



Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130	Doknr.: 166
Mottatt: 04 NOV 2005 ASE/dur	
Saksbeh.: 1AA	Ark.: 41
Kopi:	Avskr.:

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.	Dato:
05/728-4	4174/05	V00 &13	Bjørn Gussgard		02.11.2005

MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA

Fra møtet i Forvaltningsstyre den 31.10.2005, sak nr.: 107/05.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Forvaltningsstyret tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

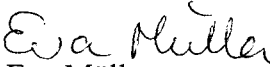
1. Follidal kommune støtter **ikke** oppheving av delingsforbudet i jordlova § 12. Dette begrunnes med at store ressurser i skog, utmark, setre og rettigheter vil gjøres utilgjengelige for lokalt eierskap og lokal verdiskaping. Videre vil en oppheving av delingsforbudet kunne virke negativt inn på bosettingen i Follidal, 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 et av lokalpolitikernes viktigste landbrukspolitiske verktøy hva 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 mål og hensyn på en god måte.
2. Follidal kommune støtter **ikke** forslaget om at tinglysingskontrollen 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.

Folldal kommune

3. Folldal kommune **støtter** forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordlovens §6). Folldal kommune **støtter** forslaget om å oppheve hjemmelen for ekspropriasjon av areal (jordlovens §13).
4. Folldal kommune har ingen merknader til øvrige foreslåtte endringer.

Med hilsen

Bjørn Gussgard
enhetsleder LNU


Eva Müller
kontorfagarbeider

Sak 107/05
HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA

Arkiv: V00 &13**Arkivsaksnr.:** 05/728**Saksbehandler:**

Bjørn Gussgard

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**

107/05 Forvaltningsstyre

Møtedato31.10.2005

Vedlegg:**Melding om vedtak sendes til:**

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement Postboks 8007 Dep 0030 OSLO

Andre dokumenter i saken:

30.06.2005 HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA MV.

Saksopplysninger:

Folldal kommune har mottatt "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>.

Høringsfrist er 01.11.05.

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 til overnevnte internettadresse.

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:**a) Oppheving av delingsforbudet, jordloven § 12, del I.**

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir oppheva samtidig som det blir fastsatt regler for å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga. Innenfor følgende områder foreslås å opprettholde plikten på å søke deling etter jordloven:

- Dyrka jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift, med mindre det er gitt samtykke til omdisponering av dyrka marka etter jordlovens §9.
- Fradeling av bygninger på tunet.

b) Tinglyskontrollen ved fradeling blir opphevet.

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.

c) Oppheving av ordningen med frivillige statlige kjøp av tilleggsjord (jordlovens §6)

Stat og kommune sin forkjøpsrett etter konsesjonsloven ble opphevet i 2001. Begrunnelsen for dette var en erkjennelse på at lite var oppnådd i form av endra bruksstruktur, samt at forkjøpsretten ble sett på som et urimelig virkemiddel. Etter 2001 har statens rolle vært å få til frivillige kjøp, men lite er i henhold til høringsnotatet oppnådd.

d) Opphevelse av oreigning (ekspropriasjon) som virkemiddel for å skape en tjenlig og variert brukstruktur (jordlovens §13).

Jordlovens §13 gir mulighet for at staten kan gjennomføre ekspropriasjon av tilleggsressurser til jord- og skogbrukseiendom. Denne muligheten foreslås fjernet.

e) Oppheving av avløsning av bruksretter med mer (jordlovens §16).

Etter gjeldende lovverk kan departementet etter jordlovens §16 kreve at bruksretter, servitutter og andre rettigheter til, i eller over fast eiendom skal avløses, legges på eller endres mot erstatning etter vanlige rettsregler. Dette foreslås fjernet og et vises til at dette ikke bør være noen statlig oppgave, og at ordningen har vært lite brukt.

f) Oreigning (ekspropriasjon) av husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk (jordlovens §14).

Etter gjeldende lov kan husmanns-, bygsel og leilendingsbruk til fordel for leieren, barna eller banrebarna hans eksproprieres. De senere år har det vært få søknader til behandling. I 2004 var det en sak i hele landet. Det foreslås å avvikle denne ordningen, men gi søkere en frist på ett år til å søke ekspropriasjon.

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)

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 forpaking, 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)."

Rådmannens saksvurdering:

Høringen omfatter en rekke endringsforslag. Enkelte av forslaga vil kunne ha stor betydning for Folldal, mens andre av forslaga er av mer marginal betydning. Det er valgt å fokusere på de endringsforslag som har størst lokal betydning. Av ressursmessige årsaker har det ikke vært mulig å belyse øvrige endringsforslag like grundig.

Forslaget om å fjerne jordlovens delingsforbud

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 fradelinger av bygninger nær tunet.

Når dette forslaget til endring skal vurderes blir det viktig å ta hensyn til forholdet til øvrig lovverk. Svekking av jordlovens delingsforbud innebærer ikke i alle tilfeller at kommune eller stat svekker muligheten for å utøve arealpolitikk. Det store flertall av de delingssaker som i dag vurderes etter jordloven blir også vurdert etter blant annet plan- og bygningsloven og i blant også konsesjonsloven.

Plan- og bygningsloven: Dersom jordlovens delingsforbud fjernes vil det stille større krav til kommunens planverk etter plan- og bygningsloven (kommuneplan og reguleringsplaner). Med dårlig planverk og lite målrettet dispensasjonspraksis vil kommunen risikere å miste styring over arealforvaltningen i LNF områdene. For Folldals del har kommunen en oppdatert kommuneplan fra 2002, og har etter rådmannens vurdering bygget opp en konsekvent og bevisst presedens i forhold til dispensasjonssaker. I forhold til eks. fradeling av seter til fritidsformål, fradeling av hyttetomter for spredt hyttebygging etc., vil plan- og bygningsloven med tilhørende kommunale planer opprettholde kommunens handlingsrom i forhold til å styre arealbruken. Det er likevel verdt å merke seg at adgangen til å vurdere fradeling eller bruksendring ut fra jordlovens formål bortfaller. Etter plan- og bygningsloven er det ikke adgang til å vektlegge "hensynet til landbrukseiendommen og den som har yrket sitt i landbruket". Dersom eks. noen ønsker fradeling av ei seter til salg for fritidsformål kan vektlegges hvilke konsekvenser endret bruk vil få for arealene rundt, men ikke hvilken konsekvens tap av seterressursen vil få for landbrukseiendommen som selger unna setra.

Konsesjonsloven: Erverv av ubebygd areal over 2 dekar og bebygd areal over 100 dekar totalt areal eller 20 dekar dyrka mark, er i dag i utgangspunktet konsesjonspliktig.

Konsesjonsplikten har en del unntak, blant annet ved overdragelser av landbrukseiendom der kjøper er odelsberettiget eller areal for øvrig der kjøper er i slekt med selger.

Dersom forslaget fra departementet skulle bli gjennomført slik det foreligger ville dette etter rådmannens vurdering gi følgende konsekvenser på handlingsrommet for arealpolitikk for en kommune som Folldal:

- Fradeling av dyrka mark og bygninger på tunet foreslås opprettholdt med plikt på å søke deling etter jordloven. Her blir det da ingen endring i forhold til dagens tilstand.
- For fradeling av bygninger på eiendommen som ikke ligger nært opp mot tunet, bortfaller delingsforbudet. Ønske om fradeling av eks. setre, utmarksbuer etc. skal da utelukkende vurderes etter plan- og bygningsloven. Med den plansituasjon som er i Folldal med svært restriktiv praksis på etablering av spredt fritidsbebyggelse, betviles at dette vil muliggjøre storstilt frasalg av setre og utmarksbuer. Kommunen vil ha et handlingsrom for å nekte endring av bruk fra landbruk til fritidsformål. Men begrunnelsen som kan benyttes for avslag endres når avgjørelsen flyttes fra jordloven til plan- og bygningsloven.
- Den største endringen i praksis vil være i forhold til salg av skogteiger, annen utmark og eventuelt bygninger der planformålet ikke endres. I Folldal der vedtekter i mange utmarkssammenslutninger gir samme rettigheter til jakt uavhengig av eid areal, til alle som disponerer minimum 50 dekar utmark, må forventes at markedsverdien på "50 dekar skogteig" vil bli høy. Teiger av skog og utmark opp til 100 dekar vil kunne omsettes helt fritt til både innenbygds og utenbygds kjøpere. For overdragelser innenfor slekt vil også kunne omsettes teiger over 100 dekar. Rådmannen tror dette relativt raskt vil gi en betydelig oppstykkning av eierskapet av på utmarksarealene, der eierstrukturen i liten grad bygges opp ut fra skogbrukshensyn. Fjerning av jordlovens delingsforbud vil også fjerne restriksjon i forhold til fritt salg av retter herunder jaktrettigheter og fiskerettigheter. Denne type retter vil kunne omsettes fritt fra det areal retten er knyttet til.

Det negative med fjerning av jordlovens delingsforbud vil være risiko for en betydelig oppstykkning av eierskapet i utmarka der eierskapets forankring i forhold til landbrukseiendommer vil kunne svekkes. Jaktretter og fiskeretter der markedsverdien ofte er vesentlig høyere enn råvareverdien vil bli gjenstand for en fri markedsøkonomi. På kort sikt vil dette kunne gi salgsinntekter for gardbrukere. På lang sikt vil ressursgrunnlaget være solgt og bygdene gjenstår med ulempene, som vil være blant annet fragmentert eiendomsstruktur og eierskap som i liten grad er motivert ut fra landbruk.

Videre vil kommunen miste adgangen til å vektlegge jordlovens formål og hensynet til landbruksnæring/landbrukseiendom når bruksendringer og delingssaker skal vurderes.

Foreslått endring har etter rådmannens vurdering også enkelte positive sider. Forenkling av saksgang er i utgangspunktet positivt. Dagens saksgang der en delingssøknad skal vurderes etter jordloven, plan- og bygningsloven og ofte til slutt konsesjonsloven, blir lang og uoversiktlig. Dette stiller store krav til både saksbehandlere og politikere, i forhold til at vedtak gjøres på rett grunnlag i forhold til hver enkelt lov. For en del type saker ville kommunens og statens handlingsrom kunne vært opprettholdt selv med en forenkling.

Rådmannen er av den oppfatning at både samfunnet rundt landbrukseiendommene og landbruksnæringa selv, er i stor endring. En konservering av den opprinnelige eiendomsstruktur vil ikke nødvendigvis gi en god utvikling. Skal bygdene og landbrukseiendommene overleve må det foreligge handlingsrom for endringer. Man mener likevel at det handlingsrommet foreligger i gjeldende lovverk, og at foreslått endring vil være et steg tilbake.

Oppheving av jordlovens §6 og §13

Rådmannen sier seg enig med høringsnotatets vurderinger på at staten ikke lenger bør ha en rolle i kjøp og formidling av eiendommer for å bidra til å bedre brukstrukturen i landbruket. Resultater innenfor dette feltet bør kunne oppnås vesentlig enklere med kjøp og salg i det private marked. Det støttes derfor å oppheve ordningen med frivillige statlige kjøp av tilleggsjord (jordlovens §6). Det støttes også å oppheve ordningen med ekspropriasjon av som virkemiddel for å skape en tjenlig og variert bruksstruktur (jordlovens §13). Inntrykket er at virkemidlene i begrenset grad benyttes, og at de er ressurskrevende verktøy, som i liten grad har gitt konkrete resultater. I forhold til de resultater som har blitt oppnådd, har disse virkemidlene vært for konfliktfylte.

For øvrige forslag til endringer har rådmannen ingen merknader.

Rådmannens innstilling:

Forvaltningsstyret gjør følgende innstilling til vedtak overfor kommunestyret:

1. Folldal kommune 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 Folldal, 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 et av lokalpolitikernes viktigste landbrukspolitiske verktøy hva 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 mål og hensyn på en god måte.
2. Folldal kommune støtter **ikke** forslaget om at tinglysingskontrollen 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. Folldal kommune **støtter** forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordlovens §6). Folldal kommune **støtter** forslaget om å oppheve hjemmelen for ekspropriasjon av areal (jordlovens §13).
4. Folldal kommune har ingen merknader til øvrige foreslåtte endringer.

Behandling i Forvaltningsstyre 31.10.2005:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Forvaltningsstyre 31.10.2005:

Forvaltningsstyret tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

1. Folldal kommune 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 Folldal, 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 et av lokalpolitikernes viktigste landbrukspolitiske verktøy hva 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 mål og hensyn på en god måte.
2. Folldal kommune støtter *ikke* forslaget om at tinglysingskontrollen 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. Folldal kommune *støtter* forslaget om å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord (jordlovens §6). Folldal kommune *støtter* forslaget om å oppheve hjemmelen for ekspropriasjon av areal (jordlovens §13).
4. Folldal kommune har ingen merknader til øvrige foreslåtte endringer.

Rett utskrift bekreftes.

Folldal 01.11.2005

Eva Müller

Eva Müller

kontorfagarbeider