

RADØY KOMMUNE

Det kongelige landbruks- og matdepartement
PB 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2008 216	Doknr.: 200
Mottatt: 13.04.2008 ASR/SEB	
Saksoppgitt: IAA	Ansatt: 479
Kontor:	Avskrift:

Dykkar ref.

Vår ref.
08/187-3/08/3040/LTA

Dato:
Manger: 09.05.2008

ENDRING I ODELSLOVA, KONSESJONSLOVA OG JORDLOVA - HØYRINGSUTTALE

Vi viser til dykkar høyringsbrev av 05.02.2008.

Radøy kommunestyre handsama saka i møte 24. april 2008, sak 29/09, og gjorde slikt vedtak:

”Radøy kommune viser til saksutgreiinga frå jordbrukssjefen, og dette vert å sjå på som Radøy kommune sin uttale i saka med følgjande endring: **Innmarksbeite vert likestilt med fulldyrka og overflatedyrka mark slik at eigedomar med meir enn 25 da dyrka mark og innmarksbeite må søkja konsesjon.**”

ENDRINGANE I ODELSLOVA, KONSESJONSLOVA OG JORDLOVA OG JORDBRUKSSJEFEN SI VURDERING:

Arealgrensene:

Det vert foreslått å endra grensene til 25 dekar dyrka mark. I dag er kravet 20 da fulldyrka areal etter konsesjonslova og 20 da jordbruksareal etter odelslova. Jordbruksareal er her fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite. I Radøy er store deler av dyrka marka overflatedyrka, og endringa vil føre til at det vert buplikt på fleire bruk i Radøy. Slik det er i dag, kan ein ha eit slåtteeareal på td 60 da, og ikkje ha buplikt eller driveplikt, dersom totalarealet er mindre enn 100 daa. 60 daa slåtteeareal kan gi grunnlag for 100 vfs, medan gjennomsnittet er 43 vfs i Hordaland. At så store deler av slåtteearealet er overflatedyrka er mest berre på Vestlandet, og det er her endringane vil få stor effekt. Avlingsnivået på overflatedyrka mark og fulldyrka mark er ikkje nødvendigvis så ulike på Vestlandet.

Jordbrukssjefen er positiv til denne endringa. Litt avhengig av avlingsnivå, vil 25 da slåtteeareal gi grunnlag for mellom 25-45 vfs. Ein kan diskutere om grensa på 25 daa er den rette arealgrensa, men prinsippet om likestilling av fulldyrka mark og overflatedyrka mark i forvaltninga etter konsesjonslova er eit godt prinsipp. Jordbrukssjefen vil også tru at det vert meir vanskeleg å skilja fulldyrka mark og overflatedyrka mark i tilskotssamanheng. I dag er dei likestilt i høve til arealtilskot, men dette kan endrast i jordbruksforhandlingane. Eit skilje ville vere svært alvorleg for landbruket i Radøy, og dersom endringa i lovverket kan vere med på å sikre likestilling mellom fulldyrka og overflatedyrka mark også i framtida i tilskots-samanheng, kan dette vere ein svært viktig endring for landbruket på Vestlandet.

For totalt areal er det foreslått å behalde grensa i dag på 100 da. Det er eit stort tal gardar som er i storleik 100-130 daa i Radøy kommune. Om 100 da totalareal er den rette grensa, er usikkert. I høve til landbruksdrifta, er det dyrka og dyrkbar jord som er det viktig i høve til inntekspotensialet. Men jordbrukssjefen vil tru at 100 da er ein fornuftig grense. Det er ikkje lenge sia grensa vart heva til 100 da, og kan ikkje sjå at endringane i samfunnet tilseier at ein gjer noko med denne grensa i denne omgang.

Oppfylging av buplikt ved at eigaren vert registrert i folkeregisteret:

I dag kan ein oppfylle buplikta ved å overnatte 50 % av nettene på garden. I praksis er det svært vanskeleg å kontrollera for kommunane, og svært uryddig forvaltningsmessig. Å kontrollera mot folkeregisteret t.d. ein gong i året er noko kommunane kan gjennomføre, og dette sikrar lik handsaming i alle saker for alle eigarane. Jordbrukssjefen vil tru at det er svært få landbrukskommunar som har kontroll på kven som overnattar minst 50 %. I praksis vil difor mange "sleppe unna", og det oppfattast som tilfeldig kva saker som vert tatt opp som misleghald av buplikta, og dermed at eigarane vert pålagt å søkje konsesjon. I tillegg til at det er vanskeleg å følgje opp og kontrollera buplikta, vil dagens reglar kunne gi ein forvaltning som oppfattast som urettferdig, nettopp fordi kommunane berre har ressursar til å følgje opp einskilde saker.

Pålegg om søknad om konsesjon dersom ein ny eigar ikkje vil bu på eigedomen:

I dag er det opning for å søkje om utsetting av bu- og driveplikta etter konsesjonslova og odelslova. Denne moglegheiten er foreslått tatt bort i forslaget som er til høring, og at dersom ny eigar ikkje vil bu på eigedommen skal kommunen påleggje å søkje konsesjon. I utgangspunktet høyrast dette dramatisk ut. Men i handsaminga av søknaden om konsesjon, må kommunen vurdera om eigedommen har ein slik karakter at det er rett å gi samtykke til konsesjon, utan buplikt. I den praktiske kvardagen, ser jordbrukssjefen at dette forslaget vil spare mykje sakshandsaming og bruk av ressursar. Samstundes vert ikkje det ein kan kalla rettssikkerheita til søkjarane mindre. Ein kan framleis overta eit gardsbruk utan å bu på eigedommen. Ein må da ha konsesjon utan at det vert sett vilkår om buplikt. I Radøy kommune vil ein slik sak verte avgjort av HPLT. Sjølv om ein har den haldninga at det bør vere generell buplikt, er det i einskilde saker urimeleg å krevja buplikt. Døme på dette kan vere ved kjøp av eit bruk på Bognøy her på Radøy.

Reint praktisk vert dette gjort ved at Odelslova § 27 a vert stroke frå lovverket, og at buplikta berre vert omhandla i konsesjonslova.

Forslaget er slik at kommunen skal påleggja å søkje konsesjon, ikkje kan. Ved dette ordbyttet, vert det ikkje lenger naudsynt med ei vurdering, men ein kan effektivt få handsama ein konsesjonssøknad, kor det anten vert gitt samtykke til konsesjon med vilkår, utan vilkår, eller søknaden om konsesjon vert avslått. Kommunane slepp dermed å ha ein lang saksgang fram til pålegget om å søkje konsesjon ligg føre, så er det opp til kommunen om ein skal seie ja eller nei til søknaden om konsesjonen.

At buplikt følgjer etter arealgrenser, ikkje om eigedomen kan nyttast til landbruksdrift eller er ein jord- og skogbrukseigedom

Det er døme i Hordaland at kommunen har gjort vurderinga at det er buplikt etter konsesjonslova § 5 og odelslova § 27, medan FMLA og fylkeslandbruksstyret har gjort ei anna vurdering, og det har blitt gitt fritak frå buplikta på landbrukseigedommar med den grunngevinga.

Bupliktssaker er tunge saker, som er svært ressurskrevjande for kommunane. I tillegg krev bupliktssaker kompetanse i lovverk og praktisering av lovverket i stor grad. For kommunane vil endringsforslaget føre til ein lettare saksgang, og at det blir meir likehandsaming av dei ulike sakene.

For øvrig viser jordbrukssjefen til avsnittet i om pålegg om å søkje konsesjon dersom ein ikkje vil bu på eigedommen.

Prisvurdering

Det vil i forslaget til ny konsesjonslov bli sett krav til å vise korleis prisvurderinga er gjort i forhold til eigedommen sine einskilde deler og samla.

Dette er jordbrukssjefen svært positiv til. Kommunane skal i vurderinga av søknader om konsesjon for landbrukseigedommar vurdere om prisen er samfunnsmessig forsvarleg. Ein må akseptera at marknaden får rå i ei viss utstrekning, dvs. at det kan verte gitt samtykke til konsesjon, sjølv om prisen er høgare enn det som er ei reint fagleg vurdering. Likevel er det viktig at det er ei prisregulering på landbrukeieigedommar, som sikrar at dei som skal overta og drive garden mellom anna pantegrunnlag for å kunne lånefinansiere oppgradering av driftsbygningen på garden. Det er også viktig med prisregulering, slik at aktive gardbrukarar kan forsvare prisen på kjøp av tilleggsjord. Landbruket på Radøy er generelt tungdrive, og dermed er innteningsevna liten på mange bruk. Dersom aktive gardbrukarar skal kunne konkurrera med andre om å kjøpe tilleggsjord som har sitt virke i andre betre betalte jobbar, må kommunen ha moglegheita til i ein viss grad styra prisutviklinga på gardsbruk. Jordbrukssjefen har tru på at med det nye forslaget, vert dette gjort betre, til det beste for dei aktive gardbrukarane i Radøy.

Røynsla viser at det ikkje er nok å bruke takst utarbeidd av eigedomsmeklar. Det er fleire døme på at jordbruksareala vert taksert ut i frå arealtall, utan at grøftetilstand eller arrondering er vurdert, og eventuelle kostnader med å oppgradere jorda til topp kulturtilstand ikkje er trekt i frå verdien på jorda her i Nordhordland. Ein prisvurdering av nokon som ikkje har økonomiske interesse i eigedommen, kan vere til det beste for gardbrukarane i Radøy.

Driveplikt uavhengig av overdraging

Teoretisk er det driveplikt på jordbruksareal i dag, gjennom moglegheita til å ta opp saker om vanhevd etter jordlov § 8. Dette er ein sovande paragraf i dag. Så vid jordbrukssjefen kjenner til, har det vore mindre enn åtte saker på landsbasis, og slik det er i dag, har jordlova § 8 liten funksjon. Eit vanleg vilkår i konsesjonssaker er å gi fem års driveplikt, eventuelt at driveplikta vert oppfylld med ein tiårig avtale med ein aktiv gardbrukar. Spørsmålet er kva som skjer med jorda når disse åra har gått. Generelt er eigarar av landbrukseigedom positive til at jordbruksareala vert nytta av naboen, dersom ein sjølv ikkje vil drive.

Med ein varig driveplikt utover 5 år, vil det vere mykje lettare for kommunane å ta opp saker der jorda vert liggjande unytta i ein slik grad at den etter ein landbruksfagleg vurdering må definerast som vanhevida. Td kan kommunane da arbeida fram langvarige leigekontraktar. I høve til odelsløyning er det foreslått at det framleis skal gjelde 5 år frå overtaking i høve til misleghald av driveplikta og odelsløyning. Slik sett vert praksisen i høve til odelsløyning som i dag.

Slik jordbrukssjefen vurderer forslaget, vil det vere lettare å få drift på landbruksarealet, der det av ein eller annan grunn er vanskeleg å få til leigekontraktar, og der eigar ikkje driv jordbruksareala sjølv. Det er viktig at det vert langvarige kontraktar på minimum 10 år, at desse skal vere skriftlege, og at landbrukskontoret skal godkjenna dei. Dersom ein gardbrukar skal drive jorda skikkeleg, kanskje å grøfte jorda, er det naudsynt å vere sikker på å få drive jorda lenge nok til å forsvare arbeidet og kostnadene. I tillegg er det slik at leigejord er ein viktig del av arealgrunnlaget for gardbrukarane i dag, og trenden er at stadig større del av jordbruksarealet i Noreg vert drevet som leigejord. Ved investering i driftsapparatet, er det ein føresetnad at det er skrive langvarige leigekontraktar, som sikrar arealgrunnlaget for dei investeringane gardbrukarane gjer, også dersom det vert eigarskifte på leigejorda eller andre uføresette moment kjem opp.

Slektskapsunntaket vert oppheva ved nedsett grense for å søkje konsesjon

Radøy kommune hadde nedsett grense for å søkje konsesjon. Røynsla frå ein to års periode, er at unntaket for slektningar førte til at formålet med å innføre forskrifta vart borte. På eigedommar med gode bustadhus og kor det ville vere naturleg å krevja buplikt, vart det ikkje busetnad, av di dei fleste overdragingar vert gjort innan nær familie. I tillegg hadde Radøy kommune vedtatt ein prøveperiode på to år, slik at mange venta på å overdra eigedommen til kommunestyret hadde handsama forskrifta ved prøveperioden sin slutt. Når denne vart fjerne, kunne igjen bustadhus seljast som fritidsbustader.

Slik jordbrukssjefen vurderer det, er det liten vits i å innføre nedsett grense for å søkje konsesjon utan at slektskapsunntaket vert borte. Difor støtter jordbrukssjefen denne endringa i konsesjonslova. Elles vert det vist til innleiinga, og jordbrukssjefen si vurdering av tilknytning til eigedommen og slektskap.

Innføring av buplikt for utmarkseigedomar

Denne delen av høyringa er lite aktuell for Radøy. Samstundes har jordbrukssjefen ikkje røynsle frå kommunar med store utmarkseigedommar. Såleis vert dette ikkje utgreidd i saksframlegget her.


Ei totalvurdering av høyringsforslaget:

Slik jordbrukssjefen vurderer høyringsforslaget, er det ei forenkling av lovverket som gjeld landbruksforvaltninga. Sjølv om det kanskje kan vere ein auke i tal saker etter konsesjonslova, vert desse sakene enklare å handsama. I tillegg vert det spara mykje tid og ressursar, fordi dei tunge bu- og drivepliktssakene vert borte.

Slik forslaget ligg føre, vil det framleis vere mogleg å kunne overta ein landbrukseigedom utan buplikt, men då etter at dei lokale politikarane har vurdert saka i høve til omsynet til busetnad. Slik sett vil forslaget styrkje det lokale sjølvstyret, og mest sannsynleg vil færre lokale vedtak verte omgjort av overordna myndigheit.

Endringane er omfattande, og formålet med saksframlegget er å diskutera dei viktigaste endringane, med dei røynsler ein har i Radøy, og kva effekt det vil få for landbruket og busetnaden på Radøy. Det er lagt ved utskrift av lovene i dag, og endringsforslaga. I tillegg har politikarane fått moglegheit til å lese heile høyringsnotatet gjennom link til nettsida til landbruksdepartementet.

Med helsing



Leif Taulle
Assisterande rådmann