



DET KONGELIGE LANDBRUKSDEPARTEMENTET

POSTBOKS 8007 DEP
0030 OSLO

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Landbruks- og matdep. | |
| Saksnr: | 2 005 1130 |
| Doknr: | 183 |
| Mottatt: | 9 NOV 2005 ASR/ JUR |
| Saksbehandler: | IAA |
| Postnr: | 41 |
| Kopier: | |

Saksbehandler:
Trond Langseth

Deres ref

Vår ref:
05/01342-3 / TLA/V00

Dato:
07.11.2005

SVAR ANG. HØRINGSBREV - FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA MV.

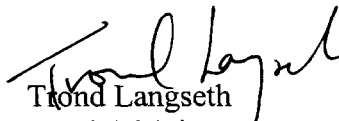
Viser til høringsbrev dat. 30.06.05. Ørland/Bjugn landbruksnemnd har behandlet saken, og fattet følgende vedtak:

Ørland/Bjugn landbruksnemnd slutter seg til administrasjonens vurdering, og har følgende kommentarer til høringsforslaget:

1. Nemnda ser positivt på formålet med endringsforslaget.
2. Ved salg av resteiendom foreslår nemnda at fradeling av tun med inntil 2 dekar fulldyrka mark unntas fra delingsbehandling etter jordlova
3. Fradeling av bygninger i forbindelse med tun bør behandles etter jordlova dersom bygningen har felles adkomst med tunet.
4. Første avsnitt i § 12 er ikke nødvendig.

Utskrift fra møtebok er vedlagt.

Med hilsen


Trond Langseth
Spesialrådgiver

Saksutredning

Saksbehandler : Trond Langseth

| Utvalg | R.f. | Møtedato | Utvalgssaksnr | Dokumentnr |
|------------------------------------|------|----------|---------------|------------|
| Felles Landbruksnemnd Ørland/Bjugn | 1 | 28.10.05 | 05/43 | 05/01342-2 |

ENDRINGER I JORDLOVA - HØRING

Som trykt vedlegg følger:

Høringsbrev, dat. 30.06.05

Vedlegg 1 og vedlegg 2 til høringsdokument (sidene 43 – 47)

Sakens bakgrunn og innhold:

Sammendrag av et 50 siders høringsnotat, som kan finnes på landbruksdepartementets hjemmeside:

Landbruks- og matdepartementet foreslår:

- *at det generelle forbudet mot å dele landbrukseigedom vert oppheva samtidig som det vert fastsett reglar om å søkje delings-samtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.*
- *at eigaren må søke samtykke til deling eller frådeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der frådelinga gjeld jord som skal seljast som tilleggsjord til eit anna bruk i drift.*
- *at tinglysingskontrollen ved frådeling vert oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søkje samtykke etter jordlova skal gjennomførast i samband med kommunen si handsaming av sak om deling og oppmåling etter føresegnene i plan- og bygningslova og ny lov om eigedomsregistrering.*
- *å avvikle ordninga med frivillig statleg kjøp for å sikre tilleggsjord.*
- *å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettar og i samband med vanhevd av jord.*

Departementet vurderer også:

- *om det bør gjerast unntak frå delingsfridomen dersom frådelinga gjeld bygningar som ligg i eller nær tunet på eigedomen.*
- *om kommunane bør få moglegheit 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 føresegnene i plan- og bygningslova slik at kommunan kan fastsette føresegner til arealplan.*
- *å oppheve oreigningsadgangen i samband med husmanns-, bygsel- og leilendingsbruk.*

Departementet foreslår dessutan å synleggjera i jordlova § 18 kva for reaksjonar forvaltninga har høve til å nytte overfor tilskotsmottakarar som bryt tilskotsregelverket, og at omsetningsledda har ei rolle i tilskotsformidlinga.

I tillegg til dette foreslår departementet å rydde opp i regelverket ved å oppheva lover som har vorte uaktuelle på grunn av samfunnsutviklinga eller som har mista sin reelle funksjon av andre årsaker. Forslaget gjeld oppheving av følgjande lover:

- *Lov 22. juni 1934 nr. 5 om midlertidige innførselsforbud mv.*
- *Lov 31. mai 1935 nr. 5 om adgang til å utferdige forbud mot omsetning av ustemplett kjøtt og skinn av tamrein*
- *Lov 16. juni 1939 nr. 10 om regulering av tilvirkning og omsetning av potetmjøl m.m.*
- *Lov 13. desember 1946 nr. 23 om omsetning av pelsdyrskinn*
- *Lov 31. mai 1974 nr. 20 om importavgift og råvareprisutjevning ved eksport (eksportrestitusjon) for produkter framstilt ved bearbeidelse av jordbruksråvarer*
- *Lov 22. desember 1999 nr. 103 om opphevelse av lov 5. februar 1965 nr. 2 om Statens Landbruksbank m.m. (Overføring av Landbruksbankens oppgaver til Statens næringsog distriktsutviklingsfond)*

Viser ellers til vedlagte høringsbrev.

De viktigste endringene er følgjande:

- § 6: Jordfondet blir avviklet, sammen med adgangen til å ekspropriere. Det offentlige skal ikke lenger ”prøva å få rimelige salstilbod på eigedom” og ”hjelpa til med å få i stand kjøp”
- § 8: adgangen til å ekspropriere er borte når det gjelder vanhevd
- § 12: Det generelle delingsforbudet er tatt bort. Det kan også stiftes bruksretter til del av eiendommen uten delingstillatelse. Det må likevel søkes om deling når det gjelder ”dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk”. Det samme gjelder leieavtaler og lignende som er stifta for mer enn 10 år.
Bygninger som ligger i tilknytning til tunet kan heller ikke fradeles uten delingssamtykke. Samtykke kan gis når delinga ikke fører til ”skade på kulturlandskapet”, ikke fører til vesentlige driftsmessige ulemper, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.
Det er ikke nødvendig å søke delingssamtykke når formålet med fradelinga er å overdra jorda som tilleggsareal til annan jordbrukseiendom (nabobruk), dersom det foreligger en skriftlig kontrakt.
Kravet i loven om at det ikke må gå ut over eiendommens avkastningsevne (” delingen er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi”) er fjernet.
Vedtak kommunen gjør kan påklages til fylkeslandbruksstyret eller det som dep. bestemmer.
- Ny § 13: Kommunen kan fastsette egen forskrift som mer eller mindre setter denne lovendringen ut av kraft, dvs. skjerpe kravet til samtykke fra kommunen i forhold til foreliggende forslag.
- Ny § 15: Dersom en eiendom blir solgt ved tvang, gjeldar ikke kravet om samtykke til deling.

Administrasjonens vurdering:

Endringsforslaget gjenspeiler en dreining fra en holdning om at det er samfunnet som er nærmest til å ta stilling til disponering av private eiendommer, til at eieren selv bør kunne disponere over egen eiendom, såfremt dette ikke er i strid med planer etc. lagt av samfunnet. Denne endringer følger naturleg etter endringen i konsesjonsloven, signaler fra overordnede myndigheter og utviklinga i forvaltningspraksis.

Formålet med lovendringa er som det står i høringsbrevet ”å sikre busetjing, næringsverksemd, innovasjon og livskvalitet i distrikta.” Lovendringa medfører en forenkling, i og med at de mest kurante sakene – hvor utfallet i praksis er gitt på forhånd –

blir unntatt behandling. Dersom det inngår dyrka jord i det som søkes fradelt, skal det søkes om delingssamtykke etter jordloven. For sakene som blir behandlet, medfører ikke lovendringen i praksis noen vesentlig endring.

Når det gjelder skog og utmark, vil det offentlige ikke lenger ha noen styring med eiendomsstrukturen, men det er nokså innlysende at deling og omsetning av utmarksparseller fører til mer rasjonell drift, og at arealene i større grad havner på hendene til de som har størst interesse av å drive med skog og utmark.

Det er positivt, og nødvendig, at kravet om at delingen ikke skal gå ut over eiendommens avkastningsevne foreslås fjernet. Dette kravet har virket sementerende på bruksstrukturen, og har ikke vært i tråd med Landbruk pluss og det å se helhetlig på landbrukspolitikken.

Når det gjelder fradeling av bygningene og salg av resteiendommen til tilleggsjord, gjelder unntaket fra søknadsplikten kun de tilfellene at de fradelte bygningene ikke får noe dyrka jord med seg. Det vil si at i de fleste slike saker vil det fremdeles måtte søkes om deling etter jordloven. En kan diskutere om det er fornuftig med en "null-grense" i slike tilfeller, eller om at kan foreslå at det f. eks. kan høre med inntil 2 dekar dyrka jord med bygninger som blir fradelt i forbindelse med salg av resteiendom. Slik kan en "luke ut" enda flere saker som vil være kurante å behandle – man kan ikke gjøre mye ugagn ved å ta med 2 dekar dyrka mark i tunet! Det kan evt. stilles et tilleggskrav: at dyrka mark som tas med i tomte ikke må "stikke ut" i et større areal med dyrka mark (god arrondering). Et alternativ – for å unngå full delingsbehandling – er at grunneier på forhånd søker om omdisponering av dyrka jord han ønsker å innlemme i forbindelse med tun/bygninger som skal fradeles.

Alternativt kan en tenke seg at det ikke er krav til delingsbehandling etter jordloven i slike saker, men at en i forbindelse med behandling av konsesjon for erverver av resteiendom vil kunne stille vilkår i forbindelse med størrelse og arrondering av fradelt tun, og i siste instans nekte konsesjon dersom foreslått løsning ikke er akseptabel. En vil trolig som regel komme i kontakt med søkeren før salg av tilleggsjord/fradeling av tun, og vil da ha mulighet til å påvirke løsningen. Evt. kan en forutsette i lovteksten at løsningen må være arronderingsmessig akseptabel. Dette vil være en skikkelig forenkling av jordloven, og gjøre det lettere å finne rasjonelle løsninger i landbruket!

Det er fornuftig å opprettholde krav om delingssamtykke etter jordloven når det gjelder boliger i tilknytning til tunet, dette for å sikre at slike fradelinger ikke medfører betydelige drifts- og miljømessige ulemper. Dette gjelder først om fremst adkomsten til eiendommen, og i mange tilfeller kan man ved behandling av delingssak komme til enighet med søker om alternativ adkomst, f. eks. ved at det blir stilt vilkår om bygging av ny adkomstvei. Departementet nevner også at hensynet til kulturlandskapet kan tilsi at det ikke gis samtykke til deling, men en har vanskelig for å se for seg eksempler på dette.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvordan man evt. kan fastsette en bestemt metergrense eller lignende for å fastslå hvilke bygninger "som ligg i eller nær tunet" som skal behandles etter jordloven, og hva som skal til for at delingen ikke trenger behandling (side 21 i høringsnotatet). Administrasjonen er av den oppfatning at det viktigste kriteriet her bør være om det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper ved at den bygningen som skal fradeles har felles adkomst med gårdstunet. Alt annet er underordnet, og en bør forutsette at grunneierne selv også søker å finne løsninger som i minst mulig grad går ut over gårdsdrifta.

Administrasjonen er positiv til at adgangen til ekspropriasjon blir opphevet, også når det gjelder vanhevdsaker (§ 8) Når det gjelder jordfondet, kan en forstå at nytten av ordningen ikke er stor nok til at den blir opprettholdt. Når muligheten til frivillig salg til jordfondet ikke er der, vil det i de fleste tilfeller finnes andre løsninger.

Når det gjelder forslag til endring i lovtekst, § 12, kan første avsnitt (ledd) strykes! Det er rett og slett ikke nødvendig, og ikke klargjørende. Alternativt kan avsnittet omarbeides, slik at en i avsnittet tar med at det dreier seg om fradeling av tomter uten dyrka jord (eller f. eks. med inntil 2 dekar).

Oppsummering:

- Endringsforslaget er positivt!
- Fradelinger av tun ved salg av resteiendom: en foreslår å unnta slike saker fra delingsbehandling også dersom inntil 2 dekar dyrka mark inngår i forbindelse med fradeling av tunet. Alternativt kan blir saker i sin helhet unntas fra delingsbehandling etter jordloven, i og med at en vil ha en kontroll med delingen i forbindelse med konsesjonsbehandlingen
- Fradeling av bygninger i forbindelse med tun: dersom bygningen har felles adkomst med tunet, bør slike delingssaker behandles etter jordloven.
- Første ledd i forslag til ny § 12 kan godt strykes!

Utvalgslederens innstilling:

Utvalgslederen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at Ørland/Bjugn landbruksnemnd fatter følgende

VEDTAK:

(Leder legger fram innstilling i møtet)

Behandling i Felles Landbruksnemnd Ørland/Bjugn - 28.10.2005:

Leder fremmet følgende innstilling i møtet:

Ørland/Bjugn landbruksnemnd slutter seg til administrasjonens vurdering, og har følgende kommentarer til høringsforslaget:

1. Nemnda ser positivt på formålet med endringsforslaget.
2. Ved salg av resteiendom foreslår nemnda at fradeling av tun med inntil 2 dekar fulldyrka mark unntas fra delingsbehandling etter jordlova
3. Fradeling av bygninger i forbindelse med tun bør behandles etter jordlova dersom bygningen har felles adkomst med tunet.
4. Første avsnitt i § 12 er ikke nødvendig.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Felles Landbruksnemnd Ørland/Bjugn - 28.10.2005:

Ørland/Bjugn landbruksnemnd slutter seg til administrasjonens vurdering, og har følgende kommentarer til høringsforslaget:

1. Nemnda ser positivt på formålet med endringsforslaget.

2. Ved salg av resteiendom foreslår nemnda at fradeling av tun med inntil 2 dekar fulldyrka mark unntas fra delingsbehandling etter jordlova
3. Fradeling av bygninger i forbindelse med tun bør behandles etter jordlova dersom bygningen har felles adkomst med tunet.
4. Første avsnitt i § 12 er ikke nødvendig.