


Landbruks- og matdep.	
05/1130	170
07 NOV 2005 ASR/JUR	
IAA	41

 Nome kommune	Forslag til endringer i jordlova - høring		Arkivsaknr: 2005000989
	Jnr.: 2005007709	Arkiv K2-V60	Saksbehandler Bjørn Erik Lona
Forvaltn. organ:	Dato	Sak nr.	
Utviklingsutvalget	18.10.2005	057/05	
Kommunestyret	01.11.2005	072/05	

Innstilling fra rådmannen:

1. Nome kommune anbefaler at det generelle delingsforbudet i jordlovens §12 *ikke* blir opphevet. Konsekvensene er ikke sannsynliggjort i høringsnotatet.
2. Hvis delingsforbudet oppheves anbefaler Nome kommune at det gjøres unntak fra bygninger som ligger i eller nær tunet og på eller inntil dyrka mark.
3. Nasjonale mål knyttet til landskapsverdier og landbruksproduksjon bør i utgangspunktet sikres gjennom sentrale lovverk/forskrifter. Det er en ressurskrevende løsning at den enkelte kommune skal utarbeide og forvalte egne delingsforskrifter for å sikre slike verdier. Hvis delingsforbudet oppheves vil dette likevel kunne være en slags nødløsning.
4. Hvis hjemmelen for ekspropriasjon etter jordlovens §14 bortfaller anbefaler Nome kommune at det gis en overgangsfrist på 3 år .
5. Nome kommune støtter departementets forslag i høringsnotatets Del III og del IV .

18.10.2005 UTVIKLINGSUTVALGET

Avstemming:

Pkt. 1 vedtatt mot 2 stemmer.

Pkt. 2 til 5 ble enstemmig vedtatt.

UTV-057/05 VEDTAK:

1. Nome kommune anbefaler at det generelle delingsforbudet i jordlovens §12 *ikke* blir opphevet. Konsekvensene er ikke sannsynliggjort i høringsnotatet.
2. Hvis delingsforbudet oppheves anbefaler Nome kommune at det gjøres unntak fra bygninger som ligger i eller nær tunet og på eller inntil dyrka mark.
3. Nasjonale mål knyttet til landskapsverdier og landbruksproduksjon bør i utgangspunktet sikres gjennom sentrale lovverk/forskrifter. Det er en ressurskrevende løsning at den enkelte kommune skal utarbeide og forvalte egne delingsforskrifter for å sikre slike verdier. Hvis delingsforbudet oppheves vil dette likevel kunne være en slags nødløsning.
4. Hvis hjemmelen for ekspropriasjon etter jordlovens §14 bortfaller anbefaler Nome kommune at det gis en overgangsfrist på 3 år .
5. Nome kommune støtter departementets forslag i høringsnotatets Del III og del IV .

01.11.2005 KOMMUNESTYRET

Forslag fra Nome Frp v/Gry Anette Rekanes:

1. Nome kommune anbefaler at det generelle delingsforbudet i jordlovas § 12 blir opphevet.
Pkt. 2, 3 og 4 som rådmannens innstilling.

Avstemming:

Forslaget fra Nome Frp v/Gry Anette Rekanes til pkt. 1 falt med 24 mot 3 stemmer.

Innstillingens resterende punkter ble enstemmig vedtatt.

KS-072/05 VEDTAK:

1. Nome kommune anbefaler at det generelle delingsforbudet i jordlovens §12 *ikke* blir opphevet. Konsekvensene er ikke sannsynliggjort i høringsnotatet.
2. Hvis delingsforbudet oppheves anbefaler Nome kommune at det gjøres unntak fra bygninger som ligger i eller nær tunet og på eller inntil dyrka mark.
3. Nasjonale mål knyttet til landskapsverdier og landbruksproduksjon bør i utgangspunktet sikres gjennom sentrale lovverk/forskrifter. Det er en ressurskrevende løsning at den enkelte kommune skal utarbeide og forvalte egne delingsforskrifter for å sikre slike verdier. Hvis delingsforbudet oppheves vil dette likevel kunne være en slags nødløsning.
4. Hvis hjemmelen for ekspropriasjon etter jordlovens §14 bortfaller anbefaler Nome kommune at det gis en overgangsfrist på 3 år .
5. Nome kommune støtter departementets forslag i høringsnotatets Del III og del IV .

(Kommunestyret gjør endelig vedtak i saken)

Kopi av saksutredning med vedtak sendes:

Det kongelige landbruks- og matdepartement, v/Aasen/Wormstrand, avd. for skog- og ressurspolitikk, Postboks 8007, Dep, 0030 Oslo



NOME
KOMMUNE

03/11-05 Kari Johansen

Dokumenter i saken:

1 07.07.2005 Høringsbrev - forslag til diverse endringer i jordlova mv.

Høringsnotat og vedlegg er tilgjengelige ved servicekontoret i rådhuset. Notatet er også lagt ut på departementets hjemmesider <http://odin.dep.no/lmd/dok/hoeringer/bn.html>.

Sammendrag

Høringsforslaget fra departementet gjelder viktige endringer i jordlova og innebærer bl.a. oppheving av det generelle delingsforbudet, oppheving av forskriftene om statens kjøp av tilleggs jord og forskrifter om ekspropriasjon etter jordlova, endring av tilskuddsordninga samt oppheving av noen lite uaktuelle lover. Eventuell bortfall av delingsforbudet kan få relativt store langsiktige konsekvenser for landbruksdrift og eiendomsstruktur.

Faktiske opplysninger

Landbruks- og matdepartementet har sendt til høring forslag om betydelige endringer i Jordlova. Høringsfrist er 1. november: Forslaget innebærer bl.a.:

- Del I: Oppheving av delingsforbudet, jordlova §12
- Del II: Oppheving av forskriftene om statens kjøp av tilleggs jord og forskrifter om ekspropriasjon etter jordlova
- Del III: Endring av tilskuddsordninga
- Del IV: Oppheving av noen uaktuelle lover.

Departementet begrunner endringsforslaget med flere forhold: Ønske om forenklinger, sikre bosetting, stimulere næringsvirksomhet og bidra til positiv utvikling i bygde-Norge.

Departementet ønsker å støtte opp om en utvikling der landbrukseiendommene blir større. Dette vil bidra til mer effektiv og rasjonell produksjon av varer og tjenester. Samtidig mener departementet at innbyggerne må få større frihet til å velge selv hvorledes de vil bo, og økte muligheter for å fradele store tomter i i landbruksområdene. Kulturlandskapet og den dyrka jord skal imidlertid tas vare på.

Forslagene i del I og II går i korte trekk ut på :

- Det generelle forbudet mot å deling av landbrukseiendommer blir opphevet samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll for eksempel ved fradeling av dyrka jord.
- Grunneieren må søke tillatelse til deling og fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordlovas § 9 eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord naboeiendom i drift.
- Tinglysningskontrollen med fradelingen blir opphevet. Delingskontrollen skal imidlertid gjennomføres av kommunen når det foretas deling/oppmåling i henhold til PBL og ny lov om eiendomsregistrering.

Departementet vurderer også:

- Om det skal gjøres unntak fra delingsfritaket dersom fradelingen gjedder 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 tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i forskriftene til plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette forskrifter i arealplanen.
- Å oppheve ekspropriasjonsadgangen i sammenheng med husmanns- og bygselbruk.

Forslaget i del III synliggjør i lovens § 18 hvilke reaksjoner forvaltningen kan iverksette overfor tilskuddsmottakere som bryter regelverket, og at omsetningsleddene har en rolle i tilskuddsformidlingen. Forhold som i dag bare er regulert i forskrifter blir lovregulert. Forslaget er ikke ment å innebære endringer i gjeldene rett.

Forslaget i del IV innebærer opprydding i regelverket ved å oppheve lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklingen eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker. For detaljer vises til høringsforslaget eller departementets nettsider.

Departementet har i sitt lovforslag dessuten stilt flere spørsmål til høringsinstansene, bl.a. om det bør være ulike regler for større og mindre eiendommer. Departementet vurderer dessuten om kommunene skal få anledning til å innføre egne forskrifter for å kunne kreve delingstillatelse – tilsvarende 0-konsesjonsgrensa.

Vurderinger

Det er spesielt høringsforslagets del I - oppheving av delingsforbudet – som vil få særlig praktisk konsekvens. Hvis forslaget vedtas kan det føre til betydelig endring av landbruksdrift og eierstruktur. De fleste av de øvrige endringsforslagene har liten eller foreldet interesse. Ekspropriasjon etter jordloven har riktig nok hatt en viss betydning også hos oss, men behovet for loven har vært avtagende. Administrasjonens vurderinger vil derfor konsentreres om endringene i delingsforbudet og kun i korte trekk omtale de andre forholdene.

Intensjonene med lovforslaget synes å være følgende: Spare byråkratiet for arbeid (færre saker å behandle), halvere nedbygging av dyrka mark innen 2010 og innføre et lovverk tilpasset den faktiske situasjon. Departementet ønsker med dette å oppnå økt bosetting i distriktene, bidra til ønsket endring av bruksstrukturen og stimulere næringsutviklingen. Det kan være god grunn til å stille spørsmål ved om det er sammenheng mellom mål og virkemidler i departementets forslag.

Innsparing av ressurser knyttet til saksbehandling:

De fleste delingssaker etter jordloven i Nome knytter seg til fradeling av festetomter eller fradeling av eksisterende hytter eller hus. I mange tilfeller er dette kurrante saker som krever minimale saksbehandlingressurser. Det er de prinsipielle sakene eksempelvis fradeling av bygninger i tunløsning og omdisponering/deling av dyrka mark som forvaltningen bruker ressurser på. I slike saker er ofte grunneiernes motivasjon av økonomisk art eller begrunnet i familiære forhold. Potensielle konflikter mellom landbruksdrift og boligformål eller den langsiktige konsekvens for eiendommen, er ofte undervurdert. Det kan da heller ikke forventes at gårdbrukerne skal ivareta samfunnets interesser i slike saker. Dette er oppgaver som fortsatt bør ligge til forvaltningen.

Erfaringene med dagens lovgivning

Departementet viser til statistikk som tilsier at bare et relativt lite antall søknader om deling blir avslått. Selv om departementet riktig nok skriver at statistikken ikke kan brukes ukritisk, så kan dette være en nærliggende begrunnelse for å endre loven. To forhold bør imidlertid anføres: For det første bidrar gjeldende delingsforbud til at en del grunneiere lar være å søke. De som imidlertid søker har gjerne en bedre fundert søknad som dermed oftere kan imøtekommes. For det andre blir en rekke delingssøknader drøftet med forvaltningen og justert underveis for å finne gode løsninger på, arrondering, adkomst/arealbruk, ulemper for landbruksdrifta eller beliggenhet (tomter). Dette er til beste både for landbruk/drift, bohensyn og samfunnet.

Oppheving av delingsforbudet

Forslaget fra departementet åpner for at grunneierne selv kan dele opp eiendommen sin og selge utmark- og skogsarealer. Grunneier skal også fritt kunne fradele dyrka mark som skal tillegges nabobruk.

Fradeling etter jordloven av tomter på ikke-produktive arealer er oftest kurant også etter dagens lovverk. Det samme gjelder for så vidt også makebytter eller andre fornuftige arronderingsmessige grep. Behandling etter plan- og bygningsloven er i mange tilfelle langt mer avgjørende og gir rammer både for overordna arealdisponering og for behandling av enkeltsaker.

Deling og salg av skog/utmarksarealer

Deling og salg av produktiv skog og attraktiv utmark vil kunne føre til at landbrukseiendommene mister ressurser som kan være en forutsetning for drift og bosetting i et langsiktig perspektiv. Eiendom er en svært attraktiv vare i et kapitalsterkt marked. Det vil sannsynligvis være stor rift om de beste skogs- og utmarksressursene – og også områder som er egnet for utbygging. Når nabobruk kommer på salg vil prisnivået i markedet kunne gjøre det vanskelig for bøndene å forsvare arealkjøp med utgangspunkt i driftsøkonomi basert på tradisjonell drift (for eksempel beitedrift og skogproduksjon).

Praksis viser at det er vanskelig å gjennomføre boplikt på ”skogs- og utmarkseiendommer”. Den nye eieren trenger således ikke å bo i bygda og kan benytte eiendommen til fritidsformål, leie ut rettigheter eller splitte opp ytterligere med kommersielt formål. Dette gjør denne type eiendommer til interessante investeringsobjekt.

Utmarksrettighetene følger arealene

Rettighetene til jakt, fiske og annen utmarksvirksomhet følger arealene og er verdifulle ressurser i et bygdesamfunn. Disse verdiene gir mange steder grunnlag for viktig tilleggsinntekt for bygdebefolkningen og kan være avgjørende for neste generasjons interesse for drift og bolyst. Landbruket i bygdene blir mer og mer avhengig av tilleggsnæringer og utvikling av nye produkt, og da vil statlig tilrettelegging for oppsplitting og salg av disse ressursene være et feil signal. Også vedlikeholdet av kulturlandskapet viser seg i praksis å være avhengig av sterke enheter med tradisjonell drift.

Det er for bygdekommunene oftest ønskelig at de som eier en landbrukseiendom også bor der og driver den. Departementet har ikke sannsynliggjort at skog og utmark som kommer på salg hovedsakelig vil bli tillagt nabobruk. Deling har ofte økonomisk begrunnelse og vil bli omsatt til høystbydende i markedet. Eiendomsdeling kan også være en nærliggende løsning ved familieoverdragelse og et alternativ til sameie ved generasjonsskifte. Eksempelvis kan driftssenteret fradeles og brukes som feriested, og den ubebygde resteieendommen splittes mellom familiemedlemmer til fritidsformål eller annet. Det vil være vanskelig å gjennomføre boplikt. Slike overdragelser er dessuten fritatt fra konsesjon uansett hvor store eiendomsstykkene blir. Både landbruksdriften og bosettingen står i fare for å svekkes ved eventuell gjennomføring av endringsforslaget.

Bruksrasjonalisering og næring:

Jordloven blir praktisert svært liberalt i saker der produksjonsarealene selges til nabobruk og eier sitter igjen med en romslig boligeiendom (bruksrasjonalisering). Odelsloven er antakelig et større hinder enn jordloven både ved bruksrasjonalisering og omsetning av eiendommer i markedet.

Kommunen har hatt relativt streng praksis når det gjelder fradeling av bolig/bolig nr. 2 nær driftssenteret. Det samme gjelder fradeling av tomter på/inntil fulldyrka jord i drift.

Begrunnelsen har vært å unngå konflikter mellom den faktiske landbruksdrifta og bohensyn. Konflikten utløses gjerne når slike bolig/fritids-eiendommer videregives til utenforstående. Kvelds- og helgearbeid på gården er vanlig i områder der majoriteten av bøndene har annet arbeid på dagtid. Dette genererer støy, støv og lukt som er lite forenlig med folks oppfatning av gode bomiljø. Jordloven brukes her til å begrense konfliktpotensialet og ivareta driften av produksjonsarealene. Dette bør fortsette eller alternativt sikres gjennom unntaksbestemmelser.

Lokale forskrifter

Departementet spør høringsinstansene hvorvidt det bør åpnes for at kommunene selv kan vedta lokale delingsforskrifter. Kjerneområder for landbruk eller verdifulle kulturlandskap kan på denne måten sikres bedre mot deling og påfølgende omdisponering.

Styrking av lokaldemokratiet ved at kommunene selv for anledning til å styre landbrukspolitikken er i utgangspunktet positiv. Allikevel bør viktige nasjonale mål knyttet til kulturlandskap og naturverdier, bosetting og en viss egenproduksjon av mat sikres gjennom sentral lovgivning. Det er en ressurskrevende løsning hvis kommunene selv skal utarbeide og forvalte egne delingsforskrifter. Lokal forskrift er lite ønskelig og vurderes som en "nødløsning" hvis delingsforbudet oppheves.

Bortfall av muligheten for ekspropriasjon.

Ekspropriasjon av eiendom med bakgrunn i opparbeidet hevd (husmannsplasser og lignende) ble siste gang innført i 1975. Siden 1995 er det avgjort 4 slike saker. I tillegg er det nok sannsynlig at det også er kjøpt ut eiendommer gjennom "frivillige" avtaler med bakgrunn i gjeldende rett. I Nome kommune har lov hjemmelen vært relativt mye brukt, dog langt mindre i seinere år. Ordningen er likevel viktig for de som omfattes av den. Departementet vurderer nå å la hele ordningen falle bort, men at det settes en frist på ett år til å søke ekspropriasjon for de som oppfyller kravene til dette. Begrunnelsen at de fleste som er berørt er godt kjent med muligheten som gis når "husmannskontrakten" har løpt i 30 år. Saksbehandler vil likevel foreslå at det gis en ekstra god frist – for eksempel 3 år - før hjemmelen til ekspropriasjon faller bort for godt.

Oppsummering – konklusjon

Departementets endringsforslag vil utvilsomt få konsekvens for landbruk og bosetting, men det er ikke sannsynliggjort at endringene vil føre til ønsket tilflytting og ny næringsvirksomhet. Rådmannen mener at kommunen innenfor eksisterende lovverk har tilstrekkelige muligheter for å legge til rette attraktive tomter og varierte bomønstre. Føringer for dette gis særlig i kommuneplanens arealdel, men også gjennom en nyansert bruk av jordloven.

Verdifulle produksjonsarealer bør sikres for fremtidig matproduksjon gjennom en aktiv bruk av lovverket. Jordlovens § 12 bør i hovedsak videreføres. Høringsforslaget gir ikke svar på hvordan kommende generasjons bønder skal drive kostnadseffektivt og rasjonelt, og sikrer på ingen måte at eierskapet til verdifulle utmarksressurser blir værende i bygda.

Hvis det generelle delingsforbudet faller bort, bør fradeling av bygninger nær driftssenteret og på/inntil dyrka mark unntas. Det er bedre at kommunene gis anledning til å innføre lokale forskrifter enn at lovverket skal ha ulike bestemmelser avhengig av eiendomsstørrelsen. Allikevel bør viktige verdier knyttet til kulturlandskap og produksjonsarealer sikres sentralt og ikke lokalt.

Ulefoss, 05.10.2005

Rådmannen