

ØF-rapport 08/2016

HiHm oppdragsrapport 03/2016

Erverv av landbrukseiendommer

—

eiendomsstruktur og mulige konsekvenser ved endringer i konsesjonsreglementet

av

Tor Arnesen

Erik Mønness

Peter Vonlanthen (kapittel 5.2)

Eivind Meråk (kapittel 5.1)

Østlandsforskning

Østlandsforskning er et forskningsinstitutt som ble etablert i 1984 med fylkeskommunene og høgstolestyrene/de regionale høgstoleentra i fylkene Oppland, Hedmark og Buskerud som stiftere i samarbeid med Kommunaldepartementet.

Østlandsforskning er lokalisert i høgstolemiljøet på Lillehammer og har i tillegg kontorer i Hamar. Instituttet driver anvendt, tverrfaglig og problemorientert forskning og utvikling.

Østlandsforskning er orientert mot en bred og sammensatt gruppe brukere. Den faglige virksomheten er konsentrert om to områder:

Næringsliv og regional utvikling
Velferd, organisasjon og kommunikasjon

Østlandsforskning's viktigste oppdragsgivere er departement, fylkeskommuner, kommuner, statlige etater, råd og utvalg, Norges forskningsråd, næringslivet og bransjeorganisasjoner.

Østlandsforskning har samarbeidsavtaler med Høgstolen i Lillehammer, Høgstolen i Hedmark og Norsk institutt for naturforskning. Denne kunnskapsressursen utnyttes til beste for alle parter.

Høgstolen i Hedmark

Høgstolen i Hedmark er en statlig høgstole med utdanning og forskning for utdannings- og helsesektorene, jord-, skogbruks- og utmarksnæringsene, økonomi- og ledelsesopp-gaver i privat og offentlig sektor samt en rekke regionalt relevante, bransjespesifikke næringer. Høgstolen har en stor oppdragsvirksomhet og et aktivt samarbeid regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Høgstolen har 8400 studenter og ca 550 årsverk. Høgstolens faglige virksomhet er organisert i fire avdelinger med campus på Hamar, Elverum, Rena, Evenstad og Blæstad. Høgstolens administrasjon og institusjonsledelse har kontor på Terningen Arena i Elverum.

Høgstolen har også en omfattende oppdragsvirksomhet som svarer på regionale og nasjonale behov for etter- og videreutdanning og som gjennom forskningsoppdrag bidrar med ny viten på konkrete utfordringer i arbeids- og samfunnsliv.

ØF-rapport 08/2016

HiHm oppdragsrapport 03/2016

Erverv av landbrukseiendommer

—

**eiendomsstruktur og mulige konsekvenser ved endringer i kon-
sesjonsreglementet**

av

Tor Arnesen

Erik Mønness

Peter Vonlanthen (kapittel 5.2)

Eivind Meråk (kapittel 5.1)



316

No. 3.

Tredive Skilling Species.



1831.

Malling

Odeli Declaration.

Kjendgjort som Lars Johansen Bjørke
villens grund, at de gamle Gaard-
gards Gaardh Bjørke Lauvud-
ens 2^{de} Kammer, saa langt mine deler

TIL SIGRID

**JEG SPURTE DEN GAMLE PÅ SKJENKE-
STEDET OM VEIEN TIL FRELSE. DA BA HAN
OM ET BEGER MED VIN OG SA: Å HOLDE
MYSTERIENE SKJULT.**

(SITAT: SIGRID UNDSET)

Blygeringen

mit Signatur

Kons Fogd Jensen Buellet

mit Signatur

Lars vidne i Løtten und kjendgjort for Løtten
Løtten vidne den 16^{de} November 1831 og forsvart og
vidne i Løtten den 16^{de} Novbr 1831. Betalt kongl. Kasse 30
Krone og 30/100. Afgift 64/100. Salt i en (1) Kruke 4 (fjerde)
Killing. - Paa Fornæsens Høgen
(København)
med alle deler.

See 279

Tittel:	Erverv av landbrukseiendommer – eiendomsstruktur og mulige konsekvenser av endringer i konsesjonsreglementet	
Forfattere:	Tor Arnesen og Erik Mønness. Peter Vonlanthen (kap. 5.2) og Eivind Meråk (5.1)	
ØF-rapport nr.:	08/2016	
HiHm oppdragsrapport:	03/2016	
ISBN nr.:	978-82-7356-763-5 (ved referanse til Østlandsforskning)	
ISSN nr.:	1501-8571 (ved referanse til Høgskolen i Hedmark)	
Prosjektnummer:		
Prosjektnavn:	Analyse av konsesjonsreglementet for landbrukseiendommer	
Oppdragsgiver:	Norges Bondelag	
Prosjektleder:	Tor Arnesen	
Referat:	Rapporten inneholder resultater fra en analyse av forslag til endringer i konsesjonsloven for erverv av landbrukseiendommer.	
Emneord:	konsesjonsloven, endringsforslag, landbrukseiendommer, driftsstruktur eiendomsstruktur	
Dato:	31. januar 2008	
Antall sider:		
Pris:	Kr 150,- (trykket utgave) Rapporten kan lastes ned vederlagsfritt fra institusjonenes hjemmesider	
Utgiver:	Østlandsforskning Postboks 223 2601 Lillehammer Telefon 61 26 57 00 e-mail: post@ostforsk.no http://www.ostforsk.no	Høgskolen i Hedmark Lærerskolealléen 1 2418 Elverum Telefon 62 43 00 00 e-mail: postmottak@hihm.no http://www.hihm.no

Fremstilt etter KOPINOR avtaleverk, KOPINOR, Stenergate 1 0050 Oslo 1. Ytterligere eksemplarfremstilling i strid med åndsverkloven kan medføre erstatningsansvar.

Forord

Dette er svar på et oppdrag fra Norges Bondelag. Per Kristian Haugen – kommentator i Aftenposten – publiserte 11. november 2013 «*Norsk landbruk for dummes*» - og karakteriserte systemet som «*Avskrekkende*» med følgende fyndord: «*Dessverre har dette feltet vært ansett som så komplisert at ingen mennesker med alminnelige åndsevner kunne mestre det.*» Vi må på vår side dessverre melde om at vi stiller med alminnelige åndsevner, men mener å kompensere ved å anvende våre metoder og vårt ethos som forskere. Avgjørende i den sammenheng er at all behandling av informasjon og vurderinger som måtte følge i kjølvannet hefter forfatterne alene for. Av dette følger ikke et komplett bilde av situasjonen eller avveining av alle perspektiv og momenter. Forskere må som andre treffe valg med hensyn til hva vi mener er mest relevant i forhold til spørsmål vi stiller, og velge metoder vi mener passer best til å belyse problemstillingene. Noen vil se mangler i arbeidet fra sine perspektiv, andre vil finne det dekkende. Vårt krav til etterrettelighet er derimot et absolutt metodekrav, og skal ikke ha mangler.

Noen dager før den avtalte avslutningen av redaksjonen for dette arbeidet publiserte Landbruks- og matdepartementet sitt høringsforslag til endring av konsesjonslov, jordlov og odelslov. Det var nødvendig å se denne analysen i sammenheng med dette forslaget. Denne redaksjonen er ikke høringsinstans i den sammenheng, men de analyser og vurderinger som departementet gjør er viktige for også det foreliggende arbeidet. Vi ble derfor enige med oppdragsgiver Norges Bondelag, om å forlenge fristen for denne analysen for å kunne i noen grad å ta hensyn til og ha mulighet for å kommentere departementets forslag i forhold til de drøftinger og avveininger som vi gjør i dette arbeidet. Dette er gjennomført, men våre kommentarer og drøftinger er ikke å oppfatte som et høringsinnspill.

Vi takker for å ha møtt velvillighet hos forskjellige ressurspersoner vi har kontaktet i løpet av dette arbeidet. En spesiell takk til Joar Brukvangen og Jon Jamtli hos Fylkesmannen i Hedmark for nyttig veiledning i det «avskrekkende» systemet.

Lillehammer, 21. september 2016
Østlandsforskning

Tor Arnesen – Forsker
Prosjektleder

Rena 21. september 2016
Høgskolen i Hedmark

Erik Mønness – Professor

Innhold

Forord.....	8
Innhold	10
Sammendrag.....	17
1 Konesesjon og landbrukseiendommer	19
1.1 Konesesjon og erverv av landbrukseiendom.....	19
1.2 Konesesjonslovens formål	20
1.3 Nytt regelverk for konesesjon?	21
1.4 Høringsnotat med forslag til endring av konesesjonsloven	24
1.5 Stortingsvedtakene, departementsforslagene og dette arbeidet.....	25
2 Om konesesjonsreglementet for erverv.....	26
2.1 Informasjon knyttet til de enkelte kriteriene	26
2.1.1 <i>Ex ante</i> og ikke-vurderingsbaserte kriterier og lovtekst.....	27
2.1.2 <i>Ex post</i> og ikke vurderingsbaserte kriterier og vurderingsbaserte kriterier.....	28
2.2 Hvor mange kombinasjoner av kriterier for konesesjon finnes det?.....	29
2.3 Definisjon av symbolbruk	29
2.4 Konesesjonslovens § 4.4 – eiendommens karakter.....	30
2.5 Konesesjonslovens § 5.1 + § 5.2 – erverver stilling	31
2.6 Odelsloven § 2.....	32
3 Data og metode	33
3.1 Registre benyttet i datasettet	33
3.1.1 Landbruksregistret.....	33
3.1.2 Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregister (GAB-registret).....	33
3.1.3 Kobling av Landbruksregistret og GAB-registret	33
3.1.4 Omsetningsdata	34

3.1.5	Erverv innen familie.....	34
3.2	Utvalg definisjoner og begrep.....	35
3.2.1	Landbrukseiendom.....	35
3.2.2	Grunneiendom.....	35
3.2.3	Landbruksbedrift.....	35
3.2.4	Landbruksforetak.....	36
3.2.5	Produsentnummer.....	36
3.2.6	Grense for registrering av aktivitet - hobbybruk.....	36
3.3	Datasettet.....	37
4	Resultater.....	40
4.1	Sammenlikning med tallgrunnlag benyttet av departementet i høringsnotat.....	40
4.2	Landbrukseiendommer og arealkategoriene.....	41
4.3	Analyse av de enkelte sentrale kriteriene i konsesjonssystemet.....	44
4.3.1	Beboelseshus / bolig.....	48
4.3.2	Produsentnummer.....	49
4.4	Kombinasjoner av kriterier for konsesjon.....	53
4.4.1	Konsesjonsloven § 4 og unntak på grunnlag av eiendommens karakter.....	54
4.4.2	Kombinasjon areal og produksjonsnummer.....	56
4.4.3	Konsesjonsloven § 5 og unntak på grunnlag av erververs stilling.....	56
4.4.4	Endring i arealkrav og eiendommer med boplikt og produsentnummer.....	60
4.4.5	«annet areal» og skogareal ved konsesjonsfri familieervert.....	61
4.4.6	«annet areal» og skogareal ved «fritt salg».....	62
4.5	Priskontroll.....	62
4.6	Ren skog.....	63
4.7	Endringer i arealet ved reglementsending.....	65

5	Konsesjonspolitikk i Sverige og Sveits.....	68
5.1	Sverige.....	68
5.1.1	Loven av 1979.....	68
5.1.2	Inngang til 90-tallet.....	69
5.1.3	Sverige etter EU-inntreden.....	69
5.2	Sveits.....	71
5.2.1	Bakgrunn.....	71
5.2.2	Grunnloven og artikkel 104 om Landbruket.....	71
5.2.3	Den føderale loven om Landbrukets eiendomsrett (BGBB).....	72
5.2.4	Landbrukets eiendomsrett (BGBB).....	73
5.2.5	BGBB – Virkeområde.....	73
5.2.6	BGBB – og praksis.....	75
5.2.7	BGBB – foreslåtte og faktiske endringer – en diskusjon.....	79
6	Drøfting.....	84
6.1	Eiendomsstruktur og driftsstruktur.....	84
6.2	En struktur med avvik og uklare styringssignaler?.....	88
6.3	Hva med konsesjonslovens bosettingshensyn?.....	89
6.4	Reduserer forslag til endring i konsesjonsreglement og jordlov avviket mellom eiendoms- og driftsstruktur?.....	91
6.4.1	Hva er målsetningen?.....	91
6.4.2	Endringer i konsesjonsloven og målsetningene.....	93
6.4.3	Endring i jordloven og målsettingene.....	94
6.5	... og fremtiden?.....	95
	Referanser.....	98
	Vedlegg 1: Uten jord eller skogressurser.....	103
	Vedlegg 2: Antall og areal for landbrukseiendommer.....	104

Figuroversikt

Figur 1: Antall erverv av landbrukseiendom i perioden 2009 – 2014 totalt (heltrukket linje) og herav innen familie (brukket linje). Kilde: Statistisk sentralbyrå..... 20

Figur 2: Illustrasjon av fordeling av arealtype i Landbruksregisteret på landbrukseiendommer og landsdeler. Størrelsesforholdet mellom kurvene i hver figur avspeiler størrelsesforholdet i antall landbrukseiendommer mellom landsdelene. Y-aksen log-skalert (log 10). Rød prikk viser medianverdien. Tallene i boksene over figurene gir antall landbruksenheter. NordNorge er Finnmark, Troms og Nordland, MidtNorge er Trøndelagsfylkene, VestNorge er Møre og Romsdal, Sogn og Fjordane og Hordaland, Sør-Norge er Rogaland, Agderfylkene og Telemark. ØstNorge er resten av fylkene. Kilde: Landbruksregisteret..... 44

Figur 3: Fordeling av antall jordbrukseiendommer etter størrelse på fulldyrka og overflatedyrka jord. Figuren gir et visuelt inntrykk av fordelingen av jordressursene for alle landbrukseiendommer i landet under ett. Figuren viser at 8 % flere landbrukseiendommer vil for dette kriteriet isolert erverves uten konsesjon dersom krav til dyrkbar jord økes fra 25 til 35 dekar. Kilde: Landbruksregisteret..... 45

Figur 4: Fordeling av antall landbrukseiendommer med minst 1 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord – merk at X-aksen nå er log-skalert (log 10). Figuren gir et visuelt inntrykk av fordelingen av jordressursene for alle landbrukseiendommer (fulldyrket pluss overflatedyrket) i landet under ett. Figuren viser at cirka 8,5 % flere landbrukseiendommer vil for dette kriteriet isolert kunne avhendes uten konsesjon dersom krav til dyrkbar jord økes fra 25 til 35 dekar. Kilde: Landbruksregisteret. 46

Figur 5: Antall landbrukseiendommer fordelt på landsdeler etter dyrkbart jordareal (fulldyrket pluss overflatedyrket) per landbrukseiendom (min.-verdi er 1 dekar). Størrelsesforholdet mellom kurvene avspeiler størrelsesforholdet i antall landbrukseiendommer mellom landsdelene. Y-aksen er log-skalert (log 10). Rød prikk viser medianverdien. NordNorge er Finnmark, Troms og Nordland, MidtNorge er Trøndelagsfylkene, VestNorge er Møre og Romsdal, Sogn og Fjordane og Hordaland, Sør-Norge er Rogaland, Agderfylkene og Telemark. ØstNorge er resten av fylkene. Kilde: Landbruksregisteret..... 47

Figur 6: Antall landbrukseiendommer med og uten beboelseshus (bolig) og fordelt på jordarealets (fulldyrka og overflatedyrka) størrelse og for landet under ett. Merk: Y-akse er logaritmisk (log 10). Kilde: Landbruksregisteret og GAB. 48

Figur 7: Fordeling av antall landbrukseiendommer på arealet av dyrkbar jord (sum fulldyrket og overflatedyrket – minimum 1 dekar) og for to grupper: om landbrukseiendommen har tildelt produsentnummer eller ikke – merk at Y-aksen er log-skalert (log 10). Kilde: Landbruksregisteret..... 51

Figur 8: Antall landbrukseiendommer med beboelseshus (bolighus) og størrelsen av jordbruksarealet (fulldyrket og overflatedyrket) fordelt på landbrukseiendommer med og uten tildelt produsentnummer. Landsbasis. Merk: Y-skala er log-skalert (log 10). Kilde: Landbruksregisteret og GAB 53

Figur 9: Fylkesvis, prosentandeler landbrukseiendommer med bolig, med boplikt og antall som (1) er utenfor konsesjonsreglementet i dag, og (2) som ytterligere blir frigjort, dersom landbrukseiendommen overdras innen familie. Kilde: Landbruksregistret og GAB-registret.... 58

Figur 10: samsillet mellom jordareal og skogareal. Hvitt felt: landbruks eiendommer der familieoverdragelse ikke krever konsesjon og heller ikke boplikt. Grønt og gult felt: krever enten boplikt ved konsesjonsfri overtakelse, eller konsesjon, med nåværende regler. Ved endring av grense for dyrkbar jord til 35 da, «frigis» det gule området for boplikt..... 59

Figur 11: Samsillet mellom jordareal og skogareal for landbrukseiendommer med beboelseshus / bolig. Hvitt felt: landbruksareal der familieoverdragelse ikke krever konsesjon og heller ikke boplikt. Grønt og gult felt: krever enten boplikt ved konsesjonsfri overtakelse, eller konsesjon, med nåværende regler. Ved endring av grense for dyrkbar jord til 35 da, «frigis» det gule området for boplikt..... 60

Figur 12: Fordeling av «annet areal» (utmark) for 78 956 eiendommene som kan erverves uten konsesjon og uten boplikt innen familie – dette er eiendommer med skogareal inntil 500 dekar. Kilde: Landbruksregistret og SSB..... 61

Figur 13: Størrelsesfordelingen av rene skogeieendommer fylkesfordelt; minimum skogareal er 25 dekar. Boksene i figuren viser median-størrelse (streken i boksene), og minste og største arealverdi for de 50 % midterste eiendommene etter størrelse (selve boksen). De 25 % minste og de 25 % største eiendommene ligger henholdsvis under og over boksen. «*» og «○» markerer avvikende (her) særlig store skogeieendommer. Merk: Y-skala er logaritmisk. Kilde: Landbruksregistret..... 65

Figur 14: Fordeling av antall 17 728 landbrukseiendommer uten jord- og skogressurser etter størrelse og landsdel. Rødt punkt viser medianverdien. Merk: Y-skala er log-skalert. Kilde: Landbruksregistret..... 103

Tabelloversikt

Tabell 1: Utdrag fra lovteksten - konsesjonsloven § 4 og § 5.....	28
Tabell 2: Omsetning løst som erverv innen familie eller ikke innen familie i perioden 2008 til 2014. Kilde: SSB.....	34
Tabell 3: Liste over variable i datasettet	37
Tabell 4: Utvalgte hovedtall for landbrukseiendommer i landbruksregistret per 20. april 2016 og per desember 2014 (hentet fra Landbruks- og matdepartementet (2016a). Med jord menes i tabellen summen av fulldyrket og overflatedyrket. Kilde: se teksten under tabellen.....	40
Tabell 5: Landbrukseiendommer med beboelseshus. Kilde: Landbruksregistret og GAB-registret.....	48
Tabell 6: Landbrukseiendommer tildelt eller ikke tildelt produsentnummer som et mål på landbruksaktivitet. Landet under ett. Kilde: Landbruksregistret. Alternative «Aktivitetstall fra SSB» – basert på jordbruksbedrifter og skogavvirkning. Kilde: SSB.....	49
Tabell 7: Fordeling av landbrukseiendommer med og uten produsentnummer på landsdeler. Kilde: Landbruksregistret.....	50
Tabell 8: De samlede jordressursene (fulldyrket og overflatedyrket) fordelt på landbrukseiendommer som har eller ikke har tildelt produsentnummer. Landsbasis. Jordressurser som tilhører eiendommen og anslag over hvor stor andel som leies / lånes fra bruk uten produsentnummer. Kilde: Landbruksregistret.....	51
Tabell 9: Viser pr, fylke, totalt antall eiendommer, hvor mange som er konsesjonsfrie, uten boplikt, uten priskontroll, under nåværende reglement og under alternativt reglement - her dersom konsesjonsarealgrense for dyrkbar jord (fulldyrket pluss overflatedyrket) økes fra 25 til 35 dekar. Totalarealkrav mindre eller lik 100 daa uansett om minimumsareal endres. Kilde: Landbruksregistret.....	54
Tabell 10: Det er 31 263 eiendommer som krever konsesjon dersom fritt salg, men som er konsesjonsfri uten boplikt om den selges innen familie. Dette tallet øker med 26 % eller 8010 til 39 273 med 35 dekar dyrkbar jord som ny regel (totalareal ≤ 500 dekar skog uansett regelendring eller ikke). Kilde: Landbruksregistret.	55
Tabell 11: Landbrukseiendommer som er konsesjonsfrie ved fritt salg, og hvor mange som i tillegg blir det med ny 35 dekar jordgrense og 100 dekar totalarealgrense (som før), fordelt på om nåværende eier har produksjonsnummer eller ikke. Fordeling antall erverv som går til fritt salg versus familieovertakelse basert på erfaringstall perioden 2010 – 2014. Kilde: Landbruksregistret.....	56
Tabell 12: Fylkesvis, antall og andeler eiendommer med beboelseshus, med boplikt og antall som blir frigjort, dersom eiendommen overdras innen familie. Kilde: Landbruksregistret	57

Tabell 13: Mulig endring i antall erverv med boplikt ved overdragelse innen familie ved økning av arealgrense for dyrkbar jord fra 25 dekar til 35 dekar. Kilde: Landbruksregistret og SSB.... 60

Tabell 14: antall og andel av faktisk omsetning i 2014 i fritt salg som var gjenstand for priskontroll, og hvor mange som ville ha hatt priskontroll under reglementet som ble innført våren 2016. Kilde: SSB..... 62

Tabell 15: «Ren skogseiendom» er definert som maksimalt 5 dekar jord og minst 25 dekar skog på eiendommen, og uansett om det er bebyggelse eller ikke. Fylkesfordelt og sortert etter synkende andel rene skogseiendommer. Vedtak 488 (side 23). Kilde: Landbruksregistret 63

Tabell 16: Fulldyrket eller overflatedyrket areal (daa) og endringer i konsesjonsreglementet knyttet til eiendommens karakter (arealer for regelen § 4.4). Merk at ubebygd eiendom med dyrket jord kommer i tillegg. Kilde: Landbruksregistret. 66

Tabell 17: Fulldyrket eller overflatedyrket areal (daa) og endringer i konsesjonsreglementet. Beboelseshus, boplikt, familieoverdragelse (arealer for regelen familieomsetning § 5.1+2). Kilde: Landbruksregistret..... 67

Tabell 18: Støttenivåer per hektar jordbruksareal i Sverige 1994 og 2005 71

Tabell 19: Landbruksvirksomheter, sysselsatte og landbruksareal i Sveits og etter to eksempekantoner; Graubünden og Aargau. Utvikling 2000-2015. Kilde: («Bundesamt für Statistik», 2016) 75

Tabell 20: Kanton Graubünden. Tallet på forføyninger etter type og år. 2013-2015. Forføyninger som involverer aktører utenom familien/slekta. Kilde: GIHA, Kantonale Verwaltung Graubünden, Chur 77

Tabell 21: Kanton Aargau. Tallet på søknader/saker etter BGGB behandlet av Landwirtschaft Aargau. 2014 og 2015. Saker som involverer aktører utenom familien / slekta. Kilde (Peter, 2016, s. 16)..... 78

Tabell 22: Antall landbrukseiendommer og tilhørende arealer for landbrukseiendommer som er medtatt i denne analysen. Kilde: Landbruksregistret (ultimo april 2016)..... 104

Sammendrag

Stortinget har bedt regjeringen komme med forslag til endring av konsesjonsvilkår med tilhørende lovverk og forskrifter for landbrukseiendommer. Forslagene behandler både vilkår knyttet til landbrukseiendommens karakter (arealtyper og - størrelser, bebyggelse, omsetningspris), erververs stilling (familietilknytning) og delingsvilkår. Endringene kan dermed omfatte både konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Regjerings forslag foreligger, soen ultimo juni 2016, som et høringsdokument. Rapporten gjennomfører på oppdrag fra Norges Bondelag en vurdering av hvilke konsekvenser de foreslåtte endringene har for eiendomsstrukturen i landbruket.

Analysene i rapporten bygger på kobling av tallmateriale fra Landbruksregistrert (per 20. april 2016) (arealdata og produsentnummer), Statistisk sentralbyrå for data om omsetning av landbrukseiendommer (omsetningsbeløp, fritt salg eller familieervert) og grunneiendom, adresse og bygningsregistret (GAB). Det er 204 096 landbrukseiendommer i analysen, hvorav 165 975 har minst 5 dekar jord (overflatedyrket eller fulldyrket) eller minst 25 dekar produktiv skog og 57 158 landbrukseiendommer har tilknyttet produsentnummer (og et utvalg av disse igjen mottar produksjonstilskudd – hvor mange inngår ikke i denne analysen).

I dette sammendraget gjengis kun enkelte tall for landet som helhet. For variasjon mellom landsdeler og fylker, vises til teksten. Det er videre gjennomført en sammenlikning med relevante landbrukspolitiske problemstillinger i Sverige og Sveits. Det vises også her til de respektive avsnittene.

Tallmaterialet gir ikke grunnlag for kvantitativt basert analyse av hvilke konsekvenser endringer i delingsreglementet (tilhørende jordloven) kan ha for eiendomsstrukturen. Den problematikken er derfor kun behandlet i den avsluttende drøftingen, og da i forhold til formålet med konsesjonsloven.

Analysene viser at endringer i arealvilkår for konsesjonsfrihet (økning fra ikke mer enn 25 dekar jord til 35 dekar jord, uendret krav om ikke mer enn 100 dekar totalt), fører til at andelen fritatte ervert øker fra 33,7 % til 36,2 % av landbrukseiendommene, det vil si en økning på 7,4 %. Økningen er om lag den samme enten eiendommene har tilknyttet produsentnummer eller ikke.

Det er 31 263 landbrukseiendommer som krever konsesjon dersom fritt salg, men som er konsesjonsfri uten boplikt om den selges innen familie. Dette tallet øker med 25 % eller 8010 med 35 dekar dyrkbar jord som ny regel. Skogareal er 500 dekar skog uansett regelendring eller ikke i dette tallet.

Konsekvenser for unntak på grunn av erververs stilling (ervert innen familie og boplikt uten konsesjon) i kombinasjon med areal jord (fra 25 til 35 dekar overflate- og fulldyrket) viser at nye 7,4 % av landbrukseiendommer (med bolig / beboelseshus – totalt 155 766 landbrukseiendommer i vårt materiale) blir unntatt boplikt med foreslåtte endringer.

Hva angår jord, skog og ervert innen familie og forholdet til konsesjon og boplikt på de 157 566 eiendommene som har beboelseshus, så vil nye 11 503 eiendommer bli unntatt dersom kravet til jordareal endres fra inntil 25 dekar til inntil 35 dekar; det er 7,3 % av totalen.

Arealbetraktet medfører endring i konsesjonsbetingelsene fra maksimalt 25 til 35 dekar til at mens 4,6 % av jordarealet (fulldyrket og overflatedyrket) er konsesjonsfritt, så blir 6 % av arealet konsesjonsfritt. Selv om dette er en økning på 31,9 %, så er det allikevel relativt små tall.

Jordbruksareal (overflatedyrket og/eller fulldyrket) og for landet under ett som blir «frigitt» som følge av regelendring knyttet seg til erververs stilling, blir i underkant av 350 000 dekar jord. Det tilsvarer 4,3 % av jordarealene (overflate- og fulldyrka).

Det gis ikke her noen sammendrag av den avsluttende drøftingen, men vises til teksten her.

1 Konesesjon og landbrukseiendommer

1.1 Konesesjon og erverv av landbrukseiendom

Hovedregelen i konesesjonsloven (Landbruks- og matdepartementet, 2003) er fastlagt i § 2, og fastslår at det oppstår konesesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Konesesjon betyr at erverver av eiendom må få ervervet godkjent av konesesjonsmyndighet. Det er i loven selv gjort en rekke unntak fra hovedregelen. Videre kan departementet gjennom forskrift gjøre unntak fra lovens hovedregel.

Dette arbeidet dreier seg om erverv av landbrukseiendommer. En landbrukseiendom er en eiendom som benyttes eller kan benyttes til jord- og/eller skogbruk. En landbrukseiendom kan bestå av en eller flere grunneiendommer¹ med dens teiger og tilhørende rettigheter på/over fremmed grunn. Landbrukseiendommen er bygget opp omkring en eiendomsrett. Eiendomsretten hjemler en eller flere eiere, og da med eiers juridiske så vel som fysiske råderett. Eier kan være en vanlig person eller en juridisk person² med den nødvendige råderett over grunn.

«Erverv» er et fellesord for alle måter å overta i dette tilfellet en landbrukseiendom på; det være seg ved kjøp, arv, gave osv. De fleste (flertallet av) erverv av landbrukseiendommer er i dag og har så langt vært konesesjonsfrie, i hovedsak enten på grunn av arealenes størrelse (eiendommens karakter) eller på grunn av at ervervet skjer i nær familie (erververs stilling).

Grunnlag for konesesjonsfrihet kan derfor i flertallet av erverv deles inn i to hovedgrupper;

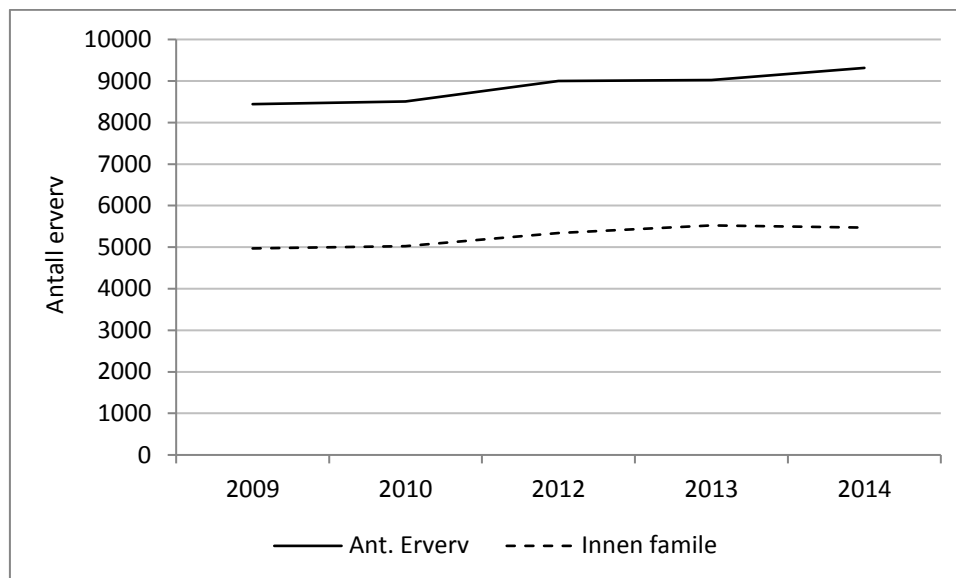
1. Unntak som beror på eiendommens art, for eksempel om eiendommen er en landbrukseiendom eller ikke, eller om den er bebygget eller ei (eiendommens karakter)
2. Unntak som beror på erververens stilling, for eksempel om erververen har overtatt eiendommen av nær slektning (erververs stilling)

Imidlertid forutsettes ved konesesjonsfritt erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse en egenerklæring om boplikt som grunnlag for konesesjonsfrihet – slik at man med en viss rett kan si at «konesesjonsfri» skal forsås som «konesesjon gitt automatisk ved egenerklæring om at et sett konesesjonsvilkår er innfridd og må etterleves».

Antall erverv av landbrukseiendommer har gjennom de senere årene beveget seg opp mot 10 000 i året. Som neste figur viser så har andelen erverv innen familie, som er konesesjonsfrie gitt egenerklæring, utgjort den største andelen av ervervene gjennom årene. For perioden 2009 til 2014 har denne vært stabilt mellom 58 % og 61 %.

¹ Grunneiendom er betegnelsen for den matrikulære eiendomsenheten. En matrikkel er et offentlig register over grunneiendommer (eiendomsregister).

² «Med juridisk enhet menes bl.a. aksjeselskap, allmennaksjeselskap, andre næringsdrivende selskaper, næringsdrivende stiftelser, foreninger og andre innretninger som driver næringsvirksomhet, enkelt-personforetak, statsforetak, interkommunale selskaper, kommunale og fylkeskommunale foretak.» (Statens landbruksforvaltning, 2006, s. 14)



Figur 1: Antall erverv av landbrukseiendom i perioden 2009 – 2014 totalt (heltrukket linje) og herav innen familie (brukket linje). Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Konsesjonsbelagte og konsesjonsfrie erverv av landbrukseiendom skal behandles i dette arbeidet. Formålet er i første rekke å gjøre en vurdering av hva endringer i dagens reglement for å regulere erverv av landbrukseiendommer kan ha som følge for omsetning av landbrukseiendommer og i neste omgang eiendomsstrukturen i landbruket.

1.2 Konsesjonslovens formål

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv har som formål:

«å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.»*

(Landbruks- og matdepartementet, 2003, avsn. 1)

Lovens skal tilgodese flere formål som skal vurderes i de enkelte sakene, og det kan åpenbart finnes tilfeller hvor det kan foreligge formålskonflikter. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen. Individuelle forhold som tilhørighet og tilknytning til eiendommen kan også være relevante, men da som korrigerende momenter, og skal ikke i vektlegges i like stor grad. Men så er det og slik at det samfunn og den sammenhengen som loven skal virke innfor er i en kontinuerlig endring. Det betyr at objektive forhold som skal gi tyngde til de forskjellige formålene som

skal tilgodeses, endrer seg over tid. Dessuten vil hensynet til de forskjellige formålene måtte variere avhengig av regionale og lokale forhold. For eksempel vil gjerne behov for utbyggingsgrunn være betydelig større ved ekspanderende byer, mens hensynet til bosettingen kan bli tillagt forholdvis større vekt i rurale og tynt befolkende områder. Hensynet til miljøet og allmenne naturverninteresser er likeså et hensyn under utvikling, og påvirket av en rekke forhold fra kunnskapsutvikling til nasjonal og internasjonal klima- og miljøpolitikk. Hva som er framtidige generasjoners behov og hva som tjener landbruksnæringen er heller ikke et entydig kriterium, og igjen bevegelige mål. Landbruksnæringen selv har og gjennomgår en betydelig strukturendring hva angår driftsopplegg- eller driftsstruktur, noe som også har og vil ha påvirkning på hva som forstås som en egnet eiendomsstruktur, og i neste omgang over tid også utforming av konsesjonsreglementet. Formålet med konsesjonsloven slik det kommer til uttrykk i § 1 er ikke entydig og uten betydelig tolkingsrom. Det er derfor ikke uventet at det i dokumentene til odelstingets behandling i 2001 av revisjon av konsesjonsloven i 2003³, er tilføyd følgende kommentar til:

«Det er lagt til grunn i praksis at formålsbestemmelsen bl.a. gir grunnlag for å legge vekt på hensynet til bosetting.»

(Stortinget, 2001, Kapittel 3.3)

Og det var da og i 2001 at formålsbestemmelsen ble endret, og bosettingshensynet ble inntatt i formålsbestemmelsen. Dette kan antakelig henføres til økende fokus på kommuner som sliter med fraflyttingsproblemer og dertil synkende innbyggertall, og man ser at regelverket ikke hjelper kommunene med å begrense den negative trenden i den grad de ønsker. Hensynet til bosetting har siden 1974 vært et moment som skulle tas med i vurderingen om konsesjon skal gis eller ikke, men ved å spesifikt nevne det i formålsparagrafen ønsket en å gjøre boplikten mer målrettet. Bosettingshensynet skal nå tillegges særlig vekt ved avgjørelsen om konsesjon skal innvilges eller ikke. Etter konsesjonslovens regler kan kommunene treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosetting en allerede har i kommunen.

1.3 Nytt regelverk for konsesjon?

Konsesjonsloven er politisk omstridt. Regjeringen Solberg foreslo 20.06 2014 å avvikle enkelte element i konsesjonsloven (Landbruks- og matdepartementet, 2014a) som skulle innebære at

«det ved konsesjonsvurderingen ikke skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendommer. Bestemmelsen omtales til vanlig som «priskontrollen».»

(Landbruks- og matdepartementet, 2014b)

³ Og som fremgikk av sammenhengen i regelverket, jf konsesjonsloven § 6 der boplikt var bestemt som vilkår for konsesjonsfrihet og tilsvarende bestemmelser i odelsloven § 27

Departementet henviste til at det var et mindretall erverv hvor det var aktuelt med priskontroll etter dagens regler, og at ressursinnsatsen for å drive denne kontrollen heller ikke sto i forhold til behovet. Regjeringen så sitt forslag inn i en situasjon hvor også eiendomsretten var oppe til debatt:

«Regjeringen har i sin politiske plattform under streket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.»

(Landbruks- og matdepartementet, 2014a)

Vi skal ikke her gjøre noen analyse av den politiske debatten som forslaget avfødte, men nøye oss med å vise til noen av synspunktene som viser bredden i debatten.

Ola Borten Moe, 1. nestleder i Senterpartiet, uttalte blant annet i en kronikk i Dagbladet 10. august 2015 – med referanse til konsesjonsloven og forslaget om å avvikle den, at:

«dagens lovverk som sikrer personlig eierskap, gjerne lokalt forankret - og i alle tilfeller nasjonal kontroll med jord og skogressursene våre. Innenfor et slikt reglement det min spådom at det ikke vil ta lang tid før ansiktsløs kapital bygger opp store jord og skogeiendommer. Vanlige folk vil presses ut av markedet, makt og ressurser vil bli sentralisert.»

(Borten Moe, 2015)

I samme retning uttalte daværende leder i Norges Bondelag, Lars Petter Bartnes, seg mot endringer i konsesjonsloven i samme sak, og hevdet at:

«- Landbruket i dag er bygd opp nettopp rundt den selveiende norske bonden og familien. Dette er en viktig del av den norske modellen. Dette forslaget innebærer at det i framtiden skal være fritt fram for aksjeselskaper, pensjonsfond og andre aktører med rene kommersielle interesser å sikre seg kontroll over de norske landbruksarealene. Regjeringen legger nå i praksis opp til at en person eller et selskap kan eie ei hel bygd. Norges Bondelag advarer sterkt mot ei slik utvikling.»

(Sandmo, 2014)

Saken ble behandlet i Stortinget med følgende resultat:

«Vedtak 482

Prop. 124 L (2013–2014) – Endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll) – sendes tilbake til regjeringen.»

Sågar med det som kan oppfattes som en skjerpelse; en ”smekk over fingrene” for å bruke et folkelig uttrykk:

«Vedtak 491

Stortinget ber regjeringen presisere overfor landbruksforvaltningen, fylkesmannsembetet, kommunene og fylkeskommunene at konsesjonslovens bestemmelser om priskontroll skal følges.»

Men samtidig som Stortinget sendte saken tilbake til Regjeringen, ba Stortinget Regjeringen komme tilbake med en mer omfattende sak hvor en rekke andre forhold ved konsesjonsreglementet skal vurderes og forslag til eventuelle endringer begrunnes, nemlig:

«Vedtak 483

Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

Vedtak 484

Stortinget ber regjeringen fastsette at det ikke skal være priskontroll ved overtakelse av en eiendom med bolighus, med mindre overdragessummen overstiger 3,5 mill. kroner.

Vedtak 485

Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.

Vedtak 486

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt bo- plikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Vedtak 487

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsloven § 2.

Vedtak 488

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

Vedtak 489

Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktet, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.

Vedtak 490

Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.»

(Stortinget, 2016)

1.4 Høringsnotat med forslag til endring av konsesjonsloven

Departementets høringsnotat med forslag til endring av konsesjonsloven som en oppfølging av stortingets vedtak (forrige kapittel) forelå datert 27. juli 2016 (Landbruks- og matdepartementet, 2016a) – 3 dager før redaksjonen for dette arbeidet ble avtalt lukket. Dette har gitt noe, men også knapp tid til å drøfte de forslagene som ligger i høringsnotatet.

Departementets forslag slik de foreligger i høringsnotatet følger i grove trekk de vedtakene som ble gjort av stortinget i 2014 og som er gjengitt i forrige avsnitt. Av særlig betydning for dette arbeidet er oppfølging av:

- Vedtak 484, overdragelsessum justeres opp til 3,5 millioner kroner før priskontroll slår inn. Dette er allerede er innført.
- Vedtak 486, arealgrense for fulldyrket pluss overflatedyrket jord økes fra 25 dekar til 35 dekar for *bebygd* landbrukseiendom før konsesjonsplikt slår inn, følges opp som forslag.
 - Departementet følger også opp med et forslag som går ut over Stortingets vedtak, om å sløyfe dagens bestemmelse om en arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog ved erverv av bebygd eiendom med både skog og jord.
 - Tilsammen betyr disse to forslagene fra departementet at priskontroll kun blir avhengig av om bebygd landbrukseiendom består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
- Vedtak 490, arealgrense for *ubebygd* landbrukseiendom med både jord og skog sender departementet to alternative endringsforslag til høring; ett hvor det ikke gjøres noen endring og alle ubebygde landbrukseiendommer blir underlagt priskontroll; ett hvor priskontroll unnlates dersom eiendommen ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Vedtak 487, tilsvarende arealgrenser for odlingsjord, følges opp som forslag
- Vedtak 488, oppheving av priskontroll for rene skogseiendommer, følges opp som forslag
- Vedtak 489, deling og overdraging av jord og skog med bortfall av samtykkekrav, følges opp med forslag til endring:
 - Departementet foreslår nye regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt (*«for å stimulere til salg av tilleggsjord og –skog»* (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 9)). Unntaket er betinget av:
 - at erververs landbrukseiendom er av en viss størrelse; og her ber departementet om innspill til hvor denne grensen bør ligge, *«f.eks. på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog»* (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 9)

- ervervet må gjelde hele landbrukseiendommen, med åpning for at:
 - at eier deler fra tun på ikke mer enn 5 dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller – skog til egen landbrukseiendom
- at jordbruksarealet hos ervervende eiendom er i drift
- et ervervende eiendom må enten være tilgrensende eiendom, eller ha leid eller forpaktet jordarealet i minst 5 år forut for ervervet
- I tillegg foreslår departementet en regel om unntak fra søknadsplikt etter delingsbestemmelsen (i henhold til jordloven § 12 - (Landbruks- og matdepartementet, 1995), men uten konsekvens for plan- og bygningsloven) for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust (*«ønske om å bidra til ... og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom»*) (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 9f)
- Vedtak 490, unndra skogen for priskontroll i kombinerte skog og jordeiendommer.

1.5 Stortingsvedtakene, departementsforslagene og dette arbeidet.

Dette arbeidet er en kvantitativt basert analyse av enkelte konsekvenser ved endring av konsesjonsreglementet i henhold til vedtakene 486 (heve arealgrensen for konsesjon til 35 dekar), 488 (ikke priskontroll på rene skogeiendommer), og 490 (skogen i kombinerte jord- og skogeiendommer unntas priskontroll) (se side 23).

Forslagene som følger av Vedtak 489 (ervert av tilleggsjord uten samtykke eller konsesjon) og for så vidt Vedtak 488, gjerne i kombinasjon med Vedtak 489 kan utløse i endringer i eiendomsstrukturen betinget av hvilke valg avhender og / eller erverver tar. Dette kan være gjenstand for en drøfting og en kvalitativ vurdering av mulige utviklingsbaner, men det vil være vanskelig å anslå sannsynligheter for den ene eller andre utviklingsbanen. Vi kommer tilbake til dette i drøftingskapittelet.

2 Om konsesjonsreglementet for erverv

2.1 Informasjon knyttet til de enkelte kriteriene

Vi skal i det følgende se på de enkelte kriteriene som inngår i konsesjonsreglementet:

- Ex ante og ikke vurderingsbaserte kriterier og hvor det foreligger informasjon om gitte størrelser forut for en omsetning og som (delvis) er bestemmende for hvordan et erverv skal behandles i konsesjonsreglementet uavhengig av erververs eller avhenders valg, det vil si. *ex ante* informasjon. Det er i første rekke:
 - Landbrukseiendommens karakter - Arealstørrelser for jord og skog
 - Endringsforslag refererer seg i første rekke til Vedtak 486 – se side 23. Resultatet av en slik endring kan være gjenstand for en relativt presis kvantitativ analyse basert på kjente arealstørrelser.
 - Om eiendommen er bebygd og om boligforhold / beboelseshus
 - Med bebygd / ubebygd landbrukseiendom refereres til enhver type bebyggelse; om en landbrukseiendom er bebygd eller ikke, har betydning for hvorvidt det er unntak for konsesjonsplikt. Med beboelseshus refereres til om landbrukseiendommen har bygning egnet til bolig; om en landbrukseiendom har bygg egent til bolig eller ikke, har betydning for krav til boplikt eller ikke. Status per landbrukseiendom er ved å koble landbruksregisteret med gate, adresse og bygningsregistret (GAB-registret) for så vidt kjent *ex ante*, og kan være gjenstand for en relativt presis analyse.
 - Produsentnummer
 - Er en kjent størrelse og kan være gjenstand for en relativt presis analyse.
 - Som mål på om en landbrukseiendom drives aktivt eller ikke er produsentnummer eller ikke av interesse for å illustrere forskjell mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur – samtidig som det ikke direkte er et kriterium i konsesjonssaker. En forskjell mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur vil allikevel kunne skape et press i retning av krav om å endre konsesjonsreglementet slik at det er størst mulig samsvar mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur.
- Ex post og ikke vurderingsbaserte kriterier, men hvor det ikke er gitt på forhånd om hvordan de kommer til anvendelse og hva slags adferd de utløser – referer seg i hovedsak til *erververs stilling*. Det er fordi det er opp til erververs valg i en gitt ervervsituasjon, og på forhånd vites ikke på hvilken måte konsesjonssaken må behandles. Det er snakk om valgutfall og *ex post* informasjon. Sentrale kriterier her er:
 - Familieforhold
 - er i prinsippet gitt (men det finnes ikke noe register som har slik informasjon). Når det foreligger en familiesituasjon eller mulighet for en odelsløsning, så er familieovertakelse eller odelsløsning er en rett, ikke en plikt. Betydningen av familie eller odel for konsesjonsspørsmålet, er først kjent etter at et valg er truffet.
 - Boplikt

- om det hefter boplikt ved et erverv er for så vidt kjent *ex ante*, men om det faktisk oppstår eller ikke, er betinget av valg som om erverver har til hensikt å innfri eller søke fritak.
- Priskontroll og / eller omsetningssum
 - Endringsforslag refererer seg til Vedtak 484, se side 23. Resultatet av en slik endring kan bare analyseres på bakgrunn av erfaringstall for omsetningssum fram til dags dato.
 - Endringsforslag refererer seg til Vedtak 488, Vedtak 490, se side 23. Resultatet av slike endringer er notorisk vanskelig å analysere. De vil i betydelig omfang være avhengig av avhender og erververs atferd både i familieoverdragelser og ved fritt salg.
- Delingssaker
 - Endringsforslag refererer seg til Vedtak 489 (gjerne i kombinasjon med Vedtak 490), se side 23. Det er ikke mulig med særlig presisjon å analysere hvilke konsekvenser en slik endring vil ha. Også departementet fastslår at «*Det er ikke mulig å anslå hvor mange (ØF: fradelinger og erverv) det vil kunne dreie seg om i tall og statistikk, men det potensielle omfanget er stort*» (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 54)

Så vil et slikt regelsett være utgangspunkt for aktørenes adferd i konsesjonsreglementet. Dermed blir det forskjellige kjeder av beslutningsstier som beskriver forskjellige ervervkategorier. Disse vil dels avhenge av gitte forutsetninger, dels av hvordan aktørene i transaksjonen til ny eier velger, og dels hvordan forvaltningsmyndighetene faller ned på konklusjoner i vurderingssaker.

Det følgende er en gjennomgang av lovtekst og forskjellige kombinasjoner av kriteriesett som kommer til anvendelse i vurdering av hvordan et erverv skal behandles i konsesjonsreglementet.

2.1.1 Ex ante og ikke-vurderingsbaserte kriterier og lovtekst.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Kapittel 3. «Overdragelser som ikke trenger konsesjon, nedsatt konsesjonsgrense mv.»

I utgangspunktet er omsetning av landbrukseiendom konsesjonsbelagt. Det er to unntak:

Tabell 1: Utdrag fra lovteksten - konsesjonsloven § 4 og § 5.**§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)**

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av (Landbruks- og matdepartementet, 2003):

- *«bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.»*

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erverver er:

- *eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.*
- *odelsberettiget til eiendommen.*

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebod den i minst 5 år.

2.1.2 Ex post og ikke vurderingsbaserte kriterier og vurderingsbaserte kriterier

Dette avsnittet ser på vedtak som forutsetter endringer i jordloven § 12. Det gjelder blant annet, men ikke kun, lovteksten

«§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld 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 (utlei-garen)» (Landbruks- og matdepartementet, 1995)

Vi kommer tilbake til de endringene som er aktuelle her (og som i første rekke følger forslaget til endringer som departementet presenterer i sitt høringsnotat om endringer (Landbruks- og matdepartementet, 2016a).

2.2 Hvor mange kombinasjoner av kriterier for konsesjon finnes det?

Det er da variabler⁴, hver i 2 nivå, som i ulike kombinasjoner med «OG» og «ELLER» er avgjørende for eiendomsoverdragelsens sti gjennom konsesjonsreglementet:

- Jordbruksareal (=fulldyrka eller overflatedyrka)
- Skogareal
- Totalareal
- Beboelseshus
- Annen bebyggelse
- Familie – forhold

Dette utgjør da:

$2 \times 2 \times 2 \times 2 \times 2 \times 2 = 64$ kombinasjoner
av variable som må vurderes ved et landbrukserverv.

Priskontroll kan bli aktuelt ved fritt salg. Variabelen for «familie» får da tre, ikke to, nivå: familie, fritt salg med og uten priskontroll:

$2 \times 2 \times 2 \times 2 \times 2 \times 3 = 96$ kombinasjoner.

I analysen vil vi som en del av arbeidet også vurdere betydningen av fylke og om landbrukseiendommer har produsentnummer eller ikke. Prisnivået kan variere mellom fylker. Produsentnummer dreier seg om forskjeller som kan henføres til om landbrukseiendommen drives aktivt eller ikke – for det formålet brukes altså tildelt produsentnummer eller ikke som en parameter (se kapittel 3.2.5 Produsentnummer, side 36). Det blir da:

$2 \times 2 \times 2 \times 2 \times 3 \times 19^5 \times 2 = 3648$ kombinasjoner.

2.3 Definisjon av symbolbruk

Det er behov for å benytte enkelte symboler for forskjellige kombinasjoner av kriterier i konsesjonsreglementet etterhvert som analysen utvikles. Det er til dels langs stikombinasjoner gjennom konsesjonsreglementet for de forskjellige typene ervervsituasjoner. Følgende vil bli benyttet:

- «Kons» → konsesjonsplikt

⁴ En variabel er i denne sammenheng et tall eller element i en mengde / rekke av tall. Tallene i denne mengden kalles verdiene til variabelen. En variable kan sies å være motstykke til en konstant, som i motsetning til en variabel, en bestemt og samme størrelse for alle av en type.

⁵ Utgangspunktet er 19 fylker, men slik at Oslo og Akershus regnes sammen i landbrukssammenheng. Antall kombinasjoner er muligens ennå flere, ettersom kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene, herunder ervervsaker. Nå pågår en kommunereform, men om vi sier at det er 400 kommuner, så blir antallet kombinasjoner 691 200. Dette er en overdrivelse, men det illustrerer utfordringene med å etablere en likeartet behandling over hele landet.

- «BoP» → boplikt
- «Bo» → frivillig bosetting
- «H» → beboelseshus / bolighus på eiendommen
- «AB» → annet bygg enn beboelseshus på eiendommen
- «Fritt» → erverv ved fritt salg
- «Fam» → erverv innen familie.
- PrisK → priskontroll kommer til anvendelse
- Odel → ervervet skjer som en odelsoverdragelse
- 25 → 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket når det benyttes i formler.
- 35 → 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket når det benyttes i formler.
- 100 → 100 er dekar totalareal når det benyttes i formler.
- 500 → dekar skogareal når det benyttes i formler
- \neg → negasjon eller IKKE
- \cap → snitt – «kriterium a \cap kriterium b» betyr at begge deler må være sant for å tilfredsstille kravet
- \cup → union - «kriterium a \cup kriterium b» betyr at ett av kriteriene må være sant eller begge kan være sant for å tilfredsstille kravet
- \geq → en størrelse – for eksempel et areal – må være lik eller større
- $>$ → en størrelse – for eksempel et areal – må være større
- \leq → en størrelse – for eksempel et areal – må være lik eller mindre
- $<$ → en størrelse – for eksempel et areal – må være mindre
- \Rightarrow → utfallet av en ervervsovertakelse

2.4 Konesjonslovens § 4.4 – eiendommens karakter

Konesjonslovens § 4.4 kommer til anvendelse ved fritt salg (ikke familie). Hvis landbrukseiendommen har beboelseshus eller annet bygg, har ikke mer enn 25 dekar dyrkbar jord og ikke mer enn 100 dekar totalareal, så kan den erverves uten konesjon, uten boplikt og uten priskontroll. En logisk notasjon for utvelgelse av hvilke landbrukseiendommer i vårt materiale som er unntatt konesjon formuleres slik:

$$(H \cup AB) \cap \leq 25 \cap \leq 100 \Rightarrow \neg \text{Kons} \cap \neg \text{BoP} \cap \neg \text{PrisK}$$

Vi tolker vedtak 486 til en skal bytte «25» med «35» her i § 4.4. Det innebærer at flere bruk kan omsettes fritt.

Det er alltid og uansett arealer konesjonskrav ved erverv av landbrukseiendom utenfor familie og som ikke er bebygd:

$$\neg (H \cup AB) \cap \neg \text{Fam} \Rightarrow \text{Kons}$$

2.5 Konesjonslovens § 5.1 + § 5.2 – erverver stilling

Konesjonslovens § 5.1 + § 5.2 gjelder erverv innen familie eller odel, og det kan skje uten konesjon. Logisk kan dette formuleres slik:

$$(Fam \cup Odel) \Rightarrow \neg Kons$$

Men det er unntak, noe som blir behandlet under. Merk at

$$\neg Kons \Rightarrow \neg PrisK$$

Konesjonslovens § 5.2 gjelder odelssalg. Regelen om hva som kan odles og hvem som kan ha odel ble endret med virkning i 2014⁶. I praksis innebærer dette i herværende sammenheng at odelssalg er delmengde av familiesalg så en kan se bort ifra odel i det videre. Det er en betingelse i Konesjonslovens § 5 når det gjelder landbrukseiendom med beboelseshus, at det er boplikt⁷.

Der det er beboelseshus og et erverv skjer innen familie og eiendommen har mer enn 25 dekar dyrkbar jord eller mer enn 500 dekar skog, er det ikke konesjonskrav, men boplikt. Dette kan uttrykkes slik:

$$H \cap (Fam) \cap (> 25 \cup > 500) \Rightarrow \neg Kons \cap BoP$$

Dette innebærer, ved negasjonen av arealene (det vil si at disse er ikke større enn 25 dekar dyrkbar jord og ikke mer enn 500 dekar skog), at det ikke er boplikt:

$$H \cap (Fam) \cap (\leq 25 \cap \leq 500) \Rightarrow \neg Kons \cap \neg BoP$$

Regelen i Konesjonslovens § 4.4 som gjelder fri omsetning kan da sies å utvides når det gjelder familiesalg i § 5.1: Arealgrensen ≤ 100 dekar totalareal erstattes med arealgrensen ≤ 500 dekar skog. Dette innebærer f.eks. at utmarksareal ikke spiller noen rolle ved familiesalg, slik det gjør det ved fritt salg.

Hvis vedkommende *ikke vil bosette seg* gjelder krav om konesjon (Regel fra 2009):

$$H \cap (Fam) \cap (> 25 \cup > 500) \cap \neg Bo \Rightarrow Kons \cap \neg PrisK$$

⁶ <https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/odel#gjenlevende-ektefelle-og-samboere>

⁷ Boplikt som aksepteres ved egenmelding, og kvitteres ut gjennom bostedsadresse i folkeregisteret for en periode på 5 år

Dette er den eneste situasjonen der det kan oppstå konsesjonsplikt ved familiesalg. «Ikke pris-kontroll» følger av § 9, både eksisterende lov og foreslått ny § 9 og § 9.a.

Vi tolker vedtak 486 til en skal bytte «25» med «35» også i § 5 (siden boplikt er nevnt i vedtaket). Ved å endre grensen fra 25 til 35 dekar utvides gruppen som ikke trenger konsesjon og som samtidig ikke har boplikt.

2.6 Odelsloven § 2

Vedtak 487, endring av odelsloven § 2. Igjen skal «25» erstattes med «35»

Hva som kan odles etter gjeldende regler kan formuleres slik:

$$\geq 20\text{år eiertid} \cap (> 25 \cup > 500) \Rightarrow \text{Kan Odles}$$

Bare barn og barnebarn kan ha odel og slik salg blir kun innen familie. Vi kan derfor i det videre se bort fra odel da dette er dekket av «familie» (delmengde av familie-salg). I høringsnotatet er det foreslått å endre 25 dekar til 35 dekar her også.

3 Data og metode

3.1 Registre benyttet i datasettet

3.1.1 Landbruksregistret

Landbruksregistret holder enhetsinformasjon / grunndata om landbrukseiendommer, personer og foretak, og sammenheng mellom enhetene. Landbrukseiendommene er inkludert uansett om det foregår landbruksaktivitet eller ikke. Landbruksregistret inkluderer alle landbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Mindre landbrukseiendommer, som er grunnlag for gartneri eller husdyrhold, er også inkludert når produksjonsomfanget oppfyller minimumsgrensene for offisiell landbruksstatistikk. I tillegg inneholder landbruksregistret landbrukseiendommer som ikke oppfyller minimums-kravene verken for areal eller produksjonsomfang, men som er med i jordregistret, skogavgiftssystemet, produksjonstilskuddssystemet eller leveranseregistret for slakt.

For denne analysen er landbruksregistret med samtlige landbrukseiendommer og deres tilhørende grunneiendommer for hele landet lastet ned fra SLF 20. april 2016. Grunneiendommene er aggregert til nivå landbrukseiendommer, og landbrukseiendommen knyttet til hovedgrunneiendomsnummer.

Landbruksregistret inneholder ikke opplysninger om og type bebyggelse på landbrukseiendommen. For å registrere det er landbruksregistrert koblet med grunneiendom, adresse og bygningsregistret.

3.1.2 Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregister (GAB-registret)

GAB-registret (hjemlet i delingsloven) har som formål:

«å sørge for at grensene for grunneiendom og festegrunn blir nøyaktig merket, målt og kartfestet, og dessuten at det blir ført oversiktlige og pålitelige registre over grunneiendom og festegrunn og data knyttet til dem».

Registret inneholder informasjon om hva slags type bygg, herunder beboelseshus, driftsbygninger osv. det er på eiendommene⁸.

3.1.3 Kobling av Landbruksregistret og GAB-registret

For denne analysen ble GAB-registret for samtlige grunneiendommer i landet inkludert. Deretter ble det hentet opplysninger om og hva slags beboelseshus det er på landbrukseiendommene ved å koble de to registrene, GAB og Landbruksregistret, via en kjeding av kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer.

⁸ <http://stabas.ssb.no/ClassificationFrames.asp?ID=4222301&Language=nb>

I det genererte datamaterialet er registrering av beboelseshus eller ikke begrenset til landbruks-eiendommens hovednummer. En mulig feilkilde ved denne måten å kartlegge hvorvidt en landbrukseiendom er bebygget ikke, er at bebyggelse kan være lokalisert på et annet gårds og bruksnummer enn landbrukseiendommens hovedgrunneiendomsnummer.

3.1.4 Omsetningsdata

Omsetningsdata er levert av statistisk sentralbyrå.

3.1.5 Erverv innen familie

Andelen erverv innen familie har over tid vært stabilt omkring 60 % av all omsetning - Tabell 2:

Tabell 2: Omsetning løst som erverv innen familie eller ikke innen familie i perioden 2008 til 2014. Kilde: SSB

År	Antall omsetninger	Erverv innen familie	Erverv ut av familie	%-andel erverv innen familie
2008	8456
2009	8443	4971	3472	58,9 %
2010	8508	5027	3481	59,1 %
2012	8998	5339	3659	59,3 %
2013	9027	5524	3503	61,2 %
2014	9315	5470	3845	58,7 %

Omsetning av landbrukseiendom kan være fri, gave, ved skifte, tvangssalg og annet. Det som er viktig her er at konsesjonslovens § 4.4 kan komme til anvendelse i cirka 40 % av de potensielle eiendomsoverdragelsene, mens konsesjonslovens § 5.1+2 kan komme til anvendelse i cirka 60 % av de potensielle eiendommene. Stat, fylkeskommune, kommune, banker o.l. kan kjøpe eiendommer konsesjonsfritt. (konsesjonslovens § 5.3-5).

Nå er det viktig å være på det rene med at om et erverv kan løses innen familie, så er det selvfølgelig opp til avhender og familien selv å velge å velge dette – det er en rett og ikke en plikt. Det betyr i neste omgang at endringer i konsesjonsreglementet vil tilføre et slikt valg nye momenter som skal vurderes – det gjelder ikke minst om Vedtak 488 til Vedtak 490 blir en del av et nytt reglement for regulering av erverv av landbrukseiendommer – se kapittel 1.3 *Nytt regelverk for konsesjon?* (side 21) for disse vedtakene. Hva dette vil bety for vurderinger hos avhendere og deres familier blir en spekulasjon, men at det vil ha betydning, er rimelig sannsynlig. Vi kommer tilbake til dette i drøftingen.

3.2 Utvalg definisjoner og begrep

Landbruksregistret omfatter 5 hoved-enhetstyper og relasjoner mellom disse⁹. Det benyttes her følgende betegnelser:

- Landbrukseiendom
- Grunneiendom
- Bedrift
- Foretak
- Person

Modellen baseres på at enhetstypene er knyttet til hverandre ved hjelp av relasjoner eller roller.

3.2.1 Landbrukseiendom

En landbrukseiendom er en eiendom som benyttes eller kan benyttes til jord- og/eller skogbruk. En landbrukseiendom kan bestå av en eller flere grunneiendommer med dens teiger og tilhørende rettigheter på / over fremmed grunn. Landbrukseiendommen er bygget opp omkring en eiendomsrett. Eiendomsretten hjemler en eller flere eiere, og da med eiers juridiske så vel som fysiske råderett. Eier kan være en vanlig person eller en juridisk person¹⁰. Landbrukseiendommer også kan være allmenninger, kommuneskoger og så videre.

Når SSB gir tall over landbrukseiendommer, blir det satt en nedre grense på visse arealstørrelser. Bare eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller 25 dekar produktivt skogareal, regnes som landbrukseiendommer (Løwe, 2012). I denne analysen inkluderer vi samtlige landbrukseiendommer registrert i landbruksregistret, også de landbrukseiendommene som har mindre enn 5 dekar dyrkbar jord og / eller 25 dekar produktivt skogareal. Dette har som konsekvens at vi opererer med et høyere tall enn SSB for antall landbrukseiendommer.

3.2.2 Grunneiendom

Grunneiendom er betegnelsen for den matrikulære eiendomsenheten. En matrikkel er et offentlig register over grunneiendommer (eiendomsregister).

3.2.3 Landbruksbedrift

Som hovedregel skal all virksomhet innen næringssektoren landbruk (jordbruk og/eller skogbruk) under samme ledelse (samme foretak) registreres som én bedrift. Bedrift i Landbruksregistret skal tilhøre foretak som oppfyller kravet til registrering i Enhetsregistret¹¹. For at en skal få knyttet et foretak til en landbrukseiendom må foretaket ha en aktiv bedrift tilknyttet.

⁹ Hentet fra landbruksregisterets håndbok

¹⁰ «Med juridisk enhet menes bl.a. aksjeselskap, allmennaksjeselskap, andre næringsdrivende selskaper, næringsdrivende stiftelser, foreninger og andre innretninger som driver næringsvirksomhet, enkelt-personforetak, statsforetak, interkommunale selskaper, kommunale og fylkeskommunale foretak.» (Statens landbruksforvaltning, 2006, s. 14)

¹¹ Alle næringsdrivende og foreninger har rett til å registrere seg i Enhetsregisteret. Ved registrering i Enhetsregisteret får foretaket/enheten et organisasjonsnummer.

Denne knytningen er blant annet nødvendig for alle landbruksforetak som søker produksjonstilskudd.

SSB benytter begrepet 'jordbruksbedrift':

«Jordbruksbedrift: Verksemd med jordbruksdrift inkludert husdyrhald og hagebruk. Bedrifta omfattar alt som blir drive som ei eining under ei leiing og med felles bruk av produksjonsmidlar, og er uavhengig av kommunegrensar.» (Statistisk sentralbyrå, 2016)

Slik SSB benytter sitt begrep oppfatter vi det som til like med landbruksbedrift. Vi benytter begrepet landbruksbedrift i denne analysen.

3.2.4 Landbruksforetak

Det er landbruksforetak som søker om produksjonstilskudd. Landbruksforetak vil som hovedregel ha bare en landbruksbedrift (men kan ha flere). Foretak som søker om produksjonstilskudd, eller som bare skal ha produsentnummer (gjerne hobbybruk – se og under), må ha tilknytning til landbrukseiendom, og denne koblingen registreres i landbruksregistret. Et landbruksforetak kan være knyttet aktivt til bare en landbrukseiendom samtidig.

3.2.5 Produsentnummer

'Produsentnummer' opprettes i det foretaket knyttes til landbrukseiendommen. Produsentnummer representerer en kobling mellom landbrukseiendom og landbruksforetak, og gjøres i Landbruksregistret.

I denne analysen benyttes variabelen produsentnummer som uttrykk for at en landbrukseiendom har tilknyttet landbruksforetak og i den forstand driver eller har eller har hatt intensjon om å drive aktivt landbruk. Dette er et mer liberalt uttrykk for at det drives aktivt landbruk på en landbrukseiendom enn registrering av produksjonstilskudd som gjerne benyttes for å telle opp hvilke landbrukseiendommer drives aktivt. Det er fordi ikke alle som er tildelt produsentnummer faktisk søker produksjonstilskudd, og at også hobbybruk (se under) kan ha produsentnummer.

3.2.6 Grense for registrering av aktivitet - hobbybruk

Stadig flere har en hobbybasert aktivitet på landbrukseiendommen. Dette kan være et viktig bomotiv og også gi viktige bidrag til både sjølhushold og for så vidt tilskudd til et utbredt mangesysleri på små landbrukseiendommer. Slik sett kan det være med på å styrke bosettingsformålet i konsesjonslovgivningen.

En omsetningsgrense for å kunne gå ”under radaren” som hobbybruk er at omsetningen ikke overstiger grensen for momsregistrering og innberetning til Foretaksregistret¹². Alle næringsdrivende som har større årlig omsetning enn kr. 50.000,- og / eller skal søke om produksjonstilskudd, må innberette til Foretaksregistret, være registrert i Enhetsregistret og svare for moms¹³.

Hobbyforetak kan være tildelt produsentnummer selv om de ikke er registrert i Enhetsregistret. Det er for eksempel nødvendig for å få tildelt øremerker for sau eller andre husdyr, noe som kan være aktuelt for hobbybrukere. I denne analysen er hobbybruk tildelt produsentnummer inkludert i registreringen av aktive landbrukseiendommer.

3.3 Datasettet

Det genererte datasettet inneholder 204 096 landbrukseiendommer, og dekker hele landet minus Svalbard. Det ble generert et sett variabler som gir grunnlag for å vurdere hvordan landbrukseiendommene fordeler seg på forskjellige kategorier i konsesjonsreglementet:

Tabell 3: Liste over variable i datasettet

Identitetsvariable:	
Kommunenummer	
Gårdsnummer	
Bruksnummer	
Festenummer	
Aktiv landbrukseiendom	
Produsentnummer tildelt eiendommen	Eiendommens eventuelle produsentnummer nyttes som et signal om intensjon om eller faktisk aktiv landbrukseiendom.
Produsentnummer	Har eiendommen produsentnummer eller ikke?
Arealvariablene – antall dekar	
Fulldyrket areal	
Overflatedyrket areal	
Sum full- og overflatedyrket	
Innmarksbeite	
Produktivt skogareal	
Annet type areal	
Sum areal	
Arealvariable – binære	
Dyrkbar jord inntil og over 5 dekar	Benyttes i noen sammenhenger og kombinasjon som grenser for når en eiendom telles med som landbrukseiendom.
Produktiv skog inntil og over 25 dekar	

¹² Foretaksregistret i Brønnøysund registrerer alle norske og utenlandske foretak i Norge, og skal sikre rettsvern og økonomisk oversikt.

¹³ Brukere med mindre landbruksaktivitet noen år kan være over 50 000 kroner og andre under, enkelte år svare for moms, andre ikke. De kan således ha organisasjonsnummer og levere næringsoppgave uten å være moms-registrert.

Dyrkbar jord inntil og over 25 dekar	Dagens grense («inntil») for når areal av dyrkbar mark utløser krav om konsesjon
Dyrkbar jord inntil og over 35 daa	Forslag om endret grense («inntil») som utredes for når areal av dyrkbar mark utløser krav om konsesjon
Produktiv skog inntil og over 500 daa	Dagens grense («inntil») for når areal av produktiv skog utløser krav om konsesjon
Alt areal til eiendommen inntil eller over 100 daa	Dagens grense («inntil») for når samlet areal sammen med V16 («inntil») utløser krav om konsesjon
Beboelseshus	
Bebyggd / ubebyggd	Alle typer bygg på en landbrukseiendom registrert
Beboelseshus	Alle typer beboelseshus registrert
Beboelseshus (ja / nei)	Landbrukseiendom uten beboelseshus utløser alltid krav om konsesjon

For å karakterisere hver enkelt landbrukseiendom ble følgende variabler beregnet:

Bolig = 1. IF (Bolig_type = 161 OR Bolig_type = 999) Bolig = 0.

AnnetBygg=0. IF (¬ (Bolig_type = 161 OR Bolig_type = 999)) AnnetBygg=1¹⁴

Skog500 = 1. IF (Skog ≤ 500) Skog500 = 0.

TotalAreal = 1. IF (Sumareal ≤ 100) TotalAreal = 0.

JordFO = Fulldyrket + Overflatedyrket.

RECODE JordFO (0 thru 5 = 5) (6 thru 25 = 25) (26 thru 35 = 35) (36 thru Highest = 36) INTO JordFO_g.

Konsesjonsfri4_4_25 = 0.

IF ((Bolig= 1 OR AnnetBygg=1) AND JordFO_g ≤ 25 AND TotalAreal = 0) Konsesjonsfri4_4_25 = 1.

Konsesjonsfri4_4_35 = 0.

IF ((Bolig= 1 OR AnnetBygg=1) AND JordFO_g ≤ 35 AND TotalAreal = 0) Konsesjonsfri4_4_35 = 1.

Konsesjonsfri4_4_35_25 = Konsesjonsfri4_4_35 - Konsesjonsfri4_4_25.

FamilieMenKonsesjon25 = 0.

¹⁴ Som annet bygg regnes alle boligformer, drifts- og lagerbygninger, seterhus.

IF (Bolig = 1 AND (JordFO_g > 25 OR Skog500 = 1)) FamilieMenKonsesjon25 = 1.

FamilieMenKonsesjon35 = 0.

IF (Bolig= 1 AND (JordFO_g > 35 OR Skog500 = 1)) FamilieMenKonsesjon35 = 1.

FamilieMenKonsesjon25_35 = FamilieMenKonsesjon25 - FamilieMenKonsesjon35.

RenSkog25 = 0. IF (Skog >25 AND JordFO_g = 5) RenSkog = 1.

For å bestemme hvor mange eiendommer som faller inn under de ulike deler av regelverket, gammelt og nytt, må hver eiendom i landbruket karakteriseres etter følgende grupperinger i alle kombinasjoner:

Jordareal (=fulldyrka eller overflatedyrka) fire grupper: ≤ 5 , $[6, 25]$, $[26, 35]$, ≥ 36

«5» settes av forfatterne som grense «ren skog. «25» er gjeldende regler, «35» er mulig ny verdi.

Skogareal, to grupper: ≤ 500 , > 500

Totalareal, to grupper: ≤ 100 , > 100

Beboelseshus på eiendommen: nei eller ja: 0, 1

Annet Bygg på eiendommen, nei eller ja: 0, 1

Dessuten, for priskontroll: 19 fylker. Dette må trekkes inn da prisnivået varierer fylkesvis.

Ekstra: Er det drift: Har den produsentnummer, nei eller ja: 0, 1

Dette gir $4 \times 2 \times 2 \times 2 \times 2 \times 19 \times 2 = 2432$ mulige grupper av eiendommer (Det er 204096 eiendommer til sammen) som landbrukets eiendomsregister kan deles opp i. (Dette regnestykket avviker noe fra kapittel 2.2 side 22 da det er flere jordarealgrupper, men familie og priskontroll inngår ikke). I praksis er cirka 1/3-del av disse faktisk benyttede kombinasjoner med eiendommer.

Når det gjelder fordeling på familieoverdragelser ja/nei, samt priskontroll ja/nei, må dette baseres på estimat basert på andeler fra faktiske overdragelser. Data for 2014 er lagt til grunn.

4 Resultater

Kapittelet er en gjennomgang av de enkelte kriteriene i konsesjonsreglementet som ikke er vurderingsbaserte kriterier og hvor det foreligger informasjon om gitte størrelser forut for en omsetning – se kapittel 2.1 (side 26). Dette omfatter også konsekvenser av eventuelle endringer i konsesjonsreglementet i henhold til stortingets vedtak som vist foran – se kapittel 1.3 (side 21).

Deretter blir det en gjennomgang av alle faktiske kombinasjoner av kriterier som kommer til anvendelse når spørsmålet om konsesjons, boplikt eller priskontroll skal avgjøres i et erverv. Her blir *ex ante* kriteriesett koblet med *ex post* kriteriesett (ref. side 26), som til sammen og under gitte forutsetning basert på erfaringstall (som andel familieovertakelse, omsetningssummer, delingssaker med mer) og trendforlengelse kan gi et bilde av mulige resultat av endringer i konsesjonsreglementet.

4.1 Sammenlikning med tallgrunnlag benyttet av departementet i høringsnotat

I høringsnotatet til Forslag om endring av konsesjonsloven med videre (Landbruks- og matdepartementet, 2016a) som nylig ble distribuert, opererer departementet med desember 2014 tallgrunnlag fra Landbruksregisteret. Tallgrunnlaget i denne rapporten er hentet fra landbruksregisteret per mai 2016.

Landbruksregistret oppdateres løpende, og det medfører at det vil være forskjeller i de to tallsettene som er tappet fra registret med 16 måneders tidsdifferanse. Landbruksregistret registrerer eiendommer, og det er primært endringer i eiendomsstrukturen som reflekteres i registret. Om det er aktivitet eller ikke på et bruk, har ikke betydning for om arealet som er registrert som landbrukseiendom. Det er fire typer endringer i registret som fører til endringer;

- Ved omdisponering av grunnen fra landbruks, natur og friluftsområde (LNF-område) til annen arealkategori tas arealene ut av landbruksregistret. Dette endrer det samlede arealet i registret.
- Ved delingssaker, i hovedsak sammenslåing av arealer til nye eller som tillegg til eksisterende landbrukseiendommer. Dette endrer ikke det samlede arealet som sådan, bare antallet landbrukseiendommer og deres tilhørende areal som er registrert.
- Ved salg og sammenslåing av landbrukseiendommer
- Så er det rene feilrettinger som kan både dreie seg om endring av areal og av enheter.

Noen hovedtall fra de to datasettene er gitt i tabellen under:

Tabell 4: Utvalgte hovedtall for landbrukseiendommer i landbruksregistret per 20. april 2016 og per desember 2014 (hentet fra Landbruks- og matdepartementet (2016a). Med

jord menes i tabellen summen av fulldyrket og overflatedyrket. Kilde: se teksten under tabellen.

	Mai 2016		Sammenlikning med tall benyttet av SSB desember 2014:	
	Antall	Andel	Antall	Andel
Landbrukseiendommer - registreringer:				
Samtlige	204 096	100 %		
> 5 daa jord eller > 25 daa skog*	165 957	100,0 %	185 732	100 %
>= 5 daa jord	140 379			
> 0 daa skog	145 869	88,0 %		
> = 25 daa skog	116 382	70,0 %	132 510	71 %
* Se avsnitt 4.1				

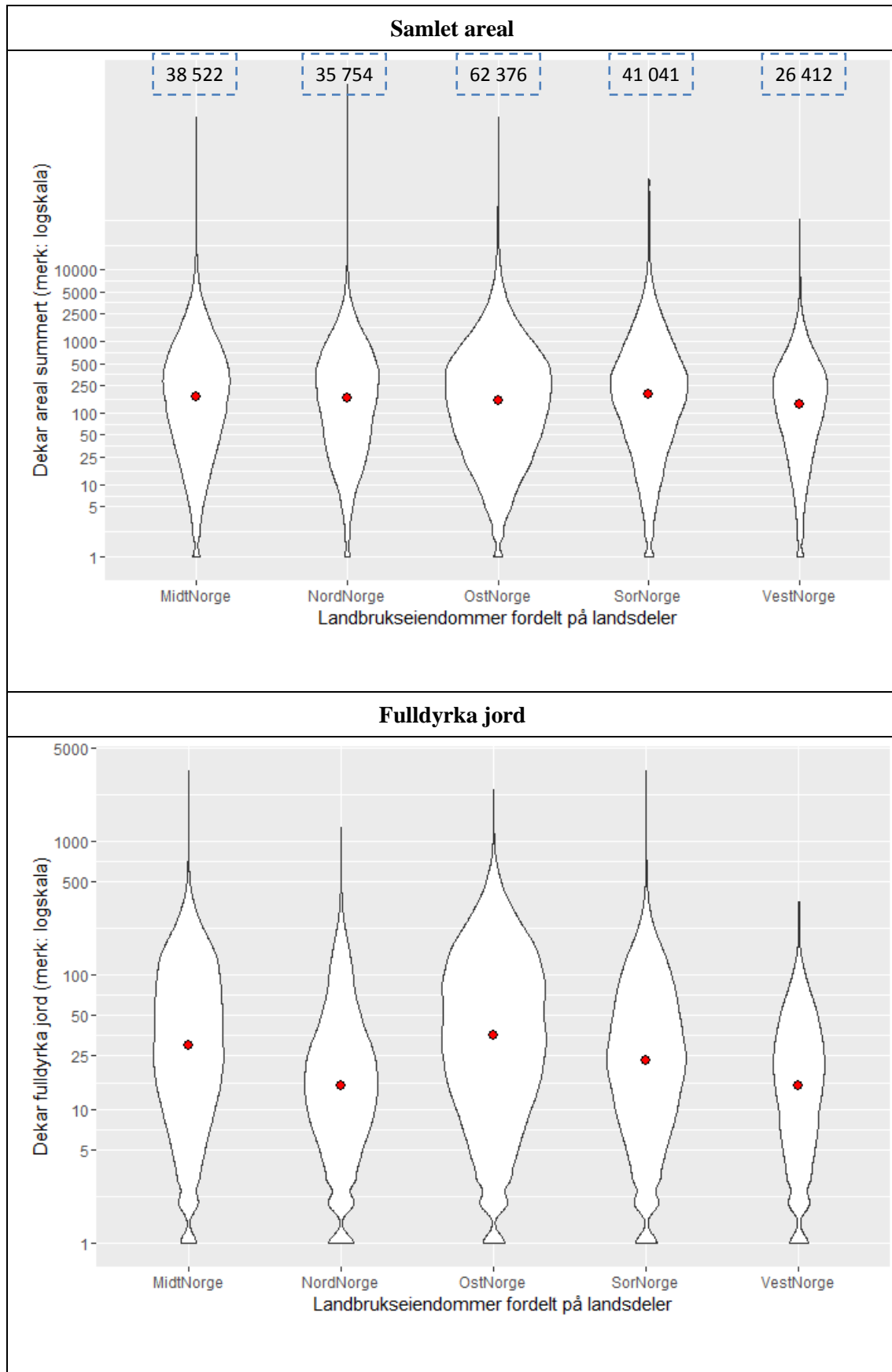
Landbruksdepartementet har i høringsnotatet valgt kvantitativt å avgrense begrepet landbrukseiendommer til landbrukseiendommer med minst 5 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og / eller minst 25 dekar produktiv skog. For 2014 var per desember registrert og i henhold til høringsnotatet fra Landbruks- og matdepartementet (2016a) 185 732 landbrukseiendommer.

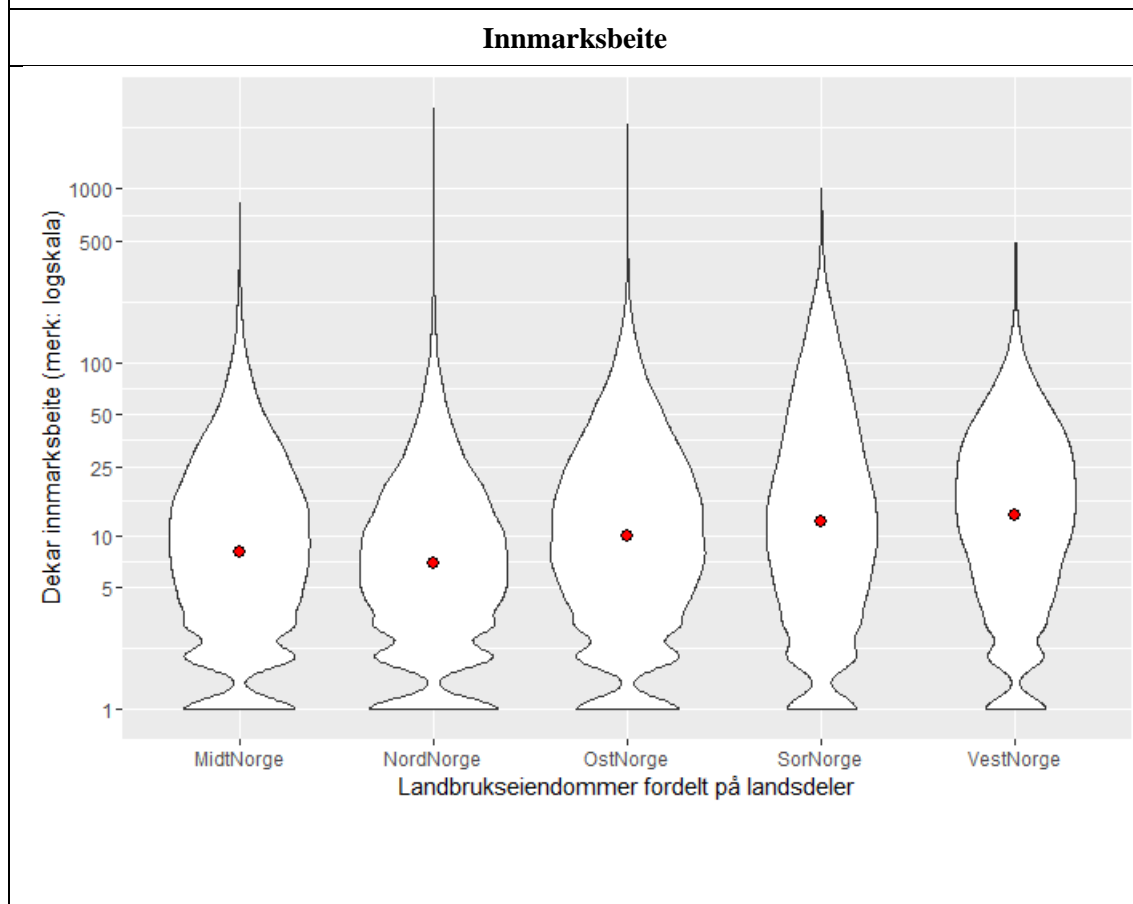
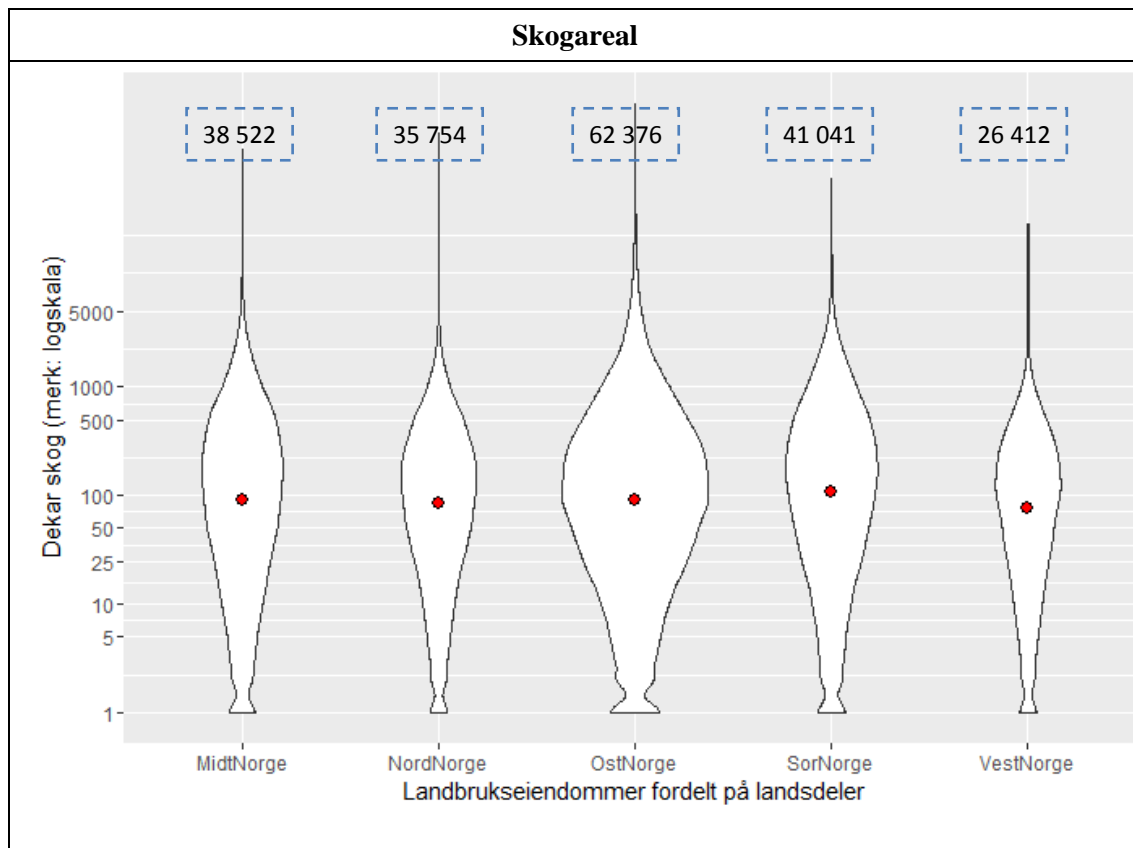
Landbruksdirektoratet (2015, s. 62) opererer med 164 500 landbrukseiendommer med jordbruksareal (det vil si minst 5 dekar eller 25 dekar skog) i sin rapport om leiejord. Vi har 165 957 landbrukseiendommer med minst 5 dekar eller 25 dekar skog i denne rapporten.

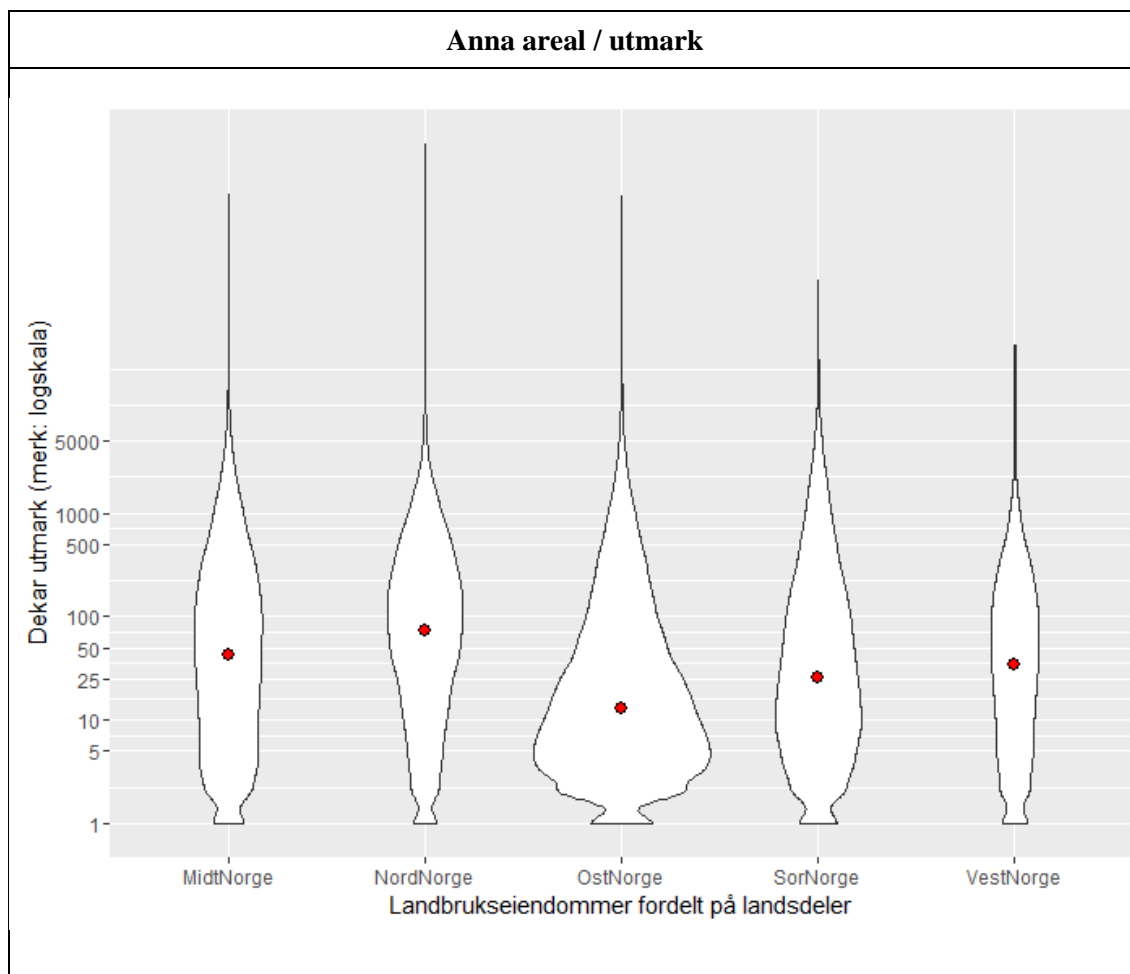
I Vedlegg 2 (side 104) er vist antall og arealer for eiendommene vi har i vår database – også brukket ned til areal-karakteristika for eiendommene.

4.2 Landbrukseiendommer og arealkategoriene

Det samlede arealet for landbrukseiendommene er i Landbruksregistret delt i fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite, produktiv skog og anna areal. De neste figurene gir en illustrasjon av hvordan landbrukseiendommene fordeler seg etter forskjellige arealkategorier og landsdel.







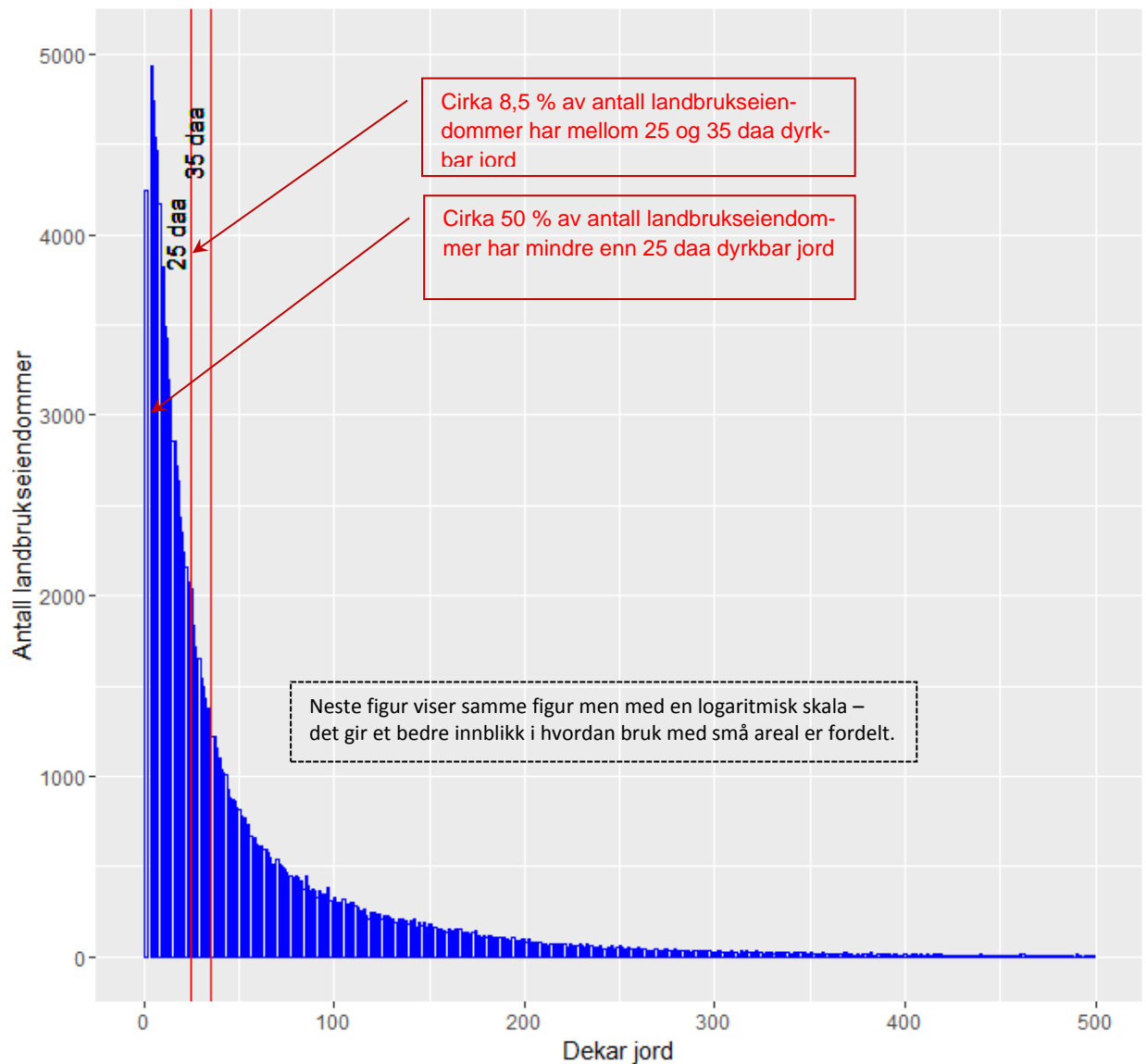
Figur 2: Illustrasjon av fordeling av arealtypene i Landbruksregisteret på landbrukseiendommer og landsdeler. Størrelsesforholdet mellom kurvene i hver figur avspeiler størrelsesforholdet i antall landbrukseiendommer mellom landsdelene. Y-aksen log-skalert (log 10). Rød prikk viser medianverdien. Tallene i boksene over figurene gir antall landbruksenheter. NordNorge er Finnmark, Troms og Nordland, MidtNorge er Trøndelagsfylkene, VestNorge er Møre og Romsdal, Sogn og Fjordane og Hordaland, Sør-Norge er Rogaland, Agderfylkene og Telemark. ØstNorge er resten av fylkene. Kilde: Landbruksregisteret.

4.3 Analyse av de enkelte sentrale kriteriene i konsesjons-systemet.

Landbrukseiendommer fordeler seg over et spekter av jordarealets størrelse. Fordelingen av 204 096 landbrukseiendommer etter jordareal er illustrert for hele landet sett under ett i Figur 3.

Som figuren illustrerer er hovedtyngden av landbrukseiendommene mindre enn et par hundre dekar dyrkbar jord. Det kan derfor være hensiktsmessig å endre på skala for x-aksen slik at den delen av området som dekker opp mot et par hundre dekar og hvor de fleste eiendommene befinner seg, blir strukket ut til fordel for det relativt mindre antallet eiendommer som er blant de

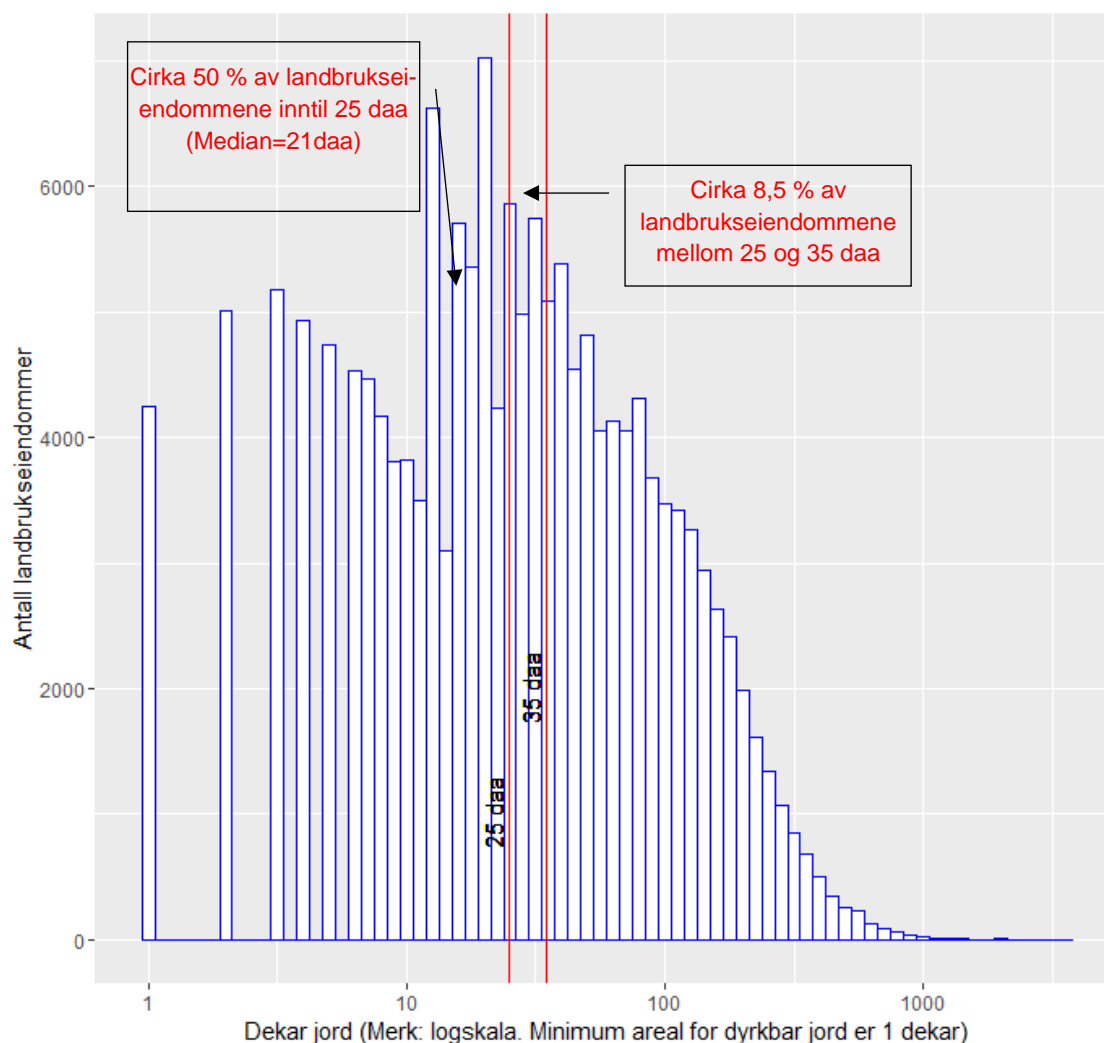
store. Det oppnås ved å benytte en logaritmisk skala¹⁵ for X-aksen, mens Y-aksen beholdes som lineær (som i Figur 3). Dermed får vi en såkalt halv-logaritmisk figur der bare én av koordinatene (X-aksen som viser antall dekar per landbrukseiendom) er avsatt etter logaritmisk skala. Dette er vist i Figur 4.



Figur 3: Fordeling av antall jordbrukseiendommer etter størrelse på fulldyrka og overflatedyrka jord. Figuren gir et visuelt inntrykk av fordelingen av jordressursene for alle

¹⁵ Med en logaritmisk skala mener vi at oppdelingen av en rett linje i tallverdier som følger logaritmefunksjonen av det lineære stedsmålet. En skala uten betegnelse er i allmennhet lineær, slik den er i Figur 3.

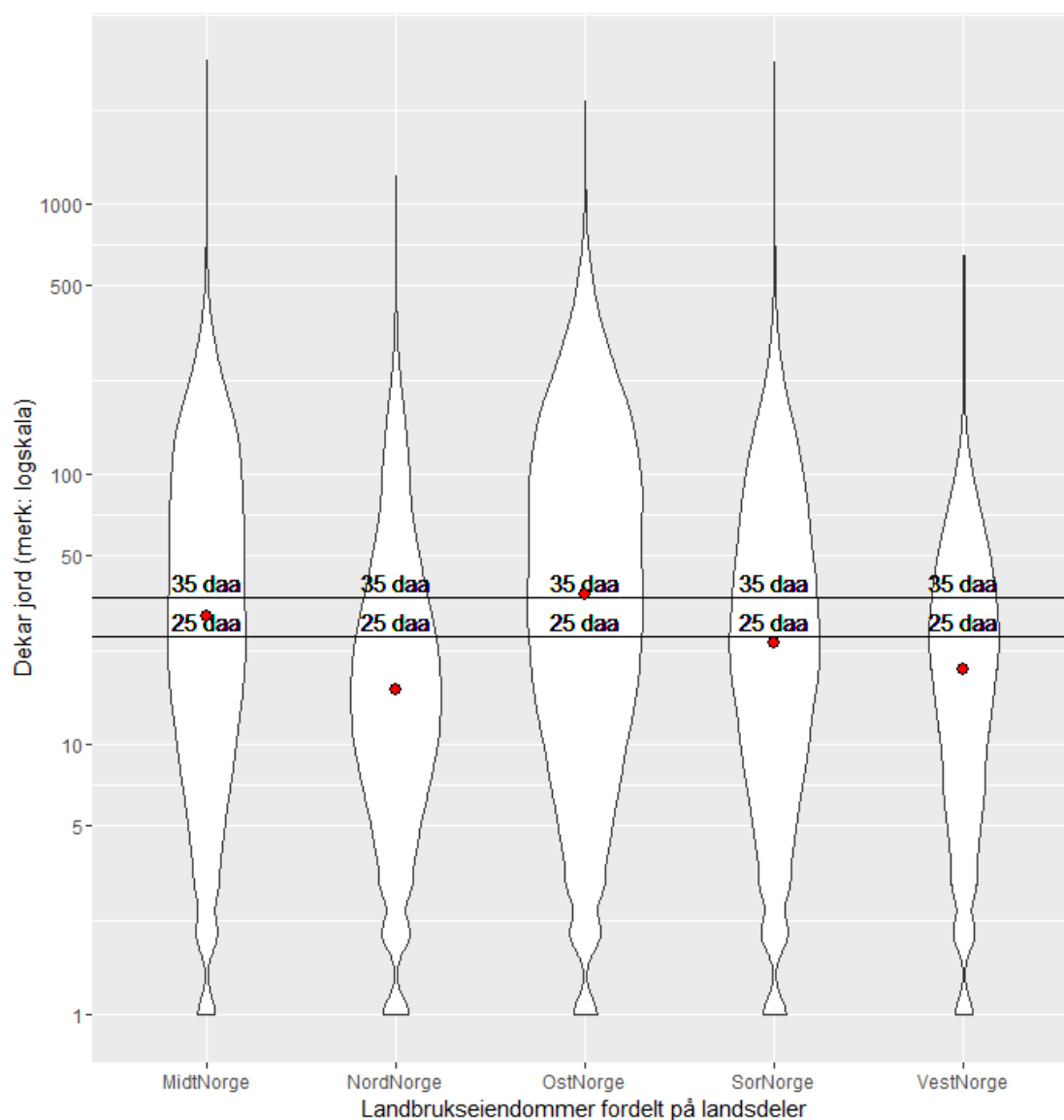
landbrukseiendommer i landet under ett. Figuren viser at 8 % flere landbrukseiendommer vil for dette kriteriet isolert erverves uten konsesjon dersom krav til dyrkbar jord økes fra 25 til 35 dekar. Kilde: Landbruksregistret.



Figur 4: Fordeling av antall landbrukseiendommer med minst 1 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord – merk at X-aksen nå er log-skalert (log 10). Figuren gir et visuelt inntrykk av fordelingen av jordressursene for alle landbrukseiendommer (fulldyrket pluss overflatedyrket) i landet under ett. Figuren viser at cirka 8,5 % flere landbrukseiendommer vil for dette kriteriet isolert kunne avhendes uten konsesjon dersom krav til dyrkbar jord økes fra 25 til 35 dekar. Kilde: Landbruksregistret.

Figur 4 gir dermed et bilde av fordeling av landbrukseiendommer på arealstørrelse som summen av fulldyrka og overflatedyrka jord, for alle landbrukseiendommer i landet – til sammen 204 096 landbrukseiendommer. Figuren viser dersom minsteareal for fulldyrka og overflatedyrka jord økes til 35 dekar, så vil det isolert sett inkludere ytterligere cirka 8,5 % av landbrukseiendommene i landet – det vil si til sammen i underkant av 60 %. Det betyr videre at et areal på noe mindre enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord deler antall landbrukseiendommer i to like store grupper; halvparten med mer enn 25 dekar og halvparten med mindre.

Figur 3 og Figur 4 viser situasjonen for landet under ett i to måter å framstille dette på. Endringer i konsesjonsreglementet vil gjelde hele landet, men ha forskjellig effekt på eiendomsstrukturen blant annet avhengig av hvordan arealprofilen for dyrkbart areal per landbrukseiendom varierer over landet. Brukket ned til for eksempel et landsdelsnivå vil tetthetsfordelingen for landbrukseiendommer som funksjon av jordarealets størrelse variere betydelig. Dette er vist i Figur 5.



Figur 5: Antall landbrukseiendommer fordelt på landsdeler etter dyrkbart jordareal (full-dyrket pluss overflatedyrket) per landbrukseiendom (min.-verdi er 1 dekar). Størrelsesforholdet mellom kurvene avspeiler størrelsesforholdet i antall landbrukseiendommer mellom landsdelene. Y-aksen er log-skalert (log 10). Rød prikk viser medianverdien. NordNorge er Finnmark, Troms og Nordland, MidtNorge er Trøndelagsfylkene, Vest-Norge er Møre og Romsdal, Sogn og Fjordane og Hordaland, Sør-Norge er Rogaland, Agderfylkene og Telemark. ØstNorge er resten av fylkene. Kilde: Landbruksregistret.

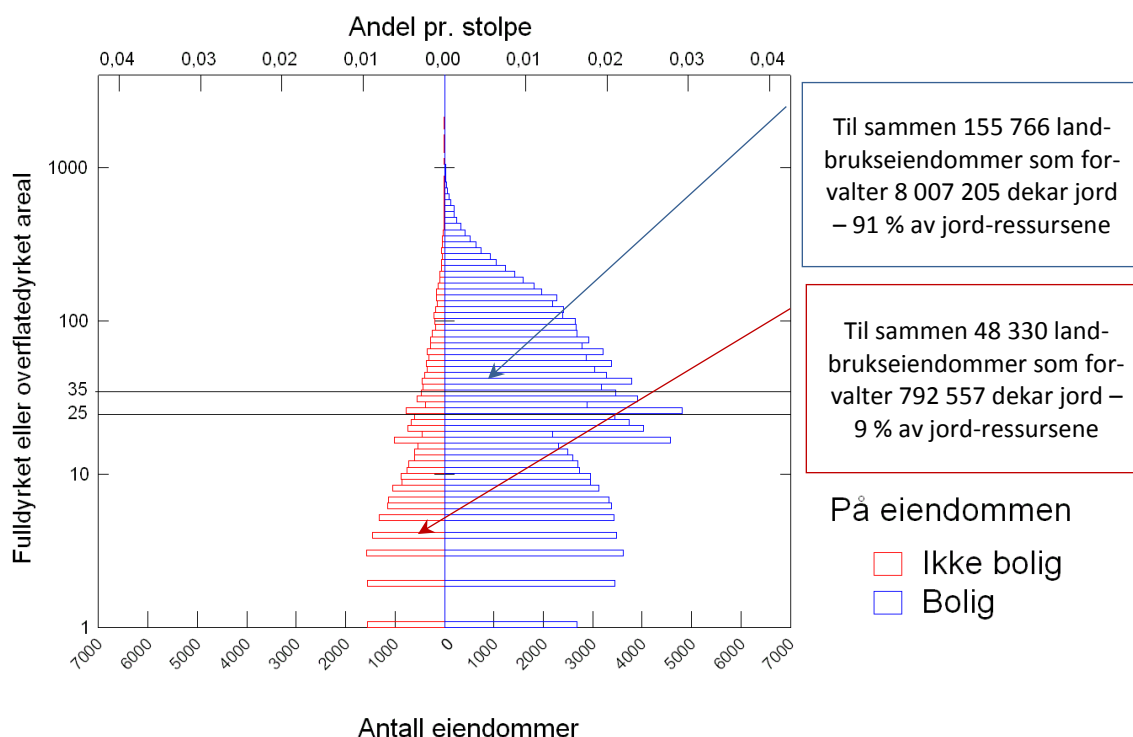
4.3.1 Beboelseshus / bolig

For kriteriet beboelseshus eller bolig isolert sett gjelder at 68 % av landbrukseiendommene i landet har beboelseshus, 32 % ikke. For 32 % er det dermed alltid konsesjonsplikt. For de øvrige er det avhengig av kombinasjon med andre kriterier i konsesjonsreglementet.

Tabell 5: Landbrukseiendommer med beboelseshus. Kilde: Landbruksregistret og GAB-registret.

Beboelseshus:	Ja	Nei	Sum
For alle eiendommer i landbruksregistret			
Antall	155 766	48 330	204 096
Prosentandel	76 %	24 %	100 %
For alle eiendommer i landbruksregistret med mer enn 5 dekar jord og / eller 25 dekar skog			
Antall	70 534		165 957
Prosentandel	53 %		100 %

Landbrukseiendommene med og uten beboelseshus har en ganske så forskjellig profil hva angår størrelsen på jordbruksarealet (fulldyrket og overflatedyrket). Dette er illustrert i neste figur.



Figur 6: Antall landbrukseiendommer med og uten beboelseshus (bolig) og fordelt på jordarealets (fulldyrka og overflatedyrka) størrelse og for landet under ett. Merk: Y-akse er logaritmisk (log 10). Kilde: Landbruksregistret og GAB.

76 % av landbrukseiendommene med beboelseshus forvalter til sammen 91 % av jordressursene. Se også avsnitt hvor leiejord omtales – se side 51.

4.3.2 Produsentnummer

Figur 5 avspeiler ikke forskjeller i tetthetsfordelingen avhengig av om landbrukseiendommene er i aktiv drift eller ikke. Det er ikke hovedtema i denne analysen om landbrukseiendommen drives aktivt eller ikke, men aktivitet er allikevel et sentralt poeng i forbindelse med formålet bosetting i konsesjonslovgivningen. Som drøftet foran – se kapittel 3.1.5, side 34 – så kan variabelen som viser om en landbrukseiendom har produsentnummer eller ikke, være en rimelig indikator på om det er eller er intensjoner om å ha landbruksaktivitet på landbrukseiendommen. Denne indikatoren vil også omfatte hobbybruk (det vil si med omsetning inntil 50 000 kroner årlig) i den grad de er tildelt produsentnummer.

Antall landbrukseiendommer = antall landbrukseiendommer med produsentnummer + antall landbrukseiendommer uten produsentnummer

Denne indikatoren gir et høyere tall for aktivitet enn hva registrering av faktisk omsøkt og / eller tildelt produksjonstillegg vil gi.

Tabell 6: Landbrukseiendommer tildelt eller ikke tildelt produsentnummer som et mål på landbruksaktivitet. Landet under ett. Kilde: Landbruksregistret. Alternative «Aktivitets-tall fra SSB» – basert på jordbruksbedrifter og skogavvirkning. Kilde: SSB

Våre tall: Landbrukseiendommer per april 2016:		
uten produsentnummer (parameter for ikke aktive landbrukseiendommer)	med produsentnummer (parameter for «Aktive landbruks- eiendommer»)	Sum
146938	57158	204096
72 %	28 %	100 %

Aktivitetstall fra SSB		
Jordbruksbedrifter i 2015 (Statistisk Sentralbyrå, 2016)		
	Aktive jordbruksbedrifter	
	41846	
Skogeiendommer i kombinasjon med aktiv jordbruksdrift i 2014 (Statistisk Sentralbyrå, 2015)		
	34232	
Skogeiendommer med avvirkning i 2014 – iht SSB		
	13 900	
Herav landbrukseiendommer hvor det avvirkes skog, men ikke er jordbruksaktivitet		
	Cirka 6300 / 6200	

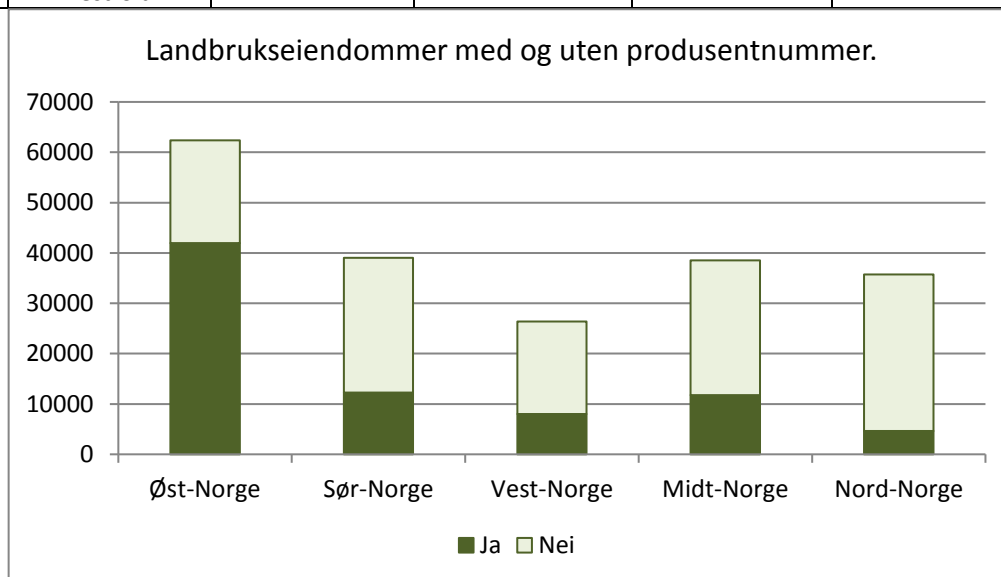
Tabellen viser at det er 57 158 landbruksforetak i vårt datasett med produsentnummer. Det er høyere enn hva for eksempel SSB rapporterer som landbruksbedrifter. For 2015 rapporterte SSB at det var 41 846 og cirka 6700 / 6800 landbruksforetak med kun skogdrift.

Våre tall for det vi her registrerer som landbrukseiendommer med aktivitet (det vil si har produsentnummer – se kapittel 3.2.5, side 36) ligger dermed cirka 10 000 enheter over dette tallet. Våre tall inkluderer også hobbybruk (i skattemessig forstand) med produsentnummer.

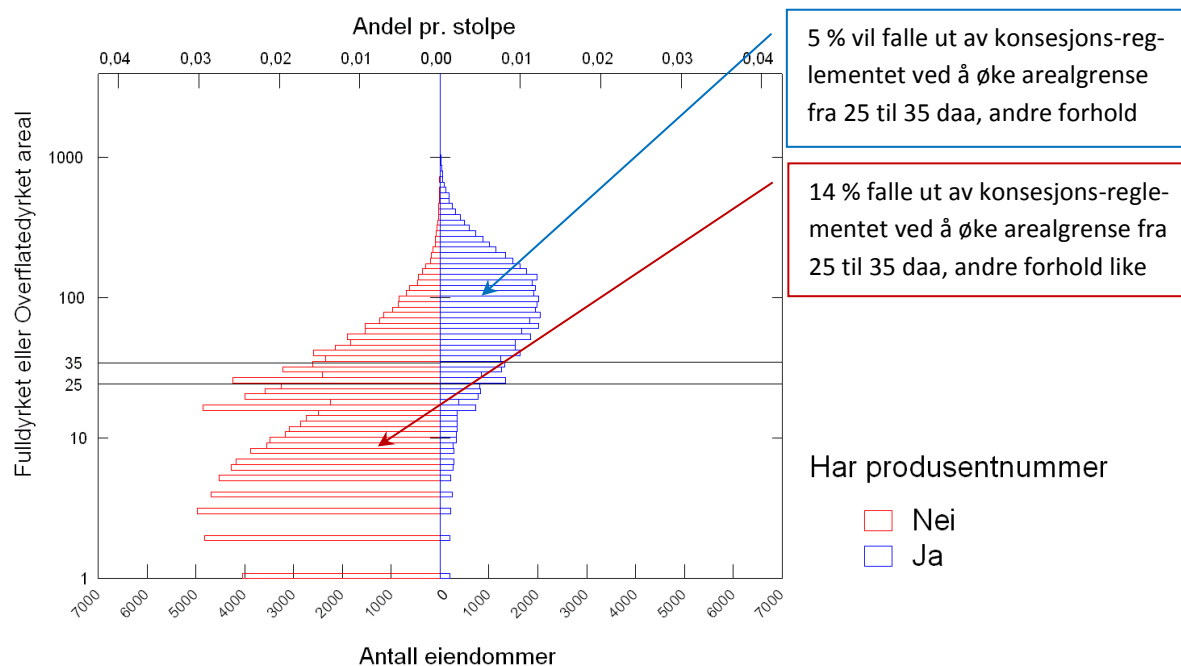
Fordelingen av produsentnummer på landsdeler varierer som vist i neste tabell og figur:

Tabell 7: Fordeling av landbrukseiendommer med og uten produsentnummer på landsdeler. Kilde: Landbruksregistret.

Har produsentnummer?	Landsdel:				
	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt-Norge	Nord-Norge
Ja	41933	12293	8032	11752	4647
	67 %	31 %	30 %	31 %	13 %
Nei	20434	26770	18380	26770	31107
	33 %	69 %	70 %	69 %	87 %
	Østfold Akershus Oslo Hedmark Oppland Vestfold	Telemark Aust-Agder Vest-Agder Rogaland	Hordaland Sogn og Fjordane Møre og Romsdal	Sør-Trøndelag Nord-Trøndelag	Nordland Troms Finnmark



Så varierer også fordelingen av små og større landbrukseiendommer med om landbrukseiendommer har produsentnummer eller ikke, slik neste figur viser for landet under ett:



Figur 7: Fordeling av antall landbrukseiendommer på arealet av dyrkbar jord (sum fulldyrket og overflatedyrket – minimum 1 dekar) og for to grupper: om landbrukseiendommen har tildelt produsentnummer eller ikke – merk at Y-aksen er log-skalert (log 10). Kilde: Landbruksregistret.

Figuren viser at mens hovedtyngden av landbrukseiendommer uten produsentnummer har som et gjennomsnitt rundt 12 dekar dyrkbar jord, så har hovedtyngden av landbrukseiendommer med produsentnummer rundt 80 dekar dyrkbar jord.

For kriteriet 'størrelse på jordbruksareal' isolert ser vi at dersom krav til dyrkbar jord økes fra 25 til 35 for å være innenfor konsesjonsreglementet, så vil 5 % av landbrukseiendommene med produsentnummer falle ut av konsesjonsreglementet, mens 14 % av landbrukseiendommene uten produsentnummer vil falle utenfor nytt konsesjonsreglementet.

Figur 7 gir ikke et korrekt bilde av hvordan jordarealene drives. Svært mange aktive landbrukseiendommer leier eller låner jord.

Tabell 8: De samlede jordressursene (fulldyrket og overflatedyrket) fordelt på landbrukseiendommer som har eller ikke har tildelt produsentnummer. Landsbasis. Jordressurser

som tilhører eiendommen og anslag over hvor stor andel som leies / lånes fra bruk uten produsentnummer. Kilde: Landbruksregistret.

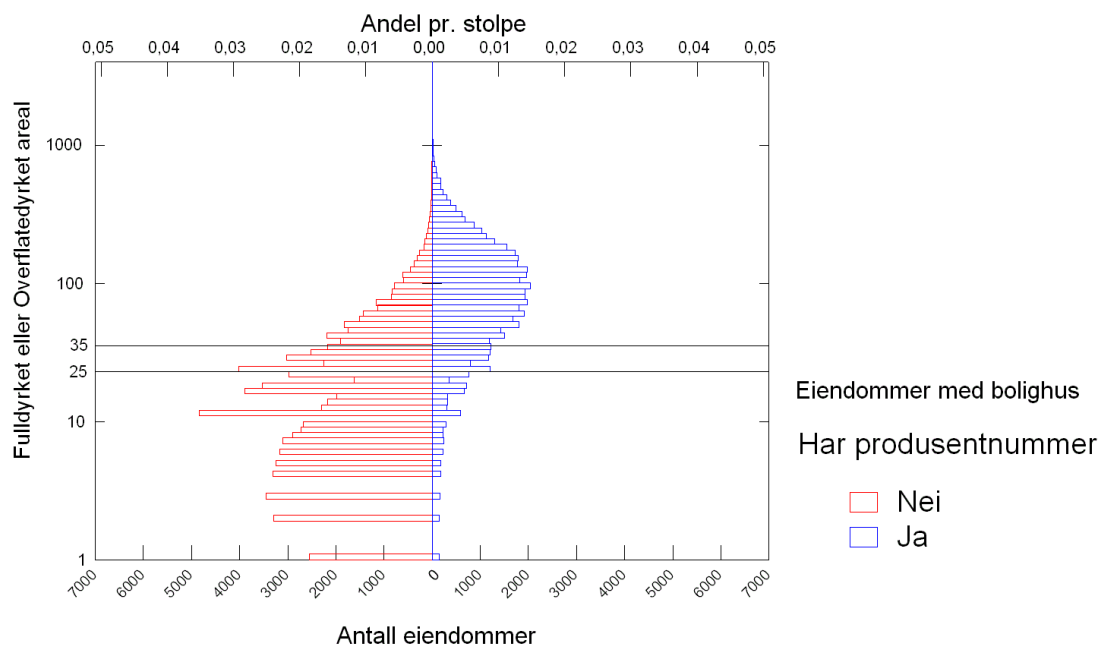
Dyrkbar jord (fulldyrket og overflatedyrket)			
Tilhører eiendommen		Med innleid / innlånt til eiendommen	
		Anslag: 50 % av jordressurser til landbrukseiendommer uten produsentnummer	
Produsentnummer	Dekar	% - andel	%-andel
Har	5902935	67	
Har ikke	2873831	33	84

Til landbrukseiendommene med produsentnummer tildelt hører 67 % av jordressursene (fulldyrket og overflatedyrket). Hvis man – med referanse til anslagene referert under – anslå at ½-parten av jorda som tilhører landbrukseiendommer uten tildelt produsentnummer leies eller lånes av landbrukseiendommer med tildelt produsentnummer, så vil anslaget være at 84 % av jordressursene forvaltes av landbrukseiendommer med tildelt produsentnummer (Tabell 11).

Leie av tilleggsjord tok til på 1950-tallet. Andelen landbrukseiendommer som driver leid jord, er femdoblet siden 1959 og i 2010 leide 65 % av landbrukseiendommene jordbruksareal (Steinset & Rognstad, 2011). Haugdal og Grande kommenterer dette med følge kraftsalve:

«Fortsetter dagens strukturutvikling, blir fremtidens bønder leilendinger.» (Haugdal & Grande, 2015)

Foruten produsentnummer eller ikke, gir også beboelseshus eller ikke en indikasjon på om landbrukseiendommen er i egen drift eller om jordarealet er leid / lånt bort. Dette er vist i neste figur:



Figur 8: Antall landbrukseiendommer med beboelseshus (bolighus) og størrelsen av jordbruksarealet (fulldyrket og overflatedyrket) fordelt på landbrukseiendommer med og uten tildelt produsentnummer. Landsbasis. Merk: Y-skala er log-skalert (log 10). Kilde: Landbruksregistret og GAB

Uten i denne omgang å ta stilling til om dette er en berettiget tolking av dagens trend i retning av fremtidens bønder som «leilendinger», så viser den at det er betydelig spenning mellom driftsstruktur og eiendomsstruktur som nettopp utfordrer formålet med konsesjonsloven. Vi kommer tilbake til dette i drøftingen. Poenget i denne sammenheng er at det i Figur 7 er landbrukseiendommer med tildelt produksjonsnummer som vi må anta er på en utvikling mot «fremtidens leilendinger», for å bruke Haugdal og Grande (2015) sitt begrep.

4.4 Kombinasjoner av kriterier for konsesjon

Vi har i det foregående sett på hva de enkelte kriteriene for konsesjon kan bety isolert sett og i noen grad hva endringer i de enkelte kriteriene kan bety isolert sett – det vil si uten å ta hensyn til at i faktiske konsesjonssaker vil det være en kombinasjon av kriterier som fastlegger en ervervsaks sti gjennom konsesjonsreglementet til et vedtak om erverv. Vi skal nå se på hvordan forskjellige kombinasjoner av kriterier slår ut og hvordan endringer i enkeltkriterier kan slå ut i kombinasjon av andre kriterier. Som vist i kapittel 2.2 (side 29) er det 48 kombinasjoner av kriterier som kan opptre i ervervsaker.

4.4.1 Konsesjonsloven § 4 og unntak på grunnlag av eiendommens karakterer

For landbrukseiendommer med bolig eller annet bygg, og som ikke har mer enn 25 dekar dyrkbar jord, og ikke mer enn 100 dekar totalareal, er det ikke konsesjon, ikke boplikt (gitt egenmelding) og ikke priskontroll:

$$(H \cup AB) \cap \leq 25 \cap \leq 100 \Rightarrow \neg \text{Kons} \cap \neg \text{BoP} \cap \neg \text{PrisK}$$

Tabell 9: Viser pr, fylke, totalt antall eiendommer, hvor mange som er konsesjonsfrie, uten boplikt, uten priskontroll, under nåværende reglement og under alternativt reglement - her dersom konsesjonsarealgrense for dyrkbar jord (fulldyrket pluss overflatedyrket) økes fra 25 til 35 dekar. Totalarealkrav mindre eller lik 100 daa uansett om miniumsareal endres. Kilde: Landbruksregistret

Landbrukseiendommer som er og som blir konsesjonsfri med hhv. ≤ 25 dekar og ≤ 35 dekar jord (fulldyrket pluss overflatedyrket) – og i begge tilfeller ≤ 100 dekar:						
Fylke:	Antall:			Prosentandeler:		
	Alle*	≤ 25 daa	Mellom 25 og 35 daa	med ≤ 25 daa	øker med ny grense < 35 daa	øker med %
1 Østfold	7473	1566	201	21,0 %	2,7 %	12,8 %
2 Akershus	8868	2574	230	29,0 %	2,6 %	8,9 %
3 Oslo	221	110	4	49,8 %	1,8 %	3,6 %
4 Hedmark	18506	6775	589	36,6 %	3,2 %	8,7 %
5 Oppland	16528	4815	397	29,1 %	2,4 %	8,2 %
6 Buskerud	10771	3011	197	28,0 %	1,8 %	6,5 %
7 Vestfold	5276	1255	110	23,8 %	2,1 %	8,8 %
8 Telemark	8851	2239	203	25,3 %	2,3 %	9,1 %
9 Aust-Agder	6233	1953	56	31,3 %	0,9 %	2,9 %
10 Vest-Agder	8362	1990	97	23,8 %	1,2 %	4,9 %
11 Rogaland	12319	3293	279	26,7 %	2,3 %	8,5 %
12 Hordaland	15121	5619	309	37,2 %	2,0 %	5,5 %
14 Sogn og Fjordane	11291	4033	293	35,7 %	2,6 %	7,3 %
15 Møre og Romsdal	15482	5575	365	36,0 %	2,4 %	6,5 %
16 Sør-Trøndelag	23040	5632	434	24,4 %	1,9 %	7,7 %
17 Nord-Trøndelag	19584	6613	266	33,8 %	1,4 %	4,0 %
18 Nordland	11860	2076	87	17,5 %	0,7 %	4,2 %
19 Troms	4310	2050	152	47,6 %	3,5 %	7,4 %
20 Finnmark	7473	1566	201	21,0 %	2,7 %	12,8 %
Total	204096	61179	4269	30,0 %	2,1 %	7,0 %
Herav:						
Ikke bolig – bebygget	48330	8638	278	17,9 %	0,6 %	3,2 %
Bolig (beboelseshus)	155766	52541	3991	33,7 %	2,6 %	7,6 %

* Inkluderer alle landbrukseiendommer i landbruksregistret – uansett eiendommens karakteristika

Tabell 9 viser fylkesfordelt, totalt antall eiendommer, hvor mange som er konsesjonsfrie, uten boplikt, uten priskontroll, under nåværende regelverk, og fordelt på dagens og alternativt reglement der konsesjonsarealgrense for dyrkbar jord økes fra dagens inntil 25 dekar til inntil 35 dekar – i begge tilfeller inntil 100 dekar.

Nå vet vi ikke hvor mange av disse som rent faktisk er relevante for fritt salg og hvor mange som blir erverv innen familie. Vi må derfor støtte oss på erfaringstall, som viser at omkring 40 % av all landbruksomsetning er ut av familie – det vil si i fritt salg.

Som Tabell 9 viser er det er totalt 4269 eiendommer på landsbasis som «frigjøres» fra konsesjonsplikt ved å utvide jordgrensen til inntil 35 dekar. Gitt at det ikke skjer noen vesentlig endring i avhenderatferd i familiesituasjoner (det vil si at endringer i konsesjonsreglementet fører til at færre eller flere familieovertakelser – noe som ikke kan utelukkes, se drøftingskapittel) kan vi da anta at 40 % av disse – cirka 1600 landbrukseiendommer – kan i tillegg til dagens utbud komme ut i markedet for fritt salg

For antall eiendommer er det Hedmark og Oppland som skiller seg ut med til sammen 986 frigitte eiendommer ved endring av arealreglementet for dyrkbar jord. Østfold, Vestfold og Akershus får stor relativ endring. Vi har ikke vurdert den konkrete lokaliseringen av disse eiendommene, men som en generell betraktning er dette alle fylker hvor potensialet for å bruke landbrukseiendommer under konsesjonsgrensen som fritids eller / og hobbybruk i utgangspunktet er stort, gitt nærhet til Oslo-markedet. Vi kommer tilbake til dette i drøftingen.

Tabell 10: Det er 31 263 eiendommer som krever konsesjon dersom fritt salg, men som er konsesjonsfri uten boplikt om den selges innen familie¹⁶. Dette tallet øker med 26 % eller 8010 til 39 273 med 35 dekar dyrkbar jord som ny regel (totalareal \leq 500 dekar skog uansett regelendring eller ikke¹⁷). Kilde: Landbruksregistret.

		Skog500 ¹⁷	
		\leq 500	>500
Jord	Totalareal	Antall	Antall
Ikke mer enn 25 dekar	\leq 100	61179	0
	>100	31263	5926
Fra 26 inntil 35 dekar	\leq 100	4269	0
	>100	8010	1906
Mer enn 35 dekar	\leq 100	5490	0
	>100	40729	15641

¹⁶ Dette gjelder bebygget eiendom. En komplikasjon her er at ved erverv innen familie skal det i tillegg være seleksjon på om det er beboelseshus eller ikke på eiendommen, slik at det faktiske tallet vil være noe forskjellig fra dette. Tabellen gir uansett en rimelig indikasjon på situasjonen.

¹⁷ Denne grensen på 500 dekar skog foreslår departementet i sitt høringsnotat (2016a) å oppheve.

4.4.2 Kombinasjon areal og produksjonsnummer

Det er i denne sammenheng interessant å se hvor mange av landbrukseiendommene som blir frigitt for konsesjon om arealgrensen for dyrkbar jord økes fra 25 til 35 dekar og som også har tildelt produsentnummer (se kapittel 3.2.5, side 36). Dette som et uttrykk for hvor stort «innhugg» en slik endring gjør i det potensielt aktive jordbruket.

Tabell 11: Landbrukseiendommer som er konsesjonsfrie ved fritt salg, og hvor mange som i tillegg blir det med ny 35 dekar jordgrense og 100 dekar totalarealgrense (som før), fordelt på om nåværende eier har produksjonsnummer eller ikke. Fordeling antall erverv som går til fritt salg versus familieovertakelse basert på erfaringstall perioden 2010 – 2014. Kilde: Landbruksregistret

		Total	Konsesjonsfritt erverv ikke over 25 dekar *	Økning konsesjonsfritt erverv fra 25 til 35 dekar **
Har ikke produksjonsnummer	Antall	146938	55444	3180
	%	100,0 %	37,7 %	2,2 %
Har produksjonsnummer	Antall	57158	5735	1089
	%	100,0 %	10,0 %	1,9 %
Totalt	Antall	204096	61179	4269
	%	100,0 %	30,0 %	2,1 %

* Konsesjonsfri etter konsesjonsloven § 4.4 – arealgrense dyrkbar jord inntil 25 dekar
 ** Konsesjonsfri etter konsesjonsloven § 4.4 – arealgrense dyrkbar jord mulig ny grense inntil 35 dekar

Tabellen viser antall landbrukseiendommer som er konsesjonsfrie ved fritt salg, og hvor mange flere som blir det med ny inntil 35 dekar grense for dyrkbar jord, fordelt på om landbrukseiendommen har tilordnet produsentnummer eller ikke.

Med nytt reglement blir det:

$$55\,444 + 3\,180 = 58\,624 \text{ landbrukseiendommer uten produsentnummer}$$

som blir konsesjonsfrie. Dette er landbrukseiendommer som sannsynligvis ikke er i profesjonell drift, kan være hobbybruk eller hvor jord er leid eller lånt bort. Her vil en kunne tenke seg at det ligger til rette for fortsatt leiedrift eller frasalg av driftsarealer ved et eventuelt salg – særlig hvor delingsmulighetene blir mer liberale, slik man kan tolke Vedtak 489 (se side 23).

Merandelen ved nytt reglement er ganske likt for de med og uten produsentnummer.

4.4.3 Konsesjonsloven § 5 og unntak på grunnlag av erververs stilling

All familieoverdragelse er konsesjonsfri, men for ett sett eiendommer er det boplikt knyttet til ervervet. Betingelsen i konsesjonsloven § 5 gjelder bebygget eiendom:

$$H \cap (Fam) \cap (> 25 \cup > 500) \Rightarrow \neg Kons \cap BoP$$

Hvis vedkommende *ikke vil bo* gjelder krav om konsesjon:

$$H \cap (Fam) \cap (> 25 \cup > 500) \cap \neg Bo \Rightarrow Kons$$

Når arealene er under disse verdiene, er det *ikke er boplikt*:

$$H \cap (Fam) \cap (\leq 25 \cap \leq 500) \Rightarrow \neg Kons \cap \neg BoP$$

Ved å endre grensen fra 25 til 35 dekar utvides gruppen som ikke trenger konsesjon og samtidig ikke har boplikt.

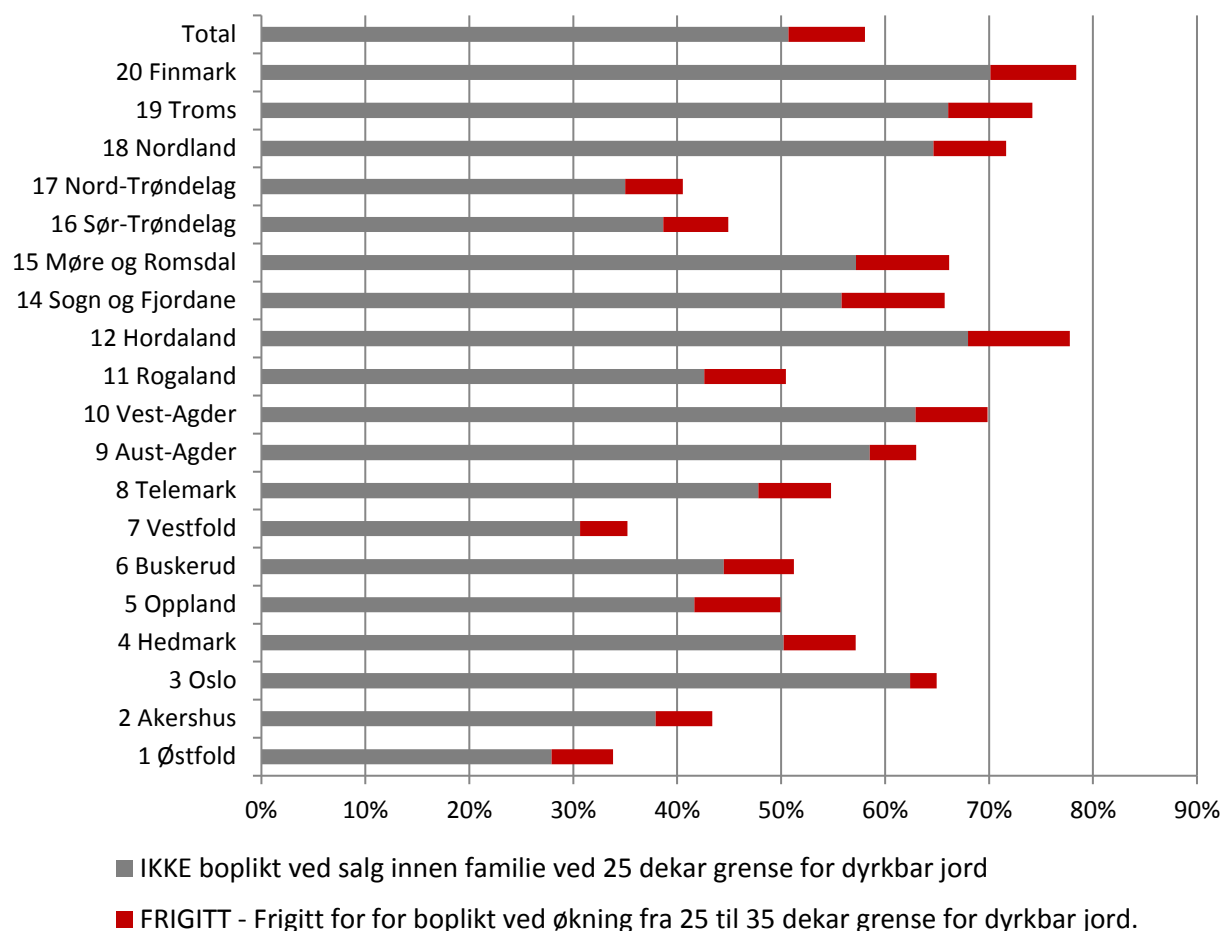
4.4.3.1 Endring i areal dyrkbar jord og erverv innen familie

Gitt familieoverdragelse, hvordan kan man forvente at en økning i arealgrense for dyrkbar jord til 35 dekar, slår ut i spørsmålet om hvor mange flere landbrukseiendommer som faller ut av reguleringsreglementet? Det er tema i neste tabell og figur. Her analyseres kombinasjonen, fylkesvis, landbrukseiendommer med bolig, med boplikt og som blir frigjort, dersom landbrukseiendommen overdras innen familie:

Tabell 12: Fylkesvis, antall og andeler eiendommer med beboelseshus, med boplikt og antall som blir frigjort, dersom eiendommen overdras innen familie. Kilde: Landbruksregistret

§5.1 Boplikt ved familieoverdragelse uten konsesjon					
Fylke	Totalt med beboelseshus	Nå: Boplikt ved familieoverdragelse uten konsesjon	Frigjort med ny regel	% uten boplikt nå	% fritatt for boplikt med ny regel
1 Østfold	5855	4220	346	27,9 %	5,9 %
2 Akershus	6716	4170	367	37,9 %	5,5 %
3 Oslo	117	44	3	62,4 %	2,6 %
4 Hedmark	14407	7170	1000	50,2 %	6,9 %
5 Oppland	13014	7593	1078	41,7 %	8,3 %
6 Buskerud	8098	4497	547	44,5 %	6,8 %
7 Vestfold	4148	2877	190	30,6 %	4,6 %
8 Telemark	6841	3570	478	47,8 %	7,0 %
9 Aust-Agder	4827	2002	215	58,5 %	4,5 %
10 Vest-Agder	6056	2245	419	62,9 %	6,9 %
11 Rogaland	9423	5408	739	42,6 %	7,8 %
12 Hordaland	11844	3794	1161	68,0 %	9,8 %
14 Sogn og Fjordane	9611	4247	952	55,8 %	9,9 %
15 Møre og Romsdal	12492	5346	1117	57,2 %	8,9 %
16 Sør-Trøndelag	9428	5783	588	38,7 %	6,2 %
17 Nord-Trøndelag	8379	5446	465	35,0 %	5,5 %
18 Nordland	13591	4805	950	64,6 %	7,0 %
19 Troms	8180	2775	662	66,1 %	8,1 %
20 Finnmark	2739	818	226	70,1 %	8,3 %
Totalt for landet	155766	76810	11503	50,7 %	7,4 %

En endring fra 25 til 35 dekar dyrkbar jord (fulldyrket og overflatedyrket) gir en maksimal økning på 7,4 % av landbrukseiendommer med beboelseshus, med boplikt og overdratt innen familie. Disse blir ved en endring fra 25 dekar til 35 dekar dyrkbar jord, frigjort for boplikt. Tabellen viser fordelingen på fylker. For illustrasjonsformål er det samme vist i neste figur.



Figur 9: Fylkesvis, prosentandeler landbrukseiendommer med bolig, med boplikt og antall som (1) er utenfor konsesjonsreglementet i dag, og (2) som ytterligere blir frigjort, dersom landbrukseiendommen overdras innen familie. Kilde: Landbruksregistret og GAB-registret.

Hedmark, Oppland, Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal og Nordland (til sammen 6258 landbrukseiendommer) er fylker der et forholdsvis høyt antall landbrukseiendommer fritas fra boplikt ved ny grense på 35 dekar dyrkbar jord, men som med 25 dekar jord har boplikt ved familieeiendomsoverdragelse.

4.4.3.2 Endring i areal dyrkbar jord, skogareal og erverv innen familie

Hvordan er sammenhengen mellom jordareal og skogareal ved eiendomsoverdragelse i forhold til konsesjon og boplikt?

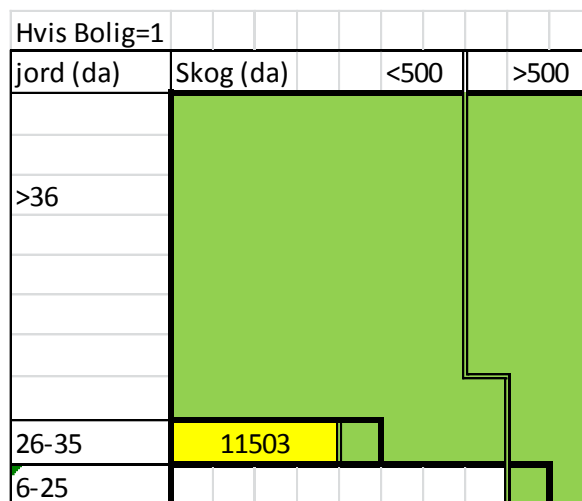
jord (da)	Skog (da)	<=500	>500
>36			
26-35		11503	
6-25			
<=5			

Figur 10: samspillet mellom jordareal og skogareal. Hvitt felt: landbruks eiendommer der familieoverdragelse ikke krever konsesjon og heller ikke boplikt. Grønt og gult felt: krever enten boplikt ved konsesjonsfri overtakelse, eller konsesjon, med nåværende regler. Ved endring av grense for dyrkbar jord til 35 da, «frigis» det gule området for boplikt.

Figur 10 viser nettopp hvordan samspillet mellom jordareal og skogareal spiller inn for eiendomsoverdragelse gitt konsesjonsreglementet. Det er 155766 eiendommer med beboelseshus. Hver rute i figuren utgjør 1 % (cirka 1550 eiendommer; noe variabelt i figuren). Det hvite feltet er eiendommer der familieoverdragelse ikke krever konsesjon og det er heller ikke boplikt. Det grønne pluss gule området krever enten boplikt ved konsesjonsfri overtakelse, eller konsesjon, med nåværende regler. Ved endring av grensen for dyrkbar jord til mindre enn 35dekar, «frigis» det gule området for boplikt. Dette utgjør 11503 eiendommer. Det grønne området vil fortsatt ha boplikt eller vil kreve konsesjonsbehandling.

En ser at det er forholdsvis få tilfeller der det er skogarealet alene som er utslagsgivende for å ha boplikt.

Den tilsvarende figuren for areal, og ikke antall landbrukseiendommer, som faller innenfor de forskjellige kategoriene her, er vist under:



Figur 11: Samspillet mellom jordareal og skogareal for landbrukseiendommer med beboelseshus / bolig. Hvitt felt: landbruksareal der familieoverdragelse ikke krever konsesjon og heller ikke boplikt. Grønt og gult felt: krever enten boplikt ved konsesjonsfri overtakelse, eller konsesjon, med nåværende regler. Ved endring av grense for dyrkbar jord til 35 da, «frigis» det gule området for boplikt.

4.4.4 Endring i arealkrav og eiendommer med boplikt og produsentnummer

Det er 32195 eiendommer med boplikt som ikke har produsentnummer nå. Dette kan bli redusert med 8147 eller 25 %. Tabell 13 viser eiendommer der en eventuell ny familieeier enten må sette bort driften eller nystarte for egen regning selv.

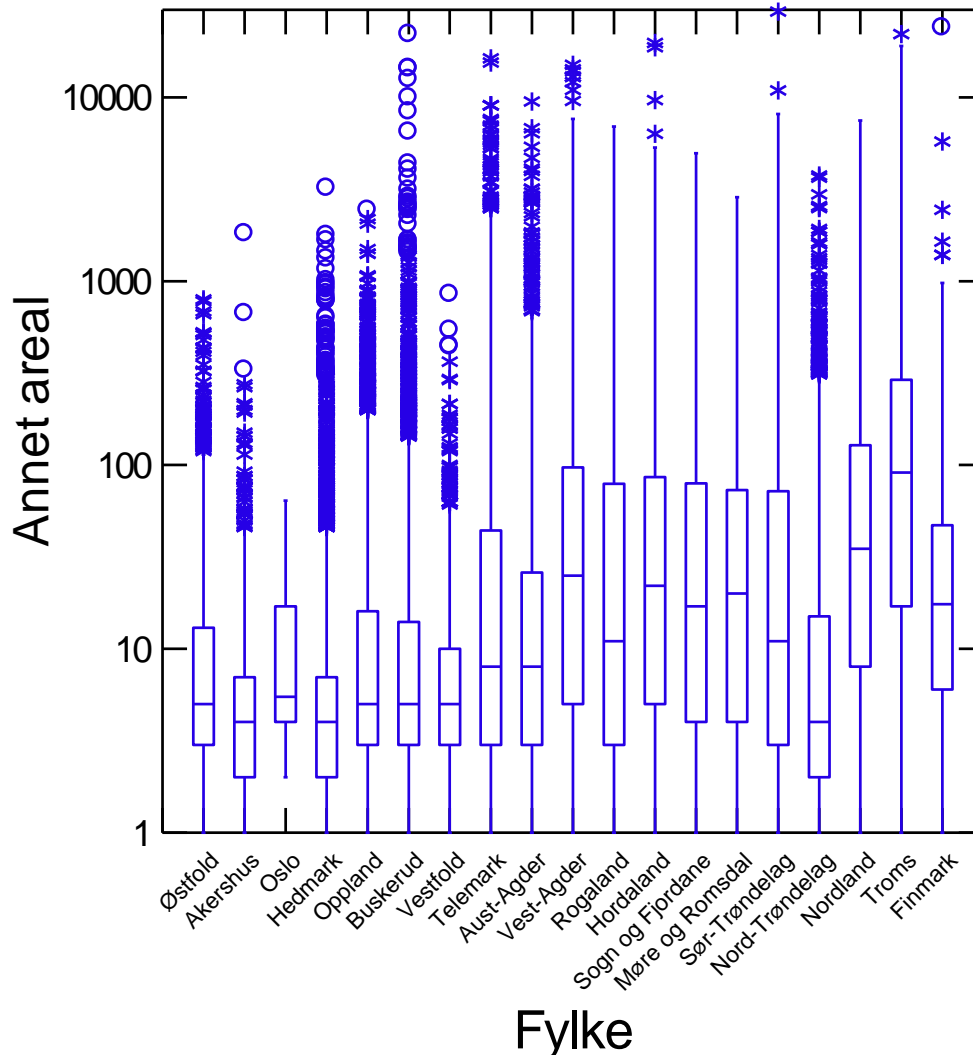
Tabell 13: Mulig endring i antall erverv med boplikt ved overdragelse innen familie ved økning av arealgrense for dyrkbar jord fra 25 dekar til 35 dekar. Kilde: Landbruksregisteret og SSB.

Produksjons-nummer:		Totalt med beboelseshus	Boplikt ved familiesalg jordgrense 25 dekar	Frigitt fra boplikt ved familiesalg med jordgrense øket fra 25 til 35 dekar
Har ikke	Antall	102732	32195	8147
	%andel		31,3 %	7,9 %
Har	Antall	53034	44615	3356
	%andel		84,1 %	6,3 %
Totalt	Antall	155766	76810	11503
	%andel		49,3 %	7,4 %

Gitt at dagens trend fortsetter med erverv innen familie, er det ikke å forvente store forskjeller med hensyn på boplikt mellom eiendommer med og uten produsentnummer.

4.4.5 «annet areal» og skogareal ved konsesjonsfri familieervert

Figur 12 viser sammenhengen mellom «annet areal» (stort sett utmark) og skogareal for de 78 956 landbrukseiendommene som i familiesammenheng kan overdras uten konsesjon og uten boplikt – gitt nåværende regelverk, med arealgrense for dyrkbar jord 25 dekar (24 eiendommer med mer enn 10000 dekar annet areal er utelatt).



Figur 12: Fordeling av «annet areal» (utmark) for 78 956 eiendommene som kan erverves uten konsesjon og uten boplikt innen familie – dette er eiendommer med skogareal inntil 500 dekar. Kilde: Landbruksregistret og SSB.

Det interessante poenget i konsesjonspolitisk sammenheng her er at dette er landbrukseiendommer som altså har lite jordressurser (ikke mer enn 25 dekar), begrensede skogressurser (inntil 500 dekar), men kan ha meget betydelig utmarksressurser, fordi utmarksareal ikke inngår i konsesjonskriteriene. Dette er dermed eiendommer som kan ha betydelig inntektspotensial i forbindelse med for eksempel fritidshusutbygging eller annen ren utmarksnæring.

4.4.6 « annet areal » og skogareal ved « fritt salg »

Dersom disse eiendommene – som altså ikke har mer enn 25 dekar dyrkbar jord (fulldyrket og overflatedyrket) blir gjenstand for « fritt salg », vil alle med areal mer enn 100 dekar være underlagt konsesjon. Spørsmålet her kan da bli, hvordan skal den verdien som ligger i nettopp utmarkspotensialet inntas i en priskontroll? Vi kommer tilbake til dette i drøftingen.

4.5 Priskontroll

Priskontroll gjelder eiendommer i fritt salg. Det er ingen register over eiendommer med potensiell priskontroll, så en må holde seg til faktisk omsetning, og se på faktiske kjøpesummer. Slike data finnes hos SSB

Tabell 14: antall og andel av faktisk omsetning i 2014 i fritt salg som var gjenstand for priskontroll, og hvor mange som ville ha hatt priskontroll under reglementet som ble innført våren 2016. Kilde: SSB

	Totalt antall	Etter kjøpesum – mill. kr.			Gj.-snitt	%andel av total omsatt for:		
		2.5 og mindre	2,51 - 3,5	mer enn 3,5		2.5 og mindre	2,51 - 3,5	Mer enn 3,5
01 Østfold	124	58	22	44	3,26	47 %	18 %	35 %
02 Akershus 03 Oslo	139	76	21	42	3,60	55 %	15 %	30 %
04 Hedmark	360	295	27	38	1,94	82 %	8 %	11 %
05 Oppland	229	182	24	23	1,74	79 %	10 %	10 %
06 Buskerud	130	80	23	27	2,50	62 %	18 %	21 %
07 Vestfold	88	42	19	27	3,27	48 %	22 %	31 %
08 Telemark	141	113	14	14	1,95	80 %	10 %	10 %
09 Aust-Agder	87	61	15	11	2,00	70 %	17 %	13 %
10 Vest-Agder	111	79	18	14	2,13	71 %	16 %	13 %
11 Rogaland	157	101	15	41	3,02	64 %	10 %	26 %
12 Hordaland	158	112	27	19	2,22	71 %	17 %	12 %
14 Sogn og Fjordane	93	82	7	4	1,37	88 %	8 %	4 %
15 Møre og Romsdal	189	170	13	6	1,44	90 %	7 %	3 %
16 Sør-Trøndelag	154	124	14	16	1,81	81 %	9 %	10 %
17 Nord-Trøndelag	146	104	22	20	2,08	71 %	15 %	14 %
18 Nordland	302	292	7	3	0,97	97 %	2 %	1 %
19 Troms	149	140	6	3	0,99	94 %	4 %	2 %
20 Finnmark	69	63	3	3	1,12	91 %	4 %	4 %
I alt	2826	2174	297	355	1,89	77 %	11 %	13 %
Med beboelseshus	2467	1829	290	348	2,06	74 %	12 %	14 %
Uten beboelseshus	359	345	7	7	0,67	96 %	2 %	2 %

Tabellen viser antall og andel av faktisk omsetning i 2014¹⁸ som var gjenstand for priskontroll og hvor mange som ville ha hatt priskontroll under reglementet som ble innført våren 2016.

For østlige og øst og sørvestlige deler av landet ligger et betydelig antall omsetninger innen prisrammen som har blitt frigitt ved økningen til 3,5 millioner. I Nordland, Troms og Finnmark er det svært få eiendommer som omfattes av mulig priskontroll uansett regelverk.

4.6 Ren skog.

Det er foreslått «Oppheving av priskontroll for rene skogeiendommer» (se Vedtak 488, side 23). Hva er en ren skogeiendom? Her har vi lagt til grunn at det gjelder alle eiendommer der jordarealet er mindre eller lik 5dekar og skogarealet minst 25 dekar. Det er 22 232 slike landbruks-eiendommer.

Tabell 15: «Ren skogseiendom» er definert som maksimalt 5 dekar jord og minst 25 dekar skog på eiendommen, og uansett om det er bebyggelse eller ikke. Fylkesfordelt og sortert etter synkende andel rene skogeiendommer. Vedtak 488 (side 23). Kilde: Landbruksregistret

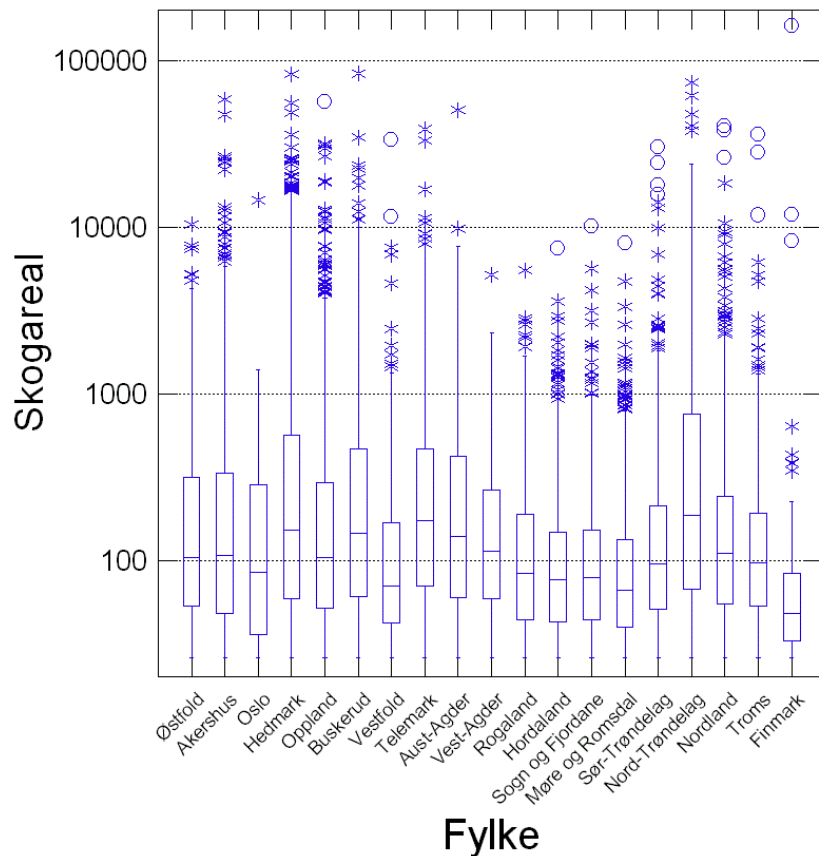
Fylke	Totalt antall landbrukseiendommer	Herav «Ren skogseiendom»	% «Ren skogeiendom»
Aust-Agder	6233	1348	21,6 %
Oslo	221	44	19,9 %
Vest-Agder	8362	1628	19,5 %
Telemark	8851	1683	19,0 %
Buskerud	10771	1824	16,9 %
Troms	11860	1747	14,7 %
Hedmark	18506	2349	12,7 %
Hordaland	15121	1693	11,2 %
Nordland	19584	2121	10,8 %
Akershus	8868	928	10,5 %
Oppland	16528	1612	9,8 %
Østfold	7473	591	7,9 %
Vestfold	5276	399	7,6 %
Sogn og Fjordane	11291	837	7,4 %
Sør-Trøndelag	12478	907	7,3 %
Møre og Romsdal	15482	1081	7,0 %
Nord-Trøndelag	10562	697	6,6 %
Rogaland	12319	648	5,3 %
Finnmark	4310	95	2,2 %
Total	204096	22232	10,9 %

¹⁸ Tinglyste omsetninger, fritt salg. Landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller med minst 25 dekar produktivt skogareal. Fra SSB, Anne Snellingen Bye.

Det er en markert fordelingsforskjell mellom fylker hva angår andeler av «ren skogseiendom». For landet under ett er det 10,9 % av landbrukseiendommene som faller inn under denne kategorien. På topp finner vi Oslo, deretter skogfylkene. For disse landbrukseiendommene kreves som før konsesjon ved fritt salg, mens forslaget (Vedtak 488, side 23) er at det ikke skal være priskontroll ved omsetning.

Disse eiendommene kan omsettes innen familie eller utenfor familie. Ved familiesalg, som uansett er konsesjonsfri i dag, er det heller ikke i dag ikke priskontroll. Ved cirka 40 % omsetning utenfor familie (ref. Figur 1, side 20), betyr det at 5 til 6 % av de rene skogseiendommene kan bli omsatt uten priskontroll dersom Vedtak 488 (side 23) blir del av konsesjonsreglementet. Men forutsetningen om at en slik regel ikke vil føre til flere salg ut av familie, er vel tvilsom eller i det minste høyst usikker – vi kommer tilbake til dette i drøftingen. Størrelsen på de rene skogseiendommene varierer over landet. Neste figur gir et bilde på denne variasjonen.

I tillegg til å registrere hvor mange rene skogseiendommer som finnes, kan en oversikt over størrelsesfordelingen på de rene skogseiendommene komplettere bildet av status- se neste figur. Selv om Oslo ligger på topp i andel av landbrukseiendommer som er rene skogseiendommer, så er det også her vi finner de minste eiendommene (målt etter medianverdien). Fylkene med store andeler som rene skogseiendommer (som Buskerud, Telemark og Agder-fylkene – som vist i forrige tabell) ser vi også har store skogseiendommer.



Figur 13: Størrelsesfordelingen av rene skogeiendommer fylkesfordelt; minimum skogareal er 25 dekar. Boksene i figuren viser median-størrelse (streken i boksene), og minste og største arealverdi for de 50 % midterste eiendommene etter størrelse (selve boksen). De 25 % minste og de 25 % største eiendommene ligger henholdsvis under og over boksen. «*» og «o» markerer avvikende (her) særlig store skogeiendommer. Merk: Y-skala er logaritmisk. Kilde: Landbruksregistret.

4.7 Endringer i arealet ved reglementsending

I det foregående har vi benyttet landbrukseiendommen som enhet og sett på hvordan landbrukseiendommer, og da stort sett antall eiendommer, som blir berørt av en endring i konsesjonsreglementet. Dette fordi konsesjonsreglementet dreier seg om omsetning av landbrukseiendommer, mens areal bare kommer inn som terskelverdier som utløser forskjellige elementer i regelsettet. Det er allikevel av interesse å se på hvor store areal som blir berørt av regelendringene. Dette er vist i neste figur.

Tabellen viser situasjon og endring for arealer som knytter seg til eiendommens karakter.

Tabell 16: Fulldyrket eller overflatedyrket areal (daa) og endringer i konsesjonsreglementet knyttet til eiendommens karakter (arealer for regelen § 4.4). Merk at ubebygde eiendom med dyrket jord kommer i tillegg. Kilde: Landbruksregistret.

Fylke	Fulldyrket eller overflatedyrket areal i dekar			Prosentandeler		
	Totalt	Konsesjonsfri	Blir konsesjonsfri, mellom	Nå	Mere	økning av %
		ved 25 daa	25 og 35 daa		med 35 daa	
		grense, fritt salg				
Østfold	731 321	11 413	6 023	1,6 %	0,8 %	52,8 %
Akershus	758 134	19 058	6 908	2,5 %	0,9 %	36,2 %
Oslo	7 650	227	124	3,0 %	1,6 %	54,6 %
Hedmark	1 035 038	52 008	17 603	5,0 %	1,7 %	33,8 %
Oppland	867 372	35 217	11 855	4,1 %	1,4 %	33,7 %
Buskerud	466 695	20 056	6 009	4,3 %	1,3 %	30,0 %
Vestfold	411 234	9 098	3 303	2,2 %	0,8 %	36,3 %
Telemark	246 627	15 650	6 195	6,3 %	2,5 %	39,6 %
Aust-Agder	114 678	10 321	1 655	9,0 %	1,4 %	16,0 %
Vest-Agder	163 366	10 132	2 872	6,2 %	1,8 %	28,3 %
Rogaland	573 887	19 132	8 402	3,3 %	1,5 %	43,9 %
Hordaland	270 164	31 586	9 188	11,7 %	3,4 %	29,1 %
Møre og Romsdal	295 688	24 606	8 806	8,3 %	3,0 %	35,8 %
Sør-Trøndelag	482 401	38 278	10 853	7,9 %	2,2 %	28,4 %
Nord-Trøndelag	1 459 880	38 569	13 018	2,6 %	0,9 %	33,8 %
Nordland	517 351	40 667	8 030	7,9 %	1,6 %	19,7 %
Troms	268 992	12 910	2 611	4,8 %	1,0 %	20,2 %
Finnmark	106 284	12 968	4 582	12,2 %	4,3 %	35,3 %
Total	8 776 762	401 896	128 037	4,6 %	1,5 %	31,9 %
Herav:						
Ikke bolig, bebygget	769 557	37 353	8 342	4,9 %	1,1 %	22,3 %
Bolig (beboelseshus)	8 007 205	364 543	119 695	4,6 %	1,5 %	32,8 %

Jordbruksareal (overflatedyrket og/eller fulldyrket) som blir «frigitt» som en følge av regelendring som knytter seg til eiendommens karakter (§ 4.4) varierer mellom fylkene, se tabellen. For landet under ett blir i underkant av 120 000 dekar jord frigitt (ubebygde eiendom med dyrket jord kommer i tillegg).

Tabellen under viser situasjon og endring for arealer som knytter seg til erververs stilling.

Tabell 17: Fulldyrket eller overflatedyrket areal (daa) og endringer i konsesjonsreglementet. Beboelseshus, boplikt, familieoverdragelse (arealer for regelen familieomsetning § 5.1+2). Kilde: Landbruksregistret.

Fulldyrket og/eller overflatedyrket jordbruksareal					
Fylke	På eiendommer med beboelseshus	På eiendommer med boplikt ved familieoverdragelse	Frigitt med ny regel	% uten boplikt nå	% frigitt
12 Hordaland	247 765	179 714	34 842	27,5 %	14,1 %
14 Sogn og Fjordane	279 767	234 397	28 784	16,2 %	10,3 %
10 Vest-Agder	135 551	103 576	12 479	23,6 %	9,2 %
19 Troms	216 937	166 980	19 901	23,0 %	9,2 %
20 Finnmark	80 476	66 764	6 799	17,0 %	8,4 %
15 Møre og Romsdal	444 131	377 374	33 637	15,0 %	7,6 %
18 Nordland	431 062	357 666	28 723	17,0 %	6,7 %
8 Telemark	227 705	196 995	14 468	13,5 %	6,4 %
9 Aust-Agder	104 221	83 983	6 458	19,4 %	6,2 %
11 Rogaland	519 043	485 022	22 376	6,6 %	4,3 %
5 Oppland	802 391	750 951	32 632	6,4 %	4,1 %
6 Buskerud	436 934	405 809	16 608	7,1 %	3,8 %
4 Hedmark	965 314	901 263	29 943	6,6 %	3,1 %
16 Sør-Trøndelag	613 991	581 260	17 787	5,3 %	2,9 %
17 Nord-Trøndelag	742 268	716 302	14 031	3,5 %	1,9 %
1 Østfold	669 912	656 004	10 486	2,1 %	1,6 %
2 Akershus	705 335	683 847	11 047	3,0 %	1,6 %
7 Vestfold	377 279	366 700	5 730	2,8 %	1,5 %
3 Oslo	7 123	6 910	96	3,0 %	1,3 %
Total	8 007 205	7 321 517	346 827	8,6 %	4,3 %

Jordbruksareal (overflatedyrket og/eller fulldyrket) som blir «frigitt» som en følge av regelendring som knytter seg til erververs stilling (arealer for regelen familieomsetning § 5.1+2) varierer mellom fylkene, se tabellen. For landet under ett blir i underkant av 350 000 dekar jord frigitt.

5 Konesesjonspolitikk i Sverige og Sveits

For sammenlikningens skyld skal vi se på forskjellige sider ved debatten om landbrukseiendommer og utviklingen i eiendomsstruktur i Sverige og i Sveits. Det er forskjellige aspekt vi ser på i de to landene, og mest omfattende behandles situasjonen i Sveits. Landbrukspolitikken i Sverige som EU-medlem er betydelig påvirket av unionens «*Common Agricultural Policy*» (CAP), med tilhørende vekt på tilskuddsordninger og produksjonsreduksjoner. Situasjonen er annerledes i Sveits, og mer å sammenlikne med Norges for de to «utenforlandene».

5.1 Sverige

5.1.1 Loven av 1979

Sverige vedtok i 1979 i en jordbrukslov med klare paralleller til den norske lovgivningen. Loven, som trådte i kraft 1. juli 1979, reflekterte bred politisk enighet om behovet for å verne jordbruksjorden, og inneholdt bestemmelser som sikret tydeligere politisk kontroll over omsetningen av landbruksjord. Ifølge Staffan Westerlunds redegjørelse innebar reformen at tidligere ambisjoner om å sikre stordrift ble tillagt mindre vekt, mens kravene til brukeren ble skjerpet, og hensynet til jordvern ble skjerpet (Westerlund, 1980). Av sentrale nye bestemmelser innførte 1979 loven blant annet:

- «*Et krav at "skall komma at bo på och yrkesmässigt bruka egendommen.*
- *Et krav om at brukeren bør "ha lämpiga kunskaper i jordbruk."*
- *Prisregulering gjennom paragraf 3 absolutte krav om at "förvärv inte accepteras där priset är alltför högt i förhållande til egendommens värde bestämt med hänsyn til dess avkastning och övriga omständigheter "*»

Videre:

- at regionalpolitiske synspunkter kunne påvirke forvaltningspraksis, og hensyn til landbrukets behov for ytterligere utvikling i regionen kom inn som nye hensyn.
- Loven etablerte også ekspropriasjonsbestemmelser for tilfeller hvor salg ikke ble godkjent, eller hvor brukeren ikke oppfylte kravene innen et fastlagt tidsrom. Jordbruksloven fikk også en bredere anvendelse, ved at statlig eid jord ble tatt inn under lovens bestemmelser.

Dette er alle trekk vi kan gjenkjenne fra norsk landbrukspolitikk helt inn til våre dager. Dermed var inngangen til 80-tallet svensk landbrukspolitikk preget av visse trekk vi gjenkjenner fra den norske utviklingen i landbrukspolitikken. Lapping og Forster (1982)(vår oversettelse fra engelsk) beskriver det slik:

«Svensk innsats for å beholde landbruksområder er en del av en mer helhetlig politikk for å forbedre den økonomiske levedyktighet av familiegården. Bortsett fra å demme opp mot urbanisering, som oppnås ved en rekke planleggingsverktøy, er rasjonalisering i landbruket det viktigste element i svensk politikk. Rasjonalisering, som generelt har betydd etablering av større enkeltgårder, har gitt rom for at familiegården oppnår en viss skalaøkonomi og drar nytte av teknologiske nyvinninger. Nøkkelaktøren i rasjonaliserings- og oppdemningsprosessen har vært landets landbruksstyrer, en skapning av lokale myndigheter med unike og omfattende fullmakter til å regulere totemarkeder, utvide kreditt, gi tekniske råd til bønder, og organisere og administrere gårdens sammenslåing.».

Vi ser allerede her at det også er trekk som avviker fra situasjonen i Norge, og bildet av svensk landbrukspolitikk må suppleres med at den svenske reformen på 80-tallet representerte en betydelig

«omdefinering av landbrukspolitikken - fra et spørsmål om å finne balansen mellom budsjettmessige kostnader og bøndenes inntekter til å vurdere landbrukspolitikk som en del av makroøkonomisk politikk» (Daugbjerg & Studsgaard, 2005) (vår oversettelse fra engelsk).

Dette har ikke i samme utstrekning skjedd i Norge.

5.1.2 Inngang til 90-tallet

Så, ved inngangen til 1990-tallet gjennomførte Sverige en gjennomgripende reform av landbrukspolitikken hvor hovedformålet var å redusere overkapasitet i jordbruket. I første halvdel av 1990-tallet utløste omleggingen av landbrukspolitikken et sterkt fall i landprisene, og store strukturelle skifter i landbruket. Formålet med omstillingen – som ble omtalt som ”omställning 90” – var å ta ut store åkerarealer av produksjonen, og det ble innført støtteordninger for bønder som tok i bruk åkerarealene til annet formål. Et sentralt tiltak var å stimulere til skogplanting på jordbruksarealene, og I tillegg ble det gjennomført en gjennomgripende deregulering av landbruket, hvor inntektsmålet ble avvirket og landbruket markedstilpasset (Grönvall, 2011).

5.1.3 Sverige etter EU-inntreden

Reformen fikk kortvarige konsekvenser, da Sveriges inntreden i EU i 1995 innebar at svensk landbruk kom inn under EUs felles landbrukspolitikk. En kan dele konsekvensene av denne politikkomleggingen inn i to hovedområder: 1) Arealforvaltning og 2) økonomisk utvikling i landbruket. Vi skal se nærmere på disse under, men først framheve et interessant trekk ved utviklingen i Sverige. På tross av betydelige reformer på 80-tallet og 90-tallet, med en rekke trekk vi gjenkjenner fra situasjonen i Norge, så endret eiendomsstrukturen i Sverige seg lite i perioden. Basert på en longitudinell studie av eiendomsstruktur konkluderer Djurfeldt og Goosh slik for perioden 1992 – 2000, i løpet av hvilken periode landet gikk inn i EU, samtidig som:

«...landbruket gikk gjennom en stor økonomisk krise. ... Resultatene viser at det har vært en god del mobilitet i husstander i eiendomsstrukturen i perioden. Som forventet, har frekvensen av nedleggelse vært høy. Det er bemerkelsesverdig allikevel, at til tross for stor mobilitet, forblir eiendomsstrukturen bemerkelsesverdig stabil, men og i økende grad bimodal: den fortsetter å

bli dominert økonomisk ved et relativt lite stratum av familiebruk, samtidig som den er tallmessig dominert av deltidsgårder og mangesysleri-bønder» (Djurfeldt & Gooch, 2002) (vår oversettelse fra engelsk).

5.1.3.1 Arealforvaltning i Sverige etter EU

Ifølge Jordbruksverkets hovedrapport drives en reduksjon i jordbruksarealene i Sverige i hovedsak av brede samfunnsendringer, og en tendens mot at jordbruksvirksomheten samles i større enheter. Nedgangen i jordbruksarealet har i stor grad vært konsentrert i Nord-Sverige, og dette knyttes av jordbruksverket til «*sammhällsutvecklingen i almännhet*». Mer allment har studier av landbrukspolitikkenes konsekvenser for arealutviklingen i Sverige konstatert at en tiltagende konsentrasjon av produksjonen fører til en regional omfordeling i retning av de mest produktive landbruksarealene.

Ifølge Statistiska Centralbyrån er arealforvaltningen knyttet til gårdsstøtten. Ifølge deres gjengivelse kreves det at innehaveren oppfyller særvilkår for å oppnå full gårdsstøtte. For eksempel skal arealene holdes i hevd, det skal oppfylles visse krav knyttet til miljø, folkelse, dyre- og plantevern, og dette innebærer en videreføring av tidligere krav. (Statistiska Centralbyrån, enheten för Miljö- och turismstatistik, 2007).

5.1.3.2 Økonomiske utvikling i landbruket

Under CAP bestemmelsene fikk svensk landbruk igjen produksjonsstøtte, hvor særlig produksjons- og prisstøtte igjen økte. Fra år 2000 har støtteordningene i CAP blitt lagt om, hvor produksjonsstøtten er redusert mens direkte støtte har økt. Fra 2005 til 2010 økte den direkte støtten andel av de samlede landbrukssubsidiene administrert under CAP. I samlede budsjettmidler innebar omlegningen en økning fra om lag 1 milliard Euro til om lag 30 milliarder Euro, eller en økning fra om lag 4 til 60 prosent av den samlede landbruksstøtten EU.

Sverige sluttet seg som et av de første landene til denne omlegningen i retning av arealstøtte, og fra 2005 ble politikken implementert i Svensk landbrukspolitikk. Mer spesifikt ble det innført bestemmelser som erstattet tidligere produksjonsstøtte med arealstøtten og dyrebidraget. Effekten av den varslede frikoblingen antas å være at jordbruksarealet økte med om lag 10 prosent mellom 2004 og 2005 (Westerlund, 1980, s. 2).

Endringene i landbruksstøtten har hatt svært ujevne regionale utslag. I Westerlunds studie oppgis en tabell som viser støtte i Svenske kroner per hektar under de ulike politikkene. Hovedresultatene fra undersøkelsen er gjengitt under i tabell 1. Observasjonene stammer her fra 1994 – siste år før Sveriges inntreden i EU – og 2005 – etter en gjennomgang av landbrukspolitikken.

Tabell 18: Støttenivåer per hektar jordbruksareal i Sverige 1994 og 2005

	1994	2005	Økning i %
Stockholm	688	2431	+253 %
Østre Mellansverige	975	2594	+166 %
Småland med oerna	1503	3175	+111 %
Sysverige	1071	2787	+160 %
Västsverige	1123	2825	+152 %
Norra Mellansverige	1067	3255	+205 %
Mellersta Norrland	1128	5066	+349 %
Övre Norrland	1091	6072	+457 %
Sverige	1112	3040	+173 %

Studier av landbrukspolitikken betydning for forvaltning av landbruksarealet har dokumentert en vedvarende sterk prisvekst for landbruksjord i Sverige fra midten av 1990-tallet. Ifølge Fredrik Grönvall steg prisen på landbruksjord med 272 prosent i perioden fra 1995 til 2008 (Grönvall, 2011).

5.2 Sveits

5.2.1 Bakgrunn

Den føderale loven om ”*Bäuerliches Bodenrecht*” (BGBB) eller ”landbrukets eiendomsrett” slik den i store trekk fortsatt er strukturert i dag, går tilbake til 80-tallet. BGBB er resultat av en overoppheting på eiendomsmarkedet. Eiendomsbobler, meget høye priser for jordbruksland og spekulasjonsmotivert kjøp av eiendom preget markedet.

Mot slutten av 80-tallet ble prisgaloppen såpass sterk at regjeringen så seg forpliktet til å gripe inn og ta de første markedsregulerende skritt. Ikke minst også med bakgrunn i og som et motforslag til folkeinitiativet ”*Stadt und Land gegen die Bodenspekulation*”¹⁹ (”by og land mot eiendomsspekulasjon”), la regjeringen i oktober 1988 fram et forslag om en grunnleggende fornyelse av loven om «*Bäuerliches Bodenrecht*». Først noen år senere og etter en folkeavstemning (1'058'317 ja mot 917'091 nei – ikke et overveldende flertall) trådte loven i januar 1994 i kraft²⁰.

5.2.2 Grunnloven og artikkel 104 om Landbruket²¹

Grunnlovens artikkel 104 «*Landwirtschaft*» (landbruk) trekker opp de store linjene i den sveitsiske landbrukspolitikken. Paragrafene lyder (vår oversettelse):

1. *Konføderasjonen sørger for at landbruket på basis av en bærekraftig og markedsrettet produksjon er i stand til å gi et vesentlig bidrag til:*

¹⁹ <http://www.schweizervolksinitiativen.ch/details.php?sEintragId=187&chronik=true>

²⁰ https://www.parlament.ch/afs/data/d/gesch/1988/d_gesch_19880066_620.htm

²¹ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html#a104>

- a. sikring av matforsyningen for befolkningen;
 - b. bevaring av det naturlige livsgrunnlaget og vedlikehold av naturlandskapet;
 - c. en desentralisert bosetting i landet.
2. I tillegg til det må landbruket rimeligvis kunne stå for egen hjelp²² og, om nødvendig og avvikende fra prinsippet om økonomisk liberalisme, vil Konføderasjonen fremme jordbearbeidende virksomheter.
 3. Den utvikler virkemiddelinsatsen slik at landbruket vil være i stand til å oppfylle sine multifunksjonelle oppgaver. Konføderasjonen har spesifikt følgende myndighet og oppgaver:
 - a. Den kompletterer landbruksinntekten gjennom direktebetalinger med mål om å generere en rimelig inntekt for ytte tjenester under forutsetningen av påviste økologiske tjenester.
 - b. Den fremmer økonomiske insentiver for produksjonsformer som er spesielt natur-, miljø- og dyrevennlig.
 - c. Den pålegger forskrifter for deklareringsmetode for opprinnelse, kvalitet, produksjons- og prosesseringsmetode for mat.
 - d. Den beskytter miljøet mot uheldige effekter av overdreven bruk av gjødsel, kjemikalier og andre tilsetningsstoffer.
 - e. Den kan fremme landbruksforskning, rådgivning og utdanning samt yte subsidiert investeringshjelp.
 - f. Den kan utvikle forskrifter for konsolidering av landbrukets eiendomsmasse.
 4. Den bruker til dette formålet øremerkede midler fra jordbrukssektoren og generelle føderale midler.

5.2.3 Den føderale loven om Landbrukets eiendomsrett (BGBB)²³

«Bundesamt für Landwirtschaft» gir en innføring i loven og skriver som følger:²⁴ Konføderasjonen sørger i følge Artikkel 104 avsnitt 3 av forfatningen for at landbruket oppfyller sine multifunksjonelle oppgaver. Den kan spesifikt vedta forskrifter med hensikt å styrke landbrukets eiendomsmasse. Loven om landbrukets eiendomsrett (BGBB) tar utgangspunkt i denne målsettingen og konkretiserer forskriftene i artikkel 1:

- Fremme landbruket som grunneier og opprettholde/konsolidere **familieeide virksomheter** som grunnlag for en, som det heter, sunn bondekultur og et effektivt og bærekraftig jordbearbeidende landbruk
- Styrking av bønderes posisjon som driver egen jord (begrepet er «*Selbstbewirtschafter*»)

²² «Ergänzend zur zumutbaren Selbsthilfe»

²³ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910253/index.html>

²⁴ <http://www.blw.admin.ch/themen/00484/00485/index.html?lang=de>

- Motvirke overprising av landbruksarealer – det som i norsk konsesjonssammenheng er priskontroll

Loven om landbrukets eiendomsrett omfatter landbrukseiendommer og deres:

- landbruksareal, det vil si areal som er egnet til landbruks- og gartnervirksomhet, og
- landbruksvirksomheter, det vil si totaliteten av landbruksarealer, bygg og anlegg som danner grunnlaget for landbruksmessig produksjon.

Lovens areelle virkeområde, hva som er landbruksareal, fastlegges gjennom en soneinndeling. Den framgår av ”*Raumplanungsgesetz*”, den føderale loven om arealplanlegging som parallell til vår plan- og bygningslov.

BGGB omfatter videre forskrifter:

- om kjøp av landbruksvirksomheter og -eiendommer gjennom personer som ønsker å drive for seg selv og samtidig er egnet til dette.
- som skal innskrenke eller forhindre oppdelingen av landbruksvirksomheter og oppsplittingen av landbruksarealer, og reservere erverv gjennom bevilgningsplikt / konsesjonsordninger for personer som ønsker å drive for seg selv, herunder regulere en omsetningssum som er rimelig for å forhindre forgjelding. Formålet er å fastlegge en omsetningssum som gir en rimelig belastningsgrense ved for eksempel pant i landbruksarealer basert på deres avkastning gjennom landbruksproduksjon.

5.2.4 Landbrukets eiendomsrett (BGGB)

Det er kantonene som er ansvarlige for lovforvaltningen. Det er følgelig også kantonene som har kompetanse til håndheving av lovverket, og som er klageinstans.

Den sveitsiske utgaven av konsesjonsloven kjenner ikke til et begrep som tilsvarer norsk ”boplikt”. Men også uten boplikt-ordninger er BGGB fortsatt såpass komplisert at vi har valgt å la to kantoner stå som eksempel på hvordan loven virker i all hovedsak og hvordan den er forklart overfor brukerne. Eksemplene er hentet fortrinnsvis fra Kanton Aargau²⁵ og Kanton Graubünden.²⁶

BGGB gir kompetanse både hva angår eiendomsrett og forpaktningsrett for landbrukseiendommer.

5.2.5 BGGB – Virkeområde

Landbrukets eiendomsrett til areal gjelder for forskjellige allmenne og spesifikke virkeområder. Generelt gjelder BGGB for arealer med følgende kriterier for sonering landbruksareal:

²⁵ https://www.ag.ch/de/dfr/landwirtschaft/boden____pachtrecht/boden_pachtrecht.jsp

²⁶ <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/giha/dienstleistungen/bodenrecht/Seiten/default.aspx>

- ligger utenfor det som er sonert for andre (ikke-landbruksmessige) byggeformål i arealplanlovgivingen
- alle under 25 dekar, skogsarealer samt driftsnødvendige bygninger innenfor byggesonen forutsatt de er del av en landbruksvirksomhet
- kan / skal nyttes til landbruksformål
- er minst 25 dekar (minst 15 dekar for vinproduksjon)
- blandede arealer (landbruks- og ikke-landbruks delarealer), så sant de ikke er delt opp tilsvarende plansonen.

Om erverv av landbrukseiendommer og -virksomheter

Den som ønsker å kjøpe landbruksarealer som er større enn 25 dekar (15 dekar for vinproduksjon) eller en landbruks**virksomhet**, må søke tillatelse / konsesjon hos de respektive kantonale myndighetene.

Følgende kriterier vil så bli utredet og lagt til grunn:

- Kjøperen må drive arealet/virksomheten for egen regning
 - Dette og som en parallell til norsk landbrukspolitikk, skal gir en begrensning mot å slippe til foretak som større selskap og fremmer en selveiende bondestand.
- Prisen kan ikke være for høy
 - Dette som en parallell til priskontroll i norsk konsesjonspolitikk
- Arealet ligger innenfor hva som ansees for «stedstypisk driftsform»
 - Dette som en parallell til de begrensinger som så langt har lagt på delings-reglementet i norsk konsesjonslovgiving. Kravet om å prioritere personlig brukere kan fravikes i gitte tilfeller, eksempelvis når det etter en offentlig utlysning av en avhending ikke foreligger noe tilbud fra personlige brukere som vil drive gården for egen regning.

Ingen konsesjon kreves når erverver er:

- Arving
- Barn
- Ektefelle
- Foreldre
- Søsken eller søskenbarn av selgeren

Dette har en parallell i norsk konsesjons- og odelsrett.

Hva angår forpaktning gjelder at dersom et hittil forpaktet landbruksareal skal avhendes, så har forpakteren en lovmessig forkjøpsrett til paktobjektet. Dette forutsetter dog at vedkommende har forpaktet arealet i minst seks år og i tillegg er eier av en landbruksvirksomhet av stedstypisk karakter.

5.2.6 BGBB – og praksis

I 2015 fantes det rundt 53 000 gårdsbruk i hele Sveits, noe som er 25 % færre enn for 15 år siden. Samtidig ble det samlede landbruksarealet holdt på omtrent samme nivå. Resultatet er at færre gårder og færre sysselsatte bearbeider gjennomsnittlig større landbruksarealer.

Graubünden og Aargau brukes her som eksempelkantoner. De er valgt fordi de er forskjellige. Graubünden er den største kantonen i Sveits men samtidig også den med lavest befolkningstetthet slik den ligger midt i Alpelandskapet på grensa mot Italia og Østerrike.

Tabell 19: Landbruksvirksomheter, sysselsatte og landbruksareal i Sveits og etter to eksempelkantoner; Graubünden og Aargau. Utvikling 2000-2015. Kilde: («Bundesamt für Statistik», 2016)

Landbruksvirksomheter, sysselsatte og landbruksareal etter Kanton. Utvikling 2000-2015.									
	Virksomheter:		Sysselsatte		Arealer (beiteland på setrer)				
	antall	derav hovedinntekt %	antall	derav helårs-syssel-satte %	antall ha	Derav: åpent åkerland %	fôrproduksjon %	Per drift ha	Per drift i hoveder-vern ha
Hele Sveits 2000	70 537	69,8	203 793	47,1	1 072 492	27,3	69,5	15,2	19,0
Hele Sveits 2007	61 764	72,9	172 991	45,0	1 060 243	26,4	70,3	17,2	20,9
Hele Sveits 2015	53 232	71,5	155 184	44,9	1 049 478	26,0	70,4	19,7	24,1
Aargau 2000	4 265	63,8	12 758	44,9	62 636	44,4	53,1	14,7	19,4
Aargau 2007	3 872	64,2	11 124	41,9	62 091	43,9	53,6	16,0	21,3
Aargau 2015	3 407	60,0	9 971	39,8	60 817	44,0	53,1	17,9	24,3
Graubünden 2000	3 304	65,9	8 744	39,5	52 949	4,5	94,3	16,0	20,9
Graubünden 2007	2 809	73,4	7 270	39,8	54 128	3,6	94,9	19,3	23,5
Graubünden 2015	2 407	72,2	6 246	42,1	55 866	3,8	94,2	23,2	27,8

Aargau på sin side ligger i Mittelland, det befolkningstette lavlandet mellom Jura og Alpene, nær markedene og har følgelig relativt gunstige forutsetninger for rasjonell landbruksproduksjon. Så å si samtlige bruk ligger i ”dalsonen”; hele 44 % av det samlede landbruksarealet er i bruk som ”åpent åkerland”. Aargau mistet 20 % av gårdene de siste 15 årene.

Graubünden derimot er dominert av fjellandbruket og hele 94 % av landbruksarealet er brukt til fôrproduksjon. Kun 7 % av virksomhetene er lokalisert til ”dalsonen”, der det gunstige klimaet imidlertid åpner opp for et stort mangfold av produksjon; selv vin produseres, i små kvanta men av god kvalitet. Men, Graubünden et fjelland, alle de resterende 93 % av brukene er lokalisert i

”fjellsonen”. Lite gunstige rammebetingelser tvinger bondestanden til å finne innovative løsninger på produkt-, markeds og organisasjonssiden; det vil si finne fram til nye produkter, styrke kvaliteten og mangfoldet ved allerede eksisterende spesialiteter (ost og spekemat) samt finne fram til nye markeder og salgskanaler, herunder også direktesalg. Graubünden er ”bioland”, biologisk landbruk er ingen nisje lenger, men snarere hovedtrekket: 54 % av brukene og hele 62 % av det samlede landbruksarealet er drevet etter biologiske retningslinjer²⁷.

Graubünden har mistet 27 % av brukene siden år 2000 og står i dag igjen med rundt 2400 virksomheter. Disse enhetene har tilsammen generert omtrent 500 ervervssaker årlig der aktører utenom familien/slekt er involvert og dermed automatisk må forholde seg til BGGB.

Tallet på saker er imidlertid, og det er viktig i denne sammenheng, ikke ensbetydende med tallet på faktisk involverte gårdsbruk eller landbrukseiendommer. Et gårdsbruk kan være involvert med flere saker som faller inn under BGGB. «*Grundbuchinspektorat und Handelsregister*» (GIHA - kontoret for grunnbok og handelsregister) er den ansvarlige nemnda i den kantonale forvaltningen. Det kan på forespørsel ikke gi pålitelige informasjon om tallet på gårder/eiendommer som er involvert i ervervssaker. Det føres ikke statistikk for dette, men bare for antall forføyninger²⁸ eller saker som er til behandling. På forespørsel svarer GIHA at:

”det finnes virksomheter som så å si aldri er involvert og så finnes det andre igjen som mer eller mindre regelmessig søker om forføyninger etter BGGB. Noen få gårder trenger under bestemte faser faktiske flere forføyninger²⁹ pr år”.

Statistikken over forføyninger er imidlertid interessant uansett. Den kanskje mest interessante opplysningen er at det pr år kun omsettes veldig få hele virksomheter eller gårdsbruk. GIHA opplyser at de ikke skiller mellom salg av arealer og hele bruk, men at det maksimalt kunne dreie seg om et ti-talls hele bruk som ble solgt til kjøpere utenfra, det vil si utenfor familie/slekt. De la imidlertid merke til en økt tendens i salget på hele bruk de siste årene, betinget av noe økte problemer med å finne gode løsninger på ”*arvtakere*”³⁰.

²⁷ https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/11653_5884_5872_4801/19294.html

²⁸ På tysk brukes begrepet "*Verfügungen*", det kan også betegnes som "vedtak" som er truffet. Her altså identisk med tallet på saker GIHA har gjort vedtak.

²⁹ Se forrige fotnote.

³⁰ Epostutveksling med leder for "*Bodenrecht*" Florian Lütcher, GIHA Chur

Tabell 20: Kanton Graubünden. Tallet på forføyninger etter type og år. 2013-2015. Forføyninger som involverer aktører utenom familien/slekta. Kilde: GIHA, Kantonale Verwaltung Graubünden, Chur³¹

Kanton Graubünden. Tallet på forføyninger etter type og år. 2013-2015. Forføyninger omfatter pr definisjon kun saker som involverer aktører <i>utenom</i> familien/slekta.				
Type sak	Kommentar (Florian Lütcher, GIHA GR, Chur)	2015	2014	2013
Realdeling av landbruksmessige virksomheter	Unntak fra realdelingsforbudet	38	46	47
Oppsplitting av landbruksarealer	Unntak fra oppsplittingsforbudet	7	14	5
Kjøp av landbruksarealer og virksomheter	Tallet på landbruksvirksomheter som omsettes på det frie markedet er meget lav (godt under 10 pr år); det alt overveiende i denne kategorien omfatter kun kjøp av grunn.	200	203	193
Fritak fra BGBB	Fritak fra BGBBs virkeområde	121	158	114
Faktisk bruk av BGBB	Arealer lagt inn under BGBB Art. 2 avs. 2	6	5	5
Overskridelse av belastningsgrense (forgjeldingsgrensen)	Godkjente overskridelser utover maksimalsatsen på 135 %	45	70	70
De facto forføyninger	Hva er en landbruksvirksomhet, maksimalpriser o.l.	73	48	58
Avgjørelser pr korrespondanse	Saker løst uten bruk av forføyning.	11	7	2
Total	Total=Tallet på saker, ikke involverte virksomheter / gårder³²	501	551	494
Antall landbruksvirksomheter	Faktisk antall eksisterende gårder i drift	2407	2445	2476

Tilsvarende statistikk fra Kanton Aargau bekrefter i stor grad størrelsesordener funnet i statistikken for Kanton Graubünden. I tillegg til tallet på saker, finnes det her også opplysninger om størrelsen på arealene og salgsprisen på disse.

³¹ <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/giha/dienstleistungen/bodenrecht/Seiten/Statistik.aspx>

³² Det dreier seg om tallet på saker og ikke om tallet på involverte gårder. Som nevnt i teksten kan én og samme gård være involvert i flere saker / forføyninger i løpet av ett år.

Tabell 21: Kanton Aargau. Tallet på søknader/saker etter BGG behandlet av Landwirtschaft Aargau. 2014 og 2015. Saker som involverer aktører utenom familien / slekta. Kilde (Peter, 2016, s. 16).

Kanton Aargau. Tallet på søknader/saker etter BGG behandlet av Landwirtschaft Aargau. 2014 og 2015. Oversikten omfatter pr definisjon kun saker som involverer aktører *utenom* familien/slekta.

	2014	LN ha	Pris 2014 i Mill. CHF	2015	LN ha	Pris 2014 i Mill. CHF
Antall landbruksvirksomheter og areal i faktisk drift	3462	60977	*	3407	60817	*
Saker i alt	1346	*	*	1472	*	*
Spesifisert:						
Erverv av arealer (landbruksmessige arealer inkl. bygninger)	201	299	33,10	235	370	34,67
Erverv av landbruksvirksomheter	5	77	7,06	6	87	9,21
Fritak fra BGG	86	*	*	103	*	*
Oppsplittinger	147	*	*	157	*	*
Godkjenning av utleiekontrakter	265	*	*	323	*	*
Bestemmelse av belastningsgrense	78	*	*	70	*	*
Klager	0	*	*	0	*	*

Også i Kanton Aargau er tallet på hele gårder som er tilgjengelige på det åpne markedet forsvinnende liten. I 2014 var det 5 og året etterpå var det 6 gårder som ble omsatt for hhv 7,1 og 9,2 millioner CHF.

Arealet som skifter eier ved salgene av hele gårder er ytterst beskjeden. Tallet på transaksjoner som kun omfatter arealer er vesentlig større enn salget på hele gårder, nemlig 201 i 2014 og 235 transaksjoner i 2015.

I de 206 saker i 2014 som involverer hele gårder eller kun arealer ble det omsatt 3760 dekar eller kun 0,6 % av det samlede landbruksarealet som var i drift det året i Kantonen. Andelen for året 2015 ligger i samme størrelsesordenen.

Loven ser for så vidt ut til å fungere etter intensjonen, både i våre to eksempelkantoner men også i landet forøvrig. I den grad noen mener at nedleggelse av gårder er ønsket for å få ønskede strukturelle forbedringer, så fungerer loven også i så henseende etter intensjonen: Den styrker det etablerte og familiebaserte landbruket i det den fungerer proteksjonistisk på familiens vegne.

Enkeltpersoner eller ideelle grupperinger utenfor bondestanden og følgelig uten arverettigheter har så å si ingen mulighet å forsere barrieren BGBB har bygget opp. Enten må en være rik, det vil si ha tilstrekkelig egenkapital (for å takle forgjeldingsrensa på 135 %) og i tillegg ha flaks med tanke på hvor liten det faktiske tilbudet er, eller så må interessenter velge vegen via bygsling, men også dette markedet er omstridt.

5.2.7 BGBB – foreslåtte og faktiske endringer – en diskusjon

Landbrukets eiendomsrett har siden det trådte i kraft i 1994 gjennomgått flere endringer samt ett større endringsforslag det aldri ble noe av.

I 2007 fremmet regjeringen forslag om å oppheve den såkalte ”belastningsgrensen” (eller forgjeldingsgrensen) og argumenterte med at dagens bønder og banker nok var i stand til selv å vurdere hvor mye lånekapital virksomheten tålte. Videre argumenterte regjeringen med at unge og dynamiske bønder ikke var i stand til verken å vokse eller å kjøpe, men kun var i stand til å leie jord. Men regjeringen nådde ikke fram med sin argumentasjon. Flertallets bekymringer gikk i retning av at en ikke igjen ville utsette landbruket for eiendomsspekulasjon og at kjøp av gårder kun var reservert til rike bondearvinger og bønder som satt på arealer bygging. Prisen for en gård gjaldt da for å være overpriset når prisen var 5 % høyere enn gjennomsnittsprisen for tilsvarende virksomheter og arealer i regionen. Ingen ville (igjen) ha ”gjeldsbønder”, var credoet³³.

Det er gjennomført endringer knyttet til regulering av deling. ”*Kleinbauern-Vereinigung*”³⁴ eller «Småbrukerlaget», er særlig opptatt av frafallet eller svekking av de såkalte ”strukturkonserverende bestemmelsene”, bestemmelser som skal forhindre oppstyking av landbrukseiendommer. Det er et gjeldende forbud (BGBB Art. 58) som skal begrense såkalt ”realdeling” og styrke en målsetting om at landbruksvirksomheter etter regelen skal opprettholdes som helhet.

Nå har det gjennom årene skjedd en oppmykning av denne regelen, det er innført en unntaksbestemmelse (BGBB Art. 60 Abs. 2 a) som skal fremme strukturelle forbedringer for allerede eksisterende landbruksvirksomheter i nabolaget/bygda.

Småbrukerlaget kritiserer unntaksbestemmelsen og påpeker paradokset om at en på den ene siden klager over de mange gårdsnedleggelsene mens regelverket og kantonal bevilgningspraksis nettopp fremmer oppløsningen av disse.

Småbrukerlaget ser problemene i dagens rammebetingelser som primært er rettet inn mot intra-familiær overtakelse av gård og grunn og trekker opp følgende:

- Å bygsle bort jorda til nabogårdene er oftest den mest attraktive løsningen. Mange aktive bønder ønsker å utvide og mer enn gjerne er hippe til å overta jorda til de snart pensjonerte naboene.

³³ <https://www.landwirtschaft.ch/branche/agronews/aktuelles-aus-der-landwirtschaft/detail/news/staenderat-bremst-beim-baerlichen-bodenrecht/>

³⁴ http://www.kleinbauern.ch/aktuell/mythos-nachwuchsmangel/Mediendossier_Endversion.pdf

- Å selge jorda til naboene er den sosialt enkleste og mest sikre løsningen og gjør det også mulig å kunne forbli i våningshuset. I enkelte tilfeller blir også våningshuset fritatt fra BGGB med tanke på salg til høyest bydende (ikke bonde) utenfor familien.
- Som et tredje mener småbrukerlaget at et ikke viten blant eldre bønder er et problem, at de går i vantro om egen gårds attraktivitet for overtakelse av yngre yrkesfolk.

Og utleie eller salg av gården som helhet er oftest ingen opsjon ettersom prisen eller leie er prisregulert og lite innbringende – hevdes det gjerne. Utleieinntektene er relativt lave samt at investeringene må bæres av forpakteren. Heller ikke salg av gården er en opsjon, også den er prisregulert. Hvis driverne imidlertid løser opp gården, leier ut jorda og selger våningshuset, åpner dette mulighetene for langt større inntekter; det er rett og slett lukrativt.

Høsten 2015 ble det fremmet et forslag om innskjerping av regelverket, det vil si den kantonale praksisen som igjen skal styres mot strengere regelanvendelse med tanke på dagens praksis i bortbygging parsell etter parsell.

Forslaget nådde ingen flertall i nasjonalforsamlingen. Det oppsiktsvekkende er at forslaget om bedre vern av små og mellomstore landbruksvirksomheter heller ikke fant gehør hos bonderepresentantene blant representantene i det nasjonalkonservative ”*Schweizerische Volkspartei*” (SVP). De facto betyr dette fortsatt ”slakting” av eiendommen som landbrukseiendom. Dette er jo også aktuelle tema i norsk landbrukspolitikk.

I en bredt anlagt artikkel om ”*Bonde, jordløs, søker – ti år minst*”³⁵ diskuterer Dyttrich (2015) dilemmaet at det samtidig med nedlegging av i bunn og grunn levedyktige gårder, finnes flere hundre godt utdannede bønder på jakt etter en gård. Over en femtedel av studentene på landbrukskolene kommer ikke fra bondefamilier. På skoler for spesialiserte yrker som vindyrking, frukt og grønt er i følge artikkelen omtrent halvparten av studentene fra ikke bondefamilier.

Det vises og til at ønskene og ideene om driftsform fra studenter som ikke kommer fra bondeslekt er langt mer varierte enn ønskene fra studenter med bondebakgrunn. Flertallet av studenter fra gårdbrukerfamilier ønsker fortsatt tradisjonell drift og har store muligheter for å integrere tilleggsjord. Studenter uten bondebakgrunn ser i større grad mulighetene i biologisk drift og økt spesialisering, noe som igjen gjør at de ser muligheter i et direktesalg eller selv i et regionalt kontraktslandbruk. Regionalt Kontraktslandbruk, eller ”*Regionale Vertragslandwirtschaft*” (RLV) er i prinsippet ikke noe annet enn ordningen om den ”forhåndsbetalte grønnsakskurven”³⁶. RLV bygger på to prinsipper:

- Konsumentene forplikter seg til å kjøpe én kurv pr uke over en periode på én sesong (prinsippet om sesongmat!).

³⁵ <http://www.woz.ch/1537/landwirtschaft/bauer-landlos-sucht-zehn-jahre-mindestens>

³⁶ <http://www.saiten.ch/auftritt-der-spatenbrigade/>

- Forhåndsbetalingen er avgjørende; den sikrer produsentene inntekter også i tilfeller dårlig vær eller avling. Hva som skal skje hvis slikt inntreffer, må selvfølgelig være kontraktsregulert men vil også kreve fleksibilitet fra både produsent og konsument.

Forbundet RLV henviser på sin hjemmeside til ulike typer faktisk eksisterende virksomheter som arbeider etter prinsippet om "forhåndsbetalt grønnsakskurv"³⁷.

De tradisjonelt drevne gårdene står dermed i direkte konkurranse om jorda med de nye og "mer innovative", som kommer inn fra siden, og som følgelig sliter med å få tak i gård – enten kjøpt eller leid.

Schweizer Bauernverband (SBV), den ledende bondeorganisasjonen, er redd for manglende ettervekst av unge godt utdannede bønder. Problemet dukker opp ikke minst i lys av generasjons-skifteproblematikken.

Småbrukerlaget derimot har gått i offensiven og kaller mangelen på driftige ungbønder en myte og ser nettopp i "ikke familiære overdragelser" av hele gårder nye muligheter for landbruket. I ett offentliggjort dokument, "*Mythos Nachwuchsmangel*" («Myten om manglende ettervekst») fra juni i 2016, anslås det at rundt 17 000 gårder i løpet av de kommende 15 årene må finne løsninger på spørsmålet om etterfølgelse (kilde: se fotnote 34, side 79).

Øker utsiktene for å kunne overta en gård, så økes samtidig også attraktiviteten for yrker og yrkesutdanninger i landbruket.

Markus Ritter, presidenten i SBV (*Schweizerischer Bauernverband*) og representant i Nasjonalforamlingen for CVP (Katolsk Folkeparti), er uenig og mener at rekrutteringsbehovet er større enn de 1000 som er hevdet av Småbrukerlaget. Men nettopp dette burde tilsi at tilgangen til egen gård for samtlige nyutdannede burde gjøres lettere, repliserer Småbrukerlaget. Men ved dette spørsmålet er Ritter, iflg WOZ, heller tilbakeholdende, en holdning journalisten tolker som hensyn til de allerede etablerte bøndene (og som oftest også er medlemmer av Bondelaget) som ikke ønsker konkurranse om det knappe gode jordbruksland faktisk er.

En ide som har vært gjenstand for oppmerksomhet i Sveits, er å tilpasse loven for å senke barrierene for nyutdannede, men landløse bønder. Det er særlig én ide, ideen om (landbruks)stiftelser, som dukker opp i alternative kretser. Bettina Dyttrich, landbrukspolitisk redaktør i ukeavisen WOZ, formulerer denne i en artikkel slik (vår oversettelse):

*«En stiftelse kunne kjøpe gårder med tanke på videreutleie til en rimelig leie til interesserte drivere. Slike stiftelser eksisterer i både Tyskland og Frankrike. Men i Sveits kan stiftelser, samvirkebevegelser eller andre juridiske personer kjøpe gårder eller jordbruksland kun i unntakstilfeller: Slikt er primært forbeholdt naturlige personer, som ønsker å drive jorda selv, såkalte selveierbønder. Dette er forankret i den føderale loven om Landbrukets Eiendomsrett, i BGEB.»*³⁸

³⁷ <http://www.regionalevertragslandwirtschaft.ch/verband/index.php/initiativen-sp-729906689>

³⁸ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910253/index.html>

Om problematikken rundt ikke-landbruksmessige interessenter siterer hun i denne korrespondansen nok en gang Markus Ritter:

”Det er landbrukets eiendomsrett som i det hele tatt gjør det mulig for bønder å overta en gård til en akseptabel pris. Det er mange som kunne tenke seg å fravike fra prinsippet om familieeide og -drevne gårder: Diverse økonomiske kretser, stutterier, investorer og bønder uten arvtakere som etter pensjoneringen ønsker å selge gården til en best mulig pris”.

Etter Dyttrich sin vurdering er det ingen fare for at en endring i BGBB for å fravike en politikk som verner om personlig eierskap til landbrukseiendommene. Særlig er det markant motstand fra det man kan kalle for strukturkonservativ hold, dvs representanter fra CVP (Kristelig Folkeparti) og SVP (Sveitsiske Folkeparti). Insiderne i disse partiene, de som kjenner til mekanismene innenfor landbruket, vet om og beskytter betydningen av BGBB og vil, som Ritter, hegne om denne lovens integritet og beskyttelse av det personlige eierskapet.

Annerledes er bildet hos de liberale, FDP (der liberalt demokratiske partiet) og den neolibérale fløyen i SVP ønsket nok gjerne å kvitte seg med eller vesentlig endre loven; og på den måten gi muligheter for større inntekter i forbindelse med salg av landbruksland. At bondestanden i seg selv også ville komme under press, kunne for disse kretser ha vært en kjærkommen bi-effekt. Dette er altså vurderinger til en redaktør og mangeårig observatør av sveitsisk landbruk og landbrukspolitikk.

Hun ser heller ingen fare lenger fra en vertikal integrasjon av de store matgigantene COOP og MIGROS³⁹; begge to er forbrukereide samvirkekonsern og så store, at markedet karakteriseres som duo-politisk. Begge to har faktisk eid egne gårder, men etter en omlegging av støttepolitikken er gårdsdrift for egen regning ikke lenger lønnsomt for slike aktører; som juridiske personer er de fratatt muligheten for mottak av direkte-betalinger.

Et frislepp eller oppmykning av selve grunnprinsippet i BGBB for utelukkende lette inngangen til bondeyrket for de landløse, er det ikke grunnlag for slik stemningen i befolkningen og de politiske styrkeforholdene er i Sveits.

For å ta opp tråden om manglende ettervekst mener den liberale samfunnsøkonomen Reiner Eichenberger at problemet ligger i landbrukspolitikken selv. Og «*i den grad problemet er reelt*», siteres Eichenberger, ligger problemet i de store barrierene inn til bondeyrket. *”Vi selv har skylda, vi selv har ødelagt dette gjennom vår landbrukspolitikk”*, hevder økonomen i dagsavisa *Tages Anzeiger*⁴⁰.

Har man ikke foreldre som besitter en gård, er inngangen til bondeyrket *”gjennom landbrukets eiendomsrett praktisk talt umulig”*, siteres Eichenberger. Betinget gjennom den bøndernes sterke lobby for denne loven, er det bøndernes egen feil, at de mangler etterkommere. Men for Eichenberger er BGBB ingen hovedarena, han vil langt mer radikal til verks: *”Gyldne fallskjerner*

³⁹ http://otxworld.ch/sites/default/files/uploadsfiles/GfK_Handelstagung_2015_Hochreutener.pdf

⁴⁰ <http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/Die-Schweizer-Bauern-sind-selbst-schuld-dass-ihnen-Nachwuchs-fehlt/story/18172787#mostPopularComment>

framfor subsidier”, krever han i en gjestekommentar i *Neue Zürcher Zeitung*⁴¹. Landbruket, pekes det på, koster samfunnet enormt mye, og restruktureringer er nødvendige, slik at færre bønder på samme areal vil kunne drive langt mer effektivt.

Eichenberger hevder videre at den sveitsiske landbrukspolitikken hadde kjørt seg fast i en blindveg; den verner sveitsiske bønder, i følge tall fra OECD, dobbelt så sterkt som EU gjør med sine bønder. Og dette til tross så mener han å konstatere at mange av de hjemlige bøndene krever et enda kraftigere vern⁴².

Uansett, om man går inn for en radikal løsning à la Eichenbergers eller forsøker seg på kun moderate tilpasninger av BGBB i tråd med Småbrukerlagets interesser; BGBB står fortsatt like sentral som for 10 år siden da en forskningsrapport om landbrukets eiendomsrett konkluderte med at temaet fortjente større oppmerksomhet⁴³.

⁴¹ <https://www.unifr.ch/finwiss/assets/files/Publikationen/n-academic-2016/Gebt%20den%20Bauern%20statt%20Subventionen%20lieber%20goldene%20Fallschirme.pdf>

⁴² Eichenberger vil ha en «åpen og ærlig samfunnsdebatt» og lanserer den med åtte teser, teser vi her ikke kan utdype nærmere.

⁴³ http://www.agrarforschungschweiz.ch/archiv_11en.php?id_artikel=1178

6 Drøfting⁴⁴

6.1 Eiendomsstruktur og driftsstruktur

La meldingen fra avisen Gudbrandsdølen Dagningen 23. juli 2016 være et oppspill til drøftingen, en melding som har sin parallell i en rekke lokalsamfunn omkring tema omsetning av landbrukseiendommer:

«Snart folketomt. Likevel er det «bolignød» i Espedalen.

Tomme hus, stor fraflytting: Barnefamilien trodde det skulle være lett å skaffe seg bolig i Espedalen. Nå bor de i ei hytte.

– Det blir viktig å håndheve boplikten på en god måte, sier ordfører Hans Oddvar Høistad»
(Torgersrud, 2016)

Som vist i åpningskapittel (1.2, side 20) er bosettingshensynet særlig framhevet i drøftingen av formålet med konsesjonsloven og landbrukseiendommer. Bosettingshensyn er her ett av flere formål som listes opp for loven, og det ble pekt på at det kan oppstå interne målkonflikter mellom framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behov for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og altså hensynet til bosettingen. Oppslaget viser at eiendomsstrukturen i landbruket også kan skape en intern målkonflikt for hensynet bosetting alene.

I sitt høringsnotat til endring i konsesjonsloven (Landbruks- og matdepartementet, 2016a) behandler Landbruksdepartementet selv konsesjonslovens mange formål samlet relativt kortfattet, men kommer tilbake til de enkelte formålene i større detalj ved drøfting av endringsforslagene. Dette viser vanskeligheten ved å drøfte effekten endringene har for formålene samlet sett, noe som igjen viser at det er vanskelig å vurdere den samlede effekten som konsesjonsloven har på utviklingen i landbruksområder – områder hvor landbrukseiendommenes karakter og erververs stilling kan variere betydelig over landet.

Legg så til at omsetning av landbrukseiendom i høy grad ikke kun kan vurderes en teknisk-økonomisk rasjonalitetsmodell i beslutningen om, når, hvordan, fra og til hvem et erverv skal skje. Storstad, Forbord, & Almås (2009) sin undersøkelse avslører slike atferdsstyrende tradisjoner i forhold til salg av landbrukseiendom. Deres analyse viste:

«At eiendommer forblir i familiens eie og kan brukes av familien enten som feriested eller som bosted for bruk i familien hindrer salg av eiendommen. ... Vi ser også at slektsbåndene ikke brytes selv om man ikke bor på gården. ... Analysen viser videre at offentlig prisregulering av landbrukseiendommer ikke synes å være noe større hinder for salg ...»

⁴⁴ Drøftingen er i all hovedsak begrenset til å vurdere situasjonen i Norge uten å gjøre direkte referanser til situasjonen i Sveits og Sverige. Det siste er dekket i et eget kapittel, kapittel 5.

Flemsæter og Setten (2009) har vist at ingen eiere av småbruk (i denne analyse bruk inntil 20 dekar jordressurser) oppgir økonomisk profitt eller i det hele tatt presenterer et økonomisk rasjonale som grunn for å selge eller beholde sin landbrukseiendom.

Vår egen studie av boplikt blant bønder som mottok produksjonsstøtte i landbruket viser også at det gjennomgående er til dels svært lang gjennomsnittlig botid og dermed liten mobilitet i eiendomsstrukturen i landbruket (Arnesen & Mønness, 2008; Mønness & Arnesen, 2012). Ser en denne undersøkelsen i sammenheng med Flemsæter og Stetten (2009), og også Flemsæter (2009), så tegner det et bilde av generelt liten mobilitet i eiendomsstrukturen og liten mobilitet i betydning salg ut av familien, og det selv om en landbrukseiendom avvikles som aktivt bruk.

Til dette kan vi også legge at «mangesysleriet», det å ha, gjerne flere, inntektskilder utenfor landbruksdriften, er utbredt i landbruket blant aktive bønder (Skrede & Løwe, 2000). Skrede og Løwe konkluderer med:

«Gårdbrukere har en sammensatt inntektsstruktur. Om lag halvparten har lønnsinntekt fra arbeid utenfor bruket i tillegg til næringsinntekten, og om lag en tredjedel har arbeidet utenfor bruket som hovedyrke. Størrelsen av driftsarealet og produksjonsform har stor betydning for omfanget av næringsinntekten.»

Videre fant Skrede og Løwe (2000) at det er en grense rundt 200 dekar driftsareal som skiller gårdbrukere med og uten lønnsinntekt utenfor gården:

«Størrelsen av bruket har ... betydning for om gårdbruker har lønnsarbeid, først og fremst som et skille mellom de aller største brukene (over 200 dekar driftsareal) og bruk som er mindre enn dette. For bruk under denne grensen har størrelsen av driftsarealet liten betydning for deltakelsen i lønnsarbeid, mens gårdbrukers utdanning og alder har stor betydning, både for deltakelsen og for nivået av lønnsinntekten.»

I den grad konsesjonsloven skal bidra til å øke tallet på heltidsbønder, kan Skrede og Løwes analyseresultater gi en pekepinn på hvor «knekk» i driftsareal bør være, og med det hvilken betydning en endring i arealbetingelsene for konsesjonsfrie erverv kan tillegges. Nå er det et svært lite antall landbrukseiendommer som har 200 dekar jord (fulldyrket pluss overflatedyrket) eller mer, nemlig kun cirka 5 % av alle landbrukseiendommer med minst 5 dekar jord eller 25 dekar skog – se også Figur 3, side 45. Av disse har 90 % registrert produsentnummer (mens 30 % av de under 200 dekar jord har registrert produsentnummer). Det er derfor rimelig klart at skulle dette være et «knekkpunkt» for fulltidsbonden, så kan utfallet bli at landbruket i mindre grad enn i dag kan bidra til bosetting. I tillegg og i lys av en slik 200 dekar grense for jordressurser, så framstår foreslåtte endringer i konsesjonsreglementet relatert til eiendommens arealkarakteristika og gitt en målsetning om å tilrettelegge for flest mulig heltidsbønder, som svært forsiktig. Vi kommer tilbake til dette i avsnitt 6.3, side 89 under.

Nå er det ikke noe nytt at norske bønder også har inntekt fra virksomhet utenfor bruket. Det nye ligger snarere typen kombinasjon. Tradisjonelt har den typiske kombinasjonsbrukeren vært småbrukeren i yrkeskombinasjoner med en allsidig gårdsdrift, gjerne i ikke-faglærte yrker utenfor gården. Skrede og Løwe (2000, p18):

«Det nye "hamskiftet" i landbruksnæringen har ... gitt større plass for en ny type kombinasjonsbønder. Større grad av spesialisering av produksjonsformene, en viss liberalisering av drivepliktbetingelsene, og en større grad av mekanisering har gjort det lettere å kombinere gårdsdrift med hoveddyrke utenfor bruket.»

Den omfattende rasjonaliseringen (mekanisering og automasjon – se også Forbord, Bjørkhaug, & Burton (2014)) har krympet arbeidsmarkedet for ikke-faglært arbeidskraft utenfor landbruket. Det har isolert sett gitt færre muligheter for arbeidsmarkedskombinasjonen (faglært) bonde med supplerende arbeidsinntekt fra ufaglært arbeid utenfor gårdsbruket. Dette er kompensert ved at flerinntektsbondestanden (arbeidsinntekt både fra og utenfra gårdsbruket) har deltatt i utdanningsrevolusjonen på linje med samfunnet for øvrig. For Norges vedkommende har det vært en sterk teoretisering av tenåringens kompetanseprofil fra 1960-tallet til i dag; som Grøgaard påpeker: «Utdanningsrevolusjonen har med andre ord artet seg som en teorirevolusjon» (Grøgaard & Fafo, 1997). Det er rimelig å anta at dette også preger utviklingen av «kompetanseprofilen» i husstandene i landbruket. I tillegg kommer at kvinner i bondefamilier også har deltatt i utdanningsrevolusjonen. Kvinner har i dag gjennomgående et høyere akademisk utdanningsnivå enn mannlige medlemmer i bondestanden (Løwe, 2012), noe som gir husholdningen tilgang til arbeidsinntekt som krever høyere utdanning. Følgelig er det rimelig å anta at flerinntektsprofilen over tid skifter karakter fra å kombinere gårdsdrift med ikke-faglært arbeid utenfor gården til å kombinere med faglært og formalkompetansebasert arbeid utenfor gården for familien som sådan. Vi kan snakke om den resiliente flerinntektsbondestanden – med andre ord et hustander med inntektssystem som fanger opp og håndterer endringer i arbeidsmarkedet innenfor rammen av å skulle drive gårdsbruk som en større eller mindre del av inntektsgrunnlaget. Igjen vil dette bidra til å stabilisere eiendomsstrukturen fordi mobiliteten i strukturen i mindre grad er avhengig av inntektene fra gårdsdriften, og da ikke minst for bruk med mindre enn rundt 200 dekar driftsareal.

Slike utviklingstrekk i kompetanseprofilen i flerinntektsbondestanden kan antas å stabilisere bosettingsmønsteret i en landbrukseiendomsstruktur som jo avviker vesentlig fra driftsstrukturen (og økonomien i landbruket isolert sett) – vi kommer tilbake til avvik mellom driftsstruktur og næringsstruktur senere i kapitlet. Det er interessant å trekke fram et annet moment i forbindelse med bosetting, nemlig boplikten. Det er alltid en risiko for at eieren flytter igjen etter at boplikten er gjennomført. Arnesen og Mønness gjennomførte i 2008 en undersøkelse av faktisk boadferd blant alle bønder i Hedmark som mottok produksjonstilskudd det året (Arnesen & Mønness, 2008; Mønness & Arnesen, 2012). Her fant man interessant nok et signifikant skille mellom eiere som har søkt fritak på boplikt og de som ikke har gjort det: 90 prosent av de som aldri har søkt fritak, har en botid på over 40 år. De som først søkte fritak, deretter flytter til gården og så flytter igjen, har ofte kort botid. Som en kan forvente spiller inntekten fra bruket en rolle i om eier blir boende. Det er også avgjørende om eieren selv driver jorden eller ikke. Faktorer som kjønn, alder, utdanning, investeringsnivå i våningshus, samt røtter ser ut til å ha liten effekt på om eier blir boende. Videre viste svarene i undersøkelsen at jorda drives gjennom utleie eller utlån, uansett om eier bor på bruket eller ikke, og uavhengig av botid. De eierne som ved erverv beslutter å flytte i henhold til bopliktreglementet - uavhengig av om de velger å drive jorda selv eller ikke - blir bofaste i stor grad. Basert på historiske tall, var det i 2008 nitti prosent sannsynlighet for at en eier som bor på bruket, vil ha en botid på over 40 år. I den grad ordningen med boplikt skal måles etter om det fører til at eieren bor på bruket, fungerer den i følge

denne analysen som en «beslutnings-port»: flytte og bo i minimum fem år tas som et livsformvalg med en lengre tidshorisont en fem år.

Om vi, i dette bopliktperspektivet også inkluderer den resiliente flerinntektsbondestanden, så kan nettopp denne resiliensen bidra til å forklare den overraskende lange gjennomsnittlige botiden som ble funnet i undersøkelsen til Arnesen og Mønness (2008; 2012). En bestemmelse for en husstand om å flytte til en nyervervet landbrukseiendom, en beslutning som bopliktreglementet framprovoserer, vil kunne bety at en husstand «vokser inn i» en arbeidsmarkedsstruktur som bare delvis er avhengig av landbruksdrift. Etter fem år vil det å ha utviklet mange slike økonomiske relasjoner kunne virke stabiliserende på bosettingen ettersom beslutningen om fortsatt å bo på bruket ikke alene hviler på inntektsmuligheter bruket gir. Andre verdier ved å bo på bruket kan da bli tillagt større relativ betydning for husstanden. Vi understreker at det er behov for mer kunnskap om slike synergetiske effekter i samfunnsutviklingen rundt landbrukseiendommene og den effekten det har på bosettingsmønsteret. Vi understreker videre at det resonnementet som er presentert i det foregående er å oppfatte som mulige men spekulative sammenhenger å se mellom eiendomsstruktur og bosetting. Dette er sammenhenger som bare delvis kan sies å være støttet av de analysene som er benyttet i resonnementet.

Til denne problemstillingen hører videre spørsmål knyttet til deling, konsesjon og tilleggsjord. I 1999 leide 55 % av jordbruksbedriftene til sammen 31 % av de samlede jordressursene, noe som økte til 62 % av jordbruksbedriftene og 44 % av de samlede jordressursene i 2013 (Landbruksdirektoratet, 2015). Det har vært en fordobling av andelen leiejord i de siste tretti år. Leiejord er den viktigste årsaken til at jordbruksareal blir drevet.

I en masteroppgave ved Universitetet for miljø og biovitenskap (nå NMBU) har Moen (2012) stilt spørsmål om hva skyldes utviklingen i omfanget av leiejord i perioden 1979 til 2010? Moen har undersøkt følgende fire mulige forklaringer:

- «1. Stordriftsfordeler gjør utvidelse av driftsareal økonomisk lønnsomt
 2. Nedgang i antallet driftsenheter har ført til økning i omfanget av jordleie
 3. Prisregulering på landbrukseiendom har ført til økt jordleie
 4. Hovedproduksjonen i regionen har sammenheng med omfanget av jordleie»
- (Moen, 2012, s. 4)

Rapporten konkluderer med følgende punkter:

«Utviklingen i omfanget av leiejord i perioden 1979 til 2010 kommer av at teknologisk utvikling har ført til at store driftsenheter oppnår stordriftsfordeler. ... Nedgangen i antall driftsenheter har økt tilgangen på leiearealer, noe som også har bidratt til at lønnsomheten ved jordleie har økt.

Statlig prisregulering på landbrukseiendom har bidratt til at færre landbrukseiendommer omsettes enn hva tilfellet hadde vært ved fri omsetning. ... Potensielle selgere velger heller å beholde eiendommen, nytte den til boligformål og oppfylle driveplikten ved å leie ut jordbruksarealer.»

(Moen, 2012, s. 39)

6.2 En struktur med avvik og uklare styringssignal?

Det er et betydelig sprik mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur i landbruket. Arbeidsgruppen bak leiejord-rapporten til Landbruksdirektoratet (2015)

«mener det prinsipielt bør være bedre samsvar mellom eier og bruker av jordbruksarealene. For å oppnå dette bør unødige hindringer i regelverket endres.»

Arbeidsgruppen har ikke konkrete forslag til endringer av konsesjonsregelverket, men konkluderer med at:

«Det samlede regelverket knyttet til landbrukseiendommene gjennomgås for ytterligere forenkling og målretting, med sikte på å legge til rette for bedre samsvar mellom eier og bruker.»

(Landbruksdirektoratet, 2015, s. 6)

Arbeidsgruppen peker på det åpenbare, at «... større samsvar mellom eier og bruker krever økt omsetning av både landbrukseiendommer som ikke drives av eier, og tilleggsjord.» (Landbruksdirektoratet, 2015, s. 33), og videre at blant annet «lovverket knyttet til landbrukseiendom bør gjennomgås for ytterligere forenkling og målretting med sikte på å legge til rette for bedre samsvar mellom eier og bruker.»

(Landbruksdirektoratet, 2015, s. 35)

Sett fra leietakers side er spørsmålet om leiejord eller kjøp av tilleggsjord (som vil gi en tettere sammenheng mellom brukets eiendomsstruktur og driftsstruktur) en beslutning som må veies mot andre innsatsfaktorer som investering i driftsmidler. Den generelle trenden har vært at lav pris på leiejord og stadig mer investeringsintensive driftsmidler, har tippet vekten i retning av å leie jord, og heller investere i driftsmidler som maskiner og bygninger. Landbruksdirektoratet:

«Økonomien i jordbruket tilsier at jordbruksbedriftene fortsatt vil investere i drifta fremfor å kjøpe landbrukseiendom eller tilleggsjord. Leiejord vil derfor også i fremtiden være en viktig innsatsfaktor i jordbruket, og være en forutsetning for økt matproduksjon.»

(Landbruksdirektoratet, 2015, s. 63)

Men konklusjonen er at det er «flere grunner til at det likevel bør bli større samsvar mellom eier og driver. Større trygghet med tanke på å investere og satse på fremtidig matproduksjon på gården, og flere incentiver for fortsatt matproduksjon på arealet, er noen grunner. Det bør derfor også legges til rette for økt/lettere omsetning av tilleggsjord, slik at det blir større samsvar mellom eier og driver.»

(Landbruksdirektoratet, 2015, s. 2)

Fra det perspektivet som for eksempel arbeidsgruppen i Landbruksdirektoratets analyse av leiejord arbeider ut ifra, så har landbruket åpenbart en avvikende struktur med større avstand mellom eiendomsstrukturen og driftsstrukturen enn hva som er ønskelig. Dette systemavviket synes

å kreve at det må legges til rette for en øket omsetning av landbrukseiendommer og av jordarealer, og gjerne at flere eiendommer kommer ut på fritt salg som gjennom deling kan utvikle en eiendomsstruktur som nærmer seg driftsstrukturen med færre og større bruk.

6.3 Hva med konsesjonslovens bosettingshensyn?

Men hva med bosettingshensynet som en målsetning i konsesjonsloven? Formålet med konsesjonsloven slik det kommer til uttrykk i § 1 er ikke entydig og ikke uten betydelig tolkingsrom. Det var i 2001 at formålsbestemmelsen ble endret, og bosettingshensynet ble tillagt. Hensynet til bosetting har siden 1974 vært et moment som skulle tas med i vurderingen om konsesjon skal gis eller ikke, men ved spesifikt å nevne det i formålsparagrafen ønsket en å gjøre boplikten mer målrettet. Bosettingshensynet skal nå tillegges særlig vekt ved avgjørelsen om konsesjon skal innvilges eller ikke. Dette kan nok henføres til hva som oppfattes som et samfunnshensyn i økende grad: kommuner som sliter med fraflyttingsproblemer og synkende innbyggertall. Så det er derfor ikke uventet at det i dokumentene til odelstingets behandling i 2001 av revisjon av konsesjonsloven i 2003, er tilføyd følgende kommentar til:

«Det er lagt til grunn i praksis at formålsbestemmelsen bl.a. gir grunnlag for å legge vekt på hensynet til bosetting.»

(Stortinget, 2001, Kapittel 3.3)

Mangesysleriet har nok opprettholdt en bosetning som en eiendomsstruktur mer lik bruksstrukturen vil ha problemer med å matche, og det samme kan antakelig sies om bruk av våningshus til fritidsbolig (sammen med bortleie/-lån av jord). Det gjelder med sannsynlighet og i alle fall for de mest fraflyttingstruede kommunene. Slik sett kan man si at dagens avstand mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur i landbruket nettopp representerer én løsning på både å ta hensyn til bosetting og til landbrukets behov. «Prisen» for en slik løsning av avveiningen mellom bosetting og et ønske om flest mulig som i størst mulig grad er heltidsbønder, er nettopp stor avstand mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur.

Det kan anføres at dette er en kortsiktig betraktning og at både jord- og skogressurser og bygninger for denne type bruk i mindre grad blir vedlikeholdt og over tid undergraver grunnlaget for bosetting. Dette har vi i dag ikke nok kunnskap om. Den tidligere nevnte analysen fra Arnesen og Mønness (2008) fant riktignok at på aktive bruk ble det investert signifikant mer i vedlikehold av bygninger enn på ikke aktive bruk. Det kan også tenkes at leiejord blir fra et agronomisk synspunkt mindre stelt med og dermed forringes over tid – merk dog at dette fant arbeidsgruppen i Landbruksdirektoratet ikke hold for. Samtidig understreker arbeidsgruppen at den heller ikke kunne avvise at leiejord ble gjenstand for dårlig agronomi. Også her er behov for mer kunnskap.

Samtidig er dette en kompleks problematikk. Dersom det ble åpning for under visse betingelser å kunne fradele tun gitt salg av hele eiendommen i større grad enn hva som er tilfelle i dag, kan man se for seg en kompensierende bosettingsmekanisme for enkelte typer omsetninger: for bruk som i dag forblir egne eiendommer, men hvor bygningene benyttes som fritidsbolig, kan gårdens ressurser (jord og skog) bli solgt, mens våningshuset forblir i bruk som fritidsbolig. Det vil i så fall kunne oppfattes som en vinn-vinn-situasjon. En liknende situasjon kunne man tenke seg

for bruk som i dag har kun en mindre andel av inntektsgrunnlaget fra gårdsdriften. I denne sammenheng kan vises til analyser av arbeidsmarkedet i fjellområdet. Her er det er svært liten arbeidsledighet; under hva som oppfattes som en «fruktbar» friksjonsledighet⁴⁵ (Arnesen, Overvåg, Gløersen, Schurman, & Riise, 2011). Om vi igjen ser på mulige sammenhenger i samfunnsutviklingen mellom landbrukspolitik og arbeidsmarkedsutvikling, kan salg av gårdens ressurser og fradeling av tun for så vidt frigjøre arbeidskraft fra landbruket som kan tilbys i det lokale arbeidsmarkedet, det hele mens tunet forblir bebodd. På den annen side er det en fare for at ved generasjonsskifte vil et tun lett bli hytte, mens en gård har boplikt og neste generasjon må tenke seg nøye om hva de vil.

Endringer i delingsreglene vil også kunne påvirke rekruttering til landbruket. Landbruks- og matminister Jon Georg Dale fikk, onsdag 27. januar, overlevert rapport fra en arbeidsgruppe som har sett på rekrutteringen til landbruket (Landbruks- og matdepartementet, 2016b). Også denne gruppen fokuserer på driftsstrukturendringene i landbruket – som også har holdt stor fart siden årtusenskiftet – som sentrale for problemforståelsen:

*«For perioden 1999-2013 er arbeidsforbruket i jordbruket redusert med knapt 40 pst., mens det har vært en vekst i brutto arbeidsproduktivitet på 4,4 pst. hvert år de siste 10 årene. Samtidig som produktiviteten har økt, har endringene i jordbruket også ført til utviklingen av en ny struktur med færre og større driftsenheter. Dette innebærer at bedriftene i landbruket i større grad enn tidligere har blitt foretak uten andre ansatte.»*⁴⁶

(Landbruks- og matdepartementet, 2016b, s. 10)

I tillegg påvirker rimelig nok markedet for landbrukseiendom også etableringsmulighetene i næringen. Godt over halvparten av alle omsetninger er som vi har sett foran familieoverdragelser, og i tillegg har det i perioden 2000 til 2012 vært mer enn en dobling av gjennomsnittsprisen på bebygde landbrukseiendommer som er omsatt i fritt salg.

Selv om arbeidsgruppen har både strukturendringer og markedssituasjonen som bakgrunn for å drøfte rekruttering til landbruket, adresserer ingen av arbeidsgruppens forslag jordlov og / eller konsesjonsloven og problematikken knyttet til tilleggsjord og delingsreglementet. Det er en svakhet i utredningen – og forholdet strukturutvikling og rekruttering bør være gjenstand for ytterligere forskning.

På anekdotisk nivå ser man flere tilfeller hvor nettopp hvordan prioritering av kjøp av leiejord og mer liberal delingspolitikk direkte kan komme i konkurranse mer rekrutteringshensyn. Gudbrandsdølen Dagingen hadde 4. august oppslag med tittel:

⁴⁵ Friksjonsledighet er når arbeidstakere går ledige i en kortere periode, for eksempel inntil seks måneder. Det tar ofte tid fra man mister en jobb til man finner en annen. En viss friksjonsledighet vil det alltid være i et samfunn. En friksjonsledighet kan også ses på som et signal om omstillingstakt i samfunnet.

⁴⁶ Med renter og renters rente blir produktivitetsveksten over en 10-årsperiode gitt brutto arbeidsproduktivitet på 4,4 % hvert år over 10 år, 54 % produktivitetsvekst.

«*Idar har ingen gård å kjøpe. Vil bli bonde - reagerer på at så få gardar blir lagt ut til salg på det åpne marked.*»

(Storvik, 2016)

Problematikken her er nettopp om et bruk skal tillates ervervet som tilleggsjord (i dette tilfellet til et annet bruk som ligger 12 kilometer unna), eller bli solgt til en 20-åring som ønsker å bli bonde på eget bruk. Dette er også vanskelige saker for lokale politikere, noe som i denne saken vises ved at kommunen først sa nei til salg som tilleggsjord, og deretter snudde og prioriterte tilleggsjordsalg framfor, ja, rekruttering – og det nettopp med henvisning til at landbrukspolitikken er under endring og at behovet for tilleggsjord «*er stort for å styrke eiendommene i kommunen*»⁴⁷.

Så har vi sett, også her med anekdotisk referanse til sitatet fra GD innledningsvis i dette kapitlet, at det faktisk kan være vanskelig å få kjøpt bolig i kommuner med uttalte fraflyttingsproblemer. Dette blant annet som følge av bruksavvikling mens landbrukseiendommen blir beholdt / ikke omsatt. I slike tilfeller fortrenger faktisk våningshus brukt som fritidsboliger, boligbruk av våningshus.

Boplikt betyr ved erverv binding i en kortere periode (5 år). Deretter er erverver fri til å velge bosted uavhengig av eiendomsforholdet. Arnesen og Mønness (2008; 2012) har vist at kravet om boplikt synes å være viktig for beslutningen om å erverve en eiendom eller ikke, og at søknad om fritak fra boplikt er et signal om at erverver uansett vil bli boende kortere tid enn en som ikke søker om fritak. Boplikt kan derfor ikke antas å være uviktig for bosetting.

Den samlede konklusjonen er at bosettingshensynet er et komplekst anliggende å skulle vurdere. Det er behov for flere og mer dyptpløyende analyser av sammenhengen mellom eiendomsstruktur, driftsstruktur og landbrukets rolle for bosetting og andre samfunnsmessige sammenhenger.

Vi må nå stille spørsmålet:

6.4 Reduserer forslag til endring i konsesjonsreglement og jordlov avviket mellom eiendoms- og driftsstruktur?

6.4.1 Hva er målsetningen?

Hva er nå målsetningen med endringer i konsesjonsloven, samt nye unntak i jordloven (§ 12) slik departementets høringsnotat legger opp til? Det er fire målsetninger som fremholdes i endringsprosessen (i ikke-prioritert rekkefølge):

- Redusere avvik mellom driftsstruktur og eiendomsstruktur
- Å opprettholde bosettingen

⁴⁷ Utvalgsleder Laila Bårdsløkken (Ap) – sitert i Storvik (2016)

- Forenkle regelverk og med det redusere arbeidsmengde for myndighetene⁴⁸
- Styrke eiendomsretten⁴⁹

Av disse kan de to første sies å være tett knyttet til formålsparagraf for konsesjonsloven, mens de to siste i første rekke kan sies å følge av regjeringens politiske plattform (uten dermed å være i konflikt med konsesjonsloven). Det er – fordi dette er en prosess om endring av lovgrunnlaget med bibehold av formålet med lovverket – mest interessant å drøfte endringsforslagene i forhold til de to første målsetningene i lista foran.

Det åpnes for lettere fradeling og oppdeling. Det åpnes også for at tidligere eier kan beholde våningshus og tun som fritidsbolig. Vår analyse har ikke tallmessig grunnlag for å analysere oppdelinger. Men det er rimelig opplagt at paragrafen åpner for lettere strukturrasjonalisering mellom eier og bruker. Også redusert priskontroll kan lette slik strukturrasjonalisering.

En målsetning om å redusere avviket i strukturen mellom eiendom og drift⁵⁰ kan være potensielt kontroversielt, og også et politisk spørsmål. Det må også antas at forskjellige interesseorganisasjoner i landbruket, og i næringslivet som viderefører eller -formidler produktene fra primærprodusentene, har forskjellige vurderinger her.

Legger vi til grunn landbruksdirektoratets rapport om leiejord (2015) er det en målsetning å redusere systemavviket ved å bringe eiendomsstrukturen nærmere driftsstrukturen. Den samme tilnærming har Landbruks- og matdepartementet i sitt høringsnotat (2016a, s. 44), hvor det henvises til at *«det har vært et sentralt mål i landbrukslovgivingen over generasjoner at eier og bruker skal være den samme»*. Dette ligger også til grunn for stortingets behandling og bestilling til regjeringen.

Gitt et slikt utgangspunkt følger at det er eiendomsstrukturen som må følge etter bruksstrukturen – den motsatte utviklingen (at bruksstrukturen skal utvikles i retning av dagens eiendomsstruktur) er knapt tenkelig og ikke foreslått av noen parter så langt vi kjenner. Det følger av dette at omsetning og deling av landbrukseiendommer må stimuleres, og at endringer i konsesjonsreglementet og delingsreglementet (i jordloven) er politiske virkemiddel for å effektivere slik stimulering. Vår overordnede vurdering er at de foreslåtte endringene i konsesjonsloven vil bidra til å redusere avstanden mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur i hovedsak på to måter:

Type 1. den ene med rimelig oversiktlig konsekvenser hva angår hvor mange landbrukseiendommer som blir berørt, men med usikkerhet knyttet til spørsmålet om hvor effektivt det er for å redusere avviket i strukturen. Datagrunnlaget for dette relaterer seg til *ex ante* og ikke vurderingsbaserte kriteriesett – se avsnitt 2.1, side 26

⁴⁸ «Regjeringen vil skape en enklere hverdag for folk flest gjennom forenkling av lover og regler og fjerning av unødvendige og særnorske forbud og påbud. Samfunnet må bli mindre byråkratisk.» (Regjeringen (Solberg 1), 2013)

⁴⁹ «Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som respekten for privat eiendomsrett, frihet til å drive næringsvirksomhet samt vern om kultur og natur. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet. Regjeringen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.» (Regjeringen (Solberg 1), 2013)

⁵⁰ Som vel i realiteten også betyr en betydelig og fortsatt rasjonalisering i landbruksdrift

Type 2. den andre med uoversiktlige konsekvenser hva angår hvilke, hvor mange og med hvilke hastighet eiendommer som blir berørt, men som med rimelig stor sikkerhet vil føre til at gapet mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur vil avta. Datagrunnlaget for dette relaterer seg til *ex post* og ikke vurderingsbaserte kriteriesett – se avsnitt 2.1, side 26

6.4.2 Endringer i konsesjonsloven og målsetningene

Type 1 endringer er endringer i arealstørrelser og arealtyper, og bygnings- og beboelseshusbedingede kriterier. I dag kan 61 179 bebygde eiendommer (med maksimalt 25 da jord og maksimalt 100 da totalareal) omsettes fritt uten konsesjon, priskontroll og boplikt. Dette øker med 7 % om jordgrensen økes til 35 daa (Tabell 10, side 55). Effekten varierer mellom fylkene, og her vil endringsforslagene ha betydning for 5 % (og i noen tilfeller mindre) og inntil 10 % av landbrukseiendommene i de forskjellige kategoriene – og altså for i hovedsak små bruk hva angår jord- og skogressurser. Det vil som sagt være betydelig variasjon fylkene i mellom – se for eksempel Figur 2, Figur 5, Tabell 9 og Tabell 15. Det er usikkert hvilken effekt dette kan ha på forholdet mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur; og etter vår vurdering, liten effekt.

Med utgangspunkt i erververs stilling kan i dag 78 956 bebygde eiendommer (med maksimalt 25 da jord om maksimalt 500 da skog) omsettes fritt uten konsesjon, priskontroll og boplikt ved salg innen familie. Dette øker med 11 503 om jordgrensen økes til 35 daa (Tabell 12, side 57). En effekt er at familietradisjoner kan tillegges vekt for et større antall eiendommer, og på den måten blir et større antall bruk i slekta.

Legger disse endringene til rette for å minske avviket mellom eiendoms- og driftsstruktur? Isolert sett gjør det at flere eiendommer kan eies ubebodd og jorden kan eies men leies ut. Skogen kan drives som bankkonto med uttak noen ganger i hver generasjon. I familiesammenheng er ubegrensede utmarksarealer tilgjengelig til rekreasjon og jakt(-utleie).

Det er nærliggende å forvente at disse to endringene ikke er spesielt sterke drivere for strukturendringer når det gjelder eie versus leie av jordbruksarealer, men at de også er forholdsvis udramatiske i sin effekt. Dette kan ha negative effekter for bosetting. Derimot styrkes eiendomsretten.

Priskontroll ved fritt salg reduseres øker med ca 7 % med ny regel. «Kan gjelde» betyr at omkring 6 av 10 av disse tilfellene vil omsettes innen familie og da uten priskontroll. Omsetningstallene (Tabell 14, side 62) tyder på at nesten 80 % vil ha en pris under prisgrensen (3,5 mill.) for når det kreves godkjenning uansett regelendringen. Det skal legges vekt på «forsvarlig prisutvikling». Forslaget har to ulike versjoner. Hva dette har å si for eie- versus drive-strukturen kan ikke besvares av denne analysen.

En økning fra 25 dekar til 35 dekar for konsesjonsfrie salg er oppsummert for så vidt udramatisk om man ser på antallet eiendommer eller samlede areal som berøres, og det kan sågar oppfattes som en «naturlig» utvikling. Forut for en slik økning har jo regelverket trinnvis økt arealstørrelsene som går konsesjonsfritt. Men er egentlig denne økningen godt nok argumentert for fra myndighetshold? Departementet selv legger til grunn for dagens endringsforslag begrunnelsen for tidligere endringer:

«Tidligere endringer av arealgrensene for konsesjonspliktens omfang har vært begrunnet ut i fra behovet for å tilpasse reglene slik at de ikke er strengere enn nødvendig, økt frihet (til grunneier) der dette er mulig, regelforenkling og å redusere myndighetenes arbeidsomfang.»

(Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 13)

Det pekes videre på at Stortinget har i sine anmodningsvedtak nr. 486 og 487 lagt til grunn at arealgrensene for konsesjonsplikt, boplikt og odlingsjord **skal** heves fra 25 til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Men det er vel mer korrekt å si at Stortinget ber om forslag, og med det begrunnelser. Departementet viser til en flertallsuttalelse fra næringskomiteen begrunnelse

"Flertallet (ØF: i næringskomiteen i Stortinget) mener priskontroll og konsesjonsbestemmelser i størst mulig grad bør gjelde bruk med reelt potensial for næringsvirksomhet, og i mindre grad på bruk der inntjeningspotensialet er begrenset." (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 13)

Men departementet gjør for så vidt ingen selvstendig vurdering av om dette tilsier en økning fra 25 dekar til 35 dekar for konsesjonskrav, eller sågar om det tilsier en økning ut over 35 dekar. Som vist og drøftet foran fant Skrede og Løwe (2000) at det er en grense rundt 200 dekar driftsareal som skiller gårdbrukere med og uten lønnsinntekt utenfor gården. Så avhengig av hva man mener med «reelt potensial for næringsvirksomhet», så virker en økning på fra 25 til 35 dekar som uvesentlig. Når er det neppe aktuelt å gå så radikalt til verks at 200 dekar blir grensen (kun cirka 6 % av landbrukseiendommer med minst 5 dekar jord eller 25 dekar skog har 200 dekar jord eller mer), men det forrykker ikke inntrykket av at 25 til 35 knapt kan begrunnes ut fra hensynet til næringspotensial. Når det også er uklart hvilken effekt dette vil ha for å redusere avviket mellom drift og eiendom, hvordan (sågar om) det treffer målet om næringspotensial og hvordan det vil påvirke bosettingsmålet, mener vi at begrunnelsen for å øke fra 25 til 35 dekar er svak. Det primære hensyn synes da å være tidligere begrunnelser om økt frihet til grunneier fordi det er mulig, samt en mulig reduksjon av myndighetenes arbeidsomfang. Er det godt nok?

6.4.3 Endring i jordloven og målsettingene

Type 2 er endringer som regulerer delingsregelverket og som krever endring i jordloven (§ 12). En slik endring har et potensial for å redusere avviket mellom drift og eiendom i eiendomsstrukturen. Stortinget har etterspurt og departementet har foreslått at det gis nye typer unntak fra delingsbestemmelsen i jordloven og konsesjonsplikten slik den gjelder i dag. Formålet med dagens regulering er å legge til rette for at arealressursene disponeres på en måte som sikrer bruksstrukturen gitt den samfunnsmessige konteksten og utviklingen i området – igjen med hovedvekt på bosetting og driftsmessige gode løsninger.

Departementets forslag om unntak fra delingsbestemmelsen 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. Gitt ønsket om å minske gapet mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur, er det vår vurdering at departementets forslag er vel begrunnet.

Det er allikevel usikkerhet med hensyn til hvilken atferd et slikt unntak til syvende og sist og samlet stimulerer til. 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 særlig for bruk med relativt begrensede jordressurser. En viktig mekanisme for å stimulere til mer salg av landbrukseiendommer er at flere gårdsbruk selges ut av familien – det er tross alt her mer enn halvparten av alle omsetninger foregår. Spørsmålet om et gårdsbruk skal forbli i familien eller ikke i situasjoner hvor siktemålet ikke er å drive aktivt bruk, vil være en avveining mellom følgende hensyn hvor valget gir forskjellige muligheter:

1. På den ene siden å beholde skogen (som ikke er driftskrevende) som en «bankkonto», og ordne seg med en grei utleie eller sågar utlån av jordressursene (som er driftskrevende, og for en ikke-aktiv eier «plundrete»). Dette sikrer også eiendommen og opsjoner for kommende generasjoner – et moment vi vet er viktig i slike avgjørelser
2. På den andre siden å selge ut det hele som ett salg til en erverver, eventuelt med bibehold av tunet.

Hensikten med endringen i jordloven er vel i første rekke å stimulere til løsning nummer to foran, men det kan meget vel være at valg nummer 1 blir det dominerende. I den grad det skjer, svekkes virkningen av endringene.

En parallell diskusjon kan føres for gårdsbruk med betydelige utmarksareal og et jordbruksareal som eksemplifisert foran. Mange steder gjennomgår utmarka i dag en prosess hvor rekreasjonsinteressene gir grunnlag for utvikling av fritidsboliger med potensielt betydelige inntekter for grunneier (Overvåg, 2010). Det å beholde opsjoner i utmarka kan derfor i mange områder, og ikke minst i det vi ellers oppfatter som klare distriktskommuner med uheldig bosettingsutvikling, klart veie tyngre enn å selge bruket som tilleggsareal til annet bruk. Eksempelene er mange. I den grad hensynet til utmarksressursene veier tyngre enn hensyn som vil føre til en minsket avstand mellom drifts- og eiendomsstrukturen, så svekkes effekten av lovendringene med hensyn på strukturrasjonalisering.

Etter vår oppfatning er begge disse mekanismene (beholde skogen som «bankbok» og beholde utmarka som en utbyggings-opsjon) realistiske og kan vise seg å bremse den strukturutviklingen som søkes oppnådd gjennom de foreslåtte og nye unntak fra delingsreglementet. Men framfor alt, og også her, er det behov for mer kunnskap for å bringe til torgs mer presise analyser og drøftinger.

6.5 ... og fremtiden?

Departementet har i sitt høringsutkast ikke vurdert om et bruk kunne «slaktes» ved at for eksempel jord- og skogressursene selges unna hver for seg⁵¹, eller kun at jorda selges og at familien beholder skogen som «bankkonto» eller utmarka som en «opsjon». Det kan i fremtiden vise seg nødvendig å gjenåpne den diskusjonen for å finne fram til mer effektive virkemidler for å oppnå

⁵¹ Selv om departementet er opptatt av å : «... øke utbudet av jord og skog og styrke næringsdriften på eksisterende landbrukseiendommer. Større utbud kan også bidra til at den som har behov for tilleggsjord eller -skog lettere får tilgang på areal.» (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, s. 55)

en målsetning om bedre samsvar mellom driftsstruktur og eiendomsstruktur – men spørsmålet som først må drøftes er da hvor langt man skal dra en slik målsetning.

Endring i eiendomsstrukturen synes å være en svært langsiktig prosess om vi skal støtte oss på utviklingen i forrige og dette århundre, mens utviklingen i driftsstrukturen synes å drives fram stadig raskere – la oss bare minne om at fra 1959 til 2011 er antall jordbruksbedrifter redusert fra 198 000 til 45 500⁵², og i samme periode er arbeidsinnsatsen i jordbruket redusert med 85 prosent, til 49 400 årsverk (Rognstad & Steinset, 2012). En produktivitetsvekst på 54 % siste 10 år (se fotnote 46 med tilhørende tekst, side 90) sier også sitt om hvordan driftsstrukturen utvikler seg. Og framover? Næringsministeren uttalte i januar i år:

«Vi ser en økende grad av automatisering og robotisering i industrien, og noen går så går så langt som å hevde at halvparten av dagens jobber kan ha blitt automatisert innen 20 år. Jeg er ikke så sikker på det.»

(Mæland, 2016)

Det framgår ikke hvorfor næringsministeres er usikker på det, eller på hvilke måte hun er det. Hun har nemlig *«... ingen tro på at løsningen er å kjempe mot den teknologiske utviklingen.»* (Mæland, 2016).

En rekke forskningsarbeider peker på at landbruket vil bli en viktig arena for robotisering (Billingsley, Visala, & Dunn, 2008; Coates, 1995; Rodríguez, Moreno, Sánchez, & Berenguel, 2013). Rodríguez hevder blant annet at:

«landbruket vil være et viktig felt for anvendelse av robotikk, spesielt i Europa, basert på fire faktorer: evnen til å utvikle nye unike produkter (som deretter kopieres av andre land), evne til å eksportere nyutviklinger, evne til å skape et hjemmemarked og evne til å skape nye markeder.»

(Rodríguez mfl., 2013, s. 386)(ØF's oversettelse)

Men igjen, robotisering må ikke framtvinge eller kreve en radikal omlegging av eiendomsstrukturen? Stemmer i det landbrukspolitiske landskapet ser andre løsninger, og hevder at robotisering kan styrke snarere en svekke det som *de facto* er en «norsk modell» (ref. Lars Petter Bartnes, sitat side 22) nemlig mangesysleriet; kombinasjonsbrukene hvor kun deler av husholdningsinntektene kommer fra landbruket og hvor systemet med utstrakt leiejord videreføres. Slik tenkte i alle fall ordførerne i Oppland (minus en ordfører) i 2014 da de i et opprop uttalte:

«På de moderne brukene får man en klar pekepinn på at robotisering og stadig ny teknologi gir bonden nye muligheter til å drive stort eller kombinere gårdsdrift med andre yrker ...»

⁵² Vi benytter i denne analysen produsentnummer som et uttrykk for aktive landbrukseiendommer, mens SSB her har benyttet Landbruksbedrift (gjerne målt som bruk som mottar produksjonstilskudd). Se for øvrig kapitlene 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5 på side 37.

(Kessel, 2015)

Dersom utgangspunktet er at avviket mellom eiendomsstruktur og driftsstruktur skal bygges ned, så synes framtiden også å kunne by på mer problemer fordi avviket kan øke raskere som følge av teknologisk utvikling enn hva eiendomsstrukturen kan endres med dagens styringsverktøy – foreslåtte endringer inklusive. En løsning kan være å se annerledes på problematikken som avviket representerer? Det blir åpenbart nok av oppgaver å løse for landbrukspolitikken i årene som kommer. Så kan man slutte seg til næringsministeren:

« ... allerede nå vil jeg si at jeg er optimist. Norge har en stolt industrihistorie hvor vi har vist evne til å omstille oss kontinuerlig.»

(Mæland, 2016)

... for norsk landbruk har aldri lagt etter industrien i omstillingsevne.

Referanser

- Arnesen, T., & Mønness, E. N. (2008). *Boplikt: en analyse av erfaring i Hedmark* (No. ØF 01/2008). Lillehammer og Rena: Østlandsforskning og Høgskolen i Hedmark.
- Arnesen, T., Overvåg, K., Gløersen, E., Schurman, C., & Riise, Ø. (2011). *Fjellområder og fjellkommuner i Sør-Norge. Definisjon, avgrensing og karakterisering*. (ØF-rapport No. 2010/08) (s. 112). Lillehammer: Østlandsforskning.
- Billingsley, J., Visala, A., & Dunn, M. (2008). Robotics in agriculture and forestry. I *Springer handbook of robotics* (s. 1065–1077). Springer.
- Borten Moe, O. (2015, august 10). Ikke rør konsesjonsloven. *Dagbladet*. Oslo. Hentet fra <http://www.dagbladet.no/2015/08/10/kultur/debatt/meninger/kronikk/konsesjonsloven/40521714/>
- Bundesamt für Statistik. (2016, juli 5). Hentet 7. juli 2016, fra <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/07/03/blank/data/01/01.Document.20983.xls>
- Coates, J. F. (1995). Agriculture in the 21st century. *Technological Forecasting and Social Change*, 50(1), 105–109.
- Daugbjerg, C., & Studsgaard, J. (2005). Issue redefinition, venue change and radical agricultural policy reforms in Sweden and New Zealand. *Scandinavian Political Studies*, 28(2), 103–124.
- Djurfeldt, G., & Gooch, P. (2002). Farm crisis, mobility and structural change in Swedish agriculture, 1992–2000. *Acta Sociologica*, 45(2), 75–88.
- Dyttrich, B., & Häne, U. (2015). Bauer, landlos, sucht – zehn Jahre mindestens | WOZ Die Wochenzeitung. *Landwirtschaft*, (37). Hentet fra <http://www.woz.ch/1537/landwirtschaft/bauer-landlos-sucht-zehn-jahre-mindestens>
- Flemsæter, F. (2009). From “home” to “second home”: Emotional dilemmas on Norwegian smallholdings. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 9(4), 406–423.

- Flemsæter, F., & Setten, G. (2009). Holding property in trust: kinship, law, and property enactment on Norwegian smallholdings. *Environment and Planning A*, 41(9), 2267–2284.
- Forbord, M., Bjørkhaug, H., & Burton, R. J. (2014). Drivers of change in Norwegian agricultural land control and the emergence of rental farming. *Journal of Rural Studies*, 33, 9–19.
- Grøgaard, J. B., & Fafo, F. (1997). Sosial bakgrunn—et mangehodet troll. Hvorfor har sosial bakgrunn så stor betydning for gutters utdanningsvalg? Et forsvar for verdiforklaringen.
- Grönvall, F. (2011). *Jordbrukspolitikens inverkan på mark-och arrendepriser i Sverige*. SLU, Dept. of Economics, Uppsala. Hentet fra <http://stud.epsilon.slu.se/2399/>
- Haugdal, P. H., & Grande, B. (2015). *Aktive bønder – fremtidens leilendinger?* Overhalla: Norsk Landbruksrådgiving Namdal SA. Hentet fra <https://namdal.nlr.no/media/ring/1232/Sluttrapport%20.pdf>
- Kessel, D. (2015, mai 15). Hvor mange bønder må oppsøke NAV? Regjeringens distriktsfiendtlige politikk vil føre til gjengrodde kulturlandskap og kan drive flere bønder inn i avhengighet av trygd, sier ordførerne i Oppland i et felles opprop. *NRK Hedmark og Oppland*. Lillehammer. Hentet fra https://www.nrk.no/ho/--hvor-mange-bonder-ma-oppsoke-nav_-1.11720565
- Landbruks- og matdepartementet. (1995). Lov om jord (jordlova). LOV-1995-05-12-23.
- Landbruks- og matdepartementet. (2003). Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv (LOV-2003-11-28-98).
- Landbruks- og matdepartementet. (2014a). *Endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll (Prop. 124 L (2013-2014))*.
- Landbruks- og matdepartementet. (2014b, juni 20). Foreslår å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer. Hentet 10. juni 2016, fra <https://www.regjeringen.no/>
- Landbruks- og matdepartementet. (2016a, 06). Høringsnotat: Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åseterretten (odelslova). Landbruks- og matdepartementet.

- Landbruks- og matdepartementet. (2016b). *Økt rekruttering til landbruket. Mangfold og muligheter for framtiden. Rapport fra en arbeidsgruppe. Avgitt 27. januar 2016* (s. 66). Oslo: Landbruks- og matdepartementet.
- Landbruksdirektoratet. (2015). *Leiejord - avgjørende for økt norsk matproduksjon*. (No. 27 / 2015). Landbruksdirektoratet.
- Lapping, M. B., & Forster, V. D. (1982). Farmland and agricultural policy in Sweden: an integrated approach. *International Regional Science Review*, 7(3), 293–302.
- Løwe, T. (2012, september 13). Statistisk Sentralbyrå. *Magasinet*, 2006(1). Hentet fra <http://ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/landbruk-i-tyngste-laget-for-kvinner>
- Moen, S. (2012). Utviklingen i omfanget av jordleie i perioden 1979 til 2010.
- Mæland, M. (2016). Fremtidens arbeidsliv - fra særstilling til omstilling. Presentert på Fremtidens arbeidsliv. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/fremtidens-arbeidsliv---fra-sarstilling-til-omstilling/id2472260/>
- Mønness, E. N., & Arnesen, T. (2012). A Domicile Principle in Farmland Policy? On Farm Settlement Policy and Experience in Norway. I Danson, Mike & de Souza, Peter (Red.), *Regional Development in Northern Europe. Peripherality, Marginality and Border Issues in Northern Europe* (s. 212–231). Oxon: Routledge.
- Overvåg, K. (2010). Second Homes and Maximum Yield in Marginal Land. *European Urban and Regional Studies*, 17(1), 3.
- Peter, F. (2016). Am Puls des landwirtschaftlichen Bodenmarkts 2015. *Landwirtschaft Aktiv 2016*. Hentet fra https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/dfr/dokumente_3/landwirtschaft_2/produktion_absatz_innovation/veroeffentlichungen_11/LA_Aktiv_2016_Low.pdf
- Regjeringen (Solberg 1). (2013). *Politisk plattform. Sundvolden-plattformen. Politisk plattform for en regjering utgått av Høyre og Fremskrittspartiet*. (Regjeringserklæring). Sundvolden.

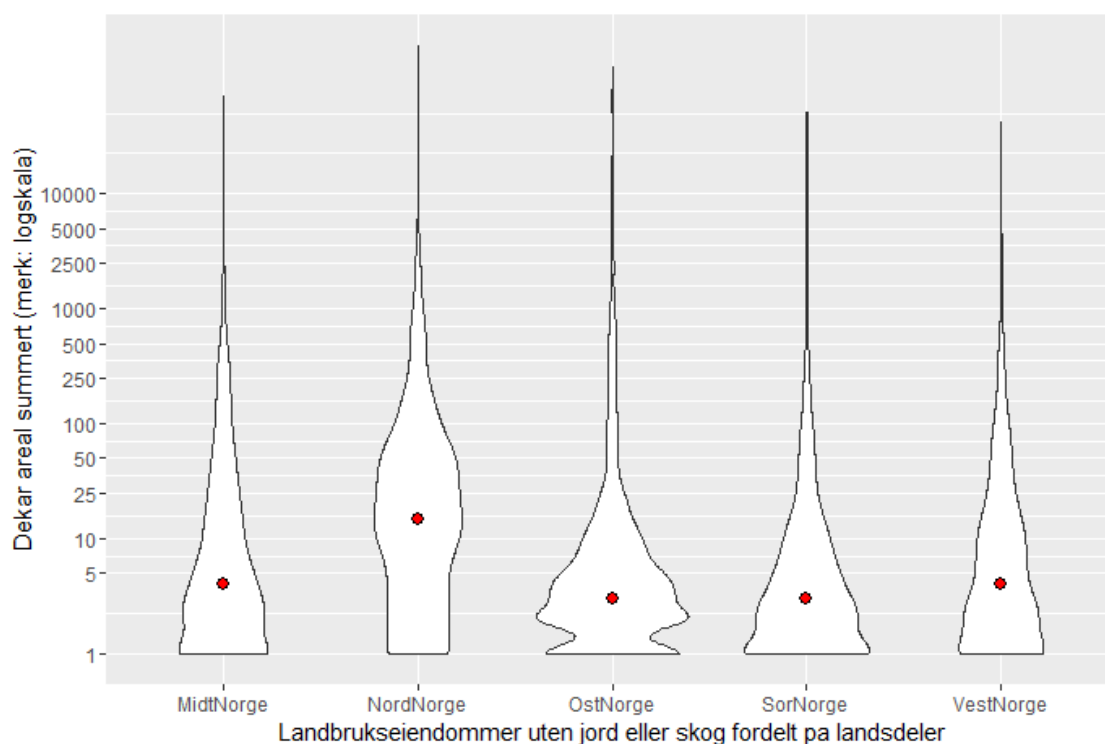
- Rodríguez, F., Moreno, J., Sánchez, J., & Berenguel, M. (2013). Grasping in Agriculture: State-of-the-Art and Main Characteristics. I *Grasping in Robotics* (s. 385–409). Springer.
Hentet fra https://www.researchgate.net/profile/Jorge_Sanchez_Molina/publication/263009162_Grasping_in_Agriculture_State-of-the-Art_and_Main_Characteristics/links/0a85e53a1b3af02866000000.pdf
- Rognstad, O., & Steinset, T. A. (2012). *Landbruket i Norge 2011. Jordbruk, skogbruk, jakt*. Kongsvinger: Statistisk Sentralbyrå.
- Sandmo, O.-M. (2014, oktober 15). Regjeringen vil frata samfunnet kontrollen over norsk matproduksjon. Intervju med leder i Norges Bondelag, Lars Petter Bartnes. Hentet fra <http://www.bondelaget.no/nyhetsarkiv/regjeringen-vil-frata-samfunnet-kontrollen-over-norsk-matproduksjon-article79429-3805.html>
- Skrede, K., & Løwe, T. (2000). Er det størrelsen det kommer an på?: en analyse av gårdbrukeres inntektsstruktur.
- Statistisk Sentralbyrå. (2015, september 22). Strukturen i skogbruket 2014. Hentet 12. juni 2016, fra <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/stskog/aar/2015-09-22>
- Statistisk Sentralbyrå. (2016, januar 8). Strukturen i jordbruket, 2015, førebelse tal. Hentet 12. juni 2016, fra <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/stjord/aar/2016-01-07>
- Statistisk sentralbyrå. (2016, juni 12). Landbrukstelling 2010 [Statistisk sentralbyrå]. Hentet 12. juni 2016, fra <http://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/landt/hvert-10-aar/2011-12-19?fane=om>
- Statistiska Centralbyråen, enheten för Miljö- och turismstatistik. (2007). *Hållbarhet i svenskt jordbruk 2007*. Sverige: Statistiska Centralbyråen. Hentet fra http://www.scb.se/statistik/_publikationer/mi9999_2007a01_br_mi72op0701.pdf

- Steinset, T. A., & Rognstad, O. (2011). 50 års landbrukshistorie i tekst og tall - SSB [Statistisk sentralbyrå (SSB)]. Hentet 21. juni 2016, fra <http://ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/50-aars-landbrukshistorie-i-tekst-og-tall>
- Storstad, O., Forbord, M., & Almås, R. (2009). Boplikt i landbruket-bolyst eller botvang? Resultat fra en spørreundersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer.
- Stortinget. (2001). Ot.prp. nr. 33 (2000-2001): Om lov om endringer i konsesjonsloven og odelsloven m.v. (opphevelse av forkjøpsrett og heving av arealgrenser).
- Stortinget. (2016). Endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll) Prop. 124 L (2013-2014), Innst. 153 L (2015-2016). Hentet 10. juni 2016, fra <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Vedtak/Vedtak/Sak/?p=60257>
- Storvik, K. (2016, august 4). Idar har ingen gård og kjøpe. Vil bli bonde - reagerer på at så få garder blir lagt ut til salg på det åpne marked. *Gudbrandsdalen Dagingen*. Lillehammer.
- Torgersrud, H. (2016, juli 23). Snart folketomt. Likevel er det «bolignød» i Espedalen. *Gudbrandsdalen Dagingen*. Lillehammer.
- Westerlund, S. (1980). Den nya jordbruks- och skogsbrukslagstiftningen. *Svensk Juristtidning*, 218–23.

Vedlegg 1: Uten jord eller skogressurser.

Det er registrert 17 728 landbrukseiendommer uten skog- eller jordressurser. Dette er eiendommer med til dels betydelige ressurser i form av innmarksbeite og / eller anna areal, det vil stort sett si utmark.

Fordelingen av disse eiendommene på landsdel er vist i figuren:



Figur 14: Fordeling av antall 17 728 landbrukseiendommer uten jord- og skogressurser etter størrelse og landsdel. Rødt punkt viser medianverdien. Merk: Y-skala er log-skalert. Kilde: Landbruksregistret.

Av disse har 10215 eller 57,6 % beboelseshus, og faller utenfor konsesjonsreglementet. Det er registrert fritidsbolig på 1141 av de eiendommene som ikke har beboelseshus. 75 % av disse er våningshus brukt som fritidsbolig.

Vedlegg 2: Antall og areal for landbrukseiendommer

Tabell 22: Antall landbrukseiendommer og tilhørende arealer for landbrukseiendommer som er medtatt i denne analysen. Kilde: Landbruksregistret (ultimo april 2016).

	Antall		Arealer (dekar)		
	Arealklasse (daa)	Antall	Jordareal	Skogareal	Annet areal
Bolig=0					
	≤ 5	28 948	21 764	8 342 460	13 538 571
	6 - 25	12 035	155 709	2 789 453	5 846 592
	26 - 35	1 920	57 595	765 833	1 930 681
	≥ 36	5 427	534 489	5 848 413	25 044 884
	Total	48 330	769 557	17 746 159	46 360 728
Bolig=1					
		Antall	Jordareal	Skogareal	Annet areal
	≤ 5	34 769	51 519	2 638 054	2 918 970
	6-25	48 334	689 429	7 523 792	8 293 864
	26-35	13 295	401 515	3 664 574	3 489 794
	≥ 36	59 368	6 864 742	31 963 494	25 896 936
	Total	155 766	8 007 205	45 789 914	40 599 564
Alle					
		Antall	Jordareal	Skogareal	Annet areal
	≤ 5	63 717	73 283	10 980 514	16 457 541
	6-25	60 369	845 138	10 313 245	14 140 456
	26-35	15 215	459 110	4 430 407	5 420 475
	≥ 36	64 795	7 399 231	37 811 907	50 941 820
	Total	204 096	8 776 762	63 536 073	86 960 292

**Erverv av landbrukseiendommer
–
eiendomsstruktur og mulige konsekvenser ved endringer i konsesjons-regle-
mentet**

ØF-Rapport 08/2016

ISBN nr: 978-82-7356-622-5

HiHm oppdragsrapport 03/2016

ISSN nr: 1501-8571