



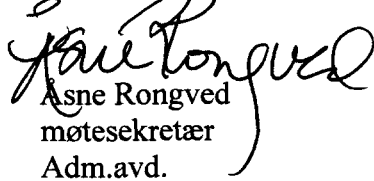
Landbruks- og matdepartementet
v/ekspedisjonssjef Ellen Hambro
Pb. 8007 Dep.
0030 OSLO

2005	1130	206
		ASR/JUR
IAA	41	

ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

Vedlagt oversendes innstilling og vedtak i sak 0075/05 ENDRINGER I JORDLOVEN – HØRING behandlet av Utvalg for plan- og kommunalteknikk den 10.11.05.

Med hilsen


Åsne Rongved
møtesekretær
Adm.avd.

Saksprotokoll

Utvalg: Utvalg for plan og kommunalteknikk
Møtedato: 10.11.2005
Sak: 0075/05

Arkivsak: 05/07866
Tittel: SAKSPROTOKOLL: ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

Behandling:

H v/Tor Kåsa fremmet følgende forslag:

”Utvalget for plan og kommunalteknikk foreslår:
I vedtakets pkt. 2 tas ut alle setninger fra ”Imidlertid” og ut avsnittet.
Pkt. 4 lyder:
Vi vil påpeke at: - og resten av siste setning.
Setningen før går ut.”

Administrasjonens forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme, avgitt av H.

VEDTAK:

Porsgrunn kommune vil komme med følgende høringsuttalelse til de foreslåtte endringer i jordloven m.v. :

Den foreslåtte endringen i jordloven innebærer en liberalisering sammenliknet med dagens bestemmelser. Hovedmålet i den politikken som Landbruks- og Matdepartementet anfører er å gi ”grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet tuftet på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene med sine ressurser”. Man ønsker å sikre ”en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet” og å ”gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk”.

Kommunen er av den oppfatning at en oppheving av delingsforbudet langt på vei kan bidra til å nå dette hovedmålet, samtidig som man får en forenkling av dagens regelverk og styrker lokaldemokratiet. Vi tror at en oppheving av delingsforbudet – med de forbehold som legges inn – vil bidra til økt næringsutvikling og verdiskapning samtidig som kommunene kan ivareta miljøaspektet og verne om jordsmonnet og kulturlandskapet. Imidlertid vil vi påpeke at en oppheving av delingsforbudet kan gi oppsplitting av landbrukseiendommene og dårligere utnyttelse av driftsredskapene. Vi antar at en tilrettelegging for deling av ressursene, vil kunne gi mange delte eiendommer (spesielt i forbindelse med eiendommer som overdras innen familien). Store resteieendommer og ”nye” småbruk i pressområder vil etter vår vurdering være svært uheldig. Vi tror at en fjerning av delingsforbudet vil kunne resultere i spekulasjoner knyttet til muligheter for senere arealomdisponeringer i de sentrumsnære områdene. Dette vil kunne gi betydelige økonomiske gevinster for hver enkelt grunneier, men også kunne bidra til en fragmentering av arealplanleggingen. Dette vil kunne resultere i en uheldig arealutvikling bl. a. i form av nedbygging av bynært kulturlandskap.

Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides

i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen.

Kommunen vil anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd. Vi anser dette som en bedre løsning enn å innføre lokale forskrifter, da man lettere kan differensiere ulike bestemmelser som vil være av betydning i ulike deler av kommunen (som eksempelvis kulturlandskap, kjerneområder for landbruk, biologisk mangfold mv.). Bestemmelser i arealplanen blir lettere å håndtere og håndheve enn lokale forskrifter. Dette fordrer imidlertid klare nasjonale føringer som sikrer at man klarer å ivareta den nasjonale landbruks- og miljøpolitikken. Samtidig vil vi påpeke at lokale forskrifter bedre kan ivareta forutsigbarheten i et langsiktig perspektiv, uten å påvirkes av kortsiktige, politiske strømninger som måtte være i samfunnet.

Departementet ber om kommunens synspunkt på om det bør fastsettes en plikt til å søke tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det reises også spørsmål om hvem som bør være klageinstans dersom man fastsetter en slik bestemmelse. Departementet spør også om det bør innføres metergrense når det gjelder bygninger som ligger nær tunet.

Kommunen anbefaler å sette krav til å søke om tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Dette på bakgrunn av de drifts- og miljømessige konsekvensene som kan oppstå som følge av delingen, og som antas å få en mer objektiv vurdering ved at dette må avgjøres av de kommunale myndigheter. Når det gjelder å fastsette krav til avstand for bygninger som ligger nær tunet og som kan fradeles kan dette ha ulike konsekvenser avhengig av topografien, atkomsten til bygningen, private vann- og avløpsforsyningsanlegg, kulturlandskap m.v. Vi anbefaler således ikke å sette noen metergrense, men at det legges en skjønnsmessig vurdering til grunn basert på de lokale forholdene på stedet. Slik vi ser det vil fylkeslandbruksstyret være et naturlig valg når det gjelder klageinstans. Det er fylkeslandbruksstyret som behandler de andre klagesakene på landbruksområdet.

Avslutningsvis vil kommunen bemerke at en fjerning av delingsforbudet i jordloven vil sette store og nye krav til den kommunale saksbehandlingen, og til at den landbruksfaglige kompetansen blir mer integrert i behandlingen av bygge- og delingssaker etter plan- og bygningsloven.

Saksframlegg

Planlagt for fremleggelse i:	Utvalg for plan og kommunalteknikk
Arkiv: 049 &00 05/07866-001	Saksbehandler: Tore Kildal

ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

Forslag til vedtak:

Porsgrunn kommune vil komme med følgende høringsuttalelse til de foreslåtte endringer i jordloven m.v. :

Den foreslåtte endringen i jordloven innebærer en liberalisering sammenliknet med dagens bestemmelser. Hovedmålet i den politikken som Landbruks- og Matdepartementet anfører er å gi ”grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet tuftet på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene med sine ressurser”. Man ønsker å sikre ”en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet” og å ”gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk”.

Kommunen er av den oppfatning at en oppheving av delingsforbudet langt på vei kan bidra til å nå dette hovedmålet, samtidig som man får en forenkling av dagens regelverk og styrker lokaldemokratiet. Vi tror at en oppheving av delingsforbudet – med de forbehold som legges inn – vil bidra til økt næringsutvikling og verdiskapning samtidig som kommunene kan ivareta miljøaspektet og verne om jordsmonnet og kulturlandskapet. Imidlertid vil vi påpeke at en oppheving av delingsforbudet kan gi oppsplitting av landbrukseiendommene og dårligere utnyttelse av driftsredskapene. Vi antar at en tilrettelegging for deling av ressursene, vil kunne gi mange delte eiendommer (spesielt i forbindelse med eiendommer som overdras innen familien). Store resteieendommer og ”nye” småbruk i pressområder vil etter vår vurdering være svært uheldig. Vi tror at en fjerning av delingsforbudet vil kunne resultere i spekulasjoner knyttet til muligheter for senere arealomdisponeringer i de sentrumsnære områdene. Dette vil kunne gi betydelige økonomiske gevinster for hver enkelt grunneier, men også kunne bidra til en fragmentering av arealplanleggingen. Dette vil kunne resultere i en uheldig arealutvikling bl. a. i form av nedbygging av bynært kulturlandskap.

Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen.

Kommunen vil anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd. Vi anser dette som en bedre løsning enn å innføre lokale forskrifter, da man lettere kan differensiere ulike bestemmelser som vil være av betydning i ulike deler av kommunen (som eksempelvis kulturlandskap, kjerneområder for landbruk, biologisk mangfold mv.). Bestemmelser i arealplanen blir lettere å håndtere og håndheve enn lokale forskrifter. Dette fordrer imidlertid klare nasjonale føringer som sikrer at man klarer å ivareta den nasjonale landbruks- og miljøpolitikken. Samtidig vil vi påpeke at lokale forskrifter bedre kan ivareta forutsigbarheten i et langsiktig perspektiv, uten å påvirkes av kortsiktige, politiske strømninger som måtte være i samfunnet.

Departementet ber om kommunens synspunkt på om det bør fastsettes en plikt til å søke tillatelse til

fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det reises også spørsmål om hvem som bør være klageinstans dersom man fastsetter en slik bestemmelse. Departementet spør også om det bør innføres metergrense når det gjelder bygninger som ligger nær tunet.

Kommunen anbefaler å sette krav til å søke om tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Dette på bakgrunn av de drifts- og miljømessige konsekvensene som kan oppstå som følge av delingen, og som antas å få en mer objektiv vurdering ved at dette må avgjøres av de kommunale myndigheter. Når det gjelder å fastsette krav til avstand for bygninger som ligger nær tunet og som kan fradeles kan dette ha ulike konsekvenser avhengig av topografien, atkomsten til bygningen, private vann- og avløpsforsyningsanlegg, kulturlandskap m.v. Vi anbefaler således ikke å sette noen metergrense, men at det legges en skjønnsmessig vurdering til grunn basert på de lokale forholdene på stedet. Slik vi ser det vil fylkeslandbruksstyret være et naturlig valg når det gjelder klageinstans. Det er fylkeslandbruksstyret som behandler de andre klagesakene på landbruksområdet.

Avslutningsvis vil kommunen bemerke at en fjerning av delingsforbudet i jordloven vil sette store og nye krav til den kommunale saksbehandlingen, og til at den landbruksfaglige kompetansen blir mer integrert i behandlingen av bygge- og delingssaker etter plan- og bygningsloven.

Porsgrunn, den 26. oktober 2005

Egil Johansen
rådmann


Tore Kildal
konst. kommunalsjef

VEDLEGG UTENFOR SAKSKARTET:

1. Oversendelsesbrev fra Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement, datert 30.06.05

Utrykte vedlegg:

- Høringsnotat av 29. juni 2005 – endringer i jordloven m.v.

SAMMENDRAG:

Landbruks- og Matdepartement (LMD) har oversendt forslag til endringer i jordloven m.v. til høring i kommunene (se trykt vedlegg nr. 1). Det som i hovedtrekk foreslås av endringer, og som berører den kommunale saksbehandlingen, er forslaget om å oppheve delingsforbudet i jordlovens § 12. Saksframlegget konsentrerer seg derfor om de momenter som relaterer seg til dette, og tar ikke for seg de andre forslagene til endringer.

Hovedmålet i den politikken som Landbruks- og Matdepartementet anfører er å gi ”grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet tuftet på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene med sine ressurser”. Man ønsker å sikre ”en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet” og å ”gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk”.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten 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 tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.

Administrasjonen anbefaler at kommunen vektlegger følgende momenter i sin høringsuttalelse:

- En oppheving av delingsforbudet kan langt på vei kan bidra til å nå det hovedmålet departementet har satt opp, samtidig som man får en forenkling av dagens regelverk og styrker lokaldemokratiet. Vi tror at en oppheving av delingsforbudet – med de forbehold som legges inn – vil bidra til økt næringsutvikling og verdiskapning samtidig som kommunene kan ivareta miljøaspektet og verne om jordsmonnet og kulturlandskapet. Imidlertid vil vi påpeke at en oppheving av delingsforbudet kan gi oppsplitting av landbrukseiendommene og dårligere utnyttelse av driftsredskapene. Vi antar at en tilrettelegging for deling av ressursene, vil kunne gi mange delte eiendommer (spesielt i forbindelse med eiendommer som overdras innen familien). Store resteieendommer og ”nye” småbruk i pressområder vil etter vår vurdering være svært uheldig. Vi tror at en fjerning av delingsforbudet vil kunne resultere i spekulasjoner knyttet til muligheter for senere arealomdisponeringer i de sentrumsnære områdene. Dette vil kunne gi betydelige økonomiske gevinster for hver enkelt grunneier, men også kunne bidra til en fragmentering av arealplanleggingen. Dette vil kunne resultere i en uheldig arealutvikling bl. a. i form av nedbygging av bynært kulturlandskap.
- Kommunen vil anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd. Vi anser dette som en bedre løsning enn å innføre lokale forskrifter, da man lettere kan differensiere ulike bestemmelser som vil være av betydning i ulike deler av kommunen (som eksempelvis kulturlandskap, kjerneområder for landbruk, biologisk mangfold mv.). Bestemmelser i arealplanen blir lettere å håndtere og håndheve enn lokale forskrifter. Dette fordrer imidlertid klare nasjonale føringer som sikrer at man klarer å ivareta den nasjonale landbruks- og miljøpolitikken. Samtidig vil vi påpeke at lokale forskrifter bedre kan ivareta

forutsigbarheten i et langsiktig perspektiv, uten å påvirkes av kortsiktige, politiske strømninger som måtte være i samfunnet.

- Kommunen anbefaler å sette krav til å søke om tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Dette på bakgrunn av de drifts- og miljømessige konsekvensene som kan oppstå som følge av delingen, og som antas å få en mer objektiv vurdering ved at dette må avgjøres av de kommunale myndigheter. Når det gjelder å fastsette krav til avstand for bygninger som ligger nær tunet og som kan fradeles kan dette ha ulike konsekvenser avhengig av topografien, atkomsten til bygningen, private vann- og avløpsforsyningsanlegg, kulturlandskap m.v. Vi anbefaler således ikke å sette noen metergrense, men at det legges en skjønsmessig vurdering til grunn basert på de lokale forholdene på stedet. Slik vi ser det vil fylkeslandbruksstyret være et naturlig valg når det gjelder klageinstans. Det er fylkeslandbruksstyret som behandler de andre klagesakene på landbruksområdet.
- Avslutningsvis vil kommunen bemerke at en fjerning av delingsforbudet i jordloven vil sette store og nye krav til den kommunale saksbehandlingen, og til at den landbruksfaglige kompetansen blir mer integrert i behandlingen av bygge- og delingssaker etter plan- og bygningsloven.

BAKGRUNN:

Landbruks- og Matdepartement (LMD) har oversendt forslag til endringer i jordloven m.v. til høring i kommunene (se trykt vedlegg nr. 1). I hovedtrekk ber LMD om uttalelse til følgende hovedpunkter:

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

Del I, II og IV bygger bl.a. på et ønske om forenkling. I del I er det også lagt vekt på at det er nødvendig å konsentrere offentlig innsats om virkemidler som har potensial for å sikre bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene.

Forslagene i del I og II går ut på:

- at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom oppheves, samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingstillatelse der det er behov for å sikre offentlig kontroll med delingen, eksempelvis ved fradeling av dyrka jord.
- At eieren må søke om fradelingstillatelse av dyrka jord med mindre det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift.
- At tinglyskontrollen ved fradeling oppheves, og at kontroll av om delingen er omfattet av plikten til å søke tillatelse etter jordloven skal gjennomføres i forbindelse med kommunens behandling av sak om deling og oppmåling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og ny lov om eiendomsregistrering.
- Å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord.
- Å oppheve eksproprieringsadgangen for å sikre tilleggsjord eller rettigheter i forbindelse med vanhevd av jord.

Departementet vurderer også:

- om det bør gjøres unntak fra delingsfriheten 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 tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides

endringer i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan fastsette bestemmelser i arealplan.

- å oppheve eksproprieringsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselsbruk.

FAKTA:

Høringsforslaget er langt og detaljert. Enkelte punkter, som eksempelvis ekspropriering, berører ikke den kommunale forvaltningen og er ikke kommentert og/eller belyst i saksframstillingen. Saksframstillingen tar kun for seg de endringer som vil være av størst betydning for saksbehandlingen i kommunen.

Gjeldende regler:

I 1928 ble jordloven innført i Norge, og denne bygde i stor utstrekning på et sosialt grunnlag. Loven hadde ikke noe forbud mot deling av landbrukseiendommer, og det er en av grunnene til at det ble opprettet en rekke små bruk og at bruksenhetene ble delt i mindre deler. Jordloven av 1928 ble erstattet av jordloven av 1955. I denne lovens § 55 ble det innført et generelt forbud mot å dele eiendommer som var i bruk eller kunne nyttes til jord- eller skogbruk. Tillatelse til deling kunne bare gis når delingen enten var driftsøkonomisk forsvarlig eller samfunnsinteresser av større vekt talte for det. Søkeren hadde ikke krav på delingstillatelse selv om fradelingen var driftsøkonomisk forsvarlig. Det kunne legges vekt på de drifts- og miljømessige ulempene delingen ville få for resteiendommen.

Under utarbeidelse av jordloven som gjelder i dag (fra 1995), beholdt man forbudet mot deling i jordlovens § 12. Delingsforbudet innebærer en innskrenkning i grunneierens rett til å gjøre rettslige disposisjoner over deler av eiendommen. Utgangspunktet er at en eiendom som er nytta, eller kan nyttes, til jord- eller skogbruk ikke kan deles uten myndighetenes tillatelse.

Behovet for endringer:

I det nedenstående er det vist til *de viktigste momentene* (beskrivelsen er ikke uttømmende) som LMD peker på når det gjelder behovet for endring i jordloven:

1. Generelle merknader:

- Hovedmålet i politikken er å gi ”grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet tuftet på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene med sine ressurser”. Man ønsker å sikre ”en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet” og å ”gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk”.
- I St.prp. nr. 1 (2004 – 2005) er det lagt vekt på en fleksibel eiendomspolitikk, og at politikken skal støtte opp om en utvikling mot større eiendommer som grunnlag for økt og mer effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon. Politikken skal bl. a. legge til rette for de som ønsker å bo på et gårdsbruk, men som ikke henter inntekten sin fra tradisjonelt landbruk. Samtidig skal politikken ta vare på dyrka og dyrkbar jord, ta vare på kulturlandskapet og unngå driftsmessige uheldige løsninger.
- Delingsforbudet kan legge unødige bånd på eieren sine muligheter til å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på eiendommen.
- Delingsforbudet bygger på en holdning om at det ikke er eieren, men samfunnet som er nærmest til å ta stilling til hva som vil være den mest tjenlig framtidige bruken av området. I dag er det nok større enighet om at dette spørsmålet er komplekst, men at det bør være eieren selv som har frihet til å fatte slike avgjørelser (så fremt de er i tråd med vedtatt planer).
- Det er viktig å legge til grunn en forenkling så både eiere og offentlige styresmakter kan få frigjort ressurser. Dette må kombineres med målene om å ta vare på dyrka mark og på kulturlandskapet.

2. Oppheving av delingsforbudet kan medvirke til bosetting i distriktene:

- Oppheving av delingsforbudet kan medvirke til bosetting i distriktene. Reglene må stimulere til rasjonelle bruk, men også gi plass for mindre bruk og store tomter, særlig i distriktene der hensynet til bosettingen tilsier det.
- LMD går ut fra at det er grunn til å regne med økt omsetning av bygningsmasse i landbruksdistriktene, og at dette vil nå et annet marked enn utlagte tomter i byggefelt, fordi etterspørselen etter slike bosteder er økende. Om bygningene blir brukt til fritidsformål er det grunn til å tro at bygningsmassen blir tatt bedre vare på enn om den blir stående som en ubrukt del av gården; fritidsbruk er i de fleste tilfeller en bedre ressursutnyttelse enn om eiendommen ikke blir benyttet i det hele tatt, og eieren av landbrukseiendommen blir ved fradeling og salg sikret egenkapital som eksempelvis kan investeres i opprustning av eiendommen. Det vil være **arealplanen** i kommunen som er avgjørende for hvilken bruk og hvilke tiltak som er tillatt.

3. Oppheving av delingsforbudet kan stimulere næringsutviklingen og medvirke til ønsket endring av bruksstruktur:

- Utviklingen viser at tallet på aktive landbruksforetak reduseres hvert år. Mange flere landbruksforetak enn tidligere leier arealer for landbruksdrift, og erfaringer viser at det nedlegges mindre investeringer i leid areal enn i eid areal. Det må legges til grunn at denne utviklingen vil fortsette.
- Landbruket og matproduksjonen blir i dag påvirket av internasjonale avtaler og av et mer åpent marked. Også i den nasjonale landbruks- og matpolitikken har man lagt opp til redusert kostnadsnivå og strukturendringer. Det er derfor nødvendig med en mer effektiv produksjon, økt markedsorientering, større bruk og større frihet til å etablere nye livskraftige næringer i og i tilknytning til landbruket.
- Departementet mener at det er behov for å endre delingsbestemmelsen i jordloven slik at eieren får større valgfrihet med hensyn til hvordan areal- og bygningsressursene på gården kan utnyttes på beste måten. Om eieren selv kan velge om han vil dele eiendommen sin, kan dette føre til større tilbud av arealer som tilleggsjord og areal og bygninger til næringsformål. Det kan også føre til at eieren lettere vil kunne starte opp ny næringsvirksomhet.

4. Oppheving av delingsforbudet kan føre til forenkling:

- Bestemmelsene i jordlovens § 12 er utformet som et forbud mot deling. Praksis viser likevel at det blir gitt tillatelse til deling i de fleste tilfeller der det søkes om slik tillatelse. I 2003 ble det behandlet 4649 delingssaker, hvor det i 91 % av disse sakene ble gitt tillatelse til deling. Ordlyden i bestemmelsen gir således et bilde av rettsregelen som er lite dekkende for den faktiske situasjonen.
- Om delingsforbudet oppheves vil kommunene få redusert saksbehandlingsmengde, men mange slike saker må like fullt behandles som dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven og i noen tilfeller også etter omdisponeringsbestemmelsen i jordloven.

5. Behovet for unntak fra delingsfrihet ved fradeling av dyrka mark:

- Beregninger viser at mer enn 1 million dekar har blitt borte som dyrka og dyrkbar jord de siste 50 åra. I kulturlandskapet fører omdisponering og gjengroing til varige endringer i landskapsbildet, og endringene kan også føre med seg tap av biologisk mangfold og kulturhistoriske verdier. Med så knappe ressurser mener departementet at det er behov for en styrket og samlet strategi for å ta vare på dyrka og dyrkbar jord og viktige kulturlandskap.
- Vi har fortsatt behov for gode virkemidler som er egnet til å hindre eller bremse omdisponeringa. Blir delingsforbudet borte kan dette gi eieren frihet til å selge jordbruksareal som tilleggsjord. Det kan således sikre arealer som ellers ikke ville blitt drevet som aktivt landbruksareal, og det kan føre til at hensynet til jordbruksarealene blir tatt bedre vare på.

VURDERING:

På bakgrunn av de forslåtte endringene som omtalt ovenfor ber departementet om svar på en del relevante spørsmål når det gjelder endringsforslaget. I det nedenstående er de viktigste problemstillingene gjengitt, med en vurdering av hvilke synspunkter kommunene bør ha på disse.

1. Oppheving av delingsforbudet: Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir opphevet samtidig som det fastsettes regler om å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll med delingen, eksempelvis ved fradeling av dyrka jord.

- Forslaget vil føre til at offentlige styresmakter ikke gjennom behandling av delingssaker kan påvirke eiendomsstrukturen i skog og utmark, noe departementet påpeker at kan få følger for effektiv drift. Slike forhold er imidlertid kjent for eieren når han tar stilling til om han ønsker å dele eiendommen. Slik kommunen ser det vil dette være positivt for den enkelte grunneier, da flesteparten ser på utmarka som en viktig ressurs (ikke minst knyttet opp mot jakt- og fiskerettigheter, beitemuligheter, tømmerdrift mv) og forvalter denne på en fornuftig måte – noe vi antar de også vil gjøre selv om delingsforbudet oppheves. Imidlertid vil vi påpeke at en oppheving av delingsforbudet kan gi oppsplitting av landbrukseiendommene og dårligere utnyttelse av driftsredskapene.
- Etter gjeldende regler vil det ved vurdering av delingssøknader bli lagt vekt på hvilke drifts- og miljømessige konsekvenser fradelingen kan gi, og eieren vil være den nærmeste til å vurdere omfanget av, og risikoen for, slike ulemper. Med mindre det i den enkelte kommune blir vurdert som særdeles viktig å følge opp slik risiko, bør ikke vurderingen legges til offentlige myndigheter. Til dette vil kommunen bemerke følgende: Selv om eieren i de fleste tilfeller er klar over hvilke ulemper som kan oppstå i fm fradelingen, opplever vi ofte at det er mange ulemper eieren ikke har tenkt på. Imidlertid ser vi at departementets forslag i større grad ansvarliggjør eieren, og at det vil være positivt i forhold til både næringsutvikling og bosetting. Ofte vil større investeringer som gjøres eksempelvis i større driftsbygninger, stimuleres ved at man ved fradeling av tomter sikrer pant i del av eiendom – og at ikke hele eiendommen ryker dersom investeringen ikke forrenter seg som planlagt. Vi tror forslaget i større grad vil medvirke til næringsutvikling i landbruket.
- Fradeling av byggetomter til andre formål enn landbruk vil være en bruksendring dersom dette eksempelvis skjer i LNF-område. Det vil være nødvendig å fremme reguleringsplan, eller å søke dispensasjon fra arealplan dersom bygningen skal benyttes til annet enn landbruk. Opphevelse av delingsforbudet er ikke ment å legge til rette for økt dispensasjon fra plan, men gjøre det lettere å gjennomføre fradelingen der spredt utbygging er i samsvar med retningslinjer og forutsetninger i kommuneplanen. Slik kommunen ser det vil dette være uproblematisk så lenge arealplanen er entydig i sine bestemmelser.

2. Unntak fra delingsfriheten – plikt til å søke tillatelse til deling:

2. Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap: Departementet foreslår at eieren må søke tillatelse til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9, eller der fradelingen gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.

- Jordloven har i dag et forbud mot deling og et forbud mot omdisponering av dyrka og dyrkbar mark. De to bestemmelsene har ulike formål; å verne det produktive arealet og jordsmonnet, og å hindre at ressursgrunnlaget på driftsenhetene blir redusert. Tar man bort kontrollen med deling, vil man i praksis kunne oppleve at enkelte først fradeler parseller med dyrka jord. Etter en tid fremmer de søknad om tillatelse til omdisponering, og viser til at parsellene er fradelte og ligger ubenyttet. For å unngå økt omdisponering av dyrka jord mener departementet at det bør være plikt til å søke om tillatelse dersom man ønsker å dele opp dyrka jord. Kommunens synspunkt bør være at dette vil bidra til å ivareta jordvernet, og det er således positivt at man må søke delingstillatelse i disse tilfellene.

- Departementet anfører at en fradeling i seg selv ikke får følger for utviklingen av kulturlandskapet i enkelte områder, men at det er endringer i arealdisponeringer som får slike følger. Hensynet til kulturlandskapet kan derfor trolig ivaretas på en bedre måte ved at kommunene gjennom planverktøy peker ut viktige kulturlandskap der det også kan innføres plikt om å søke fradeling etter lokal forskrift.
- Virkeområdet for unntaket fra delingsfriheten vil gjelde fradeling av dyrka jord som er en del av en eiendom som kan nyttes til jordbruk eller hagebruk.

2.2 Fradeling av bygninger i tun: Departementet vurderer om det bør gjøres unntak fra delingsfritaket dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

- Departementet mener det er viktig å få utnyttet bygningsressursene på landbrukseiendommer bedre i framtida, og at selv bruk til fritidsformål i mange tilfeller vil være bedre enn at bygningene ikke blir brukt i det hele tatt. Departementet mener at det er eieren selv som best kan vurdere hvordan ressursgrunnlaget på eiendommen kan benyttes, også når det gjelder fradeling av bygninger. Departementet ber om kommunens synspunkt på om det bør fastsettes en plikt til å søke tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det reises også spørsmål om hvem som bør være klageinstans dersom man fastsetter en slik bestemmelse. Kommunen bør anbefale å sette krav til å søke om tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Dette på bakgrunn av de drifts- og miljømessige konsekvensene som kan oppstå som følge av delingen, og som antas å få en mer objektiv vurdering ved at dette må avgjøres av de kommunale myndigheter. Slik vi ser det vil fylkeslandbruksstyret være et naturlig valg når det gjelder klageinstans. Det er fylkeslandbruksstyret som behandler de andre klagesakene på landbruksområdet.
- Dersom det skal fastsettes unntak fra delingsfriheten, må det tas standpunkt til hva det innebærer at en bygning ligger i eller nær tunet. Dette spørsmålet kan være vanskelig å løse i en presis rettsregel med mindre det fastsettes en bestemt metergrense (eksempelvis 100 meter) målt enten fra driftsbygningene eller fra våningshuset. Departementet ber om høringsinstansenes syn på en slik metergrense, og eventuelle forslag til andre måter å avgrense tunområdet på. Kommunen bør her påpeke at når det gjelder å fastsette krav til avstand for bygninger som ligger nær tunet og som kan fradeles kan dette ha ulike konsekvenser avhengig av topografien, atkomsten til bygningen, private vann- og avløpsforsyningsanlegg, kulturlandskap m.v. Vi anbefaler således ikke å sette noen metergrense, men at det legges en skjønnsmessig vurdering til grunn basert på de lokale forholdene på stedet.

3. Forholdet til planer etter plan- og bygningsloven: Det er ikke behov for unntak fra delingsfriheten etter jordloven for å sikre at eksisterende planer etterlevs.

- Plan- og bygningsloven (PBL) er den sentrale loven for styring av arealbruk og byggesaksbehandling. Departementet har ikke grunn til å tro at en oppheving av delingsforbudet i jordloven vil ha nevneverdige konsekvenser for håndheving av planer etter plan- og bygningsloven. Så godt som all planlegging i LNF-områder har i realiteten basert seg på at det foreligger et delingsforbud etter jordloven. Fradeling til formål i strid med arealbruk og bestemmelser i vedtatt plan krever planendring eller dispensasjon etter PBL § 7. I regulerte områder kan kommunen bl. a. fastsette eiendomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om tilnærmet samme mulighet bør etableres gjennom arealdelen til kommuneplanen. Dette vil i tilfelle kreve endring av PBL § 20-4 andre ledd, bokstav b, og PBL § 33 første ledd. En slik løsning vil være et alternativ til å fastsette lokale forskrifter om unntak fra delingsfriheten. Departementet ber høringsinstansene om å vurdere om forslaget til oppheving av delingsforbudet i jordloven bør føre til en endring av PBL i samsvar med det som her er sagt. Kommunen bør her anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4

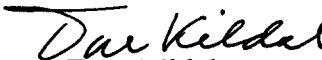
andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd.

4. Unntak fra delingsfriheten – søknadsplikt fastsatt i lokalt forankrede regler: Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt å søke tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides i bestemmelsene i PBL slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen.

- Departementet legger til grunn at det er et sentralt mål å styrke lokaldemokratiet og legge til rette for en differensiert landbruks- og arealpolitikk der kommunene selv fastsetter mål og har tilgang til virkemidler som kan medvirke til å oppnå de lokale landbrukspolitiske målene. Hensynet til kulturlandskapet kan være et eksempel på lokale forhold som kan gi grunnlag for en slik lokal forskrift. Kommuner som har pekt ut kjerneområder for landbruk kan eksempelvis se seg tjent med å få fastsatt lokal forskrift om delingstillatelse. Til grunn for kommunen sitt ønske om forskrift, må kommunen ta stilling til hvilke områder forskriften bør gjelde for, og klargjøre hvilke hensyn de ønsker å ta vare på ved innføring av forskrift og hvilke konsekvenser man særlig tar sikte på å unngå. Et alternativ til lokal forskrift som dette er å gjøre endringer i PBL § 20-4 andre ledd bokstav b og PBL § 33 første ledd slik at kommunen i arealplanen kan fastsette bestemmelser om eiendomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige forhold og lignende. Departementet ber kommunene vurdere hvilken av disse to løsningene som vil være best. Kommunen bør her anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd. Vi anser dette som en bedre løsning enn å innføre lokale forskrifter, da man lettere kan differensiere ulike bestemmelser som vil være av betydning i ulike deler av kommunen (som eksempelvis kulturlandskap, kjerneområder for landbruk, biologisk mangfold mv.). Bestemmelser i arealplanen blir lettere å håndtere og håndheve enn lokale forskrifter. Dette fordrer imidlertid klare nasjonale føringer som sikrer at man klarer å ivareta den nasjonale landbruks- og miljøpolitikken. Samtidig vil vi påpeke at lokale forskrifter bedre kan ivareta forutsigbarheten i et langsiktig perspektiv, uten å påvirkes av kortsiktige, politiske strømninger som måtte være i samfunnet.

Porsgrunn, den 26. oktober

Egil Johansen
rådmann


Tore Kildal
konst. kommunalsjef