

Fagfellevurdert/ Peer reviewed article

## Endringer i konsesjonslovgivningen og landbrukets eiendomsstruktur i og utenfor fjellkommuner.

Erik Mønness<sup>1</sup> og Tor Arnesen<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Høgskolen i Innlandet - Inland Norway University of Applied Sciences (INN) <http://www.inn.no>  
erik.monness@inn.no

<sup>2</sup> Østlandsforskning (ØF) – Eastern Norway Research Institute (ENRI) <http://www.ostforsk.no>  
tor.arnesen@ostforsk.no

*Stortinget besluttet i 2017 endringer i konsesjonslovgivninger for erverv av landbrukseiendommer i den hensikt å stimulere til økt omsetning av landbrukseiendommer. Endringene har konsekvenser for eiendomsstruktur og driftsstruktur. Artikkelen presenterer en kvantitativ analyse av hvordan endringene fordeler seg på landbrukseiendommer i og utenfor fjellkommuner.*

### Amendments In The Concession Act Relating To Transfer Of Farm Properties Inside And Outside Mountain Municipalities In Norway.

*The parliament resolved in 2017 amendments to licensing legislation for the acquisition of agricultural properties to stimulate increased turnover of agricultural properties. The changes are intended to have consequences for property structure and operating structure. The article presents a quantitative analysis of how the impact of the amendments are, divided between agricultural properties in and outside mountain municipalities. The analysis shows that the changes made in farm policy cannot be expected to have intended effects, at a national level, on the current unbalance between the property structure and the operating structure. On the sub categories inside and outside mountain municipalities, there is a difference, albeit small, in how agricultural properties are affected by the proposed change. Farms outside mountain municipalities are on average larger and less affected. Also, consequences are most visible for owners who themselves do not actively farm (- but where one can assume that arable land resources are lent or rented). The purpose of the government's changes is "liberalization of agricultural legislation that can stimulate increased turnover of agricultural properties." (Ministry of Agriculture and Food, 2017a). However, it is unlikely that the current changes will to any significant extent stimulate the increased turnover of agricultural properties.*

**Keywords:** agricultural policy, concession act, allodial act, Norway, farm property structure

### Landbruk, fjellområdet og endring i eiendomslovgivningen

21. juni 2017 vedtok Stortinget endringer i eiendomslovgivningen i landbruket. Endringene er et resultat av Stortingets behandling av proposisjon om lovendring som ble fremmet for Stortinget i vårsesjonen 2017 (Landbruks- og matdepartementet, 2017b). Loven innebærer heving av arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord, opphevelse av priskontroll ved erverv av rene skogseiendommer, endringer i konsesjonsplikten ved erverv av ubebygde tomter og endring i reglene om driveplikt.

---

Formålet med endringene er fra regjeringens side «en liberalisering av landbrukslovgivningen som kan stimulere til økt omsetning av landbrukseiendommer.» (Landbruks- og matdepartementet, 2017a).

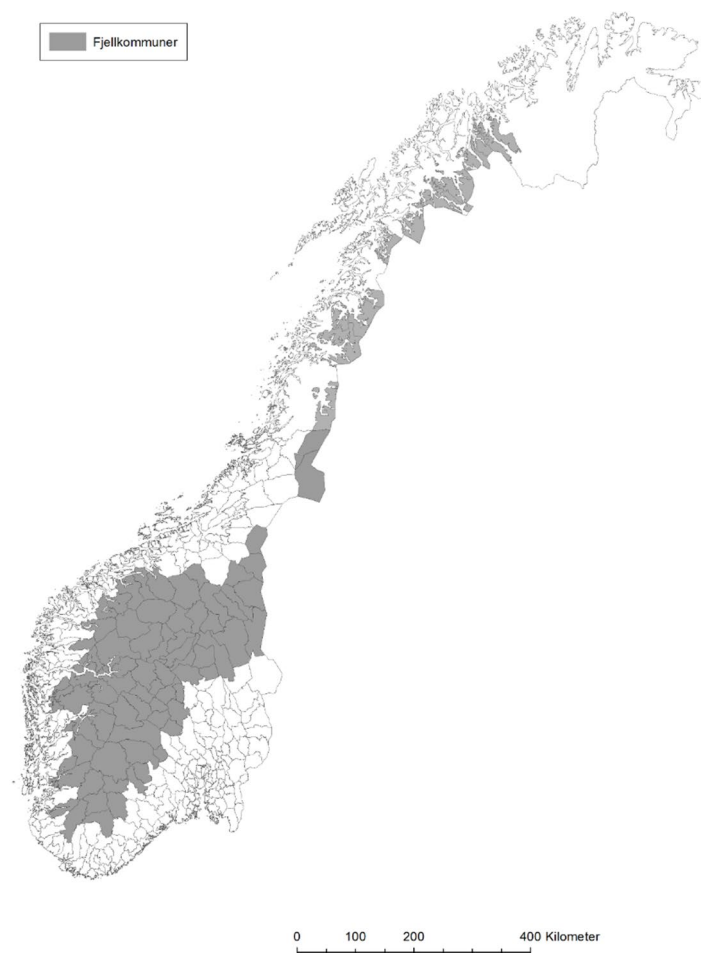
Denne artikkelen fokuserer på landbrukseiendommer i kommuner i fjellområdet. Hvordan er eiendomsstrukturen i fjellkommunene og er den forskjellig fra eiendomsstrukturen utenfor fjellkommunene? Hvilke konsekvenser har endringer i eiendomslovgivingen for eiendomsstrukturen i fjellkommuner og avviker den fra konsekvenser av endringsforslagene utenfor fjellkommuner? Endringer i eiendomslovgivingen omfatter både landbrukseiendommenes karakter, erververs stilling og delingsvilkår. I det følgende analyseres konsekvenser endringene i eiendomslovgivingen har for eiendomsstrukturen som følge av at:

- arealgrensene for konsesjonsplikt, lovbestemt boplikt og odel heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
- reglene om priskontroll endres slik at skogeiendommer uten jordbruksareal unntas fra priskontroll.
- reglene om priskontroll ved erverv av bebygde eiendommer med både jord og skog er endret slik at skogarealet alene ikke lenger skal føre til at det blir priskontrolli.
- ved overdragelse av tilleggsjord og –skog til tilgrensende eiendom innføres det på visse vilkår unntak fra reglene om delings- og konsesjonsbehandlingii.
- ved fradeling av tomt (ikke jordbruksareal) til bolig, fritidsbolig eller naust innføres unntak fra delingsbehandling etter jordloven og unntak fra konsesjonsplikt for ubebygde tomter ikke over to dekar.
- vilkårene for å oppfylle driveplikt ved bortleie forenkles slik at det ikke lenger er en forutsetning at jordbruksarealet skal leies eller lånes bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Den følgende analysen ser på mulige konsekvenser for eiendomsstrukturen av disse endringene, med ett unntak. Unntaket gjelder de konsekvenser som endringen i delingsreglementet kan ha på sikt. Disse konsekvensene er avhengig av framtidig adferd ved omsetning av landbrukseiendommer, og her er det lite erfaringstall å støtte seg på for å gjøre gode prediksjoner. Riktignok er utleie og/eller utlån av dyrka jord, beite osv. svært utbredt. Andelen jordbruksareal som leies ut økte fra 31 prosent i 1999 til 44 prosent i 2014. Det skulle isolert sett borge for at det er et betydelig potensial for å endre eiendomsstrukturen slik at den sammenfaller bedre med driftsstrukturen, men så langt har ikke dette skjedd. Vi kommer tilbake til dette i avsluttende merknader. I denne sammenheng vil vi kun peke på at konsekvenser av endringer av delingsregimet ikke er del av denne analysen. Analysegrunnlaget er hele populasjonen av landbrukseiendommer. Det er derfor ingen statistisk usikkerhet knyttet til utsagn om forskjeller. Er det forskjeller, er det forskjeller, det som blir relevant er vurderingen av hvor store eller små forskjellene er.

### **Fjellområdet og fjellkommuner**

Fjellområdet er her definert som sammenhengende areal minst 700 meter over havet i Sør-Norge sør for Nord-Trøndelag og 600 meter over havet nord for Sør-Trøndelag. Minsteareal er satt til 5 kvadratkilometer. Areal under 700 / 600 meter over havet omsluttet av fjellområdet, er inkludert i fjellområdet. 77 kommuner som har minst 50 % av sitt areal som fjellområde, er definert som fjellkommuner i Sør-Norge (Tor Arnesen, Overvåg, Gløersen, Schurman, & Riise, 2010) og senere fulgt opp i Nord-Norge. Det er for samme definisjon 12 fjellkommuner i Nord-Norge.



Figur 1: 89 fjellkommuner. Kart: Østlandsforskning. Kilde: (Arnesen mfl., 2010)

Utvikling av det til enhver tid gjeldende landbrukspolitiske regime omfattet og omfatter også eiendomskonsesjonsregimet – det vil si rettigheter og plikter som følger med omsetning av fast eiendom, i dette tilfellet landbrukseiendommer. Denne artikkelen ser på konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket i fjellkommuner som følge av endringer i konsesjonslovingen.

### Konsesjonsregimet

§2 i Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv (Landbruks- og matdepartementet, 2003) fastslår at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Konsesjon betyr at erverver av hele eller deler av en eiendom skal søke og få godkjenning fra konsesjonsmyndighet. Konsesjonsmyndighet for landbrukseiendommer er den enkelte kommune, med fylkesmann og departement som ankeinstans. Det er i loven gjort unntak fra hovedregelen om søknad om konsesjon. Konsesjon gis automatisk ved overdragelse av landbrukseiendom innen familie, odel inkludert. Videre gis automatisk konsesjon under gitte minstestørrelser på eiendommen. I hovedsak operasjonaliseres konsesjonsbetingelsene som i fire forhold:

- F1. Hvem som kan overta en landbrukseiendom, herunder om det er erverv innen familie (odel inklusive) eller ikke – såkalt «erverters stilling».
- F2. Om bygningsmassen på en landbrukseiendom, herunder om det er bolighus og med det krav om beboelse (og med det mulig boplikt) – såkalt «eiendommens karakter».



## Eiendomsstruktur i og utenfor fjellkommuner.

Det var totalt 204 092 landbrukseiendommer i landbruksregistret i juni 2016. Det omfatter alle registrerte eiendommer uavhengig av eiendommens karakter. I fjellkommunene er det i registrert vel 39 000 landbrukseiendommer, utenfor fjellområdet vel 165 000 landbrukseiendommer.

Landsdelsfordelt har Øst-Norge den største andel, 41 %, av landbrukseiendommer i en fjellkommune. I Øst-Norge og Vest-Norge utgjør landbrukseiendommene i fjellkommuner en større andel av landbrukseiendommene i landsdelen; her er cirka 1 av 4 landbrukseiendommer i en fjellkommune mot 1,2 av 10 i de øvrige landsdelene:

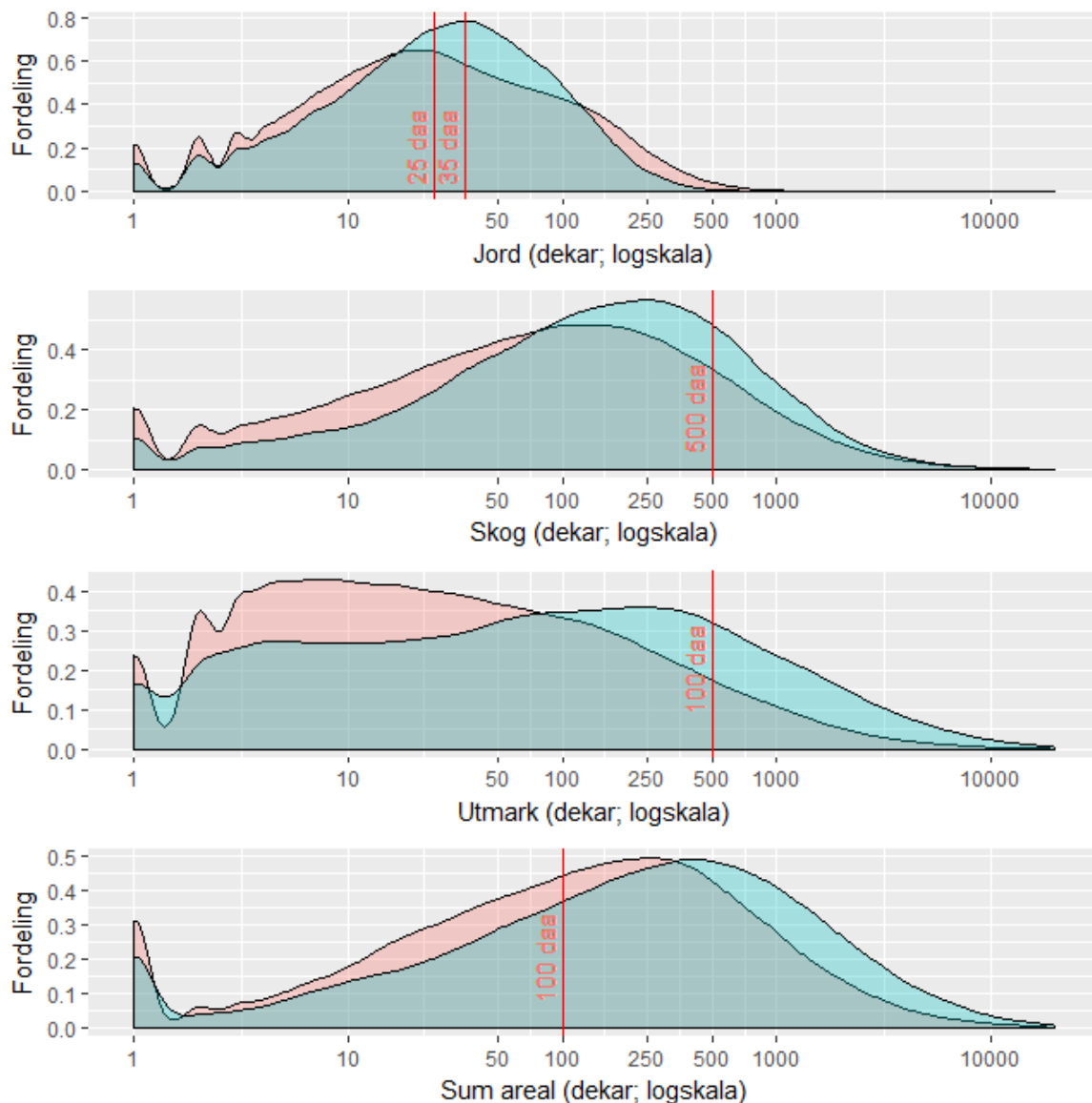
Tabell 1: Fordeling av landbrukseiendommer i og utenfor fjellkommuner. Se teksten for landsdelsfordelingen.  
Kilde: Landbruksregistret juni 2016.

Landsdel	Antall:		Andel	Andel av landets
	Ikke i fjellkommuner	I fjellkommuner	landbrukseiendommer i fjellkommuner i landsdelen	landbrukseiendommer
Øst-Norge	46188	16178	25,9 %	41,4 %
Sør-Norge	36087	4952	12,0 %	12,7 %
Vest-Norge	19734	6677	25,3 %	17,1 %
Midt-Norge	32977	5545	14,4 %	14,2 %
Nord-Norge	30102	5652	15,0 %	14,5 %
SUM	165088	39004		100 %
Øst: Oppland, Hedmark, Akershus, Østfold, Vestfold og Buskerud				
Sør: Telemark, Agderfylkene og Rogaland				
Vest: Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal				
Midt: Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag				
Nord: Nordland, Troms og Finnmark				

## Eiendomsstrukturen på landsbasis

### Om spredning i datasettet

Relativ fordeling av arealtyper på landbrukseiendommene i og utenfor fjellkommuner er vist samlet i neste figur. I den sammenheng vi her opererer, er det interessant å se hvordan spredningen av verdier i datasettet fordeler seg rundt grenseverdier i konsesjonsregimet og ikke minst i forhold til de endrede grenseverdiene – som fra 25 dekar jord til 35 dekar dyrka jord som den nye grensen for konsesjonsfrihet for eiendommer inntil 100 dekar samlet areal – utmarksområder eksklusive osv. Figurene som følger illustrerer fordelingen i landbrukseiendomsstrukturen i forskjellige kategorier (i forskjellige kombinasjoner: innenfor og utenfor fjellkommuner; forskjellige arealtyper, forskjellige arealgrenser). (Se sluttnote <sup>iii</sup> for en forklaring på bruk av akseformatering og kurvetyper.)



Figur 3: Andel eiendommer fordelt etter størrelse. Fjellkommuner er markert med grønt, andre med rødt. Det er i vårt material 39 004 landbrukseiendommer i fjellkommunene, og 165 088 utenfor fjellkommunene (Tabell 1).

Kilde: Landbruksregistret juni 2016.

For verdier i området fra omlag 25 og omlag 250 dekar jord, er det en større andel av landbrukseiendommer i fjellkommuner enn tilsvarende utenfor fjellkommunene. I fjellkommuner er det også en større andel av landbrukseiendommene som har store utmarksareal (i landbruksregistret definert som «Annet areal») enn tilsvarende for landbrukseiendommene utenfor fjellområdet.

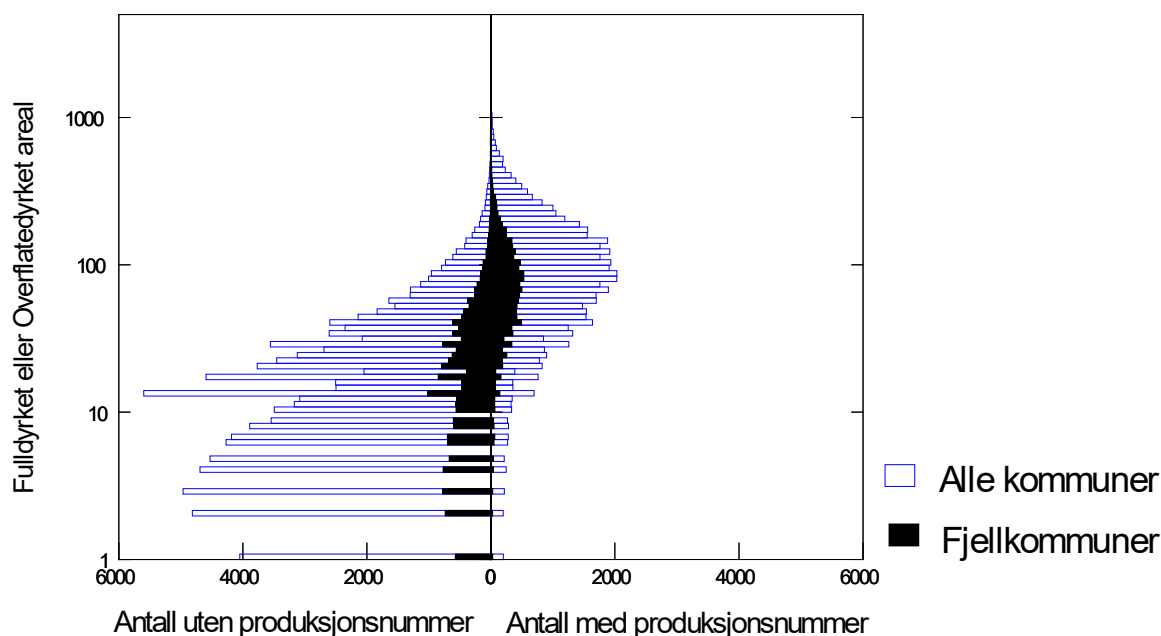
Det samme mønstret går igjen for skogareal – også her er landbrukseiendommer i fjellkommunene forskjøvet over mot større areal enn hva som er tilfelle for landbrukseiendommene utenfor fjellkommunene.

Bare på en mindre andel av landbrukseiendommer, både i og utenfor fjellkommuner, drives aktivt landbruk. Dette kommer vi tilbake til i det etterfølgende. Konsesjonsvilkårene derimot, gjelder for og følger landbrukseiendommer som sådan, og er ikke avhengig av om eier driver aktivt landbruk på eiendommen eller ikke. Dog er det slik at jordloven krever at fulldyrka eller overflatedyrka jord skal holdes i drift, men dette kravet kan innfris ved bortleie eller -lån av jordressurser til annen driver (en ikke-personlig driveplikt). Som vi kommer tilbake til, drives jordressursene i landet av et lite antall aktive landbrukseiendommer, slik at jordloven for en stor del er innfridd nettopp gjennom bortlån eller -leie.

### Aktive landbrukseiendommer – produksjonstilskudd og produsentnummer

På et mindretall av landbrukseiendommene i landbruksregistret står eier selv for aktivt landbruk. Andelen aktive bruk registreres gjerne som en funksjon av hvilke bruk som søker produksjonstilskudd. Produksjonstilskudd gjelder for jordbruksvirksomhet, og er en fellesbetegnelse for en rekke tilskuddsordninger for 'vanlig jordbruksproduksjon', husdyrhold og beite inklusive.

I denne analysen benyttes variabelen 'produsentnummer' som uttrykk for at en landbrukseiendom driver, har drevet eller kan sies å ha en registrert intensjon om å drive aktivt landbruk. Om en landbrukseiendom har registrert produsentnummer er et mer liberalt uttrykk for aktivt landbruk enn om landbrukseiendommen er tildelt produksjonstilskudd. Det er fordi ikke alle som er tildelt produsentnummer faktisk søker produksjonstilskudd, og at fordi det som i skattemessig forstand kan kalles hobbybruk (mindre enn 50 000 kroner i omsetning på bruket), kan ha og har økonomiske fordeler av å ha produsentnummer. Hobbybasert aktivitet på landbrukseiendommen kan være et viktig bo-motiv på små landbrukseiendommer. Slik sett kan det være med på å styrke bosettingsformålet i konsesjonslovgivningen, og bør derfor tas hensyn til i forhold til konsesjonslovens formålsparagraf.



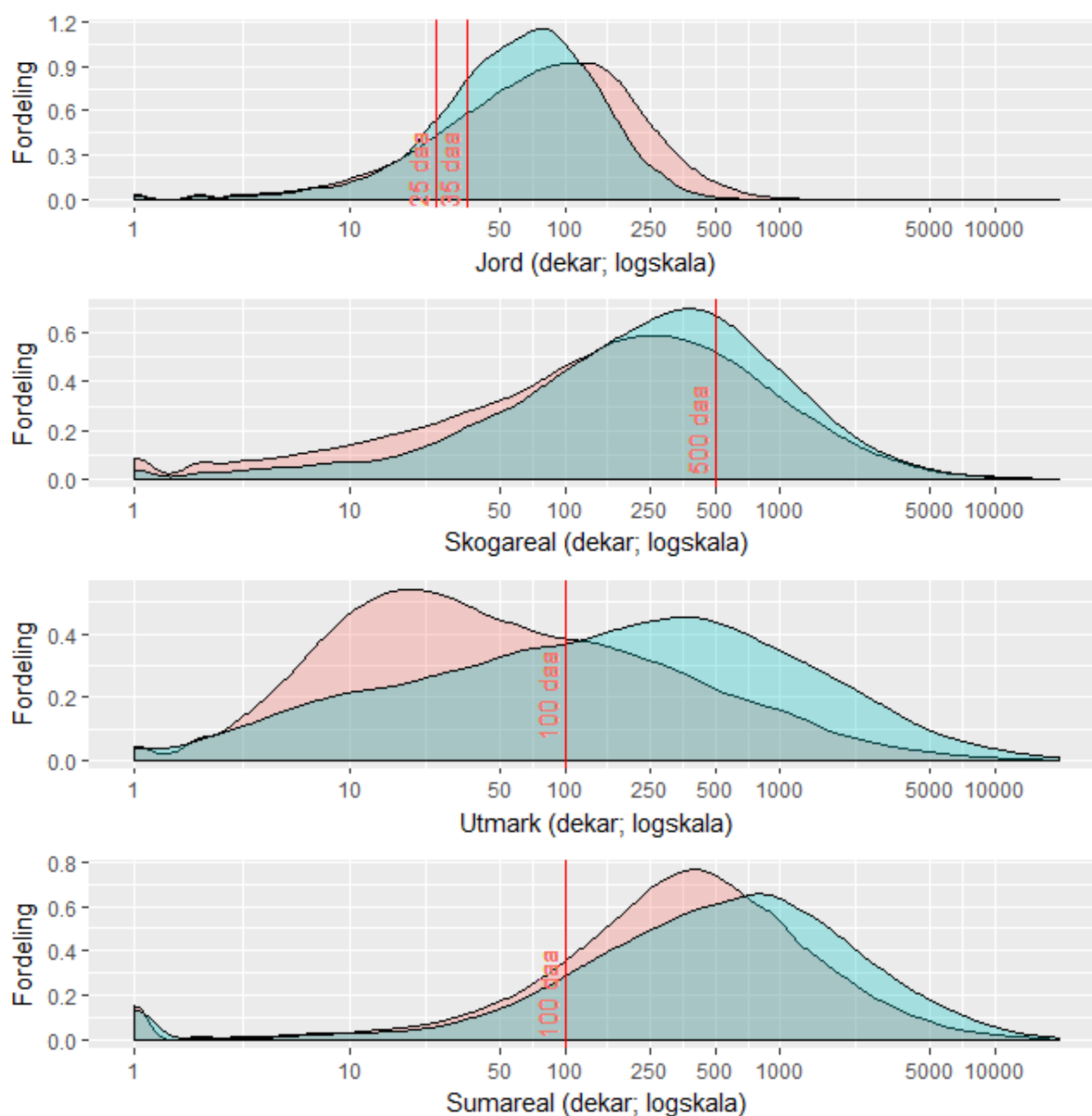
Figur 4: Antall landbrukseiendommer fordelt på i og utenfor fjellkommuner og med og uten produsentnummer. Logaritmisk vertikal akse. Kilde: Landbruksregistret.

Tabell 2: Fordeling av landbrukseiendommer med eller uten produsentnummer på fjellkommuner og ikke fjellkommuner. Kilde: Landbruksregistret.

Antall og andel:		
Produsentnummer	Ikke fjellkommuner	Fjellkommuner
<b>Antall</b>	44929	12229
<b>Andel</b>	26,8 %	31,3 %
Ikke produsentnummer	Ikke fjellkommuner	Fjellkommuner
<b>Antall</b>	120163	26775
<b>Andel</b>	73,1 %	68,6 %
Sum	Ikke fjellkommuner	Fjellkommuner
<b>Antall</b>	165088	39004
<b>Andel</b>	100 %	100 %

Landbrukseiendommer med registrert produsentnummer er forskjøvet mot eiendommer med større jordareal (fulldyrket pluss overflatedyrket areal) enn hva som er tilfelle med landbrukseiendommer uten produsentnummer. Dette gjelder for landbrukseiendommer både utenfor og innenfor fjellkommuner (se Figur 4). Som tabellen viser er det en forskjell, om ikke stor, mellom andeler av landbrukseiendommer med produsentnummer i og utenfor fjellkommuner. En noe større andel av landbrukseiendommene i fjellkommuner har produsentnummer, enn hva som er tilfelle utenfor fjellkommuner; forskjellen er 4,5 % mellom de to andelene.

Påfølgende figur viser fordelingen av landbrukseiendommer med produsentnummer i og utenfor fjellkommuner for 4 arealkategorier. Figuren viser en fordeling som inneholder 12 229 eiendommer i fjellkommuner og 44929 eiendommer utenfor fjellkommuner med registrert produsentnummer (se også Tabell 2). Arealkategorien Jord er summen av fulldyrket og overflatedyrket jord, utmark er annet areal, og sumareal er alt areal som tilhører eiendommen (fulldyrket, overflatedyrket, innmarksbeite, skog og annet areal).

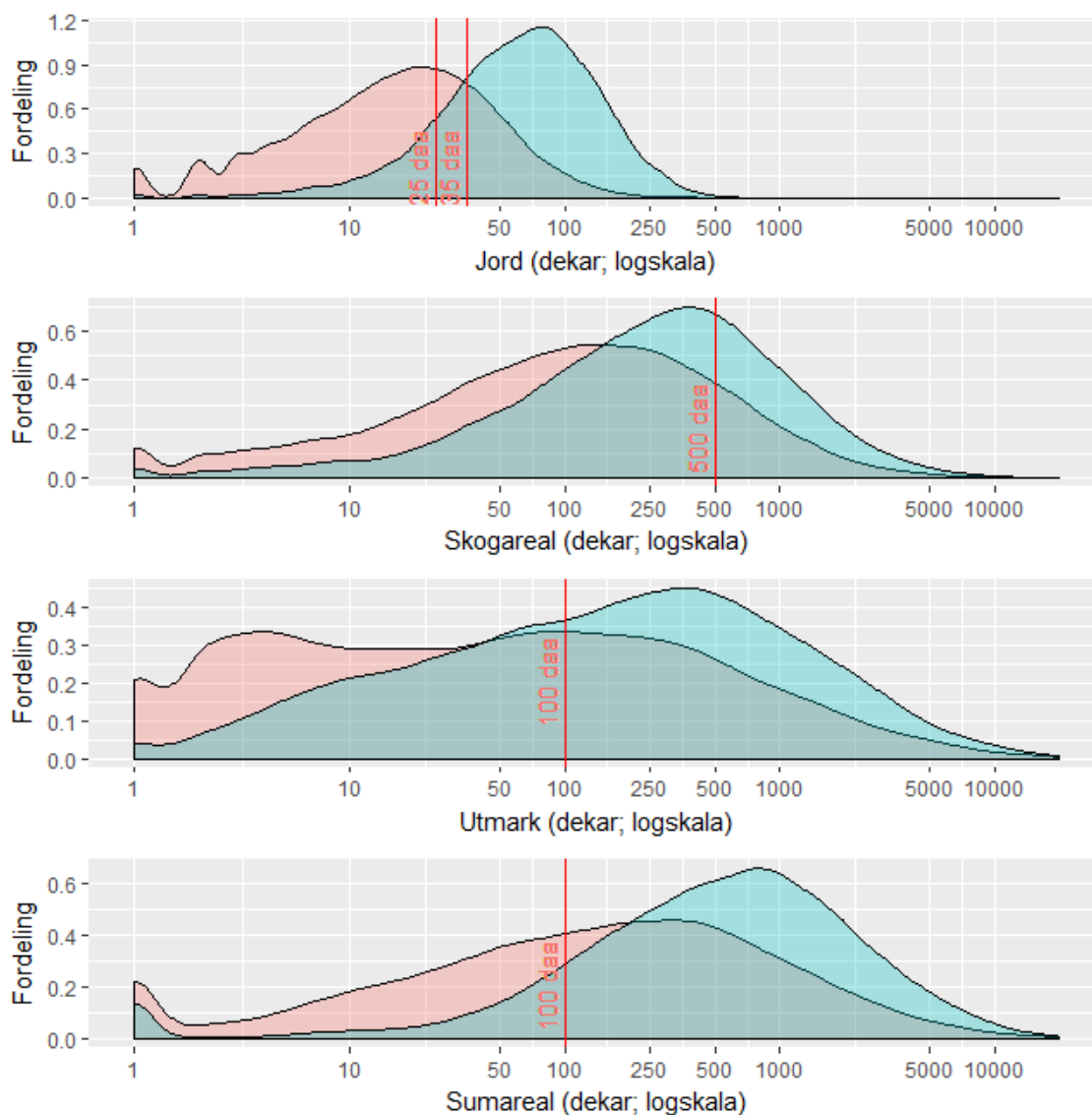


Figur 5: Fordeling av antall landbrukseiendommer etter areal, med produsentnummer i (grønn skravur) og utenfor (rød skravur) fjellkommuner etter arealtyper. Kilde: Landbruksregistret.

Som figuren viser er landbrukseiendommene i fjellet under ett, og i forhold til eiendommer utenfor fjellkommuner, forskjøvet mot en markant større andel av eiendommer med store utmarksareal.

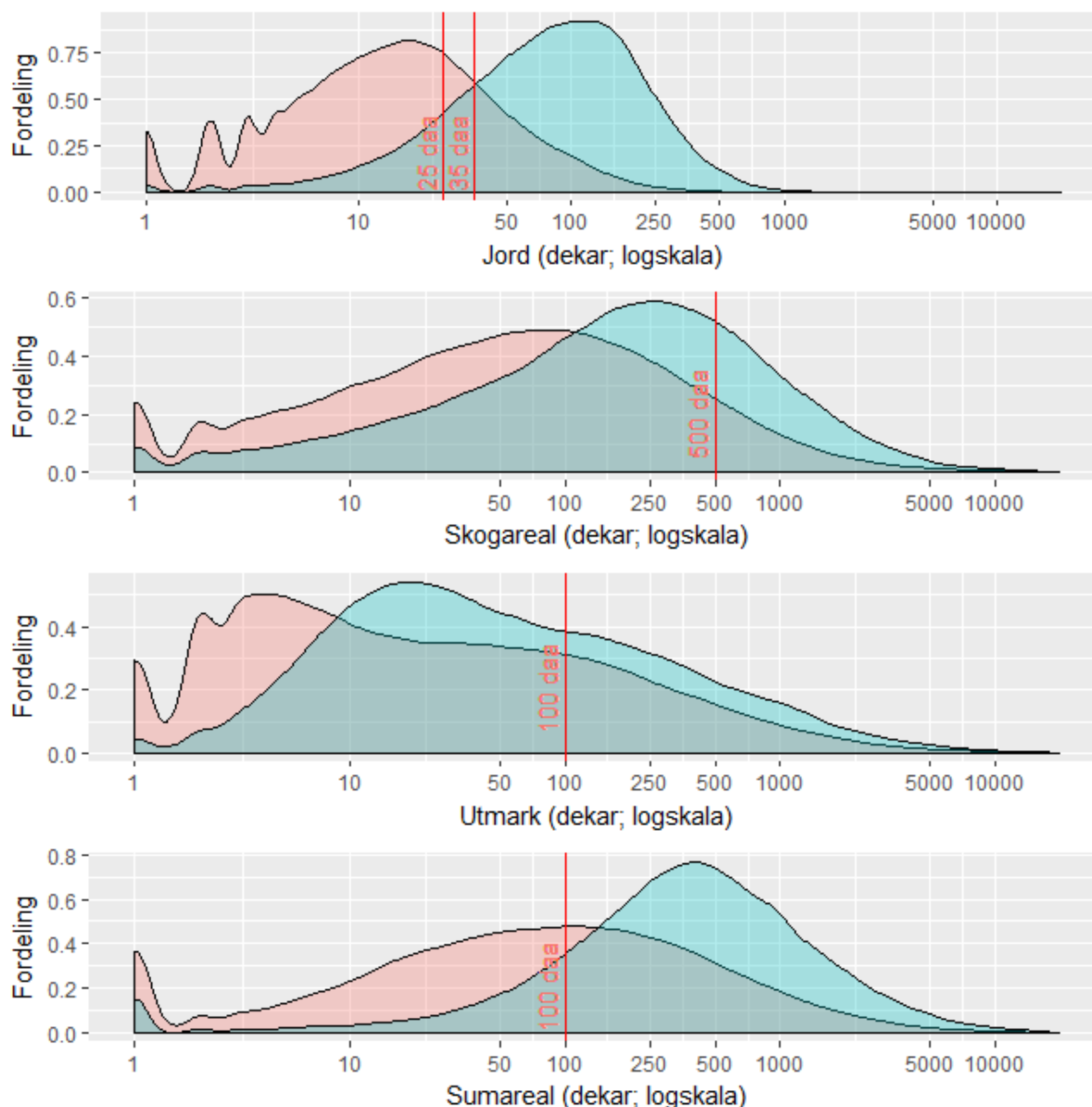


For landbrukseiendommer i fjellkommuner viser påfølgende figur fordeling av arealtyper for landbrukseiendommer uten (rødfarget) eller med (grønnfarget) produsentnummer. Figuren viser denne fordeling for 12 229 eiendommer som har (grønn farge) og 26 775 som ikke har (rød farge) registrert produsentnummer (se også Tabell 2). Arealkategorien Jord er summen av fulldyrket og overflatedyrket jord, utmark (annet areal) og sumareal er alt areal som tilhører eiendommen (fulldyrket, overflatedyrket, innmarksbeite, skog og annet areal).



Figur 6: Fordelingen av antall eiendommer i fjellkommuner på arealtyper.  
Kilde: Landbruksregistret.

Den tilsvarende illustrasjonen for landbrukseiendommer utenfor fjellområdet er vist i neste figur. Figuren viser fordelingen på arealtyper og 44 929 eiendommer som har (grønn farge) og 120 163 som ikke har (rød farge) registrert produsentnummer.



Figur 7: Fordeling av arealressurser utenfor fjellkommuner. Her vist for alle landbrukseiendommer med areal minst 1 dekar for de forskjellige arealkategoriene. (Arealkategorien jord er summen av fulldyrket, overflatedyrket, innmarksbeite, skog og annet areal). Kilde: Landbruksregistret.

Figur 6 viser for landbrukseiendommer i fjellkommuner en forskyvning mot at det er store eiendommer som registrerer produsentnummer; og at det i særlig grad er rimelig nok størrelsen på jordarealet som utgjør forskjellen. Det samme gjelder for landbrukseiendommer utenfor fjellområdet – se Figur 7.

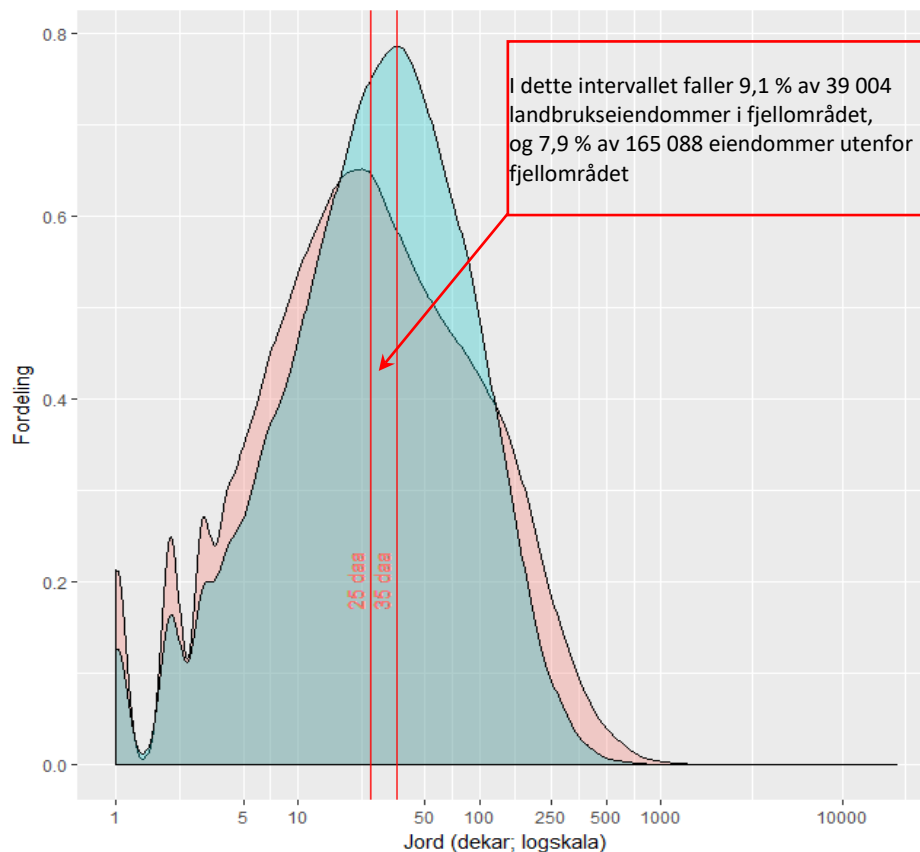
### Konsekvenser ved endring av arealkrav.

En endring av konsesjonsregimet er å øke grensen for konsesjonsfritt erverv i fritt salg for jordareal (definert som overflatedyrket pluss fulldyrket) fra maksimum 25 dekar til maksimum 35 dekar for landbrukseiendommer med maksimal samlet størrelse 100 dekar. Dette vil ha noe forskjellige konsekvenser i og utenfor fjellkommuner. Som vist foran, av landets rundt 200 000 landbrukseiendommer, så er om lag 1/5-del lokalisert i fjellkommuner. Blant landbrukseiendommene lokalisert i fjellområdet har:

- 53,8 % mer enn 25 dekar jord (dyrkbare eller overflatedyrket jord); det tilsvarende utenfor fjellområdet er 47,4 %

- 68,8 % har et samlet areal på mer enn 100 dekar; det tilsvarende utenfor fjellområdet er 57,1 %

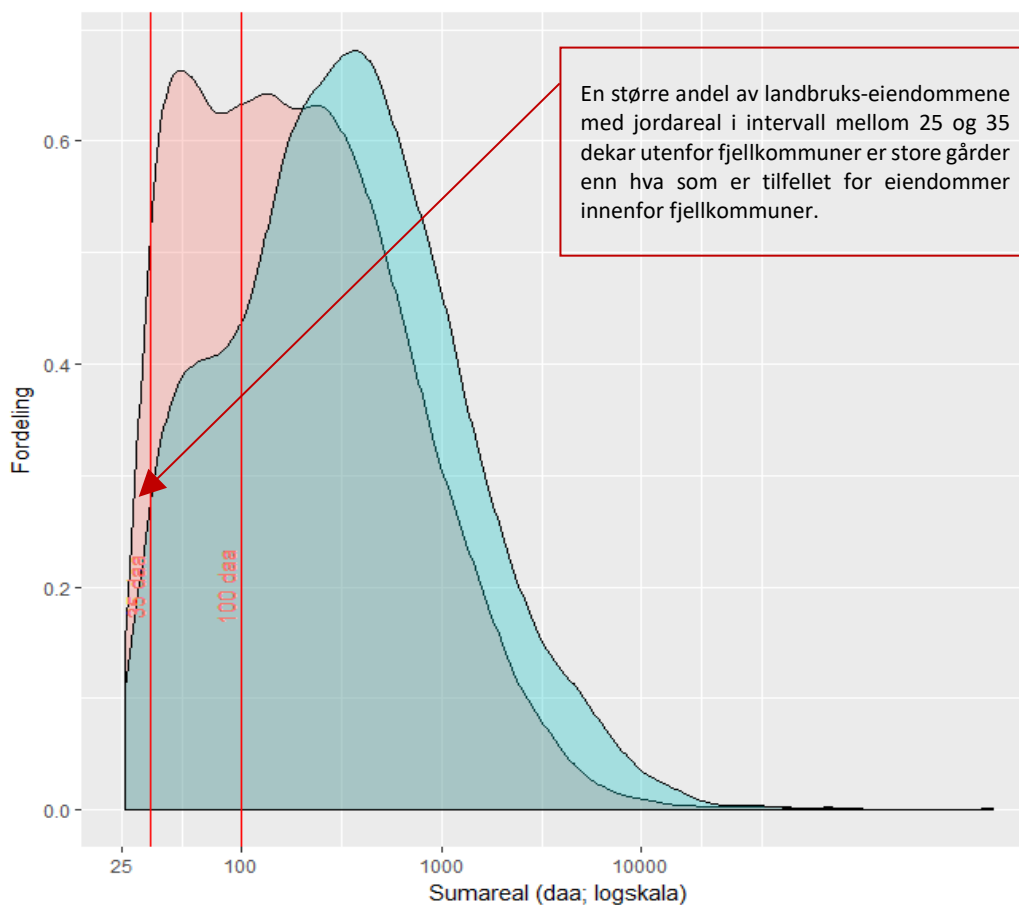
Fordelingen av landbrukseiendommene i fjellkommuner er forskjøvet mot større eiendommer enn hva som er tilfelle utenfor fjellkommuner. Dette er illustrert i neste figur målt etter fordelingen av jordareal (dyrkbare pluss fulldyrket).



Figur 8: Fordelingen (tetthetsplot, normalisert) av antall landbrukseiendommer etter størrelse i fjellområdet (med grønn skravur) og utenfor fjellområdet (med rød skravur) for jord (full- og overflatedyrket jord). Kilde: Landbruksregistret.

For fjellkommuner under ett faller 9,1 % av totalt 39 004 landbrukseiendommene i intervallet 25 til 35 dekar jord; her uavhengig av om de har mer eller mindre enn 100 dekar totalareal. Det tilsvarende tallet utenfor fjellkommunene er 7,9 % av totalt 165 088 landbrukseiendommer. Det er dermed kun en mindre forskjell mellom de to områdene hva angår andelen av landbrukseiendommer som blir berørt innenfor og utenfor fjellkommuner.

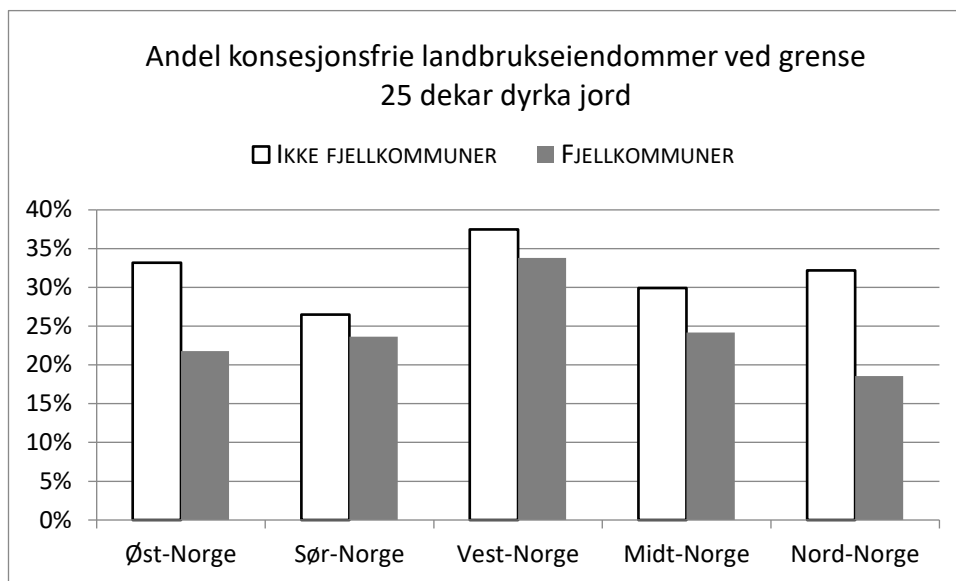
Men for å komplettere bildet, så er forskjellen innenfor og utenfor fjellkommuner mer påfallende når vi ser på fordelingen av eiendommer med store samlede areal, se neste figur. Figuren viser fordeling for landbrukseiendommer med jordareal i intervallet 25 til 35 dekar, samlet arealet (Sumareal) på landbrukseiendommer utenfor (rødfarget areal; arealet viser fordelingen av 13 271 eiendommer) og innenfor (grønnfarget areal; arealet viser 3978 eiendommer) fjellområdet.



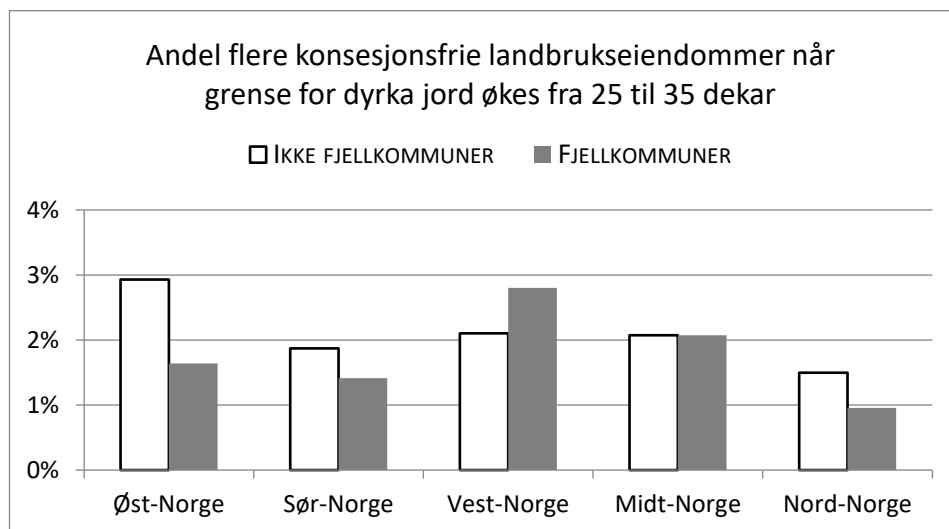
Figur 9: Fordeling for landbrukseiendommer med jordareal utenfor (rødfarget) og innenfor (grønnfarget) fjellkommuner. Kilde: Landbruksregistret.

Det er en større andel av landbrukseiendommene med jordareal i intervallet mellom 25 og 35 dekar utenfor fjellkommuner som er store gårder (etter sum areal) enn hva som er tilfellet for eiendommer innenfor fjellkommuner.

I det følgende datasettet brukket ned til landsdelsnivåene, Øst-Norge (Oslo, Akershus, Østfold, Vestfold, Hedmark, Oppland, Buskerud), Sør-Norge (Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder, Rogaland, Vest-Norge (Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal), Midt-Norge (Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag), og Nord-Norge (Nordland, Troms og Finnmark).

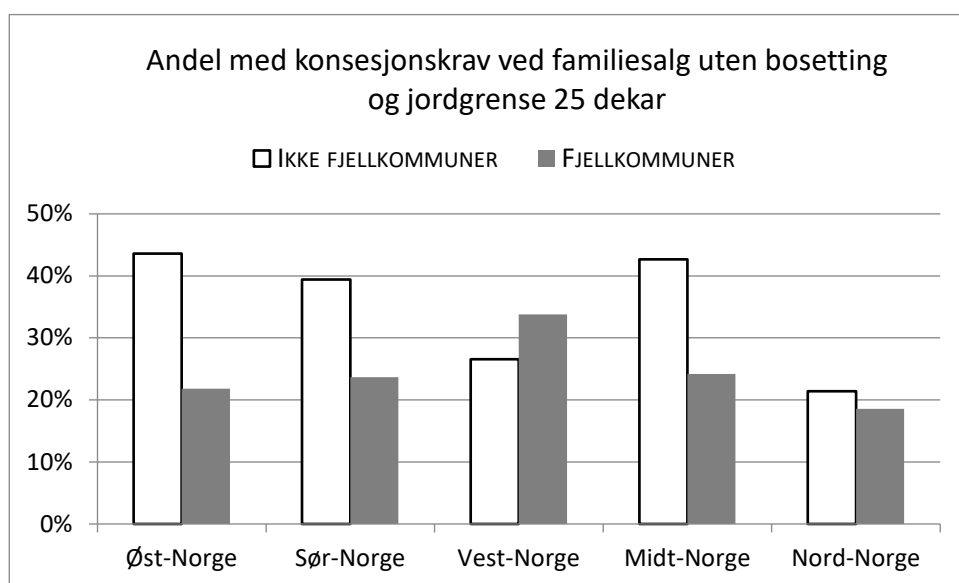


Figur 10: Andel (prosent) konsesjonsfrie landbrukseiendommer som funksjon av jordarealets størrelse som i dagens lov er maksimalt 25 dekar.

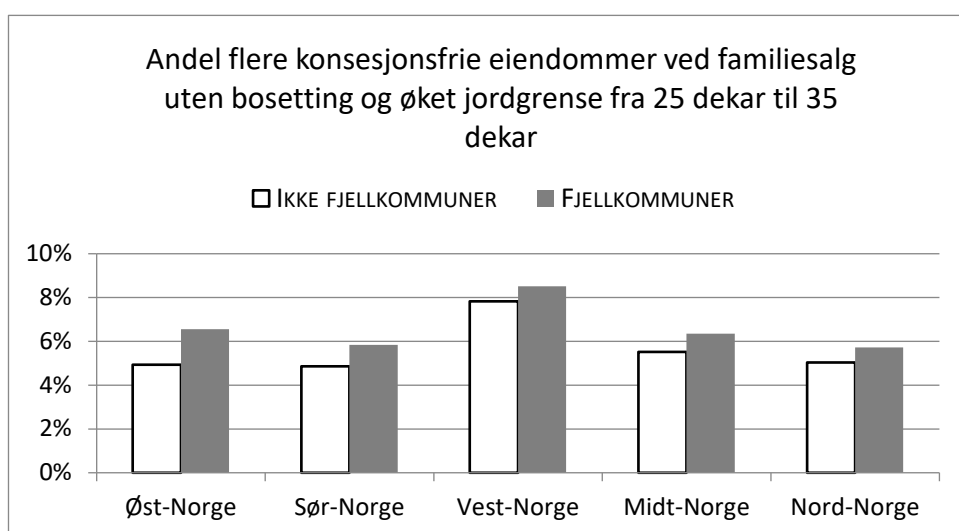


Figur 11: Andel (prosent) økning av antall konsesjonsfrie landbrukseiendommer i og utenfor fjellkommuner ved endring av grensen for jordareal fra 25 til 35 dekar.

I alle landsdeler er andelen konsesjonsfrie eiendommer i dag større utenfor fjellkommuner enn innenfor fjellkommuner. Den største forskjellen er i Øst-Norge og Nord-Norge. Hva angår endringen i andeler som blir konsesjonsfrie dersom jordgrensen øker fra 25 til 35 dekar, er det Vest-Norge som skiller seg ut. Effekten av endringen ikke er betydelig – andelen endres ikke med mer enn mellom 1 % og 3 % av landbrukseiendommene, uansett landsdel. Økningen er igjen størst utenfor fjellkommuner i Øst-Norge, og den er minst i Midt-Norge. Det spesielle med Vest-Norge er at andelen øker mer i fjellkommuner enn utenfor fjellkommuner – for de øvrige landsdelene er det motsatt.



Figur 12: Andel med konsesjonskrav ved overdragelse innen familie uten bosetting og jordgrense 25 dekar.



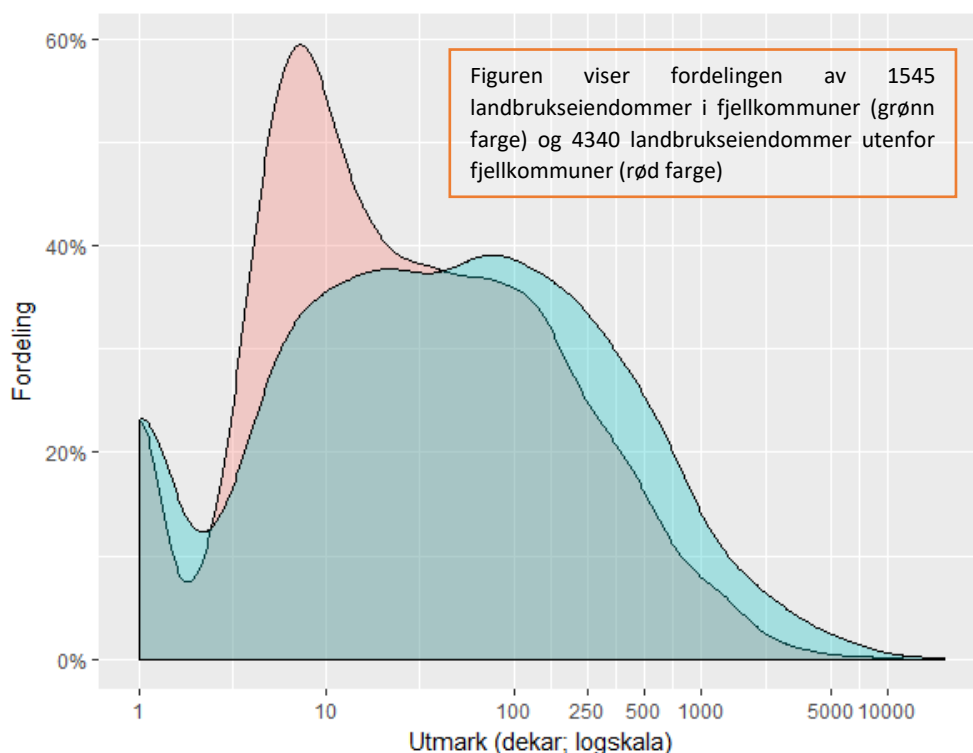
Figur 13: Andel flere med konsesjonskrav ved overdragelse innen familie uten bosetting og når grensen for jord økes fra 25 til 35 dekar

Ser vi på andel med konsesjonskrav ved overdragelse innen familie og uten bosetting på eiendommen, og jordgrense 25 dekar, så er igjen denne større utenfor fjellkommuner, enn innenfor, i alle landsdeler. Størst er forskjellen i Øst-Norge, minst i Nord-Norge. Ved økning av konsesjonsfritt areal fra 25 til 35 dekar, øker andelene konsesjonsfrie eiendommer ved familieoverdragelse mer i fjellkommuner enn utenfor i samtlige landsdeler. Men forskjellen er ikke betydelig, den ligger innenfor rammen av et par prosent flere eiendommer som blir konsesjonsfrie.

Utmarksareal for bebygde landbrukseiendommer omsatt / ervervet innen familie og med jordareal (fulldyrka pluss overflatedyrka) mellom 25 til 35 dekar og maksimum 500 dekar skog, er en form for «vinnere» i det endrede konsesjonsregimet – vi kaller dem i denne sammenheng for 'utmarksvinnere'. Disse kan nå, i motsetning til før endringen, omsettes uten konsesjon – størrelsen på utmarksarealet har ingen betydning for fritak for konsesjon (Arnesen, Mønness, Vonlanten, & Meråk, 2016). Utmarksareal kan representere en viktig ressurs i gitte

sammenhenger. Det kan gjelde eiendommer som har større utmarksareal, og / eller som har utviklet eller kan utvikle fritidsboligområder i utmark som gir betydelige inntekter (Overvåg, 2010). Det kan også gi grunnlag for utvikling av utmarksnæringer tilknyttet landbruket (Arnesen, 2015), eller andre former for ressurs høsting i utmarka, som for eksempel vindkraft (Arnesen, Ericsson, & Hagen, 2012b, 2012a).

På landsbasis gjelder dette 11 750, eller 5,8 % av landbrukseiendommene. For fjellkommunene som gruppe er det tilsvarende tallet 2575, eller 6,7 % av landbrukseiendommene. For ikke-fjellkommuner som gruppe 5,6 %, tilsvarende 9175 eiendommer. Utmarksvinnerne gjelder som sagt kun erverv innen familie, så disse tallene er før vi tar hensyn til hvilken andel av landbrukseiendommene som er gjenstand for familieerverv og hvilke som omsettes fritt. Man kan i utgangspunktet ikke vite hvilke landbrukseiendommer som vil bli omsatt innen familie, og hvilke som vil bli omsatt utenom familie. Basert på erfaringstall så skjedde om lag 60 % av alle erverv innen familie i perioden 2009 til 2014.

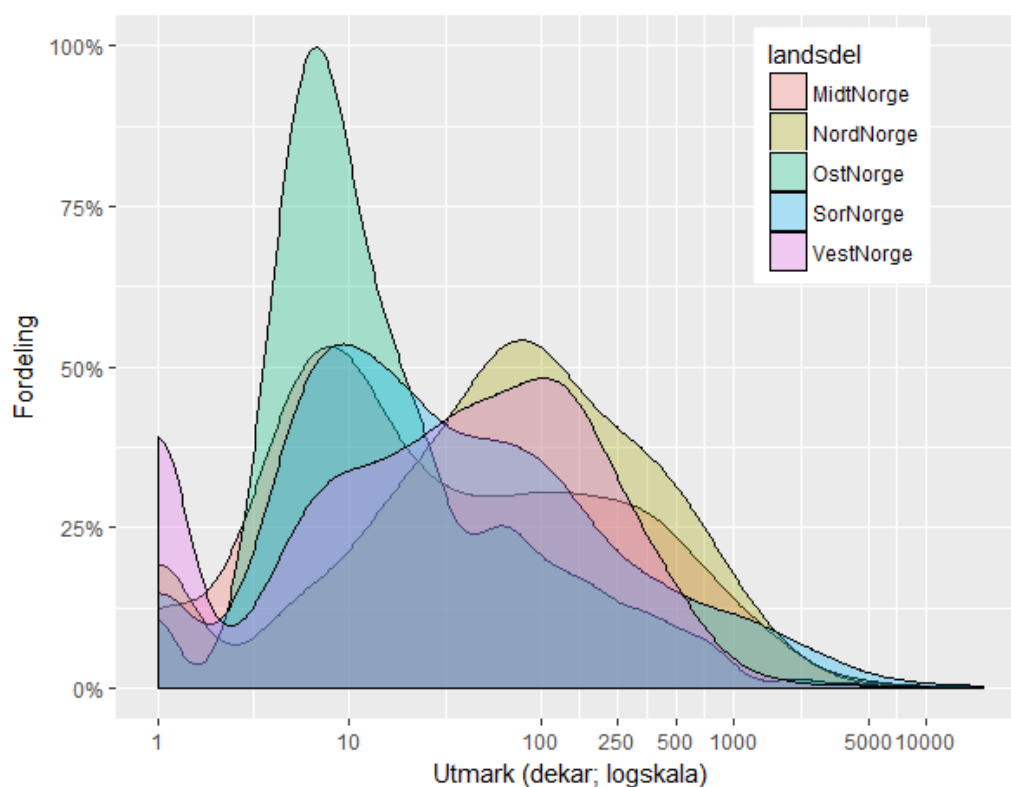


*Figur 14: Utmarksareal for bebygde landbrukseiendommer omsatt / ervervet innen familie og med jordareal (fulldyrka pluss overflatedyrka) mellom 25 til 35 dekar og maksimum 500 dekar skog, er en form for «vinnere» i det endrede konsesjonsregimet. Figuren viser hvordan utmarksarealets størrelse fordeler seg hhv innen fjellkommuner (grønn farge) og utenfor (rød farge).*

*Kilde: Landbruksregistret og Matrikkel.*

Som figuren illustrerer er en større andel av «utmarksvinnerne» eiendommer med større utmarksareal innenfor fjellkommuner enn utenfor.

Neste figur viser hvordan utmarksvinnerne i fjellkommuner fordeler seg på landsdeler for til sammen 1545 landbrukseiendommer:



Figur 15: Utmarksareal for bebygde landbrukseiendommer omsatt / ervervet innen familie og med jordareal (fulldyrka pluss overflatedyrka) mellom 25 til 35 dekar og maksimum 500 dekar skog i fjellkommuner.  
Kilde: Landbruksregistret og Matrikkel

## Avsluttende merknader

Analysen ser på konsekvenser av endringer i konsesjonsregimet for erverv av landbrukseiendommers og inkluderer endringer som angår eiendommens karakter og erververs stilling. Analysen omfatter ikke mulige endringer som følge av endring i delingsbestemmelser.

Analysen viser at de endringene som er gjennomført ikke kan forventes å ha betydelig effekter på eiendomsstruktur eller driftsstruktur. Analysen viser videre at det er liten forskjell på hvordan landbrukseiendommer i fjellkommuner og utenfor fjellkommuner berøres av foreslåtte endring i arealkrav i konsesjonsregimet for erverv. I den grad det er forskjell er konsekvensene utenfor fjellkommuner noe større enn innen fjellkommuner, men forskjellene er ikke store.

Gjennomgående er konsekvensene størst for landbrukseiendommer som selv ikke driver aktivt jordbruk – men hvor man kan legge til grunn at jordressursene lånes eller leies ut.

Som kommentert innledningsvis er formålet med endringene fra regjeringens side «en liberalisering av landbrukslovgivningen som kan stimulere til økt omsetning av landbrukseiendommer.» (Landbruks- og matdepartementet, 2017a). Som vi har sett er konsekvenser av endringene relativt små; det gjelder både innenfor og utenfor fjellkommuner. Det er lite trolig at de endringene som omfatter eiendommens karakter eller erververs stilling i noen vesentlig grad vil stimulere til økt omsetningen av landbrukseiendommer.

### Merknader til endring i delingsbestemmelsene

Det er et betydelig og økende avvik mellom driftsstruktur og eiendomsstruktur. Mindre enn 1/3-del av landbrukseiendommene har tatt ut produsentnummer, ref. Figur 6 og Figur 7. Andelen jordbruksareal som leies (eller lånes) ut økte fra 31 prosent i 1999 til 44 prosent i 2014. (Landbruksdirektoratet, 2015). Vi er et stykke unna



---

den selveiende bonde – et ideal bonderepresentantene på Eidsvold fikk knesatt gjennom grunnlovfesting av odelsretten. I tråd med dette idealet uttalte i 2014 en arbeidsgruppe i Landbruksdirektoratet at det «prinsipielt sett» er bra at de som bruker jorda eier den. Men med det store gapet mellom drifts- og eiendomsstruktur gjør altså bønder i stort monn ikke det i dag. Så, samtidig som å gi sin tilslutning til idealet om den selveiende bonde, så peker samme arbeidsgruppe åpenbart fra et realøkonomisk perspektiv, på at nettopp leie av jord er avgjørende for dagens matproduksjon i landbruket (Landbruksdirektoratet, 2015). Leiejord omtales som økonomisk sett en rasjonell tilnærming til krav om produktivitet. Grunnen, slik utvalget ser det, er at det er «uforholdsmessig dyrt» å kjøpe jord sammenlignet med å leie / låne den. Ved å leie / låne jord, kan investeringer flyttes over på andre kapitalkrevende driftsmidler, som maskiner og driftsbygninger. For det er investering i nye landbruksmaskiner, en mer spesialisert produksjon og større driftsenheter som har bidratt til en kontinuerlig effektivitetsøkning i landbruksnæringen (Løwe, 2006). Alternativet til at jorda blir leid ut ville der bli, igjen ifølge utvalget, at den ikke ble drevet, eller drevet mindre effektivt fordi driftsmidlene ikke er de mest effektive eller nedslitt (Rønningen, 2013). Og siden et hovedspor i den norske landbruksdebatten er økningen i landbruksproduksjonen gjennom (teknologisk drevet) effektivisering på færre og mest mulig rasjonelle bruk, blir leiejord vekslingsmidlet. Leiejord, denne «norske modellen» om vi kan kalle det det, blir dermed *de facto* en bro og et kompromiss mellom ideal og realitet.

Dersom målsetningen er å bringe driftsstruktur i bedre overensstemmelse med eiendomsstruktur vil en vei å gå åpenbart nettopp være en økt omsetning av eiendommer, men ikke det alene. Det vil også kreve nye og radikale delingsbestemmelser slik at det blir flere og større enheter<sup>iv</sup>. Som konkludert foran synes endringene i krav til eiendommens karakter eller erververs stilling ikke i seg selv å skulle stimulere vesentlig til økt omsetning av eiendommer. Hva med de nye delingsbestemmelsene?

Departementets endringer i delingsbestemmelsene gir rom for fradeling av inntil ett tun og inntil 5 dekar, dersom resten av eiendommen som en helhet selges til den som erverver tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Dette skal kunne skje konsesjonsfritt dersom det er tilgrensende eiendom, eller at erverver har leid og drevet jordarealet i minst 5 år dokumentert i skriftlig avtale.

Det er allikevel usikkerhet med hensyn til hvilken atferd et slikt unntak til syvende og sist og samlet stimulerer til (og en kvantitativ prognostisering faller utenfor rammen for denne analysen). Det er mulig at en åpning for å selge hele bruket, minus ett tun på inntil 5 dekar, som tilleggsjord og -skog, ikke blir attraktivt nok for bruk med begrensede arealressurser, det være seg jord eller skog – det er vel små enheter man «like gjerne» kan beholde i familien (Storstad, Forbord, & Almås, 2009)? For, en viktig mekanisme for å stimulere til mer salg av landbrukseiendommer er at flere gårdsbruk selges ut av familien – det er tross alt 6 av 10 omsetninger foregår. Det krever, tror vi, sterkere virkemidler enn de som nå er realisert gjennom foreliggende endring i delingsreglementet. Dermed er vi ved debatten om odelsloven og hvordan brytningen mellom ideal og virkelighet i landbruket utvikler seg. Vi er tilbake på Eidsvoll vel 200 år senere. Tid for endring eller ytterligere konsolidering av «den norske modellen»?

---

## Litteratur

- Arnesen, T. (2015). *Utmarksnæringer – begrep og bruk i LNFR-områder på Hardangervidda*. Lillehammer: Østlandsforskning.
- Arnesen, T., Ericsson, B., & Hagen, S. E. (2012a). *Fritidseiendommer, næringsliv og et mulig vindkraftverk på Kvitvola i Engerdal kommune*. (ØF-rapport No. 11/2012). Lillehammer: Østlandsforskning.
- Arnesen, T., Ericsson, B., & Hagen, S. E. (2012b). *Fritidseiendommer, næringsliv og et mulig vindkraftverk på Raskiftet i Trysil og Åmot kommuner*. (ØF-rapport No. 12/2012). Lillehammer: Østlandsforskning.
- Arnesen, T., Mønness, E. N., Vonlanten, P., & Merå, E. (2016). *Erverv av landbrukseiendommer - eiendomsstruktur og mulige konsekvenser av endringer i konsesjonsreglementet*. (ØF-rapport & HiHM oppdragsrapport No. 08/2016 & 03/2016) (s. 108). Lillehammer og Rena: Østlandsforskning og Høgskolen i Hedmark.
- Arnesen, T., Overvåg, K., Gløersen, E., Schurman, C., & Riise, Ø. (2010). *Fjellområder og fjellkommuner i Sør-Norge. Definisjon, avgrensning og karakterisering*. (ØF-rapport No. 2010/08) (s. 112). Lillehammer: Østlandsforskning.
- Landbruks- og matdepartementet. (2003). Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv (LOV-2003-11-28-98).
- Landbruks- og matdepartementet. (2017a). *Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.)* (Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak) No. Prop. 92 L (2016 – 2017)) (s. 147). Oslo: Landbruks- og matdepartementet.
- Landbruks- og matdepartementet. (2017b). Lov om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) - LOV-2017-06-21-99. Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-21-99?q=%22om%20endringer%20i%20konsesjonsloven,%20jordloven%22>
- Landbruksdirektoratet. (2015). *Leiejord - avgjørende for økt norsk matproduksjon. Utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i norsk landbruk*. (No. 27/2015) (s. 14). Oslo: Landbruksdirektoratet.
- Løwe, T. (2006, mars 8). Bondenes kontroversielle inntektsgrunnlag. *Samfunnsspeilet - Statistics Norway, 2006/1*. Hentet fra <http://www.ssb.no/a/samfunnsspeilet/utg/200601/ssp.pdf>
- Overvåg, K. (2010). Second Homes and Maximum Yield in Marginal Land: The Re-Resourcing of Rural Land in Norway. *European Urban and Regional Studies*, 17(1), 3.
- Rønningen, K. (2013, februar 21). Produksjonsøkning og produktivitetsøkning – eller arealforvaltning? *Bondebladet*. Hentet fra <https://bjornflo.com/2013/02/25/produksjonsokning-og-produktivitetsokning-eller-arealforvaltning/>
- Storstad, O., Forbord, M., & Almås, R. (2009). Boplikt i landbruket-bolyst eller botvang? Resultat fra en spørreundersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer.

---

<sup>i</sup> Tidligere arealgrense for priskontroll slo inn ved 500 dekar produktiv skog ved erverv av bebygd eiendom som består av både jord og skog

<sup>ii</sup> Erververs eiendom må ha mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og erverver må oppfylle driveplikten på egen eiendommen; videre at bebyggelsen på tunet er et bolighus. Det forutsetter at det inngås skriftlig avtale, og at de to eiendommene har minst ett grensepunkt felles.

<sup>iii</sup> Felles for den typen grafiske framstillinger som benyttes i et flertall av illustrasjonene i denne artikkelen er:

- Det benyttes en logaritmisk skala for x-aksen. En overveiende andel av landbrukseiendommene er små. En lineær skala ville stort sett kun vise en stor og lite instruktiv «klump» av små eiendommer, og en lang hale med få eiendommer deretter opp mot de store. Det ville blant annet være vanskelig å illustrere arealet mellom for eksempel 25 og 35 dekar. Ved å velge en logaritmisk skala blir området for de små eiendommene trukket ut og for de store trukket sammen.
- Kurvene som viser fordeling er normalisert. Det betyr at de begge dekker samme areal totalt, uavhengig av antallet eiendommer under hvert areal. Dette er valgt fordi man da lett kan se forskjellen i fordeling av eiendommene i hver kategori (her innenfor eller utenfor fjellkommuner), uten å bli «forstyrret» av det som er opplagt, nemlig at antallet eiendommer er forskjellig i de to klassene.

<sup>iv</sup> Det finnes alternativer – ett er større samdriftsenheter. Da kan økt omsetning av eiendommer være viktig, gitt at det blir en overføring til eiere som ønsker å inngå i større samdriftsenheter. Nå er samdriftspolitikken delvis avviklet; kvoteregler og driftstilskudd som favoriserte samdrifter ble avviklet / vesentlig redusert i 2015. Tallet på samdriftsenheter har gått kraftig ned de senere årene, fra et topp år på i underkant av 2000 i 2008. Samdrift eller ikke, det vil vel uansett lede til samme spørsmål som tankerekken med «større enheter» leder til – se avslutning av avsnittet.