



Molde kommune
Plan og utviklingsavdelingen
Landbruk, miljø og naturforvaltning

Landbruks- og matdep.	
2005 01130 209	
Mottatt: 21 NOV 2005	
Saksbehandler: ASR/JUR/IAA	Ansvar: 41
Kopier:	Ansvar:

Melding om vedtak

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement

Postboks 8007
0030 Oslo

Deres ref:

Vår ref:
2005/4967

Saksbeh:
Knut Stenså

Arkivkode:
V20/&13

Dato:
17.11.2005

Høringsuttalelse fra Molde Kommune - forslag til endring av jordlova

Vedtak

Kommunen frarår oppheving av delingsforbudet i jordlova, da endringene åpenbart fører til at det offentlige ikke vil få innflytelse på, og ikke lengre kan påvirke eiendomsstrukturen på landbrukseiendommer slik en har etter dagens lovverk. Opphevelse av delingsforbudet vil utvilsomt kunne føre til mindre driftsenheter, og dermed mindre rasjonell drift på landbrukseiendommene i kommunen.

Ved arveoppgjør kan eiendommer bli delt uten at drifts- og miljømessige moment blir vurdert.

Knut Stenså
Landbrukssjef



Molde kommune

Rådmannen

Arkiv: V20/&13
Saksmappe: 2005/4967-0
Saksbehandler: Knut Stenså
Dato: 21.10.2005

Saksframlegg

Høringsuttalelse - forslag til endring av jordlova

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
135/05	Molde formannskap	15.11.2005

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunen frarår oppheving av delingsforbudet i jordlova, da endringene åpenbart fører til at det offentlige ikke vil få innflytelse på, og ikke lengre kan påvirke eiendomsstrukturen på landbrukseiendommer slik en har etter dagens lovverk. Opphevelse av delingsforbudet vil utvilsomt kunne føre til mindre driftsenheter, og dermed mindre rasjonell drift på landbrukseiendommene i kommunen.

Ved arveoppgjør kan eiendommer bli delt uten at drifts- og miljømessige moment blir vurdert.

Saksprotokoll i Molde formannskap - 15.11.2005

Vedtak

Kommunen frarår oppheving av delingsforbudet i jordlova, da endringene åpenbart fører til at det offentlige ikke vil få innflytelse på, og ikke lengre kan påvirke eiendomsstrukturen på landbrukseiendommer slik en har etter dagens lovverk. Opphevelse av delingsforbudet vil utvilsomt kunne føre til mindre driftsenheter, og dermed mindre rasjonell drift på landbrukseiendommene i kommunen.

Ved arveoppgjør kan eiendommer bli delt uten at drifts- og miljømessige moment blir vurdert.

Behandling

Toril Hovdenak (H) fremmet følgende alternativ til rådmannens forslag til vedtak:

Molde kommune støtter forslag til endring av jordlova og mener at de foreslåtte endringene vil bidra til å sikre ei hensiktsmessig utvikling i norske landbruksdistrikt. Dette gjennom tilrettelegging for større driftsenheter, lettere bosetting på gårdsbruk, samt gjennom frigjøring av kapital til økt satsing på næringsutvikling. Nødvendig samfunnsmessig styring ivaretas gjennom kravet om samtykke fra kommunen ved fradeling av dyrka jord.

Det ble votert alternativt mellom rådmannens forslag til vedtak og H's fremsatte forslag der førstnevnte ble vedtatt med 6 mot 5 (H,FrP) stemmer.

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet inviterer ulike høringsinstanser til innen 1. november 2005 å gi uttale til forslag til lovendringer. Forslaget gjelder:

- oppheving av delingsforbudet, jordlova § 12, del I,
- oppheving av regler om statens kjøp av tilleggsjord og regler om ekspropriasjon etter jordlova, del II,
- tilskuddsordninga, jordlova § 18, del III,
- oppheving av noen uaktuelle lover, del IV.

Molde kommune har ingen innvendinger til foreslåtte endringer i del II, del III og del IV i høringsnotet fra Landbruks- og matdepartementet. Det er kun innholdet i del I, forslag om å oppheve delingsforbudet i § 12 i jordlova, som blir vurdert her.

Forslaget går ut på:

- 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 delinga, f.eks. ved fradeling av dyrka jord.
- at eier må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, eller der fradelinga gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
- at tinglyskontrollen ved fradeling blir oppheva, og at kontroll av om delinga er omfatta av plikt til å søke samtykke etter jordlova skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter reglene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.
- å avvikle ordninga med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord.
- å oppheve ekspropriasjonsretten for å sikre tilleggsjord eller retter, og i forbindelse med vannhevd av jord.

Molde kommune har ingen innvendinger til de tre siste punkta i forslaget, slik at det er bare de to første punktene som blir diskutert og vurdert her.

Departementet skriver i høringsbrevet som ligger ved høringsnotatet bl.a.:

- *Det er nødvendig å støtte opp om en utvikling mot større eiendommer.*
- *Innbyggerne bør få større frihet til å velge hvordan de vil bo:*
 - ⇒ *De som ønsker å bo på en gard, men som ikke henter inntekten sin fra tradisjonelt landbruk, bør få større mulighet enn i dag til å gjøre det.*
 - ⇒ *Det må også bli større mulighet til å få fradelt store tomter i landbruksområde.*
- *Det må samtidig tas vare på dyrka jord, og kulturlandskapet må sikres som grunnlag for rekreasjon.*

Dette er kort oppsummert bakgrunnen for de foreslåtte endringene. Molde kommune er ikke klart uenige i disse uttalte formålene med lovendringene. Våre hovedutfordringer er:

- Gjøre bygdene attraktive – øke tilflyttingen til kommunen.
- Skape nye arbeidsplasser ved aktiv næringsutvikling.
- Bidra til at landbruket i kommunen utvikler seg i positivt.

Det blir en diskusjon om hvorvidt endringene vil medføre de ønskete virkninger eller ikke.

Departementet mener bl.a.:

- *at en opphevelse av delingsforbudet kan legge til rette for endringer i eier- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil være i samsvar med gjeldene landbrukspolitik.*

- ⇒ En opphevelse av delingsforbudet kan føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noe som styrer utviklingen i retning av større driftsenheter.
- ⇒ For bønder som vil satse på annen virksomhet gir opphevelse av delingsforbudet en mulighet for å realisere kapitalverdier, noe som igjen kan gi grunnlag for økt satsing på næringsutvikling.
- ⇒ For de som ønsker å bosette seg i distriktene, kan opphevelse av delingsforbudet legge til rette for større tilgang på eiendom til slik bruk.
- ⇒ Endringen vil binde opp færre ressurser i offentlig behandling på kommunenivå av søknader om dispensasjon.
- at delingsforbudet bygger på ei holdning som sier at det ikke er eieren, men samfunnet som er best skikket til å ta stilling til hva som vil være den samfunnsmessig mest hensiktsmessige framtidige bruken av eiendommen. Departementet mener at det i dag er større enighet om at dette spørsmålet ofte er så komplekst at det med mindre samfunnet har lagt konkrete planar for bruken, og eierens bruk er i strid med disse (eksempelvis i forhold til vedtatte arealplaner), bør det være eieren selv som har frihet til å fatte slike avgjørelser.
- at siden arealet dyrka jord i Norge totalt sett er lavt, er det likevel et behov for unntak fra delingsfriheten i gitte situasjoner hva gjelder akkurat dette markslaget. Regjeringen har videre satt som mål at arealtalet omdisponert dyrkamark skal halveres innen 2010. Departementet mener det er mulig å differensiere reglene om deling noe mer enn det som er gjort i dag, uten at dette svekker hensynet til jordvern eller kulturlandskap i nevneverdige grad.

Forslaget til ny jordlov § 12 er som følger:

”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk, skogbruk eller hagebruk kan utan hinder i denne lova delast, eller det kan stiftast bruksrettar til del av eigedomen. Deling krev likevel samtykke frå kommunen om delinga vert råka av andre eller femte ledd, eller av forskrift etter §13.

Dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk, kan ikkje delast eller frådelast eigedom utan kommunen sitt samtykke. Plikt til å søkje deling etter første ledd gjeld også ved avtale om forpaktning og liknande leige eller bruksrett til del av den dyrka jorda når retten er stifta for lengre tid enn 10 år, eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Samtykke er likevel ikkje nødvendig dersom

1. *det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, og dette samtykket ikkje er forelda, jfr. § 9 fjerde ledd, eller*
2. *formålet med frådelinga eller delinga er å overdra jorda som tilleggsareal til annan eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk. Det er eit vilkår at det er oppretta skriftleg kontrakt der det går fram kva eigedom arealet skal leggjast til, og at arealet skal nyttast til slikt formål.*

Samtykke til deling etter andre ledd kan berre tillatast når samfunnsinteresser av stor vekt taler for det.

Bygningar som ligg i eller nær tunområde kan ikkje frådelast eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk utan kommunen sitt samtykke. Frådeling av bygningar som ligg i eller nær tunområdet kan tillatast når frådelinga ikkje vil føre til skade på kulturlandskapet, til konkret pårekelege driftsmessige ulemper av vesentleg betydning, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling.

Vedtak kommunen gjer etter andre og femte ledd kan påklagast til fylkeslandbruksstyret om ikkje departementet har fastsett ein annan klageinstans.

Jordlova kapittel VI og §§ 13, 14, 15 16 og 17 i gjeldande lov vert oppheva.”

Uttale fra Molde kommune

Vi tror at en opphevelse av delingsforbudet vil få konsekvenser for eiendomsstrukturen i vår kommune. Lokaldemokratiet får redusert muligheten for å drive en aktiv eiendomspolitikk. Omsetningen av landbruk- og utmarksarealer vil øke og det vil i større grad bli markedskreftene som rår. Eksempelvis ser vi at en eventuell lovendring kan åpne for oppkjøp av attraktive utmarksområder i større skala av personer utenfra bygdesamfunnet. En slik utvikling vil etter vår vurdering tappe våre bygder for viktige ressurser og ikke være forenlig med ønske om økt tilflytting, aktiv lokal næringsutvikling og positiv utvikling i landbruket.

Departementet argumenterer med at opphevelse av delingsforbudet gir bønder som ønsker å satse i annen næring, muligheter for å realisere kapital. Vi tror at disse pengene i liten grad vil komme lokalsamfunnet til nytte.

Det er mange som ønsker å kjøpe småbruk. Etterspørselen etter slike er større enn tilbudet. Dersom den foreslåtte lovendringen fører til at flere landbrukseiendommer uten fast bosetting kommer på salg, og dette i neste omgang medfører økt tilflytting og bosetting, er det i tråd med våre ønsker. Vi tror ikke at opphevelse av delingsforbudet alene gir en slik virkning, men at det i så fall må være en eventuelle bieffekt ved at prisene på landbruk- og utmarksareal bli presset vesentlig oppover. Vår hovedmålgruppe, som er unge mennesker i etablererfasen, samt personer med tilknytning til landbruket, kan da bli priset ute fra dette markedet.

Departementet argumenterer også med at forslag til lovendring innebærer redusert saksmengde i kommunen. Det er innlysende at vi sparer noe her. Det kan kanskje dreie seg om, for vår del, 10 til 20 saker pr. år. Vi konkluderer med at dette ikke utgjør en ressurs av stor betydning.

Departementet reiser spørsmål om hvem som er best skikket til å ta stilling til hva som vil være den samfunnsmessige mest hensiktsmessige framtidige bruken av eiendommen – er det eieren eller samfunnet?

For å prøve å gi et svar på dette er det nødvendig å se litt på hvilke motiver som vanligvis ligger til grunn for en søknad om deling.

- Salg av del av eiendom for å tjene penger.
- Påtrykk fra utenforstående som ønsker å kjøpe areal.
- Fordeling mellom arvinger.

Det er ofte et kortsiktig perspektiv som legges til grunn for eierens ønske om fradeling. Han/hun "ser verden" ut fra sitt ståsted og handlingen er motivert ut i fra ønsker/behov hos enkeltpersoner. Det er få mennesker som evner å ta innover seg hvilke samfunnsmessige utfordringer som er påregnelig om 50 eller 100 år, for i neste omgang legge dette til grunn når de tar avgjørelser.

Det ble innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var i bruk eller kunne nyttes til jordbruk eller skogbruk, da jordlova av 1928 ble erstattet av jordlova av 1955. Forbudet skulle hindre at eiendommene ble delt i større utstrekning enn det som var sett på som driftsøkonomisk forsvarlig. Dette prinsippet er videreført i gjeldene jordlov fra 1995. Myndighetene har også i dag som uttalt målsetting å legge til rette for større eiendommer, for i neste omgang å gi grunnlag for en mer effektiv gjennomføring av landbruksproduksjonen. Samtidig er det viktig å forhindre at fradelinger av areal påfører landbruket betydelige drifts- og miljømessige ulemper. Et sterkt jordvern og å bevare kulturlandskapet er også viktige målsettinger for samfunnet. Gjeldene jordlov bidrar med andre ord til å sikre at langsiktige samfunnsmessige interesser blir tatt med i vurderingen når det blir tatt avgjørelser som berører produksjonsarealene i landbruket. Det er fare for at vektlegging av slike langsiktige interesser i saksbehandlingen blir svekket dersom forslaget til lovendring blir vedtatt.

Dersom departementets forslag til ny § 12 blir vedtatt, stiller Molde kommune seg bak forslaget om fortsatt søknadsplikt når det gjelder fradeling av dyrkajord og bygninger som ligger i eller nær tunområdet.

Hilmar Windstad

Geir Amdam