil være relativt komplekse og arbeidskrevende, og at en større andel enn før vil kunne medføre avslag/vilkår med påfølgende klagebehandling.

Til slutt vil LMDs forslag føre til et betydelig arbeid med evt. lokal forskrift, og ikke minst ved innarbeiding av bestemmelser i planer etter plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette vil de foreslåtte endringer ikke medføre noen besparelser, i tillegg til at de som nevnt vil medføre dårligere oversikt/kontroll.

Lokal avgjørelsesmyndighet og handlingsrom:

Ved overføring av myndighet etter konsesjonslov, jordlov, odelslov og skogbrukslov til kommunene den 1.1.2004, la LMD til rette for større lokalt handlingsrom i saker knyttet til disse lovene, innenfor rammene av den nasjonale landbrukspolitikken.

Mange kommuner har allerede tatt tak i utfordringene som denne myndighetsoverføringa brakte med seg, og Tynset kommune er f.eks i startfasen mht. revidering av handlingsdelen i kommunens landbruksplan, for gjennom denne synliggjøre kommunens lokale og ønskede landbrukspolitikk.

Jordlovens delingsforbud er et av de viktigste landbrukspolitiske verktøyene som den enkelte kommune i dag rår over. Det er viktig å ikke ta fra lokalpolitikkerne dette verktøyet.

Praktiseringen av gjeldende lovverk bør avspeile den til enhver tid gjeldende politikken.

Dersom departementet mener at praktiseringen i for liten grad gjenspeiler gjeldende politikk, bør det utarbeides nye rundskriv med oppdaterte retningslinjer om praktiseringen.

Det departementet legger opp til, gjennom sitt forslag om å fjerne delingsforbudet i jordlova, et helt annet prinsipp, nemlig at loven skal endres slik at den blir i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk. Dette vurderes å være lite gjennomtenkt, da en til tider skiftende politikk må kunne skje uavhengig av stadig etterfølgende lovendringer. Politikken må altså kunne endres uten at loven nødvendigvis endres samtidig.

Konklusjon: Oppheving av delingsforbudet vil ivareta formålene i jordloven på en dårligere måte enn det de gjeldende bestemmelser gjør. Forslaget vil kunne medføre svekking av bosettingen i Tynset ved at flere landbrukseiendommer får redusert grunnlaget for bosetting og drift. Dette vil også kunne få negative konsekvenser for kulturlandskapet. Videre vil forslaget kunne føre til "utflagging" av større og mindre skog- og utmarksarealer og rettigheter, og dertil hørende muligheter for lokal næringsutnyttelse og verdiskapning.

Rådmannen i Tynset mener det er feil å oppheve delingsforbudet i jordlova på nåværende tidspunkt. Jordlovens § 12 er, sammen med Plan- og bygningsloven, ett av lokalpolitikernes viktigste verktøy når det gjelder å styre arealbruken i kommunen. Nåværende regelverk og myndighetsfordeling gir den fleksibilitet som er nødvendig i forhold til sentrale og lokale målsettinger, og samtidig den nødvendige kontroll- og styringsmulighet.

LMDs forslag til endringer vil etter all sannsynlighet heller ikke medføre ressursbesparelse og forenkling, jf. diskusjon ovenfor.

Del II

LMD ser det ikke lenger som nødvendig og naturlig at staten skal ha en rolle i kjøp og formidling av eiendommer, for dermed å bidra til å bedre bruksstrukturen i landbruket. LMD foreslår derfor å fjerne de aktuelle hjemlene i Jordlova som angår slike forhold.

I dagens jordlov eksisterer følgende ordninger på dette området:

- Frivillige statlige kjøp av tilleggsjord, § 6
- Oreigning som virkemiddel for å skape en tjenelig og variert bruksstruktur, § 13
- Oreigning av vannhevdta fulldyrka jord, § 8, femte ledd
- Avløsning av bruksretter med mer, § 16
- Oreigning av husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk, § 14

Rådmannen har kommentarer kun til den ordninga som regulerer frivillige statlige kjøp.

Statlige frivillige kjøp – Jordlova § 6 (s. 30-31 i notatet)

Forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordfondet), er begrunnet med at dette ikke lenger er noen nødvendig eller naturlig oppgave for staten. Videre mener LMD at lite er oppnådd sett på bakgrunn av den arbeidsinnsatsen det offentlige har lagt ned.

Bruken av dette virkemidlet har variert mye fra kommune til kommune. I de kommuner hvor ordningen har blitt brukt aktivt, har den bidratt til gode helhetsløsninger ved rasjonalisering av landbrukseiendommer. Ordningen har også representert et godt tilbud til eiere av landbrukseiendommer som for eksempel ønsker å selge landbruksarealene, men beholde tun/bebyggelse. Ordningen har i disse tilfellene betydd en svært enkel og lite tid- og arbeidskrevende prosess for selger, i forbindelse med deling og salg. En aktiv bruk av denne ordningen kan også bidra til å hente tilbake lokale ressurser fra utenbygdsboende til lokale eiere, samt være et virkemiddel for ”å få eiendom på salg”.

Den faktiske arbeidsinnsatsen i forbindelse med denne ordningen har i stor grad ligget hos kommunene. Denne innsatsen oppveies av de fordelene som er oppnådd og kan oppnås gjennom ordningen. Både staten og kommunene har et ansvar for å bidra til å nå de uttalte formål og målsettinger i jordloven og landbrukspolitikken. Ordningen med frivillig statlig kjøp er et av virkemidlene for å nå disse, og det er derfor også ønskelig å opprettholde denne ordningen.

Rådmannen vil bemerke at LMD allerede før høringsfristen på høringssaken er ute, har sendt ut rundskriv M-3/2005, datert 19.09.2005, ”Om avvikling av jordfondet”. Det synes underlig at departementet valgte å sende saken om avvikling av Jordfondet ut på høring, når det viser seg at Stortinget allerede, ifølge nevnte rundskriv, har samtykket i at LMD kan avvikle Jordfondet.

Vi velger uansett å la vår vurdering angående Jordfondet følge høringssaken videre.

Del III og Del IV

Ingen spesielle kommentarer

Innstilling:

1. Tynset kommune, kommunestyret, støtter *ikke* oppheving av delingsforbudet i jordlova § 12. Dette begrunnes med at store ressurser i skog/utmark, setre og rettigheter vil gjøres utilgjengelige for lokalt eierskap og lokal verdiskaping. Videre vil en oppheving av delingsforbudet kunne virke negativt inn på bosettingen i Tynset, samt gi grunnlag for ulemper for drift og næringsutnyttelse på arealene, i forhold til bl.a. fritidsbebyggelse

Jordlovas § 12, sammen med Plan- og Bygningsloven, er ett av lokalpolitikernes viktigste landbrukspolitiske verktøy når det gjelder å utforme og styre arealbruken og påvirke til en ønsket eiendomsstruktur innenfor landbruket i kommunen. Dagens regelverk, med en lokal tilnærming, ivaretar alle uttalte målsettinger og hensyn på en god måte. Foreslåtte endringer vil heller ikke medføre forenklinger eller besparelser i forhold til dagens regelverk. Det vises for øvrig til saksutredning.

2. Tynset kommune, kommunestyret, støtter *ikke* forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet. Dette begrunnes med at dagens ordning gir god mulighet for å forebygge ulovlige delinger, og at foreslåtte endringer vil medføre dårligere oversikt og kontroll for kommunal landbruksmyndighet.
3. Tynset kommune, kommunestyret, støtter *ikke* forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord. Dette begrunnes med at ordningen bidrar til gode helhetsløsninger ved rasjonalisering av landbrukseiendommer, og at ordningen representerer et godt tilbud til eiere som ønsker å selge landbrukseiendom.
4. Tynset kommune, kommunestyret, har ingen merknader til øvrige foreslåtte endringer.

Behandling:

Ordførerens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. Tynset kommune, kommunestyret, støtter *ikke* oppheving av delingsforbudet i jordlova § 12. Dette begrunnes med at store ressurser i skog/utmark, setre og rettigheter vil gjøres utilgjengelige for lokalt eierskap og lokal verdiskaping. Videre vil en oppheving av delingsforbudet kunne virke negativt inn på bosettingen i Tynset, samt gi grunnlag for ulemper for drift og næringsutnyttelse på arealene, i forhold til bl.a. fritidsbebyggelse
Jordlovas § 12, sammen med Plan- og Bygningsloven, er ett av lokalpolitikernes viktigste landbrukspolitiske verktøy når det gjelder å utforme og styre arealbruken og påvirke til en ønsket eiendomsstruktur innenfor landbruket i kommunen. Dagens regelverk, med en lokal tilnærming, ivaretar alle uttalte målsettinger og hensyn på en god måte. Foreslåtte endringer vil heller ikke medføre forenklinger eller besparelser i forhold til dagens regelverk. Det vises for øvrig til saksutredning.
2. Tynset kommune, kommunestyret, støtter *ikke* forslaget om at tinglysningskontrollen ved fradeling blir opphevet. Dette begrunnes med at dagens ordning gir god mulighet for å forebygge ulovlige delinger, og at foreslåtte endringer vil medføre dårligere oversikt og kontroll for kommunal landbruksmyndighet.
3. Tynset kommune, kommunestyret, støtter *ikke* forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord. Dette begrunnes med at ordningen bidrar til gode helhetsløsninger ved rasjonalisering av landbrukseiendommer, og at ordningen representerer et godt tilbud til eiere som ønsker å selge landbrukseiendom.
4. Tynset kommune, kommunestyret, har ingen merknader til øvrige foreslåtte endringer.