

SaksfremleggFra: Ingrid Aasen  
Sendt: 3. november 2005 13:43  
Til: Postmottaket  
Emne: VS: \_K2249

For registrering

Ingrid

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Iren Førde [mailto:iren.forde@gildeskal.kommune.no]

Sendt: 3. november 2005 13:39

Til: Ingrid Aasen

Emne: \_K2249

## SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Iren Førde

Arkiv: V00

Arkivsaksnr.: 05/01012

## HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVEN

... Sett inn saksutredningen under denne linja â

Det vises til: - Høringsbrev dat. 30.06.05

- Høringsnotat, dat. 29.06.05

- Vedlegg av lovtekster; dagens og endringsforslagene

De som ønsker å lese hele høringsnotatet finner dette på nettet på følgende adresse:

<http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/bn.html> - eller de kan henvende seg til saksbehandler.

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og matdepartementet inviterer i brev av 30.06.05 og høringsnotat av 29.06.05 til å gi uttalelse til forslag til lovendringer. Forslagene gjelder blant annet:

- a.. Oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12 samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke når det er behov for offentlig kontroll med delingen; for eksempel ved fradeling av dyrka jord, med mindre det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradeling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord
- b.. Oppheving av tinglyskontrollen ved fradeling, og at kontroll av om delinga er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av deling og oppmåling etter plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering
- c.. Oppheving av bestemmelsene om ekspropriasjon og skjønn i jordlovens §§ 13, 14, 15, 16 og 17. Det samme gjelder bestemmelsen om ekspropriasjon etter jordlovens § 8 om vanhevd
- d.. Oppheving av ordninga med frivillig statlig oppkjøp av tilleggsjord i jordlovens § 6
- e.. Endring i jordlovens § 18 som gjelder reaksjoner forvaltningen har anledning til å nytte overfortilskuddsmottakere som bryter tilskuddsregelverket
- f.. Oppheving av noen uaktuelle lover

Departementet vurderer også:

- a.. om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen
- b.. om kommunene skal gis anledning til å fastsette lokal forskrift om utvidet plikt til å søke samtykke ut fra lokale prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette forskrifter i arealplanen

Som begrunnelse for sitt forslag anfører LMD bl.a. følgende:

- eieren av landbrukseiendommen bør selv ha frihet til å ta stilling til hva som skal være den mest tjenlige framtidige bruken av eiendommen
- stimulere til alternativ næringsutvikling
- legge til rette for en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon
- sikre at bosetting i distriktene ikke blir svekket
- forenkling av regelverket slik at både eierne og offentlige myndigheter får frigjort ressurser
- 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

Hovedmålet i politikken går bl.a. fram av St.prp.nr.1 (2004-2005) der det heter at politiken skal gi ”grunnlag for økt verdiskaping og livskvalitet basert på ei bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressurser.” Det er lagt vekt på at eiendomspolitikken må være fleksibel, og at politikken skal støtte opp om ei utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Det skal legges til rette for dem som ønsker å bo på et gårdsbruk uten å hente inntekta fra tradisjonelt landbruk. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessige uheldige løsninger.

Departementet mener at delingsforbudet bremser tilbudet av boligeiendommer i distriktene. Det innrømmes likevel at et større tilbud ikke nødvendigvis fører til en økning av heltidsbosatte i alle deler av landet. Det hevdes at salg til fritidsformål likevel har en rekke fordeler som vedlikehold og bruk av bygningene, eieren sikres kapital som f.eks kan investeres i opprusting av eiendommen. Det vises ellers til arealplanen som vil være styrende for bruken av eiendommene.

Vurdering:

Vi vil i vurderingen i hovedsak konsentrere oss om forslaget om oppheving av delingsforbudet.

De mål departementet har stilt opp er alle gode, og kan godt sies å være retningsgivende for mye av det arbeidet som i dag blir utført både av landbruksforvaltningen og de fleste andre seriøse aktørene i næringa.

Når det er sagt mener vi at forslaget om å oppheve delingsforbudet ikke vil bidra til å nå de mål som er satt. For det første kan vi ikke se at det er dokumentert noe behov for å oppheve delingsforbudet. For det andre kan vi ikke se at høringsnotatet i særlig grad har drøftet de åpenbare ulempene og risikoene et slikt vedtak vil medføre. Her burde det vært gjort forsøk i noen kommuner før en så sentral styringsregel fjernes. Rent generelt kan forslaget oppfattes som en mistillit til at kommunene er i stand til å forvalte den myndigheten de nå har på en god måte; i tråd med nasjonale føringer.

### Drøfting

Departementets forslag innebærer ei lovfesting av at landbrukseiendommer kan deles. Det vil da f.eks ikke være nødvendig å søke samtykke hvis grunneier ønsker å fradele hele eller deler av utmarka. Til dette anfører departementet: ” Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vare den mest aktuelle og lønnsame løysinga.”

I Gildeskål er svært mange eiendommer; også landbrukseiendommer, eid av personer i andre kommuner, til dels i andre deler av landet. Mange av eierne som er bosatt i lokalsamfunnet driver heller ikke næringsvirksomhet på sin eiendom. I tillegg er sameie på landbrukseiendom utbredt. Derfor vil vesentlig mer styring og ansvar til dagens eier av landbrukseiendommer ofte være personer uten interesse for å utvikle næring på eiendommen, for å bosette seg her eller med tanke for hva som er mest samfunnsgagnlig eller hva som er til beste for de som har yrket sitt i landbruket. Departementet gir uttrykk for at fordi spørsmålet om hva som er den mest samfunnstjenlige bruken av en eiendom er så kompleks, bør dette overlates til eieren selv, (og ikke samfunnet,) dersom det da ikke foreligger for eksempel arealplaner.

Det kommer ofte fram ønsker om å dele opp eiendommer ved arveoppgjør/skifter. Mange vil gjerne beholde en del av familiegården med tanke på framtidig salg av hyttetomter/bygging av hytte, utøvelse av jakt og fiske, eller bare av personlig tilknytning til eiendommen. Vi har således liten tro på at utmark vil bli solgt som tilleggsjord, eller at en oppheving av delingsforbudet vil føre til større enheter. Tvert

imot gjør bestemmelsen at man, spesielt i forbindelse med søknader om fritak fra bo- og driveplikt, kan finne gode løsninger der produksjonsarealene selges som tilleggsjord mot at familien får beholde bygningene med ei god tomt til. Dersom eiendommen blir oppstykket og bygninger fradelt, svekkes ressursgrunlaget og med det sannsynligheten for at noen i framtida vil bosette seg her og drive.

Det har alltid vært gitt tillatelse til fradeling av bygningene ved salg av tilleggsjord. Det tillates også fradeling av romslige boligtomter dersom dette ikke er til ulempe for videre/ framtidig drifta av landbrukseiendommen. Gjennom arealplanen og dens bestemmelser legges det opp til en liberal praksis for fradeling av boligtomter; også i viktige jordbruksbygder. Bosettingshensynet regnes som "samfunnsinteresser av stor vekt" i hele kommunen.

Vi opplever en viss interesse for kjøp av småbruk, men få eiere vil selge. Mange eiere velger å bruke eiendommen selv i ferier og fritid uten noen planer om bosetting eller drift. De få som velger å selge er interessert i best mulig pris, og ofte vil dette si salg til fritidsbruk. Kommunen forsøker å styre bosetting og fritidsbebyggelse gjennom arealplanen, og ved å gi konsesjon til dem som vil bosette seg på eiendommene.

Jf St.meld.nr.19 (1999-2000) er spørsmålet om eierskap særlig viktig for bosetting og drift. Departementet vil legge til rette for eierskap som erfaringsmessig fører til en forsvarlig langsiktig ressursbruk. Dette rimer dårlig med foreliggende forslag.

Vi kjenner oss ikke igjen i påstanden om at delingsforbudet hindrer næringsutvikling. Det er blitt gitt tillatelse til fradeling i tilfeller der etablering av ny virksomhet har krevd utskillelse av tomt. Vi er vel mer redd for hva et frislipp av deling vil kunne forårsake med tanke på å hindre videre utvikling av landbruksnæringa. Større muligheter til å dele opp eiendommen, vil motvirke målet om større enheter.

I St.meld.nr.19 (1999-2000) blir det slått fast at næringsutøvere i landbruket eier og forvalter store deler av landets jord-, skog- og utmarksarealer og vassdrag. I mange år har det vært arbeidet for å øke utnyttinga av utmarka med tanke på ei bedre forvaltning og økte inntekter. I samme St.mld. står det at det er nødvendig at landbruksnæringen sikres muligheter til økt næringsmessig utnyttelse av utmarka. Dette arbeidet vil vanskeliggjøres dersom det åpnes for ei videreoppdeling av allerede små enheter. Også med tanke på at det i de fleste bygder er felles beiterett, vil en situasjon med enda flere grunneiere med små eiendommer vanskeliggjøre ei fornuftig og samla utnytting av ressursene. De siste årene har det

blitt gjort mye på virkemiddelsida for å stimulere til økt beiting; også med tanke på at vakre og levende kulturlandskap er en miljøgode som kommer både landets innbyggere og også turistnæringa til gode. Oppdeling av utmarka vil trekke i motsatt retning.

Departementets tillit til at eier ved salg eller fradeling vil ivareta "framtidige generasjoners behov" deles ikke av kommunen. Ved salg av eiendom, er det vanlig at eier i forkant søker fradelt enkelttomter, brygger, naust og bygninger. Eiers fokus synes ofte å være svært kortsiktig der hensynet til egen økonomi og egen familie kommer først. Det er også vårt inntrykk at mange eiere er utsatt for et visst press av familien til å søke fradeling/oppdeling av eiendommen ved generasjonsskifte.

Kortsiktig fokus på egne interesser ser vi også gjennom arbeidet med arealplanlegging. Dette gis seg utslag i manglende eller liten deltakelse i planprosessen, og med påfølgende søknader om dispensasjon når planen er vedtatt. De fleste innspill gjelder for øvrig ønske om fradeling og salg av tomter til fritidsformål.

Generelt støttes departementets syn om at samfunnets behov for styring bør ivaretas gjennom planverk. Det innebærer likevel ikke at en ikke trenger annet styringsverktøy. I kommuner som Gildeskål med store arealer og få innbyggere, vil store deler av kommunen være utlagt som LNF-område i arealplanen. I mange av LNF-områdene vil det være åpnet for spredt bygging, og her vil en fortsatt måtte vurdere jordlovens hensyn i enkeltsaker.

Vi støtter at det i utgangspunktet bør være delingsforbud når det gjelder bygninger i eller i nærheten av tunet. Andre eiere som eier og disponerer bygninger innenfor et tunområde vil mest sannsynlig kunne medføre krav om restriksjoner for grunneiers drift av eiendommen; dette i forhold til for eksempel støy, støv og lukt fra maskiner, dyr, gjødsel osv. Bygninger i seg selv vil dessuten alltid være en ressurs; til aktivt bruk, lager, utleie osv. Dårlige bygg kan rives og gi plass til andre tiltak.

Vi kan ikke se fastsetting av lokale forskrifter er veien å gå. Vi har lang erfaring med forskrift etter konsesjonslovens § 7; såkalt 0-konsesjon. Behandling og oppfølging/kontroll etter denne forskriften er arbeidskrevende samtidig som det oppfattes svært negativt både av publikum generelt og av advokater, meglere. Egne forskrifter vil ikke bidra til forenkling, men tvert imot føre med seg mer arbeid og samtidig skape inntrykk av at kommunen er "vanskelig".

Vi kan heller ikke se at forslaget til oppheving av delingsforbudet innebærer noen forenkling av arbeidet. I dag er landbruksforvaltningen en del av ei samla avdeling, det praktiseres fullført saksbehandling, og det utforems dermed et samla saksframlegg der alle hensyn er vurdert og alle nødvendige lovhjemler er medtatt. Dette fungerer utmerket, og forenkling er allerede gjort av kommunen.

### Konklusjon

Vi mener dagens regelverk er fullt formålstjenlig for å oppnå de mål som er satt i St.meld.nr.19 (1999-2000) og i St.prp.nr.1 (2004-2005). De siste årene har kommunen fått ansvaret for den lokale landbruksforvaltningen, og har en viktig rolle ved utforming av en lokal landbrukspolitikk innenfor rammen av den nasjonale politikken. Det har blitt lagt vekt på å øke kommunens handlingsrom som landbruksmyndighet. Forslaget om oppheving av delingsforbudet flytter mye ansvar fra kommunen/samfunnet til den enkelte eier. Det er beste fall optimistisk å tro at den enkelte eier vil velge de løsninger som er mest samfunnsgagnlig.

Landbruks- og matdepartementet har ansvaret for å føre en langsiktig politikk for landets matvaresikkerhet. Bakgrunnen for langsiktighet er at landbruksproduksjonen er en biologisk og stedbunden produksjon, som er forbundet med store investeringer i infrastruktur og lokaltilpasset kunnskap om produksjonsforholdene. Da er det også nødvendig med ei sterk styring med arealpolitikken og eiendomsforvaltningen, noe kommunen er fullt i stand til med det lovverket vi har i dag. Vi kan ikke se at gjeldene lovverk vanskeliggjør arbeidet mot dette målet; eller mulighetene for å stimulere til både bosetting, næringsetableringer og rasjonalisering av eiendommer.

### Fradeling av omdisponert areal og dyrka mark

Vi mener delingsforbudet også bør omfatte areal som er omdisponert etter lovens § 9. Dette kan være skog, masseuttak og annet som vil være tiltak som er økonomisk viktige for det enkelte bruk. Med tanke på matvaresikkerhet og departementets målsetting om å redusere nedbygginga av dyrka jord, bør delingsforbudet fortsatt også omfatte dyrkbar jord.

### Frivillig statlig kjøp

Da ordninga med statlig forkjøpsrett ble avvirket, ble det fra departementet oppfordret til mer aktiv bruk av den frivillige ordninga. Det var da et ønske om at det offentlige fremdeles skulle kunne påvirke strukturutviklinga ved hjelp av juridiske virkemiddel. Vi kan ikke se at strukturmålsetningen er endret siden den gang (2001), og det synes da underlig at et viktig virkemiddel for å oppnå målene skal fjernes. Men ordninga er lite brukt i vårt område, og det kan derfor være fornuftig å avvikle denne. Vi vil likevel uttrykke tvil om dette ,jf det som er sagt ovenfor.

### Andre endringsforslag

Vi har ingen merknader til forslaget om å oppheve tinglysningskontrollen eller å fjerne oreigningshjemplene. Det samme gjelder fjerning av uaktuelle lover.

Vi har ingen merknad til endring i jordlovens § 18, forskifter om tilskudd.

Vi har ingen merknad til forslaget om å ta ut kravet om "ei driftseining" i jordloven § 12, 4.ledd.

### Særlige ord og uttrykk i lovforslaget

Vi støtter forslagte om å ta "hagebruk" inn i delingsbestemmelsen.

Vi kan ikke støtte forslaget om å utforme delingsbestemmelsen slik at den ikke lenger skal omfatte retter som ligger til eiendommen. Vi viser til det som tidligere er sagt om jakt- og fiskerettigheter og beiterett. Rettigheter bør ikke kunne fradeles uten tillatelse.

Departementet bør ha tillit til at kommunene er i stand til å forvalte den myndigheten de har fått.

Skulle forslaget fra departementet bli vedtatt, bør de hensyn som tas i jordlovsbehandlinga overføres til plan- og bygningsloven, og formålsparagrafen i jordloven endres.



... Sett inn saksutredningen over denne linja á

Forslag til vedtak:

::: Sett inn innstillingen under denne linja â

Hovedutvalg for plan og drift viser til administrasjonens utredning, og slutter seg til de konklusjoner som er trukket.

::: Sett inn innstillingen over denne linja á