



MERÅKER KOMMUNE

Sektor kommunal utvikling

Deres ref

Vår ref. 05/00524-3/MGR

Dato

Arkiv

03.11.2005

V00 &13

Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

2005 1130 173

ASR/
JØR

1AA

41

Forslag til endringer i jordloven - høringsuttalelse

Meråker kommune har hatt forslaget til endring av jordloven opp til politisk behandling i Komite for kommunal utvikling (KKU) som er kommunens politiske fagmyndighet i landbruks- og miljø saker.

I møte den 01.11.2005 er det i Meråker kommune fattet slikt vedtak som er kommunens uttale i høringssaken:

Meråker kommune er av den oppfatning at jordlovens § 12 må opprettholdes slik den idag lyder, og slik den idag definerer begrepet "landbrukseiendom" og med et generelt forbud mot deling av landbrukseiendom.

Selv om det vesentligste av omdisponeringer av arealer til anna formål kan styres gjennom planer etter Plan og bygningsloven er jordloven et tilfredsstillende virkemiddel for å sikre ønsket eiendomsstruktur og eierforhold i landbruket.

Dersom delingsparagrafen likevel blir endret slik som foreslått, må det opprettes lovhjemmel slik at kommunene skal kunne innføre lokal forskrift til jordloven eller bestemmelser til arealplaner for å tilpasse forvaltningen av landbruksarealene til lokale forhold.

Meråker kommune går mot å oppheve adgangen til ekspropriasjon i forbindelse med husmans-, byksel- og leilendningsbruk.

Til ytterligere orientering vedlegges saksframlegget i sin helhet.

Med hilsen

Marit Graftås
Fung. sektorsjef

Komite kommunal utvikling

Saksbehandler: Marit Graftås, tlf. direkte 74813228

Postadresse:

7530 Meråker

E-post: postmottak@meraker.kommune.no

Tlf.: 74813220

Telefaks: 74813390

Åpningstid: 0900 - 1430

Bankgiro: 4470.06.00030

Postgiro: 0801.59.23602

Postgiro skatt: 7855 05 17115



Forslag til endringer i jordloven - høring

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
078/05	Komite kommunal utvikling	01.11.05

Sakens dokumenter:

- I Høring- forslag til endringer i jordloven Det Kongelige Landbruks- og matdepartementet

Rådmannens forslag til

vedtak:

Meråker kommune er av den oppfatning at jordlovens § 12 må opprettholdes slik den idag lyder, og slik den idag definerer begrepet "landbrukseiendom" og med et generelt forbud mot deling av landbrukseiendom.

Selv om det vesentligste av omdisponeringer av arealer til anna formål kan styres gjennom planer etter Plan og bygningsloven er jordloven et tilfredsstillende virkemiddel for å sikre ønsket eiendomsstruktur og eierforhold i landbruket.

Dersom delingsparagrafen likevel blir endret slik som foreslått, må det opprettes lovhjemmel slik at kommunene skal kunne innføre lokal forskrift til jordloven eller bestemmelser til arealplaner for å tilpasse forvaltningen av landbruksarealene til lokale forhold.

Behandling i Komite kommunal utvikling - 01.11.2005:

Repr. Bjørn Roar Krogstad framsatte følgende tilleggsforslag:

Meråker kommune går mot å oppheve adgangen til ekspropriasjon i forbindelse med husmans-, byksel- og leilendningsbruk.

Vedtak i Komite kommunal utvikling - 01.11.2005:

Rådmannens forslag til vedtak med tilleggsforslag fra repr. Bjørn Roar Krogstad ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket ble da slik:

Meråker kommune er av den oppfatning at jordlovens § 12 må opprettholdes slik den idag lyder, og slik den idag definerer begrepet "landbrukseiendom" og med et generelt forbud mot deling av landbrukseiendom.

Selv om det vesentligste av omdisponeringer av arealer til anna formål kan styres gjennom planer etter Plan og bygningsloven er jordloven et tilfredsstillende virkemiddel for å sikre ønsket eiendomsstruktur og eierforhold i landbruket.

Dersom delingsparagrafen likevel blir endret slik som foreslått, må det opprettes lovhjemmel slik at kommunene skal kunne innføre lokal forskrift til jordloven eller bestemmelser til arealplaner for å tilpasse forvaltningen av landbruksarealene til lokale forhold.

Meråker kommune går mot å oppheve adgangen til ekspropriasjon i forbindelse med husmans-, byksel- og leilendningsbruk.

1. Bakgrunn for saken

Fra Landbruks- og matdepartementet har man mottatt hørings sak vedrørende forslag til endringer i jordloven, jfr. høringsbrev av 29. juni 2005. Høringsfristen er 1.11.2005

Forslagene omfatter:

- a) Oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12
- b) Oppheving av bestemmelsene om staten sitt kjøp av tilleggsjord og bestemmelser om ekspropriasjon etter jordloven – jordlovens §§ 13-14-15-16-17
- c) Tilskottsordninger etter jordlovens § 18
- d) Oppheving av andre aktuelle /berørte lover

I tillegg til høringsbrevet er det på departementets internettside lagt ut et høringsnotat med nærmere utredning og begrunnelser for endringsforslagene.

a) Oppheving av delingsforbudet i jordlovens § 12

Departementet foreslår at det generelle forbudet mot deling av landbrukseiendom skal oppheves. Fradeling av dyrka jord, skal fremdeles være underlagt offentlig kontroll. Dersom det er gitt samtykke til omdisponering av dyrka jord til annet formål, eller jorda skal gå som tilleggsjord til nabobruk, skal det ikke være nødvendig å søke om fradeling.

Det vurderes om det likevel skal pålegges plikt til å søke om deling av eiendom dersom fradelinga gjelder bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet.

Tinglysingskontrollen ved fradeling foreslås opphevet. Oppfølginga av om ei deling er omfattet av plikt til å søke samtykke til deling, foreslås overført til kommunene og knyttet til kommunens saksbehandling etter plan- og bygningsloven og den nye loven om eiendomsregistrering.

Det vurderes også om kommunen skal få mulighet til å innføre lokal forskrift med utvidet plikt til å søke tillatelse til deling utifra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innføres endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen og derigjennom legge føringer for deling av landbrukseiendom.

b) Oppheving av bestemmelsene om staten sitt kjøp av tilleggsjord og bestemmelser om ekspropriasjon etter jordloven – jordlovens §§ 13-14-15-16-17.

Departementet foreslår å oppheve ordninga med frivillig statlig kjøp av eiendom for å sikre tilleggsjord. Det foreslås også å oppheve adgangen til ekspropriasjon for å sikre tilleggsjord eller retter og i forbindelse med vanhevd av jord.

Det vurderes også å oppheve adgangen til ekspropriasjon i forbindelse med husmanns-, byksel- og leilendingsbruk

c) Tilskottsordninger etter jordlovens § 18

Departementet foreslår å synliggjøre i jordlovens § 18 hva slags reaksjoner forvaltningen har anledning til å bruke overfor tilskottsmottaker dersom det avdekkes brudd på regelverket. Det vises til at omsetningsleddene har en rolle i tilskottsformidlinga ved at de formidler tilskott som er relatert til levert kvantum.

d) Oppheving av andre aktuelle /berørte lover

Departementet foreslår å rydde opp i regelverket ved å oppheve lover som har blitt uaktuelle på grunn av samfunnsutviklinga eller som har mistet sin reelle funksjon av andre årsaker.

2. Nærmere om Departementet sine begrunnelser for å fremme forslag til lovendring:

Landbruks- og matdepartementet redegjør i sin begrunnelse for endringsforslaget at delingsbestemmelsene i dagens jordlov legger unødige restriksjoner på eieren sine muligheter til å utnytte eiendommen. Den foreslåtte endringen vil føre til at:

- Flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, og at dette vil styre utviklingen i retning av større landbrukseiendommer
- Bønder som vil satse på annen virksomhet, får muligheter til å frigjøre kapitalverdier og at dette vil gi økt satsing på næringsutvikling på bygdene.
- Det blir større tilgang på småbruk for folk som ønsker å bosette seg i distriktene, men ha annet enn landbruk å leve av.
- Det bindes opp færre ressurser i offentlig behandling av søknader om deling.

Departementet er klar over at et større utbud av eiendommer ikke nødvendigvis fører til økt bosetting, men mener at det er bedre at eiendommer/bygninger brukes til fritidsformål og blir holdt vedlike enn at bygningene forfaller.

Departementet viser til at selv om § 12 i dagens jordlov er formulert som et forbud mot deling av landbrukseiendom, er realiteten at ca. bare 10 % av søknadene om fradeling blir avslått. Det pekes derfor på at ordlyden i loven er for lite dekkende for den faktiske situasjonen.

Departementet viser til at det i Norge er knappe jordressurser og at betydelige arealer er blitt borte i de siste 50 åra. De endringer som har skjedd kan ha ført med seg tap av biologisk mangfold og kulturhistoriske verdier, og videre at målsettingen om å halvere den årlige omdisponeringa av verdifulle jordressurser innen 2010. Det er konstatert at det er nær sammenheng mellom fradeling og omdisponering av areal. Det foreslås derfor at det må søkes om tillatelse til deling/fradeling dersom det er dyrka jord som skal fradeles.

Departementet er klar over at fradelinger i eller nær tunet på en landbrukseiendom kan medføre uheldig trafikk og ferdsel i tunet og at leik og barns opphold kombinert med landbruksmaskiner og driftsbygninger kan være farlig. Det vises også til at det kan være større fare for drifts- og miljømessige ulemper ved fradelinger i tunet enn på andre landbruksareal. Departementet vurderer slik at ulempene ved fradeling av bygninger i tunet i liten grad er tilstede for rene skogeieendommer eller ved fradeling av seterbygninger.

Det vises til at oppheving av delingsforbudet i jordloven neppe vil ha nevneverdige konsekvenser for kommunen sin handheving av planer etter Plan- og bygningsloven (PBL). Deling av eiendom kan avslås med hjemmel i PBL § 63 dersom det oppstår forhold som er i strid med loven, forskrift, bestemmelser eller plan. Som eksempel på dette nevnes fradeling av seter til fritidsformål.

Fradeling av areal til uendret bruk, vil ikke kunne avslås med hjemmel i plan og bygningsloven. Som eksempel nevnes fradeling av tilleggsjord til annet gårdsbruk i drift. Det foreslås derfor at fradeling av arealer til tilleggsjord skal kunne skje uten søknadsbehandling etter jordloven.

Så godt som all arealplanlegging i Landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-områdene) har vært basert på at det finnes et delingsforbud i jordloven. Kommunene har derfor ikke hatt

behov for å fastsette forskrifter om deling eller utforming av eiendommer i disse områdene. Departementet ser at det kan bli aktuelt å endre Plan- og bygningslovens §§ 20-4 og 33 slik at det kan innføre bestemmelser til LNF-områdene.

Alternativt til innføring av muligheten til å gi bestemmelser til arealplanene også for landbruksområdene, vurderer departementet om kommunene bør gis mulighet til å fastsette lokal forskrift til jordloven med utvidet plikt til å søke om tillatelse til deling, utifra lokale forhold og prioriteringer. Dette vil være en parallell til forskrift om "0-grense" etter konsesjonsloven.

Ved innføring av slik forskrift må kommunen klargjøre hva slags område forskriften skal gjelde for, hvilke hensyn som forskriften skal ivareta og hva slags konsekvenser man ønsker å unngå.

Departementet viser til at det i forbindelse med innføring av forskrift til utvidet plikt til å søke om deling, må tas stilling til om plikten skal gjelde alle landbrukseiendommene, både store og små. Departementet ber om synspunkter om hensynet til harmoni mellom ulike regelverk taler for ei kobling til arealgrensene for konsesjonsplikt eller ikke, som ligger i konsesjonsloven.

Departementet foreslår at tinglysingskontrollen ved fradeling av eiendom blir opphevet. Kontroll med om deling av omfattes av plikt til å søke om tillatelse etter jordloven, skal gjennomføres i forbindelse med kommunens sin saksbehandling av sak om deling og oppmåling etter Plan- og bygningsloven og etter ny Lov om eiendomsregistrering.

Departementet er klar over at denne kontrollen ikke fanger opp fradeling/salg av eiendommer som har eget gnr./bnr. fra tidligere. Etter ny lov om eiendomsregistrering § 20 kan kommunen fastsette hva som er en eiendom. Dette kan kombineres med krav i tinglysingsloven om attest fra kommunen dersom en samla eiendom skal splittes opp ved hjemmelsovergang.

3. Vurdering:

Av de foreslåtte endringer i jordloven er det det endringene i jordlovens § 12, både ordlyd og innhold, som får størst konsekvenser. Oppheving av retten til offentlig kjøp eller ekspropriasjon av eiendommer til tilleggsjord eller ekspropriering av husmannsplasser/leilendingsbruk ser heller ikke ut til å få noen særlig betydning, da ordningen er lite brukt. Endring i jordlovens § 18 som hjemmel for forskrifter om tilskottsordninger i landbruket, er bare en presisering av at det kan innføres sanksjonsordninger dersom reglene for tilskott brytes. Dessuten er omsetningsledd som formildere av overføringer tatt inn i teksten

Jordlovens forbud mot deling av landbrukseiendom framgår av § 12 i dagens lov.

"Eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigeidom meiner ein òg rettar som ligg til eigeidomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigeidom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigeidomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigeidom har fleire registernemningar når eigeidomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikke nødvendig når særskild registrert del av eignedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eignedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.”

Forslaget til endring i jordlovens § 12 innebærer i realiteten at skog, utmark og dyrkbar jord, hus og rettigheter vil kunne fradeles og skog- og utmarkseiendommer deles uten at det er nødvendig med kommunens godkjenning. Bare fradeling av dyrka jord skal fremdeles kreve søknad og godkjenning etter jordloven.

Begrepet ”eiendom” i forslag til ny § 12 omfatter ikke retter som ligger i eiendommen og parter som ligger i sameie. Slike retter vil fritt kunne fradeles. I dagens jordlov er slike andeler å betrakte som en del av landbrukseiendommen.

Her i Meråker er det 125 bruk/småbruk som har rettigheter i en eller annen av de 5 sameiene (Allmenningene). I tillegg har de svært mange bruk beiterett, seterrett og vedrett på AS Meraker Brugs grunn. Noen har seterrett på Statens grunn. Rettighetene kan utgjøre en betydelig verdi. I for eksempel saueholdet tas ca 50% av produksjonsfåret i utmarka.

I andre bygder er setertraktene eiendomsgrunn som tilhører gårdene og gir eierne inntekter fra jakt og fiske, utleie av hus i tillegg til at beitet er grunnlag for husdyrhold.

Den foreslått lovendringen betyr at skogseiendommer og skogshusvære vil kunne deles uten at kommunen kan si noe på det. Det vil oppstå mindre rasjonelle enheter.

Det er en kjennsgjerning at skog- og utmarksarealene har større omsetningsverdi dersom de selges til kjøpere som skal utnytte dem til jakt og fiske, sammenliknet med tradisjonell utnyttelse. Seterhus og skogshusvære i utmarka vil likedan også få større verdi dersom de kan nyttes til jakt og friluftsopplevelser på tilhørende utmarksareal.

Fradeling og omdisponering av hus og arealer i LNF-områdene til fritidsformål, vil kreve dispensasjon fra arealplanen, og kommunen kan gjennom Plan- og bygningsloven regulere omsetningen. Fradeling til ikke endret bruk kan skje fritt. Det kan bli vanskelig å skille mellom hva som er tradisjonell utnyttelse og hva som er fritidsformål, særlig dersom det er setereiendommer med tilhørende utmarksarealer som fradeles og selges

Den foreslåtte endringen av § 12, vil avstedkomme en prisøkning på landbrukseiendommer. Det vil kunne frigjøres midler til andre investeringer /næringsutvikling, men det kan også bli fristende å ta ut et høgre privatforbruk. Fritt salg kan medføre et større utbud av tilleggsareal til andre bruk, men det er ikke sikkert det blir naboen som kjøper. For det første trenger det ikke å være de beste forholdene mellom naboer, og for det andre har ikke naboen penger å kjøpe for heller.

Den mest ekstreme oppkjøpssituasjonen kan på sikt føre til at en stor oppkjøper gradvis får erverve alle eiendommene. Dette vil forenkle forvaltningens arbeide, men er dette ønskelig fra ”samfunnet” (for eksempel: AS Meraker Brug kjøper tilbake gårdsbrukene i Meråker)

Enn så lenge kan omsetning av fast eiendom reguleres gjennom konsesjonsloven. Det vises til at bebygd eiendom med maks. 20 dekar dyrka jord eller 100 dekar totalareal kan erverves konsesjonsfritt. Større eiendommer eller ubebygde eiendommer må det søkes konsesjon for. Det skal fremdeles være en viss priskontroll med større eiendommer, men det er ikke lenger noen ”automatikk” i at det skal pålegges personlig boplikt ved erverv av landbrukseiendommer. Konsesjonsmyndigheten kan bare fastsette personlig boplikt dersom dette anses nødvendig. Den foreslått endringen i jordlovens §12 kan fort medføre at større

andel av landbruksarealene kommer på utenbygds hender, og at de som bor lokalt, blir "forvaltere" som bebor og driver eiendommene.

I forbindelse med arveoppgjør, er det ikke sikkert noen av arvingene greier å løse ut de andre. Da kan løsningen bli delt hjemmel (sameie), fysisk deling av eiendommen eller fritt salg til andre til høyeste pris. For den offentlige forvaltningen vil begge disse situasjonene medføre mye ekstrarbeide i forbindelse med planarbeide og kontakten opp mot grunneierne. Det vil også bli mer problematisk å organisere samarbeide for felles utnyttelse av skog og utmark. Den offentlige forvaltningen vil få flere parter å forholde seg til samtidig som stadig større del av eierne vil være bosatt utenbygds. Dette vil fort bety merarbeide for den lokale forvaltningen.

Man kan risikere at det ikke blir de lokale myndighetene og innbyggerne som bestemmer utviklingen i kommunen. Grunneierne som bor utenbygds og til nød bruket småbruket eller skogshusværet til fritidsformål, vil få stor innflytelse. På sikt gjelder dette om kommunen skal være "herre i eget hus".

Dette problemet trenger ikke å bli vesentlig forverret i Meråker utifra at vi fra før har en stor grunneier der eierinteressene ikke er lokalt bosatt. Men i andre kommunener er det fremdeles lokalt eierskap og områder å kjempe om etter hvert som grunneierne blir nødt til å selge unna.

Av høringsnotat går det fram at andelen av Norges befolkning som bor på bygdene, stadig går ned og at befolkningen i byene øker. Enkelte formuleringer i notatet kan nærmest forstås dithen at det er et "rimelighetskrav" fra bybefolkningen at de skal kunne kjøpe seg eiendom på landet, fordi det er urimelig at så få mennesker skal eie så store arealer.

Det sies også i høringsnotatet at det er eieren som vet best hva en eiendom kan nyttes til, og at eieren således må få ta avgjørelsene uten unødige hindringer fra myndighetene. Med de stadig skjerpede rammevilkårene for den tradisjonelle landbruksnæringa, er det grunn til å tru at egenkapitalen kan skranke og at det blir press fra finansinstitusjoner om frasalg for å sikre resten av eiendommen eller sikre bankens fordringer. Da blir det vel så som så med sjølråderetten.

Med strammere økonomiske vilkår i de tradisjonelle landbruksnæringen vil det kunne bli mange lettvinde løsninger for å berge økonomien der og da, for eksempel. frasalg av teiger og rettigheter.

Forslaget til endring i § 12 er nok et bevis for at langsiktig tankegang også er på veg ut også når det gjelder arealforvaltningen. Det er neppe rett at den som til en hver tid er eier, utifra egne interesser, økonomi m.v. skal ha ansvaret for å trekke de lange linjer når det gjelder ressursforvaltningen.

Arealforvaltningen i kommunene skjer hovedsak i samsvar med vedtatte arealplaner og reguleringsplaner. Da disse planene ble vedtatt, ble bestemmelsene utformet utifra den forutsetning at delingsforbundet i jordloven skulle gjelde for landbruksarealene. Pr. i dag er det heller ikke anledning til å legge bestemmelser som begrenser arealenes utnyttelse til landbruksformål, eller eierens råderett.

Innføring av lokale forskrifter til jordloven og mulighet for å lage bestemmelser til arealplanens LNF-områder vil kunne brukes til styring av arealbruken, men dette er neppe nok til å hindre uheldig eiendomsutforming og oppsamling av eiendommer og rettigheter på

utenbygds hender. Mye av verdiskapningen i nye næringer vil kunne forsvinne ut av bygdene selv om verdiene er skapt i bygda og med grunnlag i lokale ressurser.

I utgangspunktet kan innføring av forskrift synes fornuftig, men i forhold til at det i stadig større grad er utenbygds eiere, kanskje eiere som har eiendommer i flere kommunene, og at advokater og meglere i stadig større grad er mellommenn ved skifteoppgjør og omsetning av eiendommer, vil det lett bli misforståelser og konflikter mellom parter i saker og den offentlige forvaltningen. Den offentlige forvaltningen vil iallfall få mye merarbeide både i utformingen av forskriften og når det gjelder veiledning overfor overnevnte instanser.

Det at det er forskjellige forskrifter fra kommune til kommune, vil også sannsynligvis komplisere arbeidet for klageinstansen (Fylkesmannen)

Jordlovens formål framgår av § 1.

"Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter. "

Kommunens ansvar for å bidra til rasjonelle og praktiske utforminger av eiendommer blir ikke mulig ved fritt salg av eiendommer. Naboer trenger ikke å ha de beste mellommenneskelige relasjoner, og det trenger ikke å være naturlig å selge til naboen. Hertil kommer dette med økonomisk muligheter til å kunne kjøpe tilleggsjord. Transportavstand mellom driftssenter og de arealer som kjøpes vil kunne bli lang.

I høringsnotatet er det flere steder framsatt påstander om at den lokale forvaltningen etter jordloven er til unødig hinder for ny næringsutvikling og bosetting på bygdene. Dette stemmer ikke med lokal erfaring. Det er utrolig hvor imøtekommende kommunene er for å legge til rette for tomtearealer og for ny næringsvirksomhet. I de små kommunene foregår saksbehandling etter plan- og bygningsloven og jordloven parallelt. Kunden henvender seg på ett sted. Det at det nektes fradeling av tomter er neppe en flaskehals for bosetting eller etablering av næringsvirksomhet. Heller ikke når det gjelder alternativ utnyttelse av landbruksbygninger (her kommer også plan- og bygningsloven til anvendelse)

Det at kommunen har vedtaksmyndighet i delingssaker etter jordloven, gjør også at det gjennom forhåndskonferanse med grunneierne kan komme fram til alternative løsninger som er mer gunstige enn det første forslaget. Dette er også årsak til at andelen av søknadene som bli avslått, er låg.

Deling av eiendom med tanke på at jordbruksarealet skal gå som tillegg til nabobruk og bygninger og tun skal beholdes til boligformål er sjelden noe problem så sant at løsningen totalt sett gir praktisk utnyttelse av landbruksarealene.

Kommunene fikk fra 2004 vedtaksmyndighet i delingsaker etter jordloven. Og det utøves et forsvarlig skjønn av administrasjon og politiske myndigheter. Hva er hensikten med å få delegert mer myndighet, nå virkemidlene som skal brukes til å drive en lokal jordbrukspolitik, arealforvaltning i neste omgang tas bort ?

I neste omgang skjer det en videre uthuling av konsesjonsloven og odelsloven og tilhørende bo- og drivepliktsbestemmelser.

Det foreslås også at den delingskontrollen som tinglysningsmyndigheten i dag, har skal tas bort. Dette er uheldig utifra at en landbrukseiendom kan bestå av flere matrikkeladresser og at eiendommen skal selges videre udelt. Det kan lett oppstå utilsiktede delinger. Bare dyrka jord som består av flere gnr./bnr. skal betraktes som en eiendom, og fradeling vil være avhengig av godkjenning. Skog- og utmarksstrekninger med eget gnr./bnr. vil kunne selges uten noen godkjenning. Dagens ordning med kommunens attestasjon på egenerklæringer om konsesjonsfrihet er praktisk måte å følge opp slik at hele landbrukseiendommen overføres, eller om delingen er godkjent.

Av høringsnotatet framgår at det vurderes om det skal være nødvendig med kommunens godkjenning når det gjelder fradeling er av bygninger i tunet eller i nærheten av tunet. Utifra hensynet til kulturlandskapet og driftsmessige ulemper på gjenværende eiendom og nabo-eiendommer, må fradeling av bygninger være søknadspliktig også i en eventuelt endret jordlov.

Med utsikter til stadig flere sammenslåinger av gårdsbruk og fradelinger av gårdsbebyggelse med tomt, vil det også kunne bli diskusjoner om disse nye eiendommene skal nyttes til fritidsformål eller fortsatt være helårsboliger. Dette er saker som vil komme i hele kommunen også i utkantene og som det må tas stilling til.

Fradeling av bygninger og endret bruk av bygninger bør være søknadspliktig uansett om det er avklart at arealene forøvrig skal gå som tilleggsareal til nabobruk. Omdisponering av bygningsmasse til annet bruk enn tidligere vil uansett også være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og sakbehandlingen kan samkjøres.

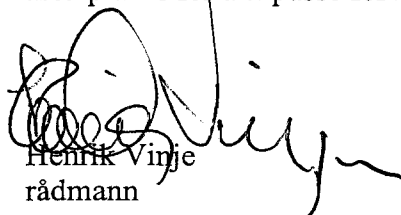
Man er ellers tvilende til departementets påstand om at arbeidsmengden med kommunal saksbehandling vil bli vesentlig mindre etter en eventuell lovendring. Arbeidsmengden kommer igjen på andre områder og gjennom annen nødvendig kontakt med publikum.

Konklusjon

Jordlovens § 12 må opprettholdes slik den idag lyder, og slik den idag definerer begrepet "landbrukseiendom" og med det generelle forbudet mot deling av landbrukseiendom.

Selv om det vesentligste av omdisponeringer av arealer til anna formål kan styres gjennom planer etter Plan og bygningsloven er jordloven et tilfredsstillende virkemiddel for å sikre ønsket eiendomsstruktur og eierforhold i landbruket.

Dersom delingsparagrafen likevel blir endret slik som foreslått, må det opprettes lovhjemmel slik at kommunene skal kunne innføre lokal forskrift til jordloven eller bestemmelser til arealplaner for å tilpasse forvaltningen av landbruksarealene til lokale forhold.



Henrik Vinje
rådmann



Ingar Grønmo
Sektorsjef