KOMMUNESEKTORENS ORGANISASJON
The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

Landbruks- og Matdepartementet - LMD
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår referanse:	16/01535-1
Arkivkode:	0
Saksbehandler:	Erna Larsen
Deres referanse:	
Dato:	26.09.2016

Høringssvar – Forslag til endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.; lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

1. Innledning

Det vises til høringsbrev av 27. juni 2016 med frist for å avgi høringsuttalelse til 26. september 2016. Departementet har bedt høringsinstansene komme med forslag knyttet til hvordan kontroll med deling av eiendom etter jordloven skal fanges opp når delingen faller utenfor jordloven § 12.

2. Ulovlig deling eller manglende konsesjon - effektivt kontrollsystem - erstatningsansvar

KS mener det er viktig å sikre et effektivt kontrollsystem av flere grunner. For det første er dette viktig for å hindre ulovlige fradelinger. Dersom dette ikke sikres, kan det, som departementet påpeker i høringsnotatet punkt 4.5.4.1, oppstå en situasjon der hele prosessen med oppmåling og matrikulering gjennomføres uten at vilkårene for unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven § 12 er oppfylt.

Kommunen har et ansvar for å stanse en ulovlig deling av jordeiendommer etter jordloven § 12 og å hindre overdragelse av eiendommer som mangler konsesjon. Departementet peker på at dersom det ikke foreligger et effektivt kontrollsystem, åpner de foreslåtte unntakene fra deling i jordloven og konsesjonsreglene i konsesjonsloven for ulovlige fradelinger. Dette kan igjen føre til at eiendommer splittes opp uten at en oppnår den rasjonaliseringsgevinsten som ligger til grunn for lovforslaget. Det er ikke gitt at en ulovlig fradeling oppdages ved søknadsbehandlingen etter plan og bygningsloven § 20-1, 1 ledd (m) eller gjennom samordningsreglene i denne lovens § 20-5. Disse bestemmelsene er i dag ikke utformet slik at de sikrer en saksbehandling der det sjekkes ut om vilkårene om unntak for søknadsplikt ved deling er oppfylt.

Dette betyr at det enten ikke oppdages at fradelingen ikke oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt etter jordloven § 12 eller det oppdages sent i prosessen med fradeling. Oppdages en ulovlig fradeling, plikter kommunen å stanse fradelingsprosessen. Dette kan skje på et stadium der både grunneier og kommunen har hatt utgifter knyttet direkte til prosessen, og blitt påført unødvendig arbeid knyttet til matrikulering og oppmåling. I tillegg er det gjerne påløpt tinglysningskostnader og ny eier har fått hjemmelen til en eiendom som er ulovlig fradelt. Dersom kommunen skal følge opp sitt ansvar etter jordloven § 12, plikter kommunen å stanse en delingsprosess uansett hvor langt prosessen er kommet. Da oppstår et spørsmål som ikke er berørt av departementet, hvem skal bære ansvaret for påløpte utgifter som kommunen og eller grunneieren har hatt?

Det må ikke risikeres at kommunene påføres et erstatningsansvar overfor grunneier og eller ny grunneier som følge av et manglende kontrollsystem i lovverket. Dessuten er det uheldig at en grunneier eller kommunen skal påføres unødvendig arbeid og utgifter. Det er også uheldig bruk av samfunnsressurser dersom en gjennomført tinglysning kanskje må omgjøres på grunn av feil i fradelingsprosessen. KS mener regelverket må utformes slik at dette unngås.

KS mener departementet bør vurdere å innføre samordningsbestemmelser i jordloven, konsesjonsloven og plan og bygningsloven som sikrer et effektivt kontrollsystem for å hindre en ulovlig fradeling. Eventuelt kan det være tilstrekkelig at dette sikres gjennom endringer i plan og bygningsloven i forbindelse med behandling av søknad etter denne lovens § 20-1, 1 ledd (m).

KS foreslår at det i tillegg til at det innføres samordningsbestemmelser, tas inn en bestemmelse i både jordloven og konsesjonsloven at grunneier eller annen med disposisjonsrett som igangsetter en fradelingsprosess med hjemmel i unntaksbestemmelsene i jordloven § 12 er ansvarlig for at disse vilkårene er oppfylt. Bestemmelsen kan bygges opp etter samme prinsipp som pbl § 23-4.



Lasse Hansen
Administrerende direktør



Tor Allstrin
Avdelingsdirektør