



Fylkesmannen i Vestfold

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/1130 - 153	Dato: 3 NOV 2005
Mottatt: - 3 NOV 2005 ASR/JUR	
Saksbehandler: IAA	Arkivnr: 41
Kopier:	Avstemp:

Vår saksbehandler / telefon:
Elisabeth Elfving Christensen

Deres ref:
200501130-IAA

Vår referanse:
2005/4580
Arkivnr: 422.0

Vår dato:
28.10.2005

Svar på høring - diverse endringer av jordlova mv

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har ved høringsbrev datert 04.07.05" og høringsnotat "Endringer i jordloven m.v." datert 29.06.05 bedt om uttalelse til følgende forslag til lovendringer:

- endring av jordloven § 12, oppheving av delingsforbudet og forslag til nye regler
- oppheving av bestemmelser jordlovens § 6 om statlige kjøp av tilleggsjord
- oppheving av bestemmelser om ekspropriasjon i jordloven §8 og av §§ 13, 14
- oppheving av jordloven § 16, om avløsning av bruksretter
- oppheving av jordloven § 17, om skjønn etter jordloven §§ 13, 15 og 16
- endring av jordlovens § 18 bestemmelser om tilskott
- oppheving av diverse uaktuelt regelverk.

1. Delingsforbudet i jordloven § 12.

Kort om gjeldende rett og forslaget til endringer:

Etter dagens ordning inneholder jordloven § 12 et generelt forbud mot deling som det kan dispenseres fra dersom en del forutsetninger er oppfylt. Vilkåret for å dispensere er at det enten foreligger samfunnsinteresser av stor vekt, eller at delingen er forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastningsevne. I tillegg må det vurderes hvorvidt delingen vil medføre drifts- og miljømessige ulemper, hensynet til kulturlandskapet og vedtatte planer etter plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår å endre regelen slik at det bare er plikt til å søke delingstillatelse når det gjelder deling eller fradeling av dyrka jord. All annen deling, for eksempel oppdeling av skog- og utmark, vil ikke være betinget av delingssamtykke fra landbruksmyndighetene dersom forslaget blir vedtatt.

I forslaget oppstilles det to unntak fra plikten til å søke deling, nemlig jord som er tillatt omdisponert eller jord som skal selges som tilleggsjord.

I tillegg vurderer departementet om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom det er søkt om fradeling av bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet på eiendommen.

Som begrunnelse for sitt forslag anfører LMD bl.a:

- forenkling av regelverket slik at både eierne og offentlige myndigheter får frigjort ressurser

- eieren av landbrukseiendommen bør selv ha frihet til å ta stilling til hva som skal være den mest tjenelige framtidige bruken av eiendommen
- hensynet til etablering av alternativ næringsutvikling
- legge til rette for en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon
- ta vare på dyrka jord og ta hensyn til kulturlandskapet
- oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforholdene som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldende landbrukspolitikk

Fylkesmannens merknader.

Departementet peker på en del samfunnsmessige forhold som har endret seg etter innføringen av delingsforbudet i 1955. Det er også vist til at det generelt er mindre aksept for en samfunnsmessig styring av bruken av landbrukseiendommene sammenlignet med da delingsforbudet ble innført.

- Fylkesmannen er enig i departementets målsetting om et enklere regelverk. Generelt er vi også av den oppfatning at det er viktig å konsentrere samfunnets/myndighetenes virkemiddelbruk om forhold som virkelig krever inngripen.

- Etter fylkesmannens oppfatning er det likevel viktig at man har et regelverk som ikke fører til en det dårligere eiendomsstruktur i landbruksområdene. Dette er en risiko dersom hensynet til nåværende eier blir tillagt større vekt enn hensynet til landbruket i et langsiktig perspektiv. Hvis en fjerner delingsforbudet vil dette sannsynligvis føre til sterk oppdeling av landbrukseiendommene.

Dersom det åpnes for fri fradeling av areal som ikke er dyrka mark, vil dette føre til oppretting av mindre og urasjonelle skog- og utmarksteiger med dertil uoversiktlige eierforhold. Oppdeling av eiendommer vil også føre til at opprinnelig eiendom mister driftsgrunnlag som kan være uheldig på kort og lang sikt. Fylkesmannen tror forslag til nye bestemmelser kan medføre opprettelse av mange nye små eiendommer, som kan skape vanskelige arronderingsmessige og driftsmessige forhold for de som driver aktiv drift i slike områder. En del sameier vil trolig løses opp ved deling av utmarka mellom sameiepartene. Oppløsning av sameier er positivt, men slike delinger vil også medføre opprettelse av nye små eiendommer som ikke er fornuftig arronderingsmessig og driftsmessig.

Etter gjeldende rett blir det ved vurderingen av delingssøknader lagt vekt på de drifts- og miljømessige ulemper som delingen kan gi. Departementet mener at vurderingen av slike forhold ikke bør ligge til offentlige myndigheter, men at eieren selv er nærmest til å vurdere omfanget av risikoen for slike ulemper.

Fylkesmannen møter jevnlig argumenter om at det er eieren og eventuelt den som ønsker å kjøpe ei boligtomt i et typisk jordbruksområde som er nærmest til å vurdere risikoen for de drifts- og miljømessige ulempene. For boligeiere i typiske jordbruksområder har vi imidlertid også erfaring for at konfliktnivået kan bli høyt dersom det planlegges nye driftsbygninger som for eksempel større samdriftsfjøs og driftsbygninger for kalkun, gris etc. i nærheten av ett eller flere bolighus. Resultatet kan bli at et jordbruksområde hvor det er tillatt spredt boligbygging kan bli uegnet for etablering av den virksomhet som området i utgangspunktet var reservert for, nemlig den typiske jordbruksvirksomheten. På denne bakgrunnen mener fylkesmannen at det ikke er grunn til å svekke myndighetenes rolle ved vurderingen av om drifts- og miljømessige ulemper er påregnelige.

- Departementet vurderer det slik at en oppheving av delingsforbudet vil øke muligheten for etablering av alternativ næringsutvikling, samt medføre mulighet til å realisere kapitalverdier som kan gi grunnlag for økt satsing på næringsutvikling. Dette formålet oppveier ikke ulempene ved å fjerne delingsforbudet, i et pressområde som Vestfold. I Vestfold er det neppe stort behov for fradeling av store boligtomter i landbruksdistrikter for på den måte å styrke bosettingen eller for næringsutvikling og etablering av tilleggsvirksomhet på landbrukseiendommer. Vestfold er et pressområde og næringsvirksomhet bør fortrinnsvis samles i områder som er avsatt til dette formål. Praktiseringen av delingsbestemmelsen i jordloven er nå lagt til kommunene. Kommunene har og skal ha stor handlefrihet innenfor rammene at den nasjonale landbrukspolitikken.

Fylkesmannen finner grunn til å stille spørsmål til påstand om at delingsforbudet har betydning for å realisere kapitalverdier. Det er lave priser på landbruksareal, og det er først og fremst når dette arealet er tillatt omdisponert til for eksempel fritidsformål at verdiene materialiserer seg. Omdisponering, først og fremst via plan- og bygningsloven er derfor det mest hensiktsmessige grepet i forhold til å realisere kapitalverdier, og ikke oppheving av delingsforbudet.

- Når det gjelder mulighetene for kjøp av tilleggsjord, vil fylkesmannen til en viss grad si seg enig med departementet i at dagens delingsforbud kan legge hindringer i veien for dette. Dersom eier kan beholde skog og tun ved frasalg av dyrka marka er det kanskje flere som er villige til å overdra dyrka mark som tilleggsareal til en som driver aktivt i jordbruket. Etter fylkesmannens mening er delingsbestemmelsen i jordloven § 12 et verktøy for å stimulere til rasjonalisering.

Ved å oppheve den, mister man et landbrukspolitisk virkemiddel overfor eiendommer som ikke lenger er i selvstendig drift hvor eierne bør oppfordres til å selge arealer slik at de kan bli sittende igjen med en eiendom som kan selges fritt uten konsesjon og bo- og driveplikt. Dagens praksis i Vestfold er at det gis samtykke til fradeling av tomt på inntil 5 daa rundt husene ved salg av restarealene til rasjonaliseringsformål, og til større tomter dersom det er akseptabelt ut fra arrondering mv.

Dersom det ikke blir nødvendig å søke samtykke til fradeling for salg av tilleggsareal må kommunene ha et virkemiddel for å kunne følge opp og reagere dersom arealene ikke blir solgt videre. Med dagens lovregler stilles det vilkår om salg av tilleggsarealene, et vilkår som kan følges opp og i ytterste konsekvens kan føre til at eieren blir ilagt tvangsgebyr etter jordloven § 20.

Fylkesmannen slutter seg ikke til forslag om å oppheve delingsforbudet i § 12.

Dersom delingsforbudet likevel oppheves.

Da behøver kommunene verktøy som gir de mulighet til å ivareta lokale behov gjennom utforming av regler, slik som foreslått i §13. Vi ser også at dette er et virkemiddel i kommunenes utforming av egn politikk.

Fylkesmannen slutter seg til departementets vurdering av at fradeling av bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet fortsatt bør være undergitt særskilt kontroll. Vi er imidlertid i tvil om en regel som oppstiller en konkret avstand på for eksempel 100 meter vil være hensiktsmessig. En slik regel kan bli noe komplisert å håndtere da det bl.a. vil kunne bli reist spørsmål omkring beregningen av denne avstanden.

Fylkesmannen anser at det bør være et krav til driftsmessig god løsning ved salg av tilleggsareal til annen eiendom.

2. Oppheving av bestemmelser i jordloven

- § 6 om frivillig statlig kjøp av tilleggsjord
- av bestemmelser om ekspropriasjon, i jordloven § 8 og av §§ 13, 14
- § 16, om avløysing av bruksretter
- § 17, om skjønn etter jordloven §§ 13, 15 og 16

Fylkesmannen slutter seg til departementets vurderinger av at kjøp av tilleggsjord ikke lenger bør være en statlig oppgave. I likhet med departementet har også vi erfart at det er ganske mye arbeid som nedlegges pr. dekar tilleggsareal som blir fordelt.

Fylkesmannen slutter seg til forslaget om å oppheve ekspropriasjonshjemmelen for areal som er vanhevdet, jf. § 8. I likhet med den generelle ekspropriasjonshjemmelen i § 13 er regelen i § 8 svært lite benyttet. Hovedproblemet i forhold til gjengroing synes dessuten å være at det dreier seg om areal som ikke lenger gir grunnlag for lønnsom drift. Dersom slike arealer skal holdes åpne, vil en være bedre tjent med å bruke økonomiske virkemidler. Adgangen til ekspropriasjon etter jordloven har ikke vært benyttet i Vestfold de siste 25 år. Bestemmelsene om avløysing av bruksretter etter jordloven har ikke vært brukt.

3. Forslag om endring av bestemmelsene i jordloven § 18.

Fylkesmannen har ingen merknader til den foreslåtte endringen av bestemmelser om tilskudd i jordlovens § 18.

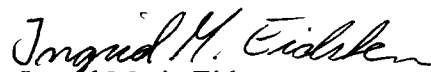
4. Forslag om å oppheve lover som ikke har reell funksjon.

Fylkesmannen har ingen merknader til at opphevelse av lover som foreslått.

Med hilsen



Mona Røkke



Ingrid Marie Eidsten
landbruksdirektør