



RINGSAKER KOMMUNE

LANDBRUKSKONTORET

Saksbehandler: Øyvor Helstad
Direkte linje: 62335569

Vår dato
08.11.2005
Deres dato
05.07.2005

Vår ref.
05/6875-4/K2-V00/
Deres ref.

Landbruksdepartemenet
Postboks 8007, Dep.

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	Doknr.:
2005 1130	182
Mottatt:	9 NOV 2005 ASR/JUR
Saksbehandler:	Ansvar:
1AA	41
Rolle:	Ansvar:

HØRING - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVA MV

Oversender høringsuttalelse fra Ringsaker kommune.

Med hilsen

Øyvor Helstad
fagkonsulent

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN M.V.

Sluttbehandles i: *			Fordeling: *	
ArkivsakID.:	JournalpostID.:	Arkiv:		Saksbehandler:
05/6875	05/27778	K2-V00		Øyvør Helstad

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Formannskapet	02.11.2005	237/05

Dokumenter:

Landbruks- og matdepartementets høringsbrev datert 04.07.2005
Høringsnotat. Endringer i Jordlova m.v datert 29.06.2005

Vedlegg 1
Vedlegg 2

Fakta:

Landbruks- og matdepartementet inviterer høringsinstanser til å komme med uttalelse til forslag om lovendringer i Jordloven. Høringsfrist er 01.11.2005.

Forslaget gjelder:

- oppheving av delingsforbudet i jordlovens §12, del I,
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- tilskuddsordningen, jordlovens §18, del III,
- oppheving av noen uaktuelle lover, del IV.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfritaket dersom fradelingen gjelder 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 samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunene kan fastsette føresegner i arealplan.

Det henvises til Høringsbrevet (vedlegg 1) og Høringsnotatet (vedlegg 2).

Saken vil bli behandlet i Landbruksnemnda den 25.10.05.

Høringsuttalelsen vil i all hovedsak dreie seg om departementet sitt forslag om endringer i jordlovens §12 – delingsforbudet.

Vurderinger:

3.1 Oppheving av delingsforbudet i §12 (Side 17 i notat)

Det er flere betenkeligheter med at delingsforbudet oppheves. Departementets forslag om at det ikke kreves delingssamtykke på utmark kan gi en uheldig eiendomsstruktur. Når eiendommer splittes opp kan det gi en stor teigblanding. Nåværende lovverk legger til rette for at arronderingen skal bedres og gi gode driftsforhold. Departementet sier at dette er

forhold som er kjent for eieren når han tar stilling til om han vil dele eiendommen. Ringsaker kommune mener dagens jordlov er godt egnet til å hindre at eiendommer blir delt opp på en u hensiktsmessig måte.

Ved arveoppgjør kan de foreslåtte endringene til loven gjøre det lettere å dele eiendommer til flere arvinger. Dette kan skape små eiendommer som er u hensiktsmessige å drive. Der hvor kanskje en hadde ønsket å overta hele eiendommen og drive den, så blir den i stedet splittet opp til flere små eiendommer med et langt mindre ressursgrunnlag. Avslag på deling kan i dette tilfellet oppfattes som positivt for den som skal overta eiendommen.

Trolig er det en større sjanse for at salg som store boligeiendommer vil gi større inntekt, og at det vil bli en uheldig plassering av boliger og fritidseiendommer. Mest sannsynlig vil grunneier få en bedre pris som tomteareal enn tilleggsareal. Grunneier vil lite trolig tenke på arrondering og en mest samfunnstjenelig eiendomsstruktur i forbindelse med et salg. Brukeren vil ta utgangspunkt i sin egen økonomiske situasjon. Dette er ikke nødvendigvis i tråd med en langsiktig tenkning for eiendommen. Når den økonomiske situasjonen er dårlig, er det ofte ønskelig å fradele en tomt eller et hus for å få inntekter. Dette er argumentasjoner man ofte møter i saksbehandlingen, men det er ingen garanti at kapitalen plasseres i eiendommen.

Ved dagens behandling av deling etter §12 kommer kommunen i dialog med grunneiere, og gjennom veiledning kommer man ofte fram til gode løsninger.

Departementet skriver at salg som tilleggsjord vil være mest lønnsomt, og når andre løsninger blir valgt, vil det være som annen næringsvirksomhet – og at dette vil være positivt for lokalsamfunnet. Departementet mener at en fradeling av ressurser vil frigjøre kapital som kan investeres i næringsutvikling. Jordloven er i dag ingen hinder for næringsutvikling, da det ikke er praksis på å nekte fradeling til næringsformål. Det er gitt tillatelser til f eks bygdesager, tomter til samdriftsfjøs og bilverksteder.

Forslaget er at folk som ikke får inntekten sin fra landbruket skal ha muligheten til større tomter i landbruksområder. Dette kan få ulike følger i distriktene og i pressområder. En oppheving av delingsforbudet kan gi en tilfeldig plassering og spredning av boplassene, dette var konsekvensene av 1955 loven, og ble derfor opphevet i 1965. Ulemper som for eksempel lukt, støy, tråkk og slitasje er kjent for eieren. Denne vurderingen mener departementet at ikke bør ligge på offentlige myndigheter. En ny bolig vil bli brukt i generasjoner framover. Som regel er det ikke de som bygger boligen som opplever konflikter, men når denne blir solgt og det kommer nye eiere. Trolig vil ulempene fra landbruksdrift bli større i framtiden. Med større og mer spesifikke produksjoner vil det være mindre attraktivt å bo i tilknytning til et gårdstun i drift. F eks gjødsellager, bråk, kontinuerlig drift, store bygninger, kulturlandskap gror igjen og hindrer utsikt og større maskinpark. Spredt boligbebyggelse i landbruksområder kan gi begrensninger tilbake på landbruksdrifta.

Unntak fra delingsfritak – plikt til å søke samtykke til deling. (side 18 i notat)

3.2.1 Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap

Mye areal er leiejord. Det er et mål at andelen leiejord skal reduseres, og i attraktive landbruksområder er det ofte behov for tilleggsarealer. I marginale landbruksområder vil det nok være lettere å få solgt til andre formål enn landbruksproduksjon.

Der hvor en eiendom har parseller beliggende langt fra hovedbruket, og hvor disse parsellene er bortleid, bør det være lettere å få delingssamtykke en i dag. Ringsaker kommune mener det er positivt at slike parseller kan fradeles.

Delingsforbudet er innarbeidet hos brukerne, slik at den statistikken som er blitt benyttet som bakgrunnsmateriale er ikke helt reell i forhold til hvilke delingssaker man kan forvente å få i framtiden hvis delingsforbudet oppheves.

Det har lenge vært politisk vilje til å styrke ressursene på eksisterende bruk, og skape større driveverdige eiendommer. Lovendringen vil nå gå stikk i strid med dette.

Jordloven har i Ringsaker ikke vært til hinder av betydning for bruksrasjonalisering, da det har foregått fradeling av tun og videresalg av dyrket mark som tilleggsarealer til nabobrukere.

Grunneiere ønsker ofte å beholde mer enn 5 daa tun. I stedet for fradeling og en bruksrasjonalisering, velger da noen å opprettholde bruket. Dette kan være til hinder for kjøp av tilleggsjord.

Det må bli et strengere krav om hva som er en driftsmessig god løsning, spesifikt at jorda må gå til tilleggsareal til nabo. Ved et slikt krav er det mulig at det ikke hadde vært nødvendig med delingssamtykke.

3.2.2 Fradeling av bygninger i tun (side 20 i notat)

Det er store endringer på landbrukseiendommen, og mange har en stor ubenyttet bygningsmasse. Det er kostnadskrevende å vedlikeholde, og en stor bygningsmasse vil bli et problem for brukerne i framtiden. Kulturlandskapet er lite tjent med forfalne bygninger. Dette vil kunne skje raskt hvis det ikke er muligheter for å tenke nytt med fradelinger og bruksendringer av bygninger i tilknytning til tunet.

I Ringsaker har det blitt en praksis med at fradeling av bolig nummer to tillates hvis drifta tilsier at et ikke er nødvendig med to boliger i forbindelse med generasjonsskifte. Da legges det spesielt vekt på om det er husdyrproduksjon, og om det er realistisk at det fortsatt vil være det, eller om det er driftsapparat til stede som tilsier at selvstendig drift vil bli startet opp.

Hvis det skal være en 100 m grense fra tunet, vil det bli en vurderingssak om det kreves delingssamtykke. Det bør ikke legges opp til en lov som er uklar.

3.2.3 Unntak fra delingsfritak - søknadsplikt fastsatt i lokalt forankret regler (side 24 i notat)

Det er et sentralt mål å styrke lokaldemokratiet og legge til rette for en differensiert landbruks- og arealpolitikk.

Et mål er å forenkling i byråkratiet. Forslaget vil kreve at kommunen gjør en vurdering av hvor i kommunen det skal være et delingsforbud, eller for eksempel på eiendommer knyttet til arealer og drift. Dette vil bli en vanskelig mellomløsning, og gi forskjeller innad i kommune. Det vil være vanskelig å få vurdert hvor i kommunen dette bør gjelde. Forslaget bærer preg av å ville gi kommunene en mellomløsning for oppheving av delingsforbudet. Det er bedre at det generelle delingsforbudet vil bli værende som i dag.

Forslag til vedtak:

- Ringsaker kommune går imot forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95.
- Ringsaker kommune mener at et delingsforbud for bygninger i eller nær tunområdet på 100 m grense vil være vanskelig å håndheve, og det kan bli usikre vurderinger omkring dette spørsmålet. Forbudet bør imidlertid gjelde all fradeling på landbrukseiendommer uansett areal.
- Etter kommunens standpunkt om at delingsforbudet ikke bør oppheves, er ikke lokale forskrifter aktuelt.

02.11.2005 Formannskapet

Forslag fremmet i møtet:

Aina Bjerke (Ap) fremmet følgende alternative forslag til vedtak:

”Ringsaker kommune har ingen merknader til endringer i jordloven m.v.”.

Votering:

Det ble votert alternativt mellom forslag fremmet i møtet og rådmannens innstilling. Forslag fremmet i møtet falt med 2 mot 8 stemmer.

FSK-237/05 Vedtak:

”

- Ringsaker kommune går imot forslaget om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordloven av 12.05.95.
- Ringsaker kommune mener at et delingsforbud for bygninger i eller nær tunområdet på 100 m grense vil være vanskelig å håndheve, og det kan bli usikre vurderinger omkring dette spørsmålet. Forbudet bør imidlertid gjelde all fradeling på landbrukseiendommer uansett areal.
- Etter kommunens standpunkt om at delingsforbudet ikke bør oppheves, er ikke lokale forskrifter aktuelt.”

3/11-05

Sl