



Landbruks- og Matdepartementet  
Boks 8007 Dep  
0030 Oslo

<b>Deres dato:</b>	<b>Deres ref.:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Arkivkode:</b>	<b>Dato:</b>
		2005/1051/ANNE	V61	15.11.2005

### Jordloven - forslag til diverse endringer - høring

Det vises til forespørsel via e-post av 31.10.05 om mulighet til utsatt høringsfrist, og svar 2.11.2005.

Saken er nå behandlet.

Vedlagt oversendes formannskapet i Enebakk sin høringsuttalelse av 13.11.2005.

Med vennlig hilsen

Anne-Marit Næss  
jordbrukssjef

**ENEBAKK KOMMUNE****Saksframlegg**

Saksnr.: 2005/1051

Arkivkode: V61

Saksbehandler: Anne-Marit Næss

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
62/05	Formannskapet	14.11.2005

**Jordloven - forslag til diverse endringer – høring****Dokumenter som ikke er vedlagt:**

Rundskriv M- 4/2003 Omdisponering og deling.

Høringsnotat: finnes på <http://odin.dep.no/lmd/norsk/dok/hoeringer>**RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Enebakk kommune ber om at de vurderinger som fremkommer i saksfremstillingen til formannskapet blir tatt med i den videre behandling av høringsutkastet.

Vurderingene omfatter kun **del I**.

---

**Saksprotokoll for Formannskapet - 14.11.2005****Behandling:**

Formannskapet presiserte følgende:

”Ved delingsfritak må det foreligge veirett med avkjøring til off. vei.”

**VEDTAK:**

**Enebakk kommune ber om at de vurderinger som fremkommer i saksfremstillingen til formannskapet, samt presisering vedrørende veirett, blir tatt med i den videre behandling av høringsutkastet.**

**Vurderingene omfatter kun del I.**

**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn**

Landbruks- og matdepartementet har foreslått endringer i jordloven og sendt forslaget til høring.

**Sammendrag**

Forslaget gjelder bl.a. :

- ”oppheving av delingsforboda, jordloven§ 12, del I,
- oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- tilskotsordninga, jordlova § 18, del III,
- oppheving av nokre uaktuelle lover, del IV.”



Vurderinger fremlagt i denne saken tar kun for seg delingsforbudet i jordloven **del I**.

## Saksopplysninger

### BEHOVET FOR ENDRING:

Formålet med jordloven av 1955 har vært å legge forholdene til rette slik at arealressursene blir brukt på den måten som samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket er best tjent med. Arealene skal disponeres slik at en oppnår en variert bruksstruktur ut i fra utviklingen i området og det skal legges vekt på hensynet til bosetning, arbeids og driftsmessige gode løsninger.

Hovedmålene i nåværende landbrukspolitik - St. prp. Nr. 1 (2004-2005) har lagt vekt på at politikken skal ”gi grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet som bygger på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressurser”.

Det legges vekt på at politikken skal legge opp til en utvikling mot større eiendommer, at det skal kunne gå an å bo på et gårdsbruk uten å hente inntekta si fra landbruket, at innbyggerne i distriktene må gis større frihet i forhold til hvordan de vil bo. Utover dette er det viktig å ta vare på dyrka/ dyrkbar jord og kulturlandskap. Det er samtidig viktig å unngå driftsmessig dårlige løsninger.

Departementet har med bl.a. bakgrunn i disse hovedmålene sett behovet for endring slik at loven bl.a. ikke skal være til hinder for :

- En mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon ved bl.a. økning av størrelsen på landbrukseiendommene
- Større frihet til å velge boform i distriktene
- Økt næringsvirksomhet og innovasjon i bygdene

Utover det ser man behovet for å forenkle regelverket, redusere byråkrati og ressursbruk i kommunene og å harmonisere lovverk og gjeldende praksis.

Det generelle delingsforbudet i jordlovens §12 foreslås derfor fjernet.

### Landbruks- og matdepartementet foreslår bl.a. gjennom endringene:

1. ”At det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingssamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delingen, for eksempel ved fradeling av dyrket jord
2. At eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrket jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
3. At tinglysingskontrollen ved fradeling blir opphevet, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomføres i samband med kommunen sin behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering
4. Å avvikle ordninga med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord.
5. Å oppheve ekspropriasjonsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettigheter og i samband med vanhevd av jord.”

### Departementet vurderer også bl.a.:

6. Om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom fradelinga gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.



7. Om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningslova slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplan.”

## VURDERINGER

Rådmannen ønsker spesielt å kommentere forslag om oppheving av delingsforbudet i jordloven.

### Generelt til oppheving av delingsforbudet og mulige konsekvenser

- En slik oppheving som skissert vil bl.a. gjøre det enklere å omsette hele eller deler av skogarealene på gårdsbruk.

Bærekraftige gårdsbruk er ofte bruk med et variert produksjonopplegg hvor skogen har vært en viktig bærebjelke. Selv om skogen som driftsgrunnlag har fått redusert betydning de senere årene for svært mange bruk, så er det allikevel grunn til å påpeke verdien av de muligheter som finnes i å utnytte skogen i næringssammenheng. Dersom delingsfritaket i jordloven oppheves slik at det blir enklere å kunne selge skog, utmark, fjellgrunn m.m. vil dette gi mange gårdsbruk en kortsiktig inntektsmulighet men som på sikt vil kunne frata fremtidige brukere viktige valgmuligheter. De muligheter som finnes kan være : ved til gårdens behov eller for salg, materialer ved nybygg, biomasse ved utvikling av biobrenselanlegg, hogst som inntektsmulighet, vilt , utmarksturisme m.m. Selv om alle delingssaker er søknadspliktige etter plan – og bygningslovens §93, h så vil en slik vurdering baseres på mange andre hensyn enn bare det rent landbruksfaglige. Nå skal det i denne sammenheng nevnes at opphevning av delingsfritaket også kan føre til større driftsenheter, som får styrket bærekraft.

Forslaget vil kunne føre til oppsplitting i mindre skogeiendommer som ikke kommer innenfor gjeldende regelverk (små konsesjonfrie hobbyskoger under 100 dekar.) hvor det offentlige mister full kontroll.

Delingsfritaket bør derfor kun gjelde salg av hele eller klart definerte teiger til en eller flere andre etablerte gårdsbruk innen rimelig nærhet f. eks. 5 km.

- Det fremlagte høringsforslag vil også kunne medføre at etablerte boliger beliggende inne i en landbrukseiendom (ikke tun) for eksempel på en holme i dyrka marka eller i randsonen mellom dyrka mark og skog, selges uten en formell vurdering av objektets betydning som avkastningsmulighet og mulige miljølemper for hovedbruket.

Praksis i dag viser at det i de langt fleste tilfeller blir vurdert forsvarlig å fradele boliger i LNF områder dersom det ikke er mulig å fremskaffe bevis på mulige miljøkonflikter i fremtiden

( etter gjeldende praksis og fortolkning av Rundskriv M- 4/2003). Det er allikevel grunn til å legge vekt på behovet for en vurdering av konsekvenser for landbrukseiendommen spesielt og landbruksmiljøet generelt.

Boliger på gårdsbruk beliggende inne i eiendommen og som ikke ligger til offentlig vei, bør derfor ikke omfattes av delingsfritaket.

### Begrenset delingsfritak ved salg av dyrket mark

- Det er i tillegg grunn til å påpeke behovet for å sette spesielle vilkår for delingsfritak ved salg av dyrket mark til andre gårdsbruk.

Landbrukspolitikken har gjennom mange år lagt opp til færre, større og rasjonelle enheter.



Det er derfor avgjørende at de fleste jordsbruksarealer på salg overdras til naboer eller gårdsbruk i nærmiljøet for å få gode rasjonelle enheter hvor landbruksmaskiner kan fraktes uten for store problemer.

Omfanget av arealer som er bortleid har økt betraktelig. Ofte er arealene leid bort til gårdsbruk i helt andre kanter av kommunen. Veinett uten gang- og sykkelvei gir farlig transport. Det samme vil gjelde ved salg av jordbruksarealer. Jordbruksarealer på salg bør derfor i første rekke selges i nærmiljøet helst til naboer med tilgrensende areal. – avstand maks. 2 km.

For at vi ikke skal oppnå flere små gårdsbruk (motsatt av det som har vært landbrukspolitikken i mange år) så bør fritaket gjelde bare dersom hele jordbruksarealet selges til en eller flere naboer, og hvor det oppnås gode rasjonelle enheter. Mange små gårdsbruk på for eksempel fra 10-19 dekar dyrket mark er en lite heldig situasjon sett i det lys av at det er ønskelig at det meste av fulldyrket jord skal holdes i hevd og være under offentlig kontroll.

### **Delingsforbud av hus på og ved tun**

Det er viktig å begrense delingsfritaket ved salg av hus på og ved tun. Dette for å ta tilstrekkelig hensyn til gårdsplassen som arena for næringsvirksomhet enten være seg tradisjonelt eller som tilleggsvirksomhet.

### **Behovet for lokal forskrift eller behov for endringer i bestemmelser i plan og bygningsloven**

Endringer i bestemmelser i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen gir forutsigbarhet og likere forhold fra kommune til kommune. Lokal forskrift kan bli for tilfeldig og være vanskeligere for den enkelte søker å forstå. Et alternativ kan være regionale forskrifter for eksempel på fylkesnivå. Forholdene blir likere kommunene i mellom. Kommunene innad i et fylket har ofte de samme problemstillingene. Eks. Bosettingsspørsmålet er et lite aktuelt tema i Akershus. Derimot vil dette være et relevant tema i en rekke andre fylker for eksempel Nordland m.m. Arealplaner er imidlertid kommunens viktigste styringsverktøy. Bestemmelser til denne vil være det enkleste å jobbe med både for søkere og politikere.