



Advokatforeningen

Landbruks- og matdepartementet
Avdeling for skog- og ressurspolitikk
Boks 8007 Dep
0030 Oslo

Landbruks- og matdep.			
Saksnr:	05/1130	Dokument:	172
Mottatt:	07 NOV 2005 ASR/JUR		
Saksnr.:	IAA	Ar:	41
Kont:		Avskr:	

Deres ref:
200501130-IAA

Vår ref: #33316v1/grg-grg

Saksbehandler: Gro Grasbekk
grg@jus.no T +47 22 03 51 05

04.11.2005

Høringsuttalelse - forslag til diverse endringer i jordlova mv.

Vi viser til departements ekspedisjon av 4.7.05.

Advokatforeningen har forelagt høringsbrevet for foreningens lovutvalg for skjønns-, ekspropriasjons- og vassdragsrett bestående av Karl Wahl-Larsen (leder), Ottar Nilsen, Tallag Andersen, Pål H. Heldal og Bjørn Stordrange. På bakgrunn av lovutvalgets innspill, avgis følgende uttalelse:

1. Ny regel om deling av landbrukseiendom.

1.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Departementet foreslår å begrense delingsforbudet i jordloven ved en ny § 12 hvorefter deling av landbrukseiendom som utgangspunkt skal være tillatt etter jordloven. Man må etter forslaget likevel ha samtykke fra kommunen hvis det er dyrket eller dyrkbar mark som skal deles eller fradeles, med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9, eller arealet skal overdras som tilleggsareal til annet bruk og således fortsatt benyttes som dyrket mark. Likt med deling vurderes leie- eller forpaktningkontrakt for mer enn 10 år.

Videre foreslås at delingssamtykke etter jordloven er nødvendig for å fradele bygning som ligger i tun eller nær tunområde, fra eiendom som er brukt eller kan brukes som dyrket mark m.v.

I de tilfeller hvor samtykke til deling er nødvendig, er det fastsatt nærmere regler for hvilke hensyn som skal vektlegges ved vurderingen av om samtykke skal gis.

Det er forutsatt at kontrollen med at nødvendig delingssamtykke etter jordloven foreligger, skal overføres fra tinglysningsmyndigheten til kommunen som likevel skal behandle delingssaken etter plan og bygningsloven.

Endelig er foreslått ny § 13 som gir kommunen hjemmel til, på visse vilkår, å innføre lokal forskrift som opprettholder delingsforbud for

landbrukseiendommer med mindre kommunens samtykke foreligger.

1.2. Advokatforeningens syn.

1.2.1. Advokatforeningen er positiv til forslaget om å oppheve delingsforbudet i jordloven.

Foreningen har i uttalelse av 15.02.2005 til ECON-utvalgets innstilling gitt uttrykk for en viss bekymring for at en opphevelse av delingsforbudet vil kunne føre til oppdeling av en rekke eiendommer, særlig i forbindelse med arv og skifte, og at man kan få mindre rasjonelle driftsenheter. Det bør imidlertid være mulig å få dette aspekt ivaretatt ved behandling av delingssøknad etter plan og bygningsloven. Under denne forutsetning er foreningen enig i at opphevelse av forbudet vil forenkle behandlingen av slike saker og frigjøre ressurser i kommunene, samtidig som det vil gi større frihet til å optimalisere utnyttelsen av landbrukseiendom f.eks. ved etablering av tilleggsnæring i tilknytning til denne.

1.2.2. Foreningen er egentlig av den oppfatning at man ikke trenger å ha noen regulering av spørsmålet om deling av landbrukseiendom i jordloven, da også jordvern hensyn bør kunne ivaretas gjennom kommunens behandling av delingssaken etter plan- og bygningsloven.

Men om man finner å ville ha de materiellrettslige regler i jordloven, bør det i lov eller forskrift fastsettes saksbehandlingsregler som medfører at det er tilstrekkelig med én delingssøknad til kommunen som iverksetter behandling både etter plan- og bygningsloven og jordloven. Skal deling skje i forbindelse med salg av konsesjonspliktig eiendom, bør også konsesjonssaken kunne behandles samtidig. Etter det lovforslag som nå foreligger vil avgjørelsesmyndigheten for alle de nevnte spørsmål ligge i kommunen. Vedtak bør derfor kunne treffes felles etter de forskjellige regelsett, klageadgangen er lik og klagen bør gå til fylkesmannen som også treffer ett vedtak i klagesaken.

Man vil på denne måte kunne få en effektiv og tidsbesparende saksbehandling.

1.2.3. Advokatforeningen tar ikke stilling til om det er nødvendig å opprettholde kravet om kommunens samtykke for å dele eller fradele dyrket mark.

Den forslåtte lovtekst ”.. som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk ...” kan imidlertid skape uklarhet. Formuleringen er den samme som i nåværende bestemmelse, men her er også skogbruk tatt med, slik at bestemmelsen i realiteten beskriver et areal som er brukt eller kan brukes som landbrukseiendom.

Formuleringen er ikke like egnet til å trekke grensen mellom skog (hvor arealer kan være egnet for avskogning og nydyrking) og dyrket eller dyrkbar mark.

Av departementets høringsnotat fremgår at hensikten med å opprettholde delingsforbudet for dyrket mark er å forhindre eller begrense omdisponering av slik mark til andre formål, ikke å sikre nydyrking. Vi går derfor ut fra at ordene ”kan nyttast” først og fremst tar sikte på arealer som har vært dyrket, men som nå ligger brakk, og at det ikke siktes til nydyrkbare arealer i eiendommens skog eller utmark.

For å klargjøre dette vil vi foreslå at man heller bruker formuleringen ”er eller har vært nytta til jordbruk ...”

- 1.2.4. Etter Advokatforeningens syn er det ikke nødvendig å opprettholde et delingsforbud for bygninger nær gårdens tun i jordloven.

De hensyn departementet har pekt på i høringsnotatet, så som endring av bygningsmiljøer, hensynet til kulturlandskapet, oppsetting av gjerder m.v., mener Advokatforeningen bør vurderes ved behandlingen av de arealdisponeringsplaner som utarbeides etter plan- og bygningsloven.

Hvis det skal inntas et fradelingsforbud for bygninger nær tunet, bør søknad om samtykke avgjøres av kommunen med fylkesmannen som klageinstans.

Å fastsette en bestemt metergrense fra et punkt i tunet for at en bygning skal omfattes av delingsforbudet er selvfølgelig en retts teknisk enkel regel, men vil kunne føre til rettsulikhet og uheldige resultater. Størrelsen på gårdstun varierer, antallet bygninger som inngår i tunet og arten av disse varierer også. En fast regel vil neppe fange opp intensjonene i begrunnelsen for delingsforbudet. Man vil derfor trolig ikke komme utenom en skjønnsmessig vurdering av kommunen, hvor de hensyn som er fremholdt i høringsnotatet må danne utgangspunkt for vurderingen. Det kan eventuelt vurderes å ta de skjønnsmessige vurderingskriteriene inn i lovteksten.

- 1.2.5. Advokatforeningen vil fraråde at man gir lovhjemmel for at kommunene ved lokale forskrifter kan gjøre all deling av landbrukseiendom betinget av kommunens samtykke.

En slik regel vil føre til rettsulikhet, som igjen må antas å føre til økt antall søknader, økt antall klager og betydelig ekstra tidsforbruk før en delingssak er endelig avgjort.

Etter Advokatforeningens syn vil det være en bedre løsning at det med hjemmel i plan- og bygningsloven nedlegges forbud mot fradeling av areal til formål i strid med arealdelen av kommuneplanen. En søker vil i så fall måtte fremme reguleringsforslag, eller søke dispensasjon, for å få gjennomført deling. Samme fremgangsmåte vil han imidlertid måtte bruke for å få anledning til å iverksette den bruk av arealet som strider mot kommuneplanen. Han blir derfor ikke påført noen ekstra byrde. Realiteten vil bare være at søknaden må sendes på et tidligere tidspunkt, nemlig før deling, i stedet for at han kan vente til virksomheten skal iverksettes.

- 1.2.6. Advokatforeningen har ikke merknader til at kontrollen med delingsreglene føres av kommunen, men bemerker at hvor deling av driftsenhet som består av flere bruksnummer gjennomføres ved skjøtning av ett av bruksnumrene, vil saken ikke komme gjennom kommunen med mindre det foreligger konsesjonsplikt. Kommunen vil derfor ha meget begrenset mulighet for kontroll i slike tilfeller.

Det kunne derfor være hensiktsmessig å opprettholde dagens ordning med egenerklæringsskjema om at skjøtningen ikke innebærer deling av driftsenhet

i strid med delingsforbud, og at slik erklæring er et vilkår for tinglysing.

2. Frivillig statlig kjøp og ekspropriasjon av tilleggsjord m.v.

2.1. Avvikling av ordningen med statlig erverv av jord til rasjonaliseringsformål.

2.1.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Departementet ser det ikke lenger som en naturlig oppgave for staten å medvirke til å skaffe rimelig jord til rasjonaliseringsformål, og foreslår ordningen avvirket. Videre foreslås ekspropriasjonshjemmelen i jordlovens § 13, jf. § 15 opphevet.

Departementet har vist til at begrunnelsen for at statens forkjøpsrett etter konsesjonsloven ble opphevet i 2001 var en erkjennelse av at det som var oppnådd av rasjonaliseringstiltak ved ordningen var begrenset, og at forkjøp av mange ble betraktet som er urimelig inngrep.

Departementet mener derfor at bruksrasjonalisering bør skje gjennom forhandlinger mellom eier og interessent uten statlig medvirkning. Det er videre vist til at erverv ved ekspropriasjon skjer i svært liten utstrekning.

2.1.2. Advokatforeningens syn.

Advokatforeningen er enig i at ordningen med statlig erverv av jord til rasjonaliseringsformål avvikles, og tiltrer departementets begrunnelse for dette. Det er da heller ikke nødvendig å opprettholde ekspropriasjonshjemmelen i jordlovens § 13.

2.2. Ekspropriasjon som følge av vanhevd.

2.2.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Departementet foreslår å oppheve bestemmelsen i jordlovens § 8, femte ledd, så langt den gir hjemmel til å ekspropriere jord som ikke holdes i hevd. Departementet viser til at bestemmelsen er lite brukt (2 ganger i en 10-års periode) og at man er godt nok hjulpet med de øvrige tiltak i § 8. Særlig hjemmelen for å tvangsutleie jorden i en 10-års periode mener departementet er et tjenlig virkemiddel, dersom anmodninger og pålegg ikke blir fulgt.

2.2.2. Advokatforeningens syn.

Det fremgår av begrunnelsen for å opprettholde delingsforbudet for dyrket eller dyrkbar mark, at det landbrukspolitisk er viktig å bevare dyrket mark og holde denne i hevd. Myndighetene bør derfor ha sanksjoner mot vanhevd av dyrket mark.

At ekspropriasjonshjemmelen er lite brukt, kan imidlertid tyde på at de øvrige tiltak og sanksjoner hjemlet i § 8 er tilstrekkelige og at ekspropriasjonshjemmelen derfor er overflødig. Advokatforeningen har derfor ikke bemerkninger til at ekspropriasjonshjemmelen utgår.

2.3. Avløsning av bruksrettigheter mv. - jordlovens § 16.

2.3.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Under henvisning til at det ikke er en naturlig oppgave for staten å sørge for avløsning, etablering eller endring av bruksrettigheter eller andre servitutter i fast eiendom, og det faktum at bestemmelsen aldri har vært brukt, foreslår

departementet at jordlovens § 16 oppheves.

2.3.2. Advokatforeningens syn.

Advokatforeningen er enig i at bestemmelsen er overflødig. Ordning av bruksrettigheter mv. kan i dag skje både etter bestemmelsene i jordskifteloven og servituttløven. Disse regelsett anses tilstrekkelige, slik at det ikke er behov for opprettholdelse av jordlovens § 16.

2.4. Ekspropriasjon av husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk - jordlovens § 14

2.4.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Departementet forslår å oppheve hjemmelen for å ekspropriere husmannsplasser m.v. til fordel for leier eller hans nærmeste. Det vises til at det kun er avgjort 4 slike ekspropriasjonssaker over en 10-års periode, og at de sosiale hensyn bestemmelsen bygger på ikke gjør seg gjeldende med samme styrke i dag som tidligere. Det foreslås en overgangsregel som gir interesserte 1 års frist for å søke ekspropriasjon etter gjeldende ordning.

2.4.2. Advokatforeningens syn.

Den type leieforhold jordlovens § 14 retter seg mot er eldre leieforhold, hvor leieren og hans familie har knyttet bånd til den leide eiendom. Hensynet til leierne og deres nærmeste i de leieforhold av denne karakter som fortsatt måtte bestå, vil være ivarettatt ved at de gjennom en overgangsordning får en rimelig frist til å søke ekspropriasjon. For å sikre at de som ønsker å søke ekspropriasjon etter gjeldende regler får anledning til det, bør fristen være minst to år. Det forutsettes at fristen og dens preklusive karakter blir kunngjort gjennom media.

Under disse forutsetninger har foreningen ikke bemerkninger til at jordlovens § 14 oppheves.

3. Tilskuddbestemmelsen i jordlovens § 18.

3.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Paragraf 18 inneholder i dag hjemmel for ved forskrift å fastsette bestemmelser om vilkår m.v. for diverse tilskuddsordninger. Departementet ønsker å endre bestemmelsen slik at de rettigheter og plikter som er knyttet til tilskuddsutbetalingen blir bedre forankret i lovteksten. Det er ikke meningen å endre dagens praksis.

3.2. Advokatforeningens syn.

Advokatforeningen har ingen bemerkninger til forslaget.

4. Opphevelse av forskjellige lover.


4.1. Hovedinnholdet i forslaget.

Departementet fremmer forslag om å oppheve 6 lover som blitt uaktuelle, enten på grunn av samfunnsutviklingen eller fordi tilsvarende bestemmelser er inntatt i annet regelverk.

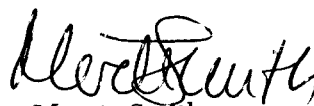
4.2. Advokatforeningens syn.

Advokatforeningen oppfatter forslaget som en opprydding i lovverket ved sanering av uaktuelle lover og har ingen bemerkninger til dette.

Ærbødigst



Anders Ryssdal
leder



Merete Smith
generalsekretær