

SØGNE KOMMUNE

Rådmannen

Mat- og landbruksdepartementet

v/Thor Skjeverak
Songdalsv. 53
4645 Nodeland

29/11-05 V00 & 13 05/1303-4

Landbruks- og matdepartementet	
Saksnummer: 2005/01130	218
Dato: 15 DES 2005 ASE/JVK	
Utskrift: VAA	41
Utskrift: VAA	41

Deres ref:

Vår ref:
2005/3476 -10826/2005

Saksbehandler:
Dag Arntsen

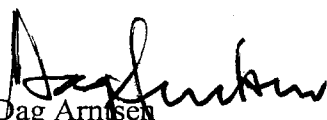
Arkivkode:
V60

Dato:
24.11.2005

Høringsuttalelse endringer i jordloven

Vedlagt oversendes høringsuttalelse fra Søgne kommune om forslagene til endring av jordloven. Saken ble behandlet i planutvalget 23.11.05

Hilsen


Dag Arntsen
plan- og utviklingssjef



Saksframlegg

Forslag fra Mat- og landbruksdepartementet om diverse endringer i jordloven av 12.05.95

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
260/05	Planutvalget	23.11.2005

Rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune mener at de negative konsekvensene av å oppheve delingsforbudet i gjeldende jordlov vil være betydelig større enn eventuelle fordeler, og går derfor i mot Landbruks- og matdepartementets forslag om oppheving.

Saksprotokoll i Planutvalget - 23.11.2005

Behandling:

AP-Wenche Solås ble permittert kl. 13.45 – 12 stemmeberettigede til stede.

H-Andresen fremmet forslag:

Søgne kommune mener at konsekvensene av å endre gjeldende jordlov vil være fordelaktig og med minimale negative følger, og går derfor inn for Landbruks- og matdepartementets forslag.

Votering:

Rådmannens forslag vedtatt med 7 mot 5 stemmer(H. FRP). Høyres forslag falt.

Vedtak:

Søgne kommune mener at de negative konsekvensene av å oppheve delingsforbudet i gjeldende jordlov vil være betydelig større enn eventuelle fordeler, og går derfor i mot Landbruks- og matdepartementets forslag om oppheving.

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og matdepartementet foreslår en del endringer i jordloven og inviterer med dette bl.a. kommunene til å gi uttalelse til følgende forslag til lovendringer:

- oppheving av delingsforbudet i jordloven § 12
- oppheving av bestemmelser om statlige kjøp av tilleggsjord og bestemmelser om ekspropriasjon
- tilskuddsordningen
- oppheving av diverse uaktuelt regelverk.

Fristen for å komme med uttalelse er satt til 1. november 2005.

Saksutredning:

Forslaget om oppheving av delingsforbudet er utvilsomt det mest radikale av de ovennevnte forslagene og det elementet som vil ha størst betydning for forholdene i Søgne. Derfor er det etter saksbehandlers vurdering mest naturlig at vi kun fokuserer på dette i vår uttalelse.

Delingsforbudet i jordloven § 12

Kort om gjeldende rett og forslaget til endringer:

Etter dagens ordning inneholder jordloven § 12 et generelt forbud mot deling av eiendom som kan nyttes til jord – eller skogbruk. Det kan dispenseres dersom visse forutsetninger er oppfylt. Det må enten foreligge samfunnsinteresser av stor vekt, eller at delingen er forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastningsevne. I tillegg må det vurderes hvorvidt delingen vil medføre drifts- og miljømessige ulemper, hensynet til kulturlandskapet og vedtatte planer etter plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår å endre regelen slik at det bare er plikt til å søke delingstillatelse når det gjelder deling eller fradeling av dyrka jord. All annen deling, for eksempel oppdeling av skog- og utmark, vil ikke være betinget av delingssamtykke fra landbruksmyndighetene dersom forslaget blir vedtatt.

I forslaget oppstilles det to unntak fra plikten til å søke deling, nemlig jord som er tillatt omdisponert eller jord som skal selges som tilleggsjord.

I tillegg vurderer departementet om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten dersom det er søkt om fradeling av bygninger som ligger i eller i nærheten av tunet på eiendommen.

Dramatisk endring:

Delingsforbudet er et av de aller mest sentrale virkemidlene en har innen forvaltning av landbruksarealene. Det kom inn i den jordloven som ble vedtatt i 1955 og ble videreført i gjeldende jordlov fra 1995.

Formålet med delingsforbudet har vært og er å forhindre delinger som ikke er driftsøkonomisk – eller samfunnsmessig forsvarlige.

Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 skriver følgende om formålet:

"Delingsforbudet er et viktig virkemiddel. Det bidrar til en tjenlig bruksstruktur. Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere.

Formålet med delingsbestemmelsen må ses i sammenheng med formålet i jordloven. I jordlovens § 1 annet ledd sies det:

"Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar."

Vilkårene for samtykke til deling er enten at samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Vilkårene for fradeling innebærer en garanti for at landbrukseiendommer ikke mister eller får redusert sitt ressursgrunnlag på en uheldig måte. Jordlovens formålsbestemmelse innebærer imidlertid at også delingsbestemmelsen må praktiseres i lys av samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger. Formålet med delingsforbudet er ikke ment å skulle hindre alle fradelinger. Forbudet er ikke til hinder for å tillate fradelinger som er forsvarlig ut fra for eksempel hensynet til arbeid, bosetting eller driftsmessig gode løsninger".

Myndighetenes begrunnelse for oppheving av delingsforbudet:

Departementet peker på at en del samfunnsforhold har endret seg siden innføringen av delingsforbudet for 50 år siden. De viser også til at det generelt er mindre aksept for samfunnsmessig styring av hvordan en landbrukseiendom skal forvaltes sammenlignet med tidligere. Departementet har en oppfatning av at de foreslåtte endringene vil gi et mer forutsigbart regelverk, bl.a. i forhold til det som for tiden er svært aktuelt; satsing på hele gårdens ressursgrunnlag. Ikke bare jord og skog som tidligere.

Uendret formålparagraf:

Det legges opp til at en ny jordlov skal ha samme formålparagraf som dagens lov:

"Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltningen av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter".

Vurdering:

En er undrende til en del av forslaget som går på å oppheve delingsforbudet og mener et hovedspørsmål blir om det nye lovforslaget vil kunne løse forhold som ikke dagens lovverk kan løse.

Bl.a. mener saksbehandler følgende spørsmål er relevante å stille:

-Det nye lovforslaget vil ha et positivt utgangspunkt til deling av skog og utmark. Det vil si at en fritt fram kan dele opp en skogeiendom. En praktisk følge av det er altså at en eiendom som før hadde en eier kan stykkes opp i x-antall biter.

Vil det være effektivt at et jaktvald kan få dobbelt så mange parter som hva det har i dag?

-Vil det bli enklere å få til fellestiltak i utmark som for eksempel skogsveger, hyttefelt eller småkraftverk?

-Er dagens delingsforbud i jordloven virkelig et hinder for alternativ næringsutvikling?

-Blir bygdene mer attraktive og robuste ved at en del av arealet kan deles fra til utenforstående som kanskje ikke engang bor i bygda?

-Hva blir konsekvensene i forbindelse med arveoppgjør?

-Er dagens delingsforbud til hinder for bosetting?

-Hvilke konsekvenser vil forslaget ha for spredt bosetting?

Saksbehandler mener oppheving av delingsforbudet vil kunne gi konsekvenser for fellestiltak i skog og utmark som en pr. i dag ikke har oversikt over. For å fremme verdiskapning basert på ressursene i skog og utmark, er samarbeid helt nødvendig. En har brei erfaring for at desto flere grunneiere å forholde seg til desto vanskeligere er slikt samarbeid.

Saksbehandler mener det nye forslaget vil føre til en uheldig oppsplitting av landbrukseiendommer og at en konsekvens vil bli enda mindre hensiktsmessig eiendomsstruktur enn det en sliter med i dag. Særlig mener rådmannen dette kan være en reell fare i vårt distrikt der landbrukseiendommene allerede er blant de minste i landet.

Desto mer en landbrukseiendom tappes for ressurser desto vanskeligere mener saksbehandler det vil være å opprettholde bosetting på eiendommen. Grunnlaget for lokalt eierskap til naturressursene vil, etter rådmannens vurdering, svekkes.

Vektlegging av drifts- og miljømessige forhold i delingssaker, slik som lukt-, støy- og støvplager som følger av vanlig landbruksdrift, vil bli vanskeligere å praktisere.

Noe av poenget i Departementets endringsforslag er at alle som ønsker det skal få eie småbruk eller bo på tomter i landbruksområder. Saksbehandler kan ikke se at dagens regelverk er til hinder for dette når slike boenheter legges der de ikke er til vesentlig ulempe for jordbruksdriften i det aktuelle området. Saksbehandler viser dessuten til andre løsninger som f. eks. tilrettelegging av boligområder på svært store tomter slik det bl.a. allerede gjøres noen steder samt det faktum at det står mange tomme småbruk rundt om i landet.

Saksbehandler mener at dersom delingsforbudet oppheves, vil ordlyden i dagens formålsparagraf bli meningsløs.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.