



Regionalt Utviklingscenter
Regionkontoret Nord-Gudbrandsdal
www.run.no

Saksbehandler: Arnfrid Austin
Telefon: 61 21 54 82
E-post: arnfrid@regionkontoret.no

Vår dato: 31.10.2005

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
30 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr: 2005 01130	Depp: 150
Mottatt: 3 NOV 2005	
Saksber: ASR/JVR/IAA	Ans: 41
Kopi:	Anserr:

***Regionrådet for Nord-Gudbrandsdal:
Høringsuttale vedr forslag til endringer i Jordlova***

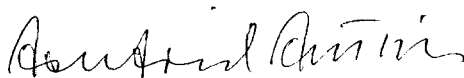
Regionrådet for Nord-Gudbrandsdal, som representerer kommunene Skjåk, Lom, Vågå, Sel, Dovre og Lesja, behandla denne saka i møte 28.10.2005. Regionsjefen sitt forslag til vedtak går fram av vedlagte saksutredning for Regionrådet.

Regionrådet fatta flg. vedtak:

1. Regionrådet støttar Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om å oppheve det generelle delingsforbodet i § 12 i jordlova.
2. Regionrådet foreslår at det blir utarbeidd retningslinjer for frådelling av tun ved sal av areala som tilleggsjord til andre landbrukseigedommar.
3. Regionrådet har ingen kommentarar til del II, II og IV i høringsnotatet.

Vedtaket vart gjort med 12 stemmer. 5 stemde for forslaget frå regionsjefen.

Regionalt Utviklingscenter


Arnfrid Austin
Regionkonsulent (e.f.)

Regionkontoret for Nord-Gudbrandsdal

Saksbehandler: **Arbeidsgruppe**
v/Bjørn Idar Selsjord

Utvalg:	Saksnummer:	Møtedato:
Regionråd	R 17/05	28.10.05

HØYRINGSUTTALE TIL ENDRINGAR I JORDLOVA

Bakgrunn

I høyringsnotat av 29. juni 2005 legg Landbruks- og matdepartementet fram forslag til endringar i jordlova, samt oppheving av nokre uaktuelle lover.

Arbeidsutvalet gjorde i sak A 16/05 vedtak om å opprette ei arbeidsgruppe som skulle kome med forslag til høyringsuttale vedrørande forslag endringar i jordlova.

Utvalet har hatt følgjande medlemmer:

Bjørn Idar Selsjord, Dovre
Ivar Brandsarbakken, Skjåk
Kristine Sørli, Lom
Odd Erik Sveen, Vågå
Svein Sletten, Sel
Kari Selsjord, Lesja

Vurdering

Hovudtrekka i høyringsnotatet er ei oppheving av det generelle delingsforbodet i jordlova (§ 12), oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsgjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, endring av jordlova § 18 (tilskotsordninga) og oppheving av nokre uaktuelle lover.

Bakgrunnen for forslaga er hovudsakleg ønskje om forenkling. I tillegg er endringa av § 12 i jordlova grunna med at det er naudsynt å konsentrere offentleg innsats om verkemiddel som har potensial for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta.

Regionrådet legg til grunn at landbruks- og matpolitikk skal vera eit samfunnsansvar óg i framtida. Det er viktig for alle nasjonar å oppretthalde ein viss grad av sjølvforsyning, til tross for auka globalisering og kommande WTO-forhandlingar. Ein sunn landbruks- og matpolitikk inneheld klare reglar for korleis samfunnet ønskjer at produksjonsressursane skal oppretthaldast.

Generelt sett meiner difor Regionrådet at ønskje om forenkling ikkje er avgjerande på dette området. Ved å gjera det enklare å dele opp landbrukseigedommar, vil mykje av ressursforvaltninga bli overgjeve til marknadskreftene. For den enkelte grunneigar vil det vera vanskeleg å tenkje samfunnsansvar, driftsmessig gode løysingar og framtidig arealbruk når marknaden vil betale høge summer for delar av eigdommen.

Nedanfor er det knytt kommentarar til dei enkelte punkta i høyringsnotatet.

3.1

Departementet foreslår å oppheve det generelle forbodet mot å dele landbrukseigedom, samstundes som det blir fastsett reglar for samtykke til deling ved behov for offentleg kontroll, t.d. ved frådeling av dyrka jord.

Departementet grunnjev forslaget med at ein oppnår fleksibilitet, og samstundes legg vekt på effektiv utnytting av dyrka jord, og tek omsyn til jordvern og kulturlandskap. Endringa inneber m.a. at styresmaktene ikkje lenger kan påverke eigedomsstrukturen i skog og utmark i delingssaker. Ifølgje departementet vil grunneigaren vera best i stand til å vurdere risiko og ulemper ved ev. frådeling av areal.

Regionrådet sine kommentarar:

Regionrådet meiner at oppheving av det generelle delingsforbodet er uheldig og unødvendig. Departementet si vurdering om at areal og ressursar i dei fleste tilfelle vil bli seld som tilleggsareal, er ikkje grunngeve, og følgjene vil vera særleg negative om denne vurderinga ikkje viser seg å vera riktig.

Etter regionrådet sitt syn, er det i mange høve meir truleg at areal og rettar ikkje blir selde som tilleggsareal, enn at dei blir det. Dette er fyrst og fremst grunna i økonomisk utbytte, men det er óg andre årsakar, som t.d. arveoppgjær og venskap. Det er mange ulike rettar og ressursar som kan høyre til landbrukseigedomar, og mykje av dette vil det vera høg betalingsvilje for frå "eksterne". Dette kan gjelde til dels små vedskogteigar, men særleg setrer eller andre utmarkshus, og det er ikkje ønskeleg med meir irrasjonell og oppdelt eigedomsstruktur på utmarksressursane enn stoda er i dag.

Setrer og andre hus i utmarka vil truleg vera attraktive på den private marknaden, og vil difor berre ved unntak bli selde som tilleggsressurs til andre landbrukseigedomar. Dette vil ha betydeleg verknad for kulturlandskapet, og kan vera uheldig for tradisjonelle setreigarar i området. Det er lite truleg at den som ønskjer å selja setra si, og har fått eit klekkeleg tilbod på den, vil vurdere i særleg grad kva slags følgjer dette kan få for dei øvrige setreigarane.

Regionrådet er óg skeptisk til å misse offentleg styring der ressursane skal leggjast attåt andre landbrukseigedomar. Med offentleg kontroll vil ein ha høve til å setje vilkår for godkjenning, der ein m.a. vil vektleggje omsynet til driftsmessig gode løysingar. Regionrådet meiner at omsynet til driftsmessig gode løysingar må vera grunnleggjande óg i framtida, ved eigarskifte. Det er óg det offentlege som skal og må ha ansvaret for å vurdere den samfunnsmessige nytta ved ei delingssak.

Når det gjeld departementet si grunngeving om ein meir fleksibel eigedomspolitik, særleg med tanke på næringsutvikling, deler ikkje utvalet dette synspunktet. Frådeling grunna i utvikling av anna næring, er det opning for i gjeldande lovtekst, og lovverket synest ikkje som noko hindring for den ønskja utviklinga. I tillegg meiner utvalet at i ein del slike tilfelle vil det vera behov for offentleg kontroll med tiltaket, særleg mtp. omgjevnadane.

Konklusjon:

Regionrådet støttar ikkje Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om å oppheve det generelle delingsforbodet i § 12 i jordlova.

3.2.1

Departementet foreslår at eigaren må søkje samtykke til deling eller frådelling av dyrka jord, med mindre det er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådellinga gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.

Årsakene til at departementet ønskjer å oppretthalde krav om søknad når det gjeld dyrka jord, er omsynet til jordvernet og ei rasjonell utnytting av jordbruksareala. Departementet ønskjer å fjerne kravet om delingssøknad der det allereie er godkjent omdisponering etter § 9 i jordlova, då dette blir oppfatta som ei dobbelt-hindring av omdisponeringa av mange. I tillegg skal omsynet til jordvernet vera vurdert ved behandlinga av omdisponering, og det er difor ikkje naudsynt med denne vurderinga ein gong til.

Departementet viser til gjeldande praksis, der samtykke til frådelling av dyrka jord som regel blir gjeve der arealet skal nyttast som tilleggsareal til eksisterande nabobruk. Delinga fører ikkje til omdisponering, og det ligg til rette for meir effektiv utnytting av den dyrka jorda.

Regionrådet sine kommentarar:

Regionrådet meiner at det i alle høve må føreliggje samtykke til deling ved deling/frådelling av dyrka areal. Ein ønskjer fortsatt offentlig kontroll ved vurderinga om ein landbrukseigedom skal fortsetje å eksistere, eller om den kan delast opp og seljast i delar. Det er fleire årsakar til dette, men det er særskilt omsynet til omgjevnadane, kulturlandskapet og eigedomsstrukturen som er viktig.

Vert det generelle delingsforbodet oppheva, meiner Regionrådet at dyrkbar jord bør femnast av kravet om søknad, ut frå omsynet til jordvernet.

Ved oppdeling og sal av ein landbrukseigedom som tilleggsareal, er det ofte ønskje om å halde att tunet med noko areal omkring. Etter Regionrådet si vurdering, bør det innarbeidast reglar for slike saker, då dette er i tråd med dei politiske føringane om større driftseiningar. Det kan regelfestast moglegheit til å dele frå og halde att tunet og inntil 10 dekar rundt bygningane. Ved ønskje om større areal må det grunngjevast, t.d. ut frå arealet sin art eller planar for utnytting av tunet.

Endringane i konsesjonslova dei siste åra bidreg óg til det overnemnde, då eigedommar på inntil 100 dekar kan erverast konsesjonsfritt. Samanlikna med dei som overtek og eig jord etter odelslova, er det ein vesentleg skilnad. Difor bør det takast omsyn til dette, ved vurdering om det kan haldast att relativt stort areal rundt tunet ved sal av areal som tilleggsjord. Det kan her nemnast at søknadar om fritak frå bu- og driveplikt etter odelslova skal vurderast ut frå m.a. endringane i konsesjonslova.

Regionrådet ønskjer å behalde gjeldande lovverk når det gjeld frådelling der det er gjeve løyve til omdisponering. Sjølv om jordvernet er vurdert i spørsmålet om omdisponering, er det óg andre omsyn som skal vurderast. Ein søknad om omdisponering kan grunngjevast med ønskje om å satse på attåttnæring, der ein vil nytte noko av arealet til næringsbygg el.l. Ut frå departementet sitt forslag, vil ein i neste omgang kunne selje det omdisponerte arealet, som

opprinneleg skulle vera ein ekstra ressurs for eigedommen. Det blir såleis mogleg å redusere ressursgrunnlaget, men samstundes oppretthalde eigedomen som ein landbrukseigedom.

Dette gjeld óg dersom det ikkje krevst samtykke når jorda skal seljast som tilleggsjord til ein anna bruk i drift. Etter gjeldande lov er det lagt sterke føringar for at ein ikkje ønskjer ei slik utvikling, og det er ikkje i tråd med jordlova sin føremålsparagraf. Også i slike tilfelle ønskjer Regionrådet å vidareføre den offentlege styringa, ut frå omsynet til driftsmessig gode løysingar.

Konklusjon:

Regionrådet ønskjer å halda på gjeldande lovverk, og føreslår at det blir utarbeidd retningslinjer for frådeling av tun, der areala blir seld som tilleggsjord til andre bruk.

3.2.2

Departementet vurderer om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.

Bakgrunnen for dette er at eigaren sjølv er nærast til å vurdere korleis ressursgrunnlaget på eigedomen bør utnyttast på ein tenleg måte til beste for seg sjølv og samfunnet. Samstundes meiner departementet, ut frå omsynet til drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapet, at det bør oppretthaldast ei viss offentlig styring med slike frådelingar.

Regionrådet sine kommentarar:

Ut frå det som er nemnd tidlegare, meiner Regionrådet at det må føreliggje samtykke ved frådeling av bygningar, slik lova er i dag, og ikkje berre bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen. Omsynet til omgjevnadane, kulturlandskapet og eigedomsstrukturen er viktig her óg, men det er like viktig å ha klare reglar, og det kan verta vanskeleg å fortolke ei lov som seier "nær" tunet. Det vil vera ulike føresetnader og tilhøve i slike saker, og det kan ofte vera faktorar som er viktigare enn lokaliseringa i høve til tunet. Etter utvalet si meining bør difor bygningar stillast likt – anten søknadsplikt på alle, eller ikkje på nokon.

I høve til kulturlandskapet kan avstanden mellom bygning og tun vera irrelevant, då det gjerne står gamle låver på areal som ligg langt unna tunet. Dette er viktige element i kulturlandskapsbiletet, samstundes som det kan vera attraktive salsobjekt. Det same gjeld seterbygningar og andre bygningar på inn- og utmark som ikkje ligg i nærleiken av tunet.

Konklusjon:

Regionrådet ønskjer å vidareføre det generelle delingsforbodet på bygningar.

3.2.3

Departementet ønskjer at høyringsinstansane vurderer om oppheving av det generelle delingsforbodet i jordlova bør føre til ei endring av plan- og bygningslova.

Plan- og bygningslova styrer arealbruk og byggjesaksbehandling, og ved utarbeiding av t.d. kommuneplanar, er det gjort avvegingar av ulike omsyn. Der følgjene av ei deling er i strid med plan- og bygningslova, forskrift, vedtekt eller plan, kan styringsmaktene nekte deling med heimel i plan- og bygningslova (§ 63). Der formålet med delinga ikkje er i strid med

bestemningane om arealbruken i området, er det ikkje søknadsplikt. Dette gjeld t.d. ved frådelling og sal av areal som tilleggsjord til bruk i drift.

Det meste av arealplanlegging i LNF-område er tufta på det generelle delingsforbodet i jordlova, og det har difor ikkje vore naudsynt med nærare bestemningar omkring deling eller utforming av eigedommer eller tomter i slike område. Blir det generelle delingsforbodet oppheva, ønskjer departementet innspel på om slike bestemningar bør innarbeidast i arealdel til kommuneplan.

Regionrådet sine kommentarar:

Til nå har praksisen i dei fleste kommunane vore at spesielt landbrukskunnige har hatt saksbehandlinga etter jordlova. Årsaken til dette er at forvaltning av landbruksareala krev god innsikt i landbruksmessig driftsproblematikk og driftsøkonomi. Dersom delingsforbodet blir oppheva, må ein sørge for at ein på andre måtar kan hindre ei uønska oppdeling av landbrukseigedomane. Det er mogleg at ein til ein viss grad kan oppnå dette ved å ta i bruk plan- og bygningslova gjennom vedtekter til kommuneplanens arealdel. Det vil medføre spesiell landbruksfagleg sakbehandling og vurdering i alle arealplanar.

Dersom deling av landbrukseigedomar i store delar av kommunane skal bli søknadspliktige etter plan- og bygningslovas § 63, med følgjande kvalifisert saksbehandling, vil dette føre til eit komplisert regelverk og det bør også vere landbrukskunnige som er med i saksbehandlinga. Ein meiner derfor at ei eiga jordlov med regelverk vil vere mykje enklare å forstå og forvalte. Det er også enklare for publikum.

Konklusjon:

Regionrådet ønskjer å vidareføre gjeldande lovverk.

3.2.4

Departementet vurderer om kommunane bør få moglegheit til å fastsetje lokal forskrift med utvida plikt til å søkje samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det skal gjerast endringar i plan- og bygningslova, jf. førre kapittel.

Både desse alternativa er lokale tilpasningar som vil kreve lokale ressursar og juridisk kompetanse for å forvalte. Dersom det ikkje er aktuelt å behalde jordlova uendra, synes det noko enklare å fastsette lokal forskrift enn å gjere plan- og bygningslova enda meir komplisert.

Det opplegget som her er skissert, vil medføre store variasjonar i praktisering av jordpolitikken over heile landet. For det store publikum og overordna myndigheiter vil systemet bli komplisert og vere umogleg å halde oversikt over. Lokale tilpasningar av regelverket vil styrke lokaldemokratiet, men vil vere ressurskrevjande å forvalte.

Konklusjon:

Regionrådet ønskjer å vidareføre gjeldande lovverk.

3.2.5

Samtykke til deling vert som i dag ikkje naudsynt i ei rekkje høve.

Departementet foreslår at dyrka jord på same eigarhand skal reknast som ein eigedom, utan føresetnad om at jorda vert driven som ei driftseining. Dette ut frå omsynet til jordvernet.

Regionrådet har ingen kommentarar til denne endringa.

3.2.6

Departementet foreslår ikkje endringar i høve til delingsreglar i anna lovverk, t.d. fjellov og odelslov.

Regionrådet har ingen kommentarar til dette punktet.

3.3

Departementet foreslår at tinglyskontrollen ved frådeling vert oppheva, og at denne kontrolloppgåva blir overført til kommunen i samband med delingshandsaming og oppmåling.

I dag får styringsmaktene kjennskap til deling når dokumentasjon på stifting eller overføring av rettar skal tinglysast. Slike dokument kan ikkje tinglysast utan at det er gjeve samtykke til deling. Tinglysing blir no utført sentralt (Statens kartverk, Hønefoss), og moglegheitene for rutinefeil kan då auke. Etter departementet sitt syn bør difor denne kontrollen leggjast til dei styresmaktene som har tilknytning til, og interesse av delingsspørsmålet.

Regionrådet sine kommentarar:

Gjeldande ordning bør vidareførast, då ei samling av denne rutina vil kunne gje ei likearta handsaming. I særleg større kommunar, med omfattande administrasjonar, kan det vera vanskeleg å sikre at dette blir handsama riktig, mellom dei ulike fagområda.

Regionrådet si oppfatning og erfaring med ei sentralisert teneste, har så langt vore veldig bra. Erfaringane var meir varierte med den tidlegare ordninga, der t.d. sjukdomstilfelle kunne vera avgjerande for om sakene vart riktig handsama.

Konklusjon:

Regionrådet ønskjer å vidareføre tinglyskontrollen slik den er i dag.

Regionrådet har ingen kommentarar til del II, III eller IV i høyringsnotatet.

Generelt

Departementet har henta inn søknadstal som grunnlag for sine vurderingar, og konkluderer m.a. med at det blir gjeve løyve til deling i dei fleste sakene (91%) som blir fremma, og at lova difor femnar om mange saker som eigentleg ikkje treng søknadsplikt.

Regionrådet meiner at dette ikkje er riktig konklusjon. Tvert imot oppfattar Regionrådet at lova fungerer godt, og at søkjarane som regel har gjort seg godt kjent med innhaldet i den, og veit kva slag frådeling den opnar for. Statistikken seier ingenting om det er sett vilkår i sakene, noko det er grunn til å tru at det er gjort i dei fleste tilfella. I så fall tyder det på at lovverket er legitimt.

Ein delingssøknad er oftast ein prosess, der kommunikasjon mellom søkjar/grunneigar og den lokale landbruksforvaltninga dannar grunnlaget for den beste løysinga av omsyn til både samfunnsinteressene og den einskilde søkjar sine interesser. Søkjar får informasjon om moglegheiter og avgrensningar i høve til lova, og sjølve delingss knaden blir som regel forma ut frå denne kjennskapen.

Regionsjefen legger fram saka med følgende forslag til

vedtak:

1. Regionrådet støttar ikkje Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om å oppheve det generelle delingsforbodet i   12 i jordlova.
2. Regionrådet føreslår at det blir utarbeidd retningslinjer for frådeling av tun, ved sal av areala som tilleggsjord til andre landbrukseigedommar.
3. Regionrådet har ingen kommentarar til del II, III og IV i høyringsnotatet.

RUN 20.10.2005



Ole Aasaaren
Regionsjef