

Rogaland Fylkeskommune  
Boks 130  
4001 Stavanger

## Høringsuttalelse - FRAM – fylkesplan for regional utvikling, areal og mobilitet

### Innledning

Jæren Rekneskapslag SA bistår bønder i området med regnskapstjenester, økonomitjenester og også prosesser knyttet til generasjonsskifte. De siste 10-15 årene har vi arbeidet mye med bruksrasjonaliseringssaker, og det er i forhold til disse vi ønsker å uttale oss.

Vi registrerer at utkastet til fylkesplan under pkt. 5.5.1 sier følgende om deling knyttet til bruksrasjonalisering:

- *Planen vil også sammenstille og videreføre gjeldende retningslinjer for bruksrasjonalisering/fradeling.*

Etter vår vurdering er dagens regelverk en hindring for mange gode bruksrasjonaliseringer.

### Dagens regelverk fungerer ikke

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke fra 2020 er bruksrasjonalisering særskilt omtalt i pkt. 7.2.7. Her er det gitt følgende retningslinjer:

- *Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebtes å holde arealet på under 1 dekar*
- *For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal rivning inngå i dispensasjonsvurderingen.*

I praksis ser vi at det ofte blir spørsmål om driftsbygningen skal være en del av boligeiendommen, eller om driftsbygningen skal overdras til kjøperen av jord sammen med jordbruksarealet som omsettes. Dersom driftsbygningen skal være en del av boligeiendommen etter fradelingen, ser vi at tomtestørrelsen blir større enn de retningslinjene som er satt i regionalplanen. De som velger å selge jorda på garden har i stor grad gamle og følgelig lite rasjonelle driftsbygninger i forhold til moderne landbruk. På motsatt side vil ofte selger ha behov for driftsbygningen som garasje, vedlager osv.

For selger er det ofte vanskelig å tenke seg en situasjon der andre eier driftsbygningen. Selgeren har bruk for den til private formål, samtidig som kjøperen ikke har noen interesse for å overta en gammel driftsbygning, som en i praksis ikke trenger. Kjøper må da vedlikeholde bygningen uten at vedkommende har noen som helst driftsmessig behov for denne.

Bolighus og driftsbygning ligger ofte tett opptil hverandre, og vi ser helt klart at en løsning med ulike eiere raskt kan føre til konflikter mellom eier av bolig og eier av driftsbygning. Ut fra vår erfaring med mange

bruksrasjonaliseringssaker, har stort sett selgere vedlikeholdt de gamle driftsbygningene godt, og der boligeiendommen har blitt omsatt etter bruksrasjonaliseringen har også bygningene i hovedsak blitt godt vedlikeholdt, noe som selvsagt har betydning for kulturlandskapet i bygda. Kjøpere av slike eiendommer er ofte personer med interesse for å nytte slike eldre bygninger til ulike hobbyaktiviteter.

Vilkår om rivning har vi vært borti i noen få saker. Etter vår vurdering vil et slikt vilkår som oftest være urimelig overfor partene i saka. For det første; dersom selger blir pålagt rivningsarbeidet vil en i mange saker komme i en situasjon der det vederlaget en får for å selge jorda går med til å betale kostnadene ved rivning av driftsbygning. Det sier seg da selv at det ikke er særlig interessant å selge jorda. Da blir alternativet heller å fortsette å leie ut jorda, som tross alt gir et årlig vederlag

Kjøper ønsker heller ikke å få noe ansvar for rivning av driftsbygning. Selv om en kan argumentere med at kjøper da kan «dyrke opp igjen» tomtegrunnen vil denne merkostnaden være langt fra driftsøkonomisk forsvarlig. Dersom en ser rivning og rydding av tomt som et dyrkingsprosjekt vil kostnadene med å skaffe seg noe mer areal gjerne komme på et sted rundt 30-40 ganger det som kan regnes som driftsøkonomisk forsvarlig.

Mange av kjøperne av jord står i en situasjon der jordkjøpet kobles sammen med investering i ny driftsbygning som følge av kravet om løsdrift for storfe fra 2034. Investeringene er store, og dersom en i tillegg skulle måtte kjøpe en driftsbygning en ikke trenger – eller sågar måtte ta ansvar for å rive en driftsbygning – for å få kjøpt jorda, blir lønnsomheten i bruksutbyggingen marginal. Så marginal at mange vil avslutte hele utbyggingsprosjektet, eller banken vil stoppe det pga. for stor usikkerhet. Vi har hatt eksempler på saker der en i klagesammenheng har måttet argumentere med at hele bruksutbyggingsprosjektet stod i fare dersom en måtte kjøpe med en driftsbygning som en ikke hadde bruk for.

I praksis kjenner vi omtrent ikke til saker der samla jordbruksareal har økt som følge av en bruksrasjonalisering slik vi oppfatter at regionalplanen fra 2020 har som målsetting. Det er mulig at statistikkene ser noe bedre ut, men vi kjenner ikke til saker der deler av tunarealet er dyrket opp og igjen tatt i bruk til jordbruksdrift. Det er selvsagt likevel mulig at noe areal er tatt i bruk som lagerplass e.l. for kjøperen av jorda. Vi antar at dette i stor grad henger sammen med høye kostnader med å tilbakeføre areal til jordbruksformål slik vi har omtalt ovenfor

### **Bruksrasjonalisering – for å sikre at de som driver jorda i størst mulig grad også eier denne.**

Jordvern er viktig, det samme er behovet for at de som driver jorda i størst mulig grad også eier denne. Her virker det for oss, som om den gamle regionalplanen ensidig tenker på jordvern hensynet. Effektivisering av jordbruksdrifta medfører at foretaka vokser og blir både mer spesialiserte og større. Dette medfører behov for mer areal både til produksjon av jordbruksvekster og for husdyrbrukere større behov for spredeareal

Leiejord kan innenfor en rimelig grense sies å være en fordel, en kan dekke opp et endret behov ved å leie jord og så avslutte leieforholdet dersom behovet for jord skulle bli mindre. Samtidig viser tall vi har fått fra Statsforvalteren i Rogaland at en i jærkommunene har en svært stor andel leiejord. Vi har fått tall for perioden 1996-2024 og i denne perioden har også andelen leiejord økt betraktelig

| Kommune   | Prosent leiejord |      |
|-----------|------------------|------|
|           | 1996             | 2024 |
| Hå        | 11,0             | 35,9 |
| Klepp     | 11,0             | 38,5 |
| Time      | 8,1              | 34,0 |
| Gjesdal   | 7,9              | 28,9 |
| Sandnes   | 18,2             | 41,0 |
| Sola      | 33,3             | 59,6 |
| Randaberg | 36,0             | 59,0 |
| Stavanger | 16,4             | 42,0 |

Vi ser av tabellen at for de sentrale jærkommunene, Hå, Time og Klepp er mer enn hvert tredje dekar jordbruksjord nå leiejord. For kommunene Sola og Randaberg ligger andelen leiejord på omtrent 60 %.

Etter vår vurdering vil en streng holdning i bruksrasjonaliseringssakene være negativt for det viktige landbrukspolitiske målet om at den som driver jorda også skal eie denne.

### Store omstillinger

Landbruket i Norge er inne i store omstillinger. Dette gjelder ikke minst innenfor husdyrholdet der næringa blir pålagt store investeringer knyttet til både miljø og dyrevelferd. For vårt område er skjerpede krav til gjødselhåndtering og kravet om løsdrift for storfe fra 2034 sentrale problemstillinger som opptar mange bønder. I seg selv gir ikke investeringer i slike tiltak økt inntjening. Selv om det er gode støtteordninger fra det offentlige vil det store flertall være avhengig av økt produksjon for å forsvare investeringene. Dermed oppstår samtidig behovet for mer jord både med tanke på forproduksjon og med tanke på spredeareal for gjødsel.

Vi registrerer at bønder som da har knapt areal er svært interesserte i å kjøpe jord i nærheten. Dette gir dem trygghet for arealet framover, noe de selvsagt ikke har på samme måte for leid areal. En kan miste leid areal som følge av oppsigelse av leieavtale, og kan risikere å måtte erstatte dette arealet med areal langt fra driftssenteret. Dette mener vi klart er en uheldig utvikling, som også kan medføre at gode utbyggingsprosjekt på gårder med interesse for videreutvikling kan bli skrinlagt, kort og godt på grunn av usikkerhet knyttet til framtidig arealgrunnlag.

### Konklusjon

Vi mener at retningslinjene for bruksrasjonaliseringssaker i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er uegna for gjennomføring av gode bruksrasjonaliseringssaker. Eldre driftsbygninger bør etter vår vurdering tillates lagt til boligeiendommen. Dermed vil en generell grense på 1 dekar på boligeiendommen være for lite. Vurdering av rivning av bygninger framstår også lite relevant, og vi kan ikke se at dette momentet har vært tema i særlig mange saker. Rivning er så dyrt at det på ingen måte er driftsøkonomisk forsvarlig å rive, og tilbakeføre tomte til jordbruksjord. Dermed oppnår en – i de aller fleste saker – heller ikke noe jordvernmessig om bygningen hører til boligtomte eller til jordkjøperen sin eiendom. Vårt forslag er at en legger opp regelverket slik at eldre driftsbygninger i bruksrasjonaliseringssaker kan bli lagt til boligeiendommen.

Med hilsen  
Jæren Rekneskapslag SA

*Irene Hobberstad*

Irene Hobberstad  
Daglig leder

*Martin Svebestad*  
Martin Svebestad  
Saksbehandler