



ÅMLI KOMMUNE  
Plan- og næringsavdelinga

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005 : 1130	Doknr.: 175
Mottatt: 7 NOV 2005 ASR/SUR	
Saksforb.: HAA	Ans.: 41
Kopj.:	Aversj.:

Det Kgl Landbruks- og matdepartement

Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Ar/Saksnr.- dok.nr.:  
05/00629 - 3

Saksbehandlar, direkte telefon, e-post:  
Kari Hagelia Olstad, 37 18 52 52, kari.hagelia.olstad@amli.kommune.no

Arkivkode:  
V61 &00

Dato:  
03.11.05

## SÆRUTSKRIFT: FRAMLEGG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA - HØYRINGSUTTALE ÅMLI KOMMUNE

### VEDTAK I KOMMUNESTYRET - 27.10.2005:

Åmli kommune har følgjande uttale vedrørende framlegg til endringar i jordlova:

- Ein ser positivt på at dyrka jord framleis blir omfatta av eit delingsforbod.
- Det same må gjelde for bygningar i eller nær gardstun.
- Delingsforbodet må gjelde alle eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk, slik det heiter i gjeldande jordlov.
- Det vil vere kunstig å operere med ei metersgrense frå våningshus/driftsbygning når det gjeld frådeling av bygningar. Dette må vurderast i kvar enkelt sak.
- Det er svært uheldig å oppheve delingsforbodet for skog og utmark. Dette kan medføre oppdeling i mindre teigar som er svært lite hensiktsmessig, både sett i forhold til skogbruk, jaktterreng, jaktrettar, fallrettar og dyrkbar mark. Ein kan ikkje sjå at oppheving av delingsforbodet vil tene føremålet i jordlova som framleis skal gjelde. Langsiktighet er viktig når det gjeld forvaltning av landbrukseigedomar.
- Moglegheit for å innføre lokale forskrifter med utvida moglegheit til å søke samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, kan demme opp for ein del uheldige verknader. Ein meiner likevel dette blir ei arbeidskrevjande løysing.
- Ein kan ikkje sjå at gjeldande delingsforbod har vore til hinder for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon eller livskvalitet (målsetjingar i LMD) lokalt.
- Oppheving av tinglyskontroll i samband med eigedomsoverdraging vil ikkje fange opp dyrka jord og bygningar som er omfatta av delingsforbodet også etter evt. lovendring, korleis skal dette evt. fangast opp ?
- Alt i alt meiner ein at ein er best tent med å behalde gjeldande lovtekst i jordlovas §12.
- Dei andre framlegga til endringar har ein ingen særskilde merknader til.

Spørsmål om vedtaket kan rettast til undertekna.

Med helsing

Kari Hagelia Olstad  
jordbruksrådgjevar



## ÅMLI KOMMUNE - SAKSUTGREIING

Saksbehandlar:	Kari Hagelia Olstad	Arkivsaknr.:	05/00629 - 2
Avdeling:	Plan- og næringsavdelinga	Arkivkode:	V61 &00
Pol. saksordf.:	Angrim Flaten		

Utv.:	Saksnr.:	Utval:	Møtedato:
K	05/119	Kommunestyret	27.10.05

### FRAMLEGG TIL ENDRINGAR I JORDLOVA - HØYRINGSUTTALE ÅMLI KOMMUNE

#### VEDTAK I KOMMUNESTYRET - 27.10.2005:

Åmli kommune har følgjande uttale vedrørande framlegg til endringar i jordlova:

- Ein ser positivt på at dyrka jord framleis blir omfatta av eit delingsforbod.
- Det same må gjelde for bygningar i eller nær gardstun.
- Delingsforbodet må gjelde alle eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk, slik det heiter i gjeldande jordlov.
- Det vil vere kunstig å operere med ei metersgrense frå våningshus/driftsbygning når det gjeld frådelling av bygningar. Dette må vurderast i kvar enkelt sak.
- Det er svært uheldig å oppheve delingsforbodet for skog og utmark. Dette kan medføre oppdeling i mindre teigar som er svært lite hensiktsmessig, både sett i forhold til skogbruk, jaktterreng, jaktrettar, fallrettar og dyrkbar mark. Ein kan ikkje sjå at oppheving av delingsforbodet vil tene føremålet i jordlova som framleis skal gjelde. Langsiktighet er viktig når det gjeld forvaltning av landbrukseigedomar.
- Moglegheit for å innføre lokale forskrifter med utvida moglegheit til å søke samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, kan demme opp for ein del uheldige verknader. Ein meiner likevel dette blir ei arbeidskrevjande løysing.
- Ein kan ikkje sjå at gjeldande delingsforbod har vore til hinder for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon eller livskvalitet (målsetjingar i LMD) lokalt.
- Oppheving av tinglysingskontroll i samband med eigedomsoverdraging vil ikkje fange opp dyrka jord og bygningar som er omfatta av delingsforbodet også etter evt. lovendring, korleis skal dette evt. fangast opp ?
- Alt i alt meiner ein at ein er best tent med å behalde gjeldande lovtekst i jordlovas §12.
- Dei andre framlegga til endringar har ein ingen særskilde merknader til.

#### BEHANDLING I KOMMUNESTYRET - 27.10.2005:

##### Avrøysting:

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg.

#### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Åmli kommune har følgjande uttale vedrørande framlegg til endringar i jordlova:

- Ein ser positivt på at dyrka jord framleis blir omfatta av eit delingsforbod.
- Det same må gjelde for bygningar i eller nær gardstun.
- Delingsforbodet må gjelde alle eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk, slik det heiter i gjeldande jordlov.
- Det vil vere kunstig å operere med ei metersgrense frå våningshus/driftsbygning når det gjeld frådelling av bygningar. Dette må vurderast i kvar enkelt sak.
- Det er svært uheldig å oppheve delingsforbodet for skog og utmark. Dette kan medføre oppdeling i mindre teigar som er svært lite hensiktsmessig, både sett i forhold til skogbruk, jaktterreng, jaktrettar, fallrettar og dyrkbar mark. Ein kan ikkje sjå at oppheving av delingsforbodet vil tene føremålet i jordlova som framleis skal gjelde. Langsiktighet er viktig når det gjeld forvaltning av landbrukseigedomar.

- Moglegheit for å innføre lokale forskrifter med utvida moglegheit til å søke samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, kan demme opp for ein del uheldige verknader. Ein meiner
- likevel dette blir ei arbeidskrevjande løysing.
- Ein kan ikkje sjå at gjeldande delingsforbod har vore til hinder for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon eller livskvalitet (målsetjingar i LMD) lokalt.
- Oppheving av tinglysingskontroll i samband med eigedomsoverdraging vil ikkje fange opp dyrka jord og bygningar som er omfatta av delingsforbodet også etter evt. lovendring, korleis skal dette evt. fangast opp ?
- Alt i alt meiner ein at ein er best tent med å behalde gjeldande lovtekst i jordlovas §12.
- Dei andre framlegga til endringar har ein ingen særskilde merknader til.

## **SAKSVEDLEGG:**

Høringsbrev – forslag til diverse endringar i jordlova mv. frå Det Kgl Landbruks- og Matdepartement.

Vedlegg 1, Gjeldande jordlov, lovtekst

Vedlegg 2, Forslag til endringar, lovtekst

## **ANDRE SAKSDOKUMENT:**

Høringsnotat : Endringar i jordlova m.v. (<http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer/bn.html>)

## **KORT OM SAKA:**

Landbruks- og Matdepartementet har sendt framlegg til diverse endringar i jordlova på høyring.

Framlegga gjeld :

- Oppheving av delingsforbodet, jordlovas § 12
- Oppheving av føresegner om statens kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova
- Tilskotsordninga , jordlovas § 18
- Oppheving av nokre uaktuelle lover

Bakgrunnen for framlegget er eit ønske om forenkling. I høyringsbrevet heiter det også at det er nødvendig å konsentrere offentleg innsats om verkemiddel som har potensiale for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta.

Hovudprinsippa for endringar i jordlova er å legge til rette for ein meir fleksibel eigedomspolitik og større fridom for eigaren sjølv til å vurdere korleis ressursgrunnlaget på eigedomen bør utnyttast på ein tenleg måte til beste for seg sjølv og samfunnet.

Departementet meiner at det er nødvendig å støtte opp om ei utvikling mot større eigedomar, samtidig som det må bli større moglegheit til å få frådelt store tomter i landbruksområde. Det må samtidig takast vare på dyrka jord og kulturlandskapet som ”grunnlag for rekreasjon”. For å legge forholda til rette for dette, meiner departementet at ei oppheving av delingsforbodet i jordlovas § 12 vil vere fordelaktig. Det skal etter framlegget framleis vere eit forbod mot deling eller frådeling av dyrka mark, og bygningar i eller nær tun, så i realiteten er det forbodet mot frådeling av skog- og utmarksareal som er tenkt oppheva.

Framlegget til departementet går ut på at de generelle forbodet mot å dele ein landbrukseigedom, blir oppheva samstundes som det blir fastsett reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for kontroll med delinga. Departementet meiner delingsforbodet inneber ei innskrenking av grunneigar sin rett til å gjere rettslege disposisjonar over delar av eigedomen.

Høyringsfrist er 1.11.05

## **MERKNADER/VURDERING:**

*Kommuneplanen sine føringar for saka: Hovudmål for arbeidsplassar og bumiljø.*

### **Delingsforbodet i jordlova §12.**

Det sentrale i høyringa gjeld oppheving av delingsforbodet i Jordlovas § 12. Ein vel derfor å legge hovudvekt på denne endringa i høyringsuttalen.

Delingsforbodet i jordlovas §12 blei innført i 1955, og kom som resultat av at ein såg det som uheldig at landbrukseigedomar stadig blei delt opp og bruka redusert i storleik og ressursgrunnlag. Kommunen har nå fullmakt til å avgjere alle omdisponerings- og delingssøknader.

Omsyn ein skal ta ved delingssøknader i dag er om delinga er forsvarleg ut frå den avkastning eigedomen kan gje, om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planar for arealbruk og omsynet til kulturlandskapet.

Frå 1.01.2004 fekk kommunen fullmakt til å avgjere alle omdisponerings- og delingsøknader. Dette blei gjort for å styrke lokaldemokratiet på landbruksområdet. (Fylkeslandbruksstyret er klageinstans.) I høyringsnotatet blir ei oppheving av delingsforbodet nå delvis også grunngjeve med at dette vil binde opp færre ressursar i offentleg behandling på kommunenivå. Først skal kommunen få meir makt og sidan får vi eit nytt lovverk som fort kan ta frå oss den lokale styringa.

Ein meiner det er viktig at det fortsatt blir streng kontroll med deling/frådeling som gjeld dyrka jord. Dette er også tatt omsyn til i det nye lovframlegget. Skal det vere mogleg å legge til rette for større eigedomar er dette heilt nødvendig. Det er også viktig å behalde kontroll ved frådeling av bygningar i og nær tun, slik lovframlegget viser. Når det gjeld skog og utmark er det minst like viktig. Her ligg også behovet for stadig større eigedomar. Faren med å oppheve det generelle delingsforbodet kan fort bli at ein er tilbake til tida før delingsforbodet kom i 1955. Då blei ofte skogteigar delt frå ved generasjonsskifte og trong for pengar, dette har svekka bruka i tida som kom. Nå som prisane på landbrukseigedomar er aukande, vil det vere ein utveg å dele opp garden ved generasjonsskifte. Dette kan ikkje vere i samsvar med jordlovas føremål, som fortsatt skal gjelde.

I høyringa heiter det : ”Forslaget vil føre til at offentlege styremakter ikkje gjennom behandling av delingssaker kan påverke eigedomsstrukturen i skog og utmark. Departementet er klar over at dette kan føre til at skog og utmark vert delt i mindre einingar, noko som kan få følgjer for rasjonell drift. Departementet **trur** at skog og utmark i dei fleste høve vil verte seld som tilleggsareal fordi dette vil vere den mest aktuelle og lønsame løysinga. I dei tilfella eigarane veljer andre løysingar , vil det **truleg** vere fordi arealet kan nyttas til anna næringsverksemd...” Denne vurderinga er lite tillitsvekkande, kva garanti har ein for at frådelinga tar omsyn til tenleg bruksstruktur, samfunnsnytte, busetjing, arbeid, driftsmessig gode løysingar, framtidige generasjonar sine behov, slik jordlova har til føremål? Frådeling av skog- og utmarksareal vil vidare påverke jaktterreng og jaktrettar, fallrettar, dyrkbar mark – ressursar som er viktig for garden også på lang sikt. Langsiktighet er viktig når det gjeld forvaltning av landbrukseigedomar !

Ønsket om endring av §12 blir grunngjeve med at mange ønsker å bu på landet og at det er stor etterspurnad etter småbruk. Departementet meiner forbodet mot deling kan bremse utbud av bustadeigedomar i landbruksdistrikt. Konesjonslova har blitt endra med auka grense for konsesjonsfrie erverv, med tanke på å få fleire eigedomar på sal. Resultat av denne endringa har så langt ikkje ført til stor auke i eigedomar på sal.

Gjeldande konsesjonslov gir kommunen ei viss styring ved eigedomsoverdraging i etterkant av evt. frådeling. For ubebygd eigedom er konsesjonsgrensa 2 da, for bebygd eigedom er konsesjonsgrensa 100 da når jordbruksarealet utgjer mindre enn 20 da. Blir regelverket kring deling meir liberalt, vil det vere vanskelegare å nekte konsesjon i neste omgang eller pålegge søkjar strenge konsesjonsvilkår.

Ein kan ikkje sjå at det generelle delingsforbodet har vore til hinder for å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon eller livskvalitet slik departementet skisserer. Åmli kommune har sett positivt på frådeling av større tomter om det har vore ønskeleg, ein har også sett positivt på frådeling av dyrka mark der den har blitt lagt til andre eigedomar for å styrke desse. Ein har også stilt seg positivt til frådeling av bygningsmasse på bruk for å få auka busetjing. I delingssaker har ein praktisert ei forenkling der ein samordnar saksbehandlinga etter jordlov og Plan- og bygningslov. Jord- eller skogbruksrådgjevar skriv ofte saka saman med avdelingsingeniør. Dei fleste delingsøknadene får positivt vedtak, evt. knytta til ulike vilkår. Det generelle delingsforbodet har nok begrensa antal delingsøknader.

Regjeringa har som mål å halvere den årlege omdisponeringa av dei mest verdifulle jordressursane innan 2010 og dokumentere og forvalte dei mest verdifulle kulturlandskapsområde innan same tidsrom. Områda må skjøttast både næringsmessig og med tanke på rekreasjon. Det er behov for gode verkemiddel for å hindre og bremse omdisponering. Fjerning av delingsforbodet vil gjere deling lettare og frådelte areal kan lettare omdisponerast, ofte er det også føremålet med deling.

Korleis vil då oppheving av delingsforbodet vere med på å oppfylle målsetjingane i St.prp.nr 1(2004-2005) der det heiter at politikkken skal gje "grunnlag for auka verdiskaping og livskvalitet tufta på ei berekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressursar"?

I høyringsbrevet reiser departementet spørsmål om det bør fastsetjast plikt til å søkje samtykke ved frådelling av bygningar i tun. Det er også spørsmål om kva for eigedomar søknadsplikta skal gjelde for og om det bør vere ei viss metersgrense for avstand til våningshus/driftsbygning. Det kan fort bli konflikt mellom eigedomar med aktiv landbruksdrift og bustadhus/fritidsbustader. Lukt, støy, trafikkfare er kjente årsaker. Påverknad på kulturlandskap og privatisering særleg kring fritidsbustader, tilseier at det er viktig å unnta bygningar i eller nær gardstun frå delingsfridomen slik det går fram av lovframlegget. Forbodet bør gjelde alle eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk (slik lovteksten er i dag), det vil også ta omsyn til evt. framtidig drift. Det vil vere kunstig å operere med ei metersgrense frå driftsbygning/våningshus. Dette må vere forhold som vurderast i kvar enkelt sak.

Departementet vurderer om kommunane skal få høve til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søkje samtykke til deling ut frå lokale tilhøve og prioriteringar, eller om det bør innarbeidast endringar i føresegner i plan- og bygningslova slik at kommunane kan fastsette føresegner i arealplanen. Ein ser på dette som ei tungvint løysing som vil gje meir arbeid for kommunane. Men lokal forskrift vil sjølv sagt kunne demme opp uheldige verknader av evt. liberalisering av delingsforbodet.

Kommunane blir oppfordra til å peike ut dei mest prioriterte landbruksareala ut frå omsyn til jordvern og/eller kulturlandskap, "kjerneområde – landbruk." Dette kan vere viktig, men ein kan fort kome til å utelukke område som nå ikkje er i drift, men likevel har mogleheiter i framtida.

Som ein følge av ønska endringar i jordlovas §12 gjer departementet framlegg om å oppheve tinglysingskontrollen i samband med eigedomsoverdraging som ikkje er konsesjonspliktig. I dag må overdragar/seljar stadfeste at overdraginga ikkje fører til deling av driftseining. Kommunen kontrollerer dette. Ein meiner det er viktig å behalde denne kontrollen, då det kan føre til uønska delingar av ein eigedom. Korleis skal ein fange opp deling av dyrka jord og evt. bygningar som skal vere underlagt delingsforbod også etter nytt lovforslag?

### **Oppheving av føresegner om statens kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova**

Stat- og kommunes forkjøpsrett blei oppheva ved lov 4.mai 2001. Det fell naturleg å avvikle ordninga med frivillige statlege kjøp. Ordninga har hatt liten effekt, det same gjeld ekspropriasjon. Ekspropriasjon i forhold til vanhevd er lite brukt. Det har vore vanskeleg å handtere slike saker då kravet til lønnsemd ved drift er eit tungtvegande moment. Departementet har likevel moglegheit til å inngå avtale om bortleige for 10 år og gje eigar pålegg for å ivareta kulturlandskapet tilfredsstillande

Avløyning av bruksrettar fell vekk, føresegna har ikkje vore nytta her og er lite aktuell her i kommunen

### **Tilskotsføresegna jordlova §18**

Tilskotsordningar blir fastsett i jordbruksavtalen.

Det er ønskeleg at rettar til både produsentar og omsetningsledd og plikter knytta til utbetaling blir tydelegare forankra i lovteksta. Særleg gjeld det avkorting, atterhald og rente på tilbakebetaling, negative reaksjonar som bør inn i lovteksta. Ein har ingen merknader til dette.

### **Oppheving av uaktuelle lover**

Ein har ingen kommentar til desse endringane. Lovene er erstatta av nye lover og nye ordningar.