



# Representantforslag nr. 28

(2008–2009)

fra stortingsrepresentantene Gunnar Gundersen, Martin Engeset, Elisabeth Røbekk Nørve, Torbjørn Hansen og Olemic Thommessen

Dokument nr. 8:28 (2008–2009)

## Representantforslag fra stortingsrepresentantene Gunnar Gundersen, Martin Engeset, Elisabeth Røbekk Nørve, Torbjørn Hansen og Olemic Thommessen om å styrke bondens rettigheter til egen eiendom

Til Stortinget

### BAKGRUNN

Den private eiendomsrett er dypt rotfestet i norsk kultur og i det norske folks bevissthet. Å føle trygghet for sin eiendom er en viktig verdi for det enkelte menneske, men bidrar også til å sikre viktige samfunnsinteresser. Forslagsstillerne mener eiendomsretten gir en personlig interesse av å forvalte eiendommen i et langsiktig perspektiv, og at verdier på den måten holdes i hevd i generasjoner.

Etter gjeldende rett er landbrukseiendommer underlagt en rekke reguleringer som ikke hviler på annen eiendom. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. av 2003 fastsetter konsesjonsplikt som lovens hovedregel. Likevel er det flere unntak fra konsesjonsplikten, for eksempel på grunnlag av erververens stilling, jf. § 5. Unntak etter denne bestemmelsen gis typisk når kjøper og selger er nærstående. Ved erverv av jord- og skogbruks-eiendommer med et totalareal på over 100 dekar, eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst fem år. Konsesjonsloven § 9 er en bestemmelse om særlige forhold for landbrukseiendommer. Etter denne bestemmelsen skal det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål til fordel for søker, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en

samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om erververen anses skikket til å drive eiendommen. Lov om jord (jordlova) av 1995 har en egen bestemmelse om deling av landbrukseiendom. Jordlova § 12 slår fast at:

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. (...) Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi."

Forslagsstillerne mener disse særreglene har vært med på å gjøre norske bønder fattigere, samtidig som investerings- og risikoevnen i næringen er betydelig redusert. Fast eiendom er ofte nordmenns største formuesgode. At mange nordmenn sparer gjennom fast eiendom bidrar til å gjøre det ekstra urimelig at offentlige reguleringer forhindrer bønder i å få glede av markedsverdien på sine eiendommer. En slik forskjellsbehandling bør ikke få fortsette.

Forslagsstillerne kan ikke se at det er dokumentert at prisregulering på landbrukseiendom har noen positive virkninger når det gjelder distriktmessig bosetting eller utvikling i landbruket. Professor i landbruksøkonomi ved Universitetet for miljø- og biovitenskap Normann Aanesland skrev i *Nationen* 3. mars 2008 at:

"Boplikt og nedsatte eiendomspriser fører til at det blir flere passive eiere som beholder gårdsbrukene så lenge de kan. Dødsboene beholder eiendommene. Jordbruksarealene leies bort. Bygningene blir dårlig vedlikeholdt, og det investeres mindre både i våningshus og i driftsbygninger. Med dårlig vedlikehold blir flere våningshus ubebodde. All hogstmoden skog blir som regel avvirket før en skogseiendom blir solgt. Bo og driveplikt reduserer eiendommenes om-

setningsverdi både som bosted og som driftsenhet. Offentlige reguleringer skremmer mange unge som er dyktige og kreative. De velger andre yrker hvor det er mindre regulering og byråkrati."

Det er i den senere tid utført flere undersøkelser som tyder på at boplikten ikke bidrar til å sikre bosettingen i hele landet. Forsker Oddveig Storstad ved Norsk senter for bygdeforskning uttalte i Nationen 29. januar 2008 at:

"Ein kan nok seie at dagens regelverk fungerer dårleg dersom målet er å stoppe fråflyttinga..."

Norsk senter for bygdeforskning har utført flere undersøkelser om boplikten. En undersøkelse fra november 2008 spurte om konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner sikrer helårsbosetting. I kjølvannet av rapporten uttalte rapportforfatter og forsker Magnar Forbord til Aftenposten 8. november 2008 at:

"Boplikten har som sitt eneste formål å sikre helårsbosetting på boligeiendommer. Vi finner ingen effekter av boplikten i vår undersøkelse, så myndigheten bør bli mer nyansert i sitt syn på boplikten."

Siden delingsforbudet i jordlova ble innført, har mye skjedd. Mange bygder opplever fraflytting og færre har sine inntekter fra landbruket. Til grunn for en regel om delingsforbudet ligger en forutsetning om at det er samfunnet som er nærmest til å ta stilling til hva som er den samfunnsmessig mest tjenlige bruken av en eiendom. Dette er en premiss forslagsstillerne ikke er enige i. Forslagsstillerne vil også fremme at 40 pst. av jordbruksarealet i dag er leid (og drevet) av en annen bonde enn den som eier det. Mange av landbrukets yrkesutøvere er underlagt sterke uformelle bindinger i form av tradisjon og følelser, noe som innebærer at fleksibiliteten og mobiliteten i næringen er lav i utgangspunktet. De offentlige

reguleringene på området forsterker derfor mekanismer som allerede gjør seg gjeldende i landbruket. Det er ikke uvanlig at arealet som leies ligger til en gård hvor driften er nedlagt, og hvor eier gjerne skulle fradelt jorda hvis han kunne beholde en fornuftig tomt rundt huset. Det er også normalt at gårdene som driver arealet ønsker å satse, og at disse bøndene er beredt til å kjøpe jorda de driver. I dag går struktureringen av jordbruket, med større driftsenheter og færre bønder, sin naturlige gang mens eiendomsstrukturen opprettholdes. Konsekvensene er ikke gode, fordi de fører våre aktive bønder inn i en tilværelse som leilendinger.

Odelsretten har sosiokulturelle verdier knyttet til de holdninger og langsiktige målsettinger som preger yrkesutøverne i landbruket. Men odelsretten medfører betydelig usikkerhet for både kjøpere og selgere av landbrukseiendommer. I dag kan en odelsberettiget vente i ett år fra dagen dokumentet som gav den nye eieren full hjemmel blir tinglyst, før odelsretten påberopes. Forslagsstillerne har registrert at Regjeringen vil fremme en sak om endringer i lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova), og forutsetter at det i den forbindelse foretas en gjennomgang av odelsrettens betydning for omsetningen av landbrukseiendommer.

## FORSLAG

Forslagsstillerne vil på denne bakgrunn fremme følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen fremme sak for Stortinget om å oppheve boplikten på landbrukseiendom, oppheve prisreguleringen av landbrukseiendom og oppheve jordlovens delingsforbud.

20. januar 2009