

Nord-Aurdal kommune Utvalgssak

Formannskapet	10.06.2011	041/11	weslag
Hovedutvalget	27.10.2011		weslag
Kommunestyret	17.11.2011		weslag

Kommunale retningslinjer for deling av landbrukseiendom

Saksopplysninger:

Kommunens praktisering av delingsbestemmelsene i jordloven ble drøftet i planutvalget 28. oktober 2010. Det ble enighet om at retningslinjene skulle få en mer formell behandling på et seinere møte.

Saken ble tatt opp igjen i planutvalget 13.jan.2011 med tanke på videre fremlegging for kommunestyret. Planutvalget fattet da følgende enstemmige vedtak:

”Planutvalget har tillit til administrasjonens praksis for behandling av saker om deling av landbrukseiendommer og ser dermed ikke behov for å vedta egne retningslinjer på nåværende tidspunkt. Planutvalget ber om at saker av prinsipiell karakter legges frem for planutvalget til drøfting.”

På møte i arbeidsfordelingsutvalget i april i år ble det fremsatt ønske om at retningslinjer for deling av landbrukseiendom ble tatt opp i kommunestyret.

Forslaget til kommunale retningslinjer er vedlagt saken.

I jordloven med tilhørende forskrifter er kommunene tillagt en forholdsvis viktig rolle i håndheving og forvaltning av regelverket. Oppgaver som for noen år siden var delegert fra departement til fylkeslandbruksstyret, er det nå kommunene som har ansvaret for.

Jordloven skal ivareta både den samfunnsmessige og den næringsmessige siden ved landbruket. I de aller fleste tilfeller er interessene sammenfallende, men det oppstår i blant situasjoner der det kan være motstridende interesser.

Delingsbestemmelsene i jordloven § 12 er særdeles viktig når det gjelder strukturen i landbruket, omsetning og bruken av arealene.

§ 12. Deling

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til

om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Formålet med delingsforbudet i jordloven er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Bestemmelsen om deling må tolkes i samsvar med jordlovens formål. Det innebærer at en må ta hensyn til samfunnsutviklingen i området der eiendommen ligger når en vurderer om vilkårene for å kunne gi delingssamtykke er oppfylt. Hovedfokus må være på bosetting og driftsmessig gode løsninger.

I landbrukspolitikken har det i lang tid vært et hovedmål å få større og mer bærekraftige driftsenheter. Det er viktig å hindre at strukturforbedringer ikke ødelegges av eiendomsoppdeling.

Kommunen er i delingssaker tillagt oppgaven med å vurdere både den samfunnsmessige effekten og de driftsmessige konsekvenser for eier og bruker. Når det gjelder det siste punktet, er det viktig å trekke inn i vurderingen de sterke endringene som skjer i landbruksnæringen. Praktiseringsprinsipper brukt for 20-30 år siden er nødvendigvis ikke like formålstjenlige i dag.

I brev fra landbruksministeren av 25.06.2010 ang. praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12, er det rettet et spesielt fokus på følgende:

- Det pekes på behovet for å oppnå økt harmonisering mellom bruksstrukturen og eiendomsstrukturen i landbruket. Dette har sammenheng med at ca 40 % av jordbruksarealene i drift er leiejord. Leiejord er et usikkert ressursgrunnlag å basere investeringene på for framtida. Mye tyder også på at leiejord ikke holdes i god nok hevd.
- Det er ønskelig med større utbud av boligeiendommer og mindre gårdsbruk for salg i områder der det ønskes økt bosetting. Avhengig av forholdene i den konkrete saken vil dette innebære at gårdens våningshus må kunne fradeles sammen med en naturlig avgrenset tomt, samtidig som resten av arealene selges som tilleggsjord. Hvis det kan styrke bosettingen, bør kommunen også kunne vurdere å la selgeren beholde et noe større areal enn det som er vanlig for en ordinær boligtomt.
- Landbruksministeren ønsker at det skal gis tillatelse til fradeling av kårbolig ut fra bosettingshensynet dersom de nærmere forholdene i saken ligger til rette for en slik fradeling.

Vurdering:

Landbruksministerens brev er en henstilling til kommunene om å bruke delingsbestemmelsen i jordloven aktivt. Dette er klare signaler om en oppmyket holdning til deler av den praksisen som har rådet innen landbruksforvaltningen. For Nord-Aurdal kommune var det tilfredsstillende å få fastslått at det er støtte fra sentralt hold til den oppmykningen som allerede er innarbeidet.

Det må være et riktig prinsipp at eiendomspolitikken blir mer fleksibel og at det i sterkere grad legges vekt på hvilke mål man ønsker å oppnå – som eksempelvis bosetting i bygdene, rasjonell drift og mer lønnsom bruk av landbruksarealene. Involverte eiere har ofte godt gjennomtenkte løsninger på struktur og framtidig drift av sin eiendom, og dersom deres løsning klart er i overensstemmelse med vedtatte mål og overordnede planer og reguleringer, er det grunn til å vise stor imøtekommenhet.

På mange landbrukseiendommer i kommunen er det ikke fast bosetting, jorda blir bortleid eller er i ferd med å bli gjengrodd, bygningene forfaller og skogen blir dårlig drevet. Både samfunns- og næringsmessig er det klart ønskelig at slike eiendommer blir solgt og overtatt av personer som har interesse av å drive aktivt landbruk – enten ved kjøp av hele bruket samlet, eller det skjer ved at nabobruk eller aktive bruk i nabolaget overtar landbruksarealene som tilleggsjord/skog samtidig som gårdstunet fradeles og blir en boligeiendom.

Den kanskje viktigste årsaken til at slike bruk ikke kommer på handel, er at bruket har en støl som eierfamilien ikke under noen omstendigheter vil kvitte seg med. Nøkkelen er ofte at vedkommende får beholde stølen.

I forslaget til kommunale retningslinjer gis det åpning for slike løsninger under forutsetning av at alle landbruksarealene ellers blir omsatt som tilleggsarealer til bruk i nabolaget. Dermed blir gårdstunet vanligvis fradelt og blir en ren boligeiendom. Løsningen fører til mer aktiv og rasjonell bruk av landbruksarealene, mens det samtidig blir bosetting i bygda.

Når den kommunale praksisen nå innebærer at hele stølen blir fradelt, og ikke bare bebyggelsen, så har det først og fremst en kulturlandskapsmessig begrunnelse. Stølen blir fortsatt en støl (LNF-område) og ikke en hytte.

Fradeling og overføring av landbruksarealer fra en driftsenhet til en annen skal kunne godkjennes når dette samlet sett fører til en driftsmessig bedre løsning. Spesielt ønskelig er det at aktive bruk, som er avhengig av å leie betydelige mengder med jord, heller kan få kjøpe høvelig dyrka mark fra gårdsbruk som har dårlige forussetninger for å gjenoppta egen drift. Det er et mål å få større harmonisering mellom brukerstruktur og eiendomsstruktur.

Det legges opp til en streng håndtering av søknader som gjelder deling av driftsenheter. Det er et overordnet mål å få til større og mer bærekraftige gårdsbruk, og da er oppsplitting ikke vegen å gå.

Forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar de framlagte retningslinjene for deling av landbrukseiendom i Nord-Aurdal.

10.06.2011 Formannskapet

Ordføreren trakk saken fra formannskapets møte 10.06.11.

FS-041/11 Vedtak, enstemmig (7 stemmer):

Saken utsettes.

27.10.2011 Hovedutvalget

Lage Westerbø orienterte om saken.

Kommunen er delegert stor myndighet i slike saker. Gammel forvaltningspraksis kan hindre utvikling, og det er formålstjenelig å vurdere hva som er hensikten med loven. Westerbø redegjorde for ”Retningslinjer for deling av landbrukseiendom.”

Det er viktig å være målstyrte i stedet for å holde seg til gammel forvaltningspraksis. Dialog med grunneiere er viktig. Hver enkelt sak må drøftes med søker før kommunen gjør sitt vedtak på forespørsel om fradeling.

HU-001/11 Vedtak, enstemmig (9 stemmer):

Hovedutvalget tilrår for kommunestyret å vedta rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar de framlagte retningslinjene for deling av landbrukseiendom i Nord-Aurdal.

Saksframlegger: Morten Djupdal

.....

17.11.2011 Kommunestyret

Saksfremlegger Morten Djupdal orienterte om saken.

Berit Synnøve Øygard fremmet følgende forslag til vedtak:

Utsettelse.

Knut Ove Hennem fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken sendes tilbake til hovedutvalget for ny behandling.

Votering:

Berit Synnøve Øygard sitt forslag til vedtak fikk 3 stemmer mot 22 stemmer.

Knut Ove Hennem sitt forslag til vedtak fikk 3 stemmer mot 22 stemmer.

Hovedutvalgets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

KS-110/11 Vedtak, enstemmig (25 stemmer):

Kommunestyret vedtar de framlagte retningslinjene for deling av landbrukseiendom i Nord-Aurdal.

.....