



**SIRDAL
KOMMUNE**
4440 TONSTAD

Det kongelige landbruks- og matdepartement

Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Deres ref
Vår referanse 9290/05
Saksmappe 05/00796
Arkivkode 600
Saksbehandler KTJ
Dato 02.11.2005

Landbruks- og matdep.	
Beskrivelse	De-opp
2005 1130	156
Mottatt	5 NOV 2005 ASR/ JUR
Ekstern	41
KOD	Avent

Særutskrift: Høringsbrev - forslag til diverse endringer i jordlova mv.

Vedlagt følger særutskrift av saken som ble behandlet i utvalg for teknikk, landbruk og miljø 25.10.05, sak 136/05.

Med hilsen

SD
Stian Dalen
Konsulent jordbruk

Kate Tjømliid
Kate Tjømliid
Sektor TLM

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i jordloven.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
136/05	Utvalg for teknikk, landbruk og miljø	25.10.05

Rådmannens innstilling:

Sirdal kommune viser til høringsbrev av 30.06.2005 og høringsnotat av 04.07.2005, og anbefaler at Landbrukdepartementet ikke gjennomfører foreslåtte endringer med utgangspunkt i jordlovens § 12. Dagens delingsbestemmelse er nødvendig for å sikre at landbrukets arealressurser blir brukt en måte som er mest tjenlig for samfunnet og forvaltningen av landbruksarealene.

Behandling i Utvalg for teknikk, landbruk og miljø - 25.10.2005:

Forslag framsatt fra Frode Ovedal (H):

Sirdal kommune viser til høringsbrev av 30.06.2005 og høringsnotat av 04.07.2005, og anbefaler at Landbrukdepartementet gjennomfører foreslåtte endringer med utgangspunkt i jordlovens § 12. En endring er nødvendig for å sikre at landbrukets arealressurser blir brukt på en måte som er mest tjenlig for samfunnet og forvaltningen av landbruksarealene.

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer for forslag framsatt i møtet.

Vedtak i Utvalg for teknikk, landbruk og miljø - 25.10.2005:

Sirdal kommune viser til høringsbrev av 30.06.2005 og høringsnotat av 04.07.2005, og anbefaler at Landbrukdepartementet ikke gjennomfører foreslåtte endringer med utgangspunkt i jordlovens § 12. Dagens delingsbestemmelse er nødvendig for å sikre at landbrukets arealressurser blir brukt en måte som er mest tjenlig for samfunnet og forvaltningen av landbruksarealene.

Bakgrunn

Dagens § 12 i jordloven.

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg 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).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Landbruksdepartementet har sendt ut forslag til endringer i jordloven. Forslaget gjelder:

- oppheving av delingsforbudet, jordloven § 12, del I,
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordloven, del II.
- tilskotsordninga, jordlova § 18, del III,
- oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.

Det er del I, oppheving av delingsforbudet etter jordlovens § 12 som har betydning for kommunens forvaltning.

Forslaget går ut på:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir oppheva samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga, for eksempel 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 jordlovens § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
- at tinglyskontrollen 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 forskriftene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.

Det vurderes også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfrihet dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
- om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i forskriftene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette forskrifter i arealplan.

Departementet legger i høringen til grunn at oppheving av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldene landbrukspolitik. Etter departementets syn kan en oppheving føre til at flere får

tilgang til å kjøpe tilleggsjord. For bønder som vil satse på annen virksomhet, gir oppheving av delingsforbudet en mulighet for å realisere kapitalverdier, som igjen kan gi grunnlag for å satse på næringsutvikling.

Vurdering

Forslaget slik det er fremsatt av landbruksdepartementet innebærer at produktivt skogareal og andre utmarksarealer vil kunne fradeles en landbrukseiendom uten jordlovsmessig behandling. Bygninger utenom tunet på eiendommen vil kunne fradeles fritt. Jordbruksareal vil kunne fradeles landbrukseiendom uten jordlovsbehandling dersom det legges til annet bruk i drift.

Etter saksbehandlers vurdering legger endringsforslaget til rette for en utvikling med oppdeling av landbrukseiendommens skog- og utmarksarealer i mindre enheter, for eksempel ved arveskifter eller oppløsning av sameier.

Departementet legger til grunn at de fleste arealer vil bli solgt som tilleggsareal. Der det velges andre løsninger, vil dette i følge departementet være en følge av at arealet skal brukes til annen næringsvirksomhet. En er ikke enig i departementets vurdering. Mange personer utenom landbruksnæringen kan være interessert i å erverve areal til fritidsformål i forbindelse med jakt, vedhogst etc. eller simpelthen eie sitt eget skog/utmarksområde. Interessen for å utnytte potensialet for landbruksproduksjon (skogdrift, beiting etc.) er ofte liten på små eiendommer.

Fradeling uten jordlovsbehandling vil kunne skje uten at landbruksmyndighetene får anledning til å vurdere om det vil oppstå drifts- og/eller miljømessige ulemper. Eksempelvis vil det kunne få negative konsekvenser for utnyttelsen av utmarksarealer, dersom arealene blir oppstykket i for mange eierteiger. Fradeling av bygninger, særlig bolighus, nært opp til landbruksareal, vil kunne skje med svært uheldige konsekvenser for framtidig landbruksdrift. Det er viktig at det foreligger lovmessig hjemmel til å få slike forhold vurdert og eventuelt forhindret.

Etter lovendringsforslaget kan det avtales bruksretter til del av landbrukseiendom som kan begrense eiers rådighet over eiendommen. Dette vil i så fall være en svært uheldig utvikling med tanke på framtidig utnyttelse av landbrukseiendommene.

Jordloven er et redskap for å sikre en rasjonell lokalt forankret grunneiermessig utnyttelse av skog- og utmarksressursene. En oppdeling av eiendommene i mindre enheter med for eksempel mange eiere bosatt utenom kommunen vil kunne redusere grunnlaget for lokal næringsmessig utnyttelse av arealressursene.

Konklusjon

En er i mot at jordlovens delingsforbud oppheves. Dersom delingsforbudet oppheves, mener en at det bør åpnes opp for lokale forskrifter slik at den enkelte kommune kan vurdere fradelingssøknader etter jordloven.

Rådmannen

Steinar Ness
Sektorsjef TLM

Stian Dalen
konsulent jordbruk

Kate Jømlid
SIRDAL KOMMUNE
Sektorutvalg for
Teknikk, landbruk og miljø