



Landbruks- og matdepartementet
Pb 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr: 05/1130	Doknr: 169
Møtedato: 07 NOV 2005	ASR / JUR
Saksbehandler: IAA	Årsk: 41
Kategori:	Avskrift:

Vår ref.: 200508113-2/E: V04 &00/AET
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 01.11.2005

Høring - forslag til diverse endringer i jordloven mv

Departementet har sendt ut på høring forslag til en rekke lovendringer i jordloven. Kommunene er blant høringsinstansene. Kristiansand kommune har av praktiske grunner valgt å komme med en administrativ uttalelse.

Endringsforslagene gjelder :

- * oppheving av delingsforbudet, jf jordloven § 12
- * oppheving av regelen om statens kjøp av tilleggsjord og hjemmelen for ekspropriasjon etter jordloven
- * tilskuddsordningen, jf jordloven § 18
- * oppheving av noen uaktuelle lover

Jordlovens § 12

Etter dagens jordlov § 12 kan ikke en eiendom som er benyttet eller som kan benyttes til jordbruk eller skogbruk deles uten myndighetenes samtykke. Landbrukseiendommer vil derfor bare kunne deles dersom det er driftøkonomisk forsvarlig eller dersom samfunnsinteressene av større vekt taler for det.

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendommer blir opphevet, men at krav om delingssamtykke blir beholdt der det er behov for offentlig kontroll med delingen, f. eks ved fra deling av dyrket mark.

Høringsforslaget innebærer at det ikke vil være nødvendig å søke delingssamtykke etter jordloven dersom grunneier ønsker å fradele skog og utmark. Departementets hovedbegrunnelse for dette er; *"Departementet tror at skog og utmark i de fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga."*

Kommunen har liten tro på at skog og utmark hovedsakelig vil bli solgt som tilleggsareal til nabobruk i drift slik departementet har lagt til grunn. Det vil være en større sannsynlighet for at skog og utmarkseiendommer blir solgt til andre inntresenter (jakt/fiske) da disse vil kunne gi en høyere pris enn de som ønsker tilleggsareal med bakgrunn i at det skal drives økonomisk landbruksdrift. Dette vil føre til en oppretting av mindre og urasjonelle skogteiger med uoversiktlig eierforhold og utnyttingspotensial.

www.kristiansand.kommune.no

Postadresse
KRISTIANSAND KOMMUNE
PARKVESENET
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse
Tøllbodgt. 22
4604 Kristiansand
Vår saksbehandler
Ann Elin Teksdal

Telefon
38 07 51 38

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Foretaksregisteret
NO963296746

Telefaks
38 10 29 26

Potensial med hensyn til utnyttelse av utmark til jakt og fiske er stort og det er et nasjonalt mål om økt grunneierstyrt forvaltning på dette område. Eiendommene i Vest-Agder er fra før av små og utnyttelse av jakt og fiske skjer i hovedsak som et samarbeid mellom grunneierne. Utnytting av skog/utmark til skogsdrift, jakt og fiske vil blir mindre rasjonelt når områdene består av mange enheter med flere eierer som gjerne har ulike intensjoner for sin eiendom.

Et bredt sammensatt resursgrunnlag er viktig dersom bruket skal kunne drives rasjonelt. Eiendommer bestående av hus, jord, skog og utmark vil ha et større resursgrunnlag enn eiendommer uten dette. Det vil være viktig å kunne utnytte jord og skog/utmark sammen, ikke minst gjelder dette ved satsing på tilleggsnæringer både sammen med tradisjonelt landbruk og alene.

Søknader om fradeling av skog som tilleggsareal til nabobruk blir som regel innvilget når dette gir en hensiktsmessig arrondering og en bedre utnytting av ressursene. Kommunen har derfor vanskelig for å se at en opphevelse av delingsforbudet vil få som resultat at flere eiendommer vil bli solgt som tilleggsareal.

En oppheving av delingsforbudet kan føre til en økning av uhensiktsmessige delinger som ledd i arveoppgjør. Dersom en landbrukseiendom deles opp i mindre deler vil det kunne komme krav fra eier om å oppføre bygning på de enkelte delene. Hvis disse er å anse som landbrukseiendommer så vil det i praksis være vanskelig å avslå slike søknader ut fra dagens regler, noe som igjen vil medføre økt byggepress i områder hvor kommunen ikke har forutsatt videre utbygging (LNF-områder)

Departementet forslår at eieren må søke deling etter jordlovens § 12 for jordbruksareal med mindre det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift.

Erfaringen viser at delinger av jord for salg som tilleggsareal til bruk i drift svært sjelden avslås. Delingsbestemmelsen er med på å motivere eiere til å selge jorda som tilleggsareal til bruk i god drift, samtidig som myndighetene ved vilkår i delingsvedtaket kan sikre at salget gjennomføres.

Omdisponering etter jordlovens § 9 er som oftest gitt for å gi gården en fremtidig inntektskilde, for eksempel grustak, bygninger for utleievirksomhet, gårdsturisme, golfbaner m.m. Disse virksomhetene kan være viktige inntektskilder som må sees i sammenheng med gårdsdriften og bør derfor omfattes av jordlovens delingsforbud. Hvorvidt disse bør fradeles bør derfor gis en konkret vurdering av landbruksmyndighetene i det enkelte tilfelle.

Bygningene på bruket er en viktig integrert del av landbrukseiendommen. Det vil være vanskelig å få til en rasjonell og forsvarlig drift dersom hovedhus og driftsbygninger mangler. Dette gjelder særlig eiendommer med jordbruksareal. Kommunen er enig i forslaget om at det bør være en plikt til å søke om samtykke til fradeling av slike bygningene.

Dersom en landbrukseiendom først skal tappes for ressurser, også ved salg til andre bruk i drift, bør hele eiendommen selges og eier sitte igjen med hus og en fornuftig avgrenset tomt.

Kommunen mener at jordlovens delingsforbud bør opprettholdes som nå med hensyn til fradeling for å sikre at brukets resursgrunnlag ikke reduseres. En viser til det som er nevnt ovenfor om at et bruks skog/utmark, omdisponert areal og bygninger representere en viktig ressurs for bruket med hensyn til fremtidige inntekter og at fradelinger av skog/utmark vil kunne føre til en uheldig eiendomstruktur og økt byggepress i LNF-områder.

Forholdet til planer etter plan- og bygningsloven

Kommunen er delvis enig i departementets vurdering om at en oppheving av delingsforbudet i jordloven ikke vil få særlige konsekvenser for behandlingen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandling etter plan- og bygningsloven bygger ofte på en vurdering fra jordlovsbehandlingen. Et avslag etter jordloven vil ofte vektlegges ved behandlingen etter plan- og bygningsloven og motsatt. En liberalisering av jordloven vil derfor i noen tilfeller kunne ha en smitteeffekt på den skjønsmessige vurderingen som foretas etter plan- og bygningsloven.

Ordningen med frivillig kjøp og oreigning/ekspropriasjon av tilleggsjord

Disse bestemmelsen betyr lite i praksis. Oreigning/ekspropriasjon har aldri vært brukt i Vest-Agder og frivillig kjøp av eiendommer har heller ikke hatt noe omfang av betydning. Kommunen har derfor ikke merknader til at disse bestemmelsene faller bort.

Lokale forskrifter med utvidet plikt til å søke deling

Dersom opphevelse av delingsforbudet skjer er kommunen enig med departementet om at det bør åpnes opp for innføring av lokale forskrifter slik at den enkelte kommune fortsatt kan utøve kontroll med deling etter denne loven.

Endring i hjemmelen til forskrifter om tilskudd. Ny §18


Forslaget til ny lovtekst synes å gi en grei utfylling og presisering av hvilke regler departementets tilskuddsforskrifter kan inneholde.

Oppheving av ulike lover, høringsnotat pkt. IV

De lovene som er nevnt under del IV administreres ikke lokalt. Kommunen har ingen merknader til at disse lovene blir opphevet.

Med hilsen


Svein Ole Breland
parksjef


Ann Elin Teksdal
Fagkonsulent landbruk