



FYLKESMANNEN I HORDALAND



Revheim på Osterøy. Foto: Øyvind Pedersen, Fylkesmannen i Hordland.

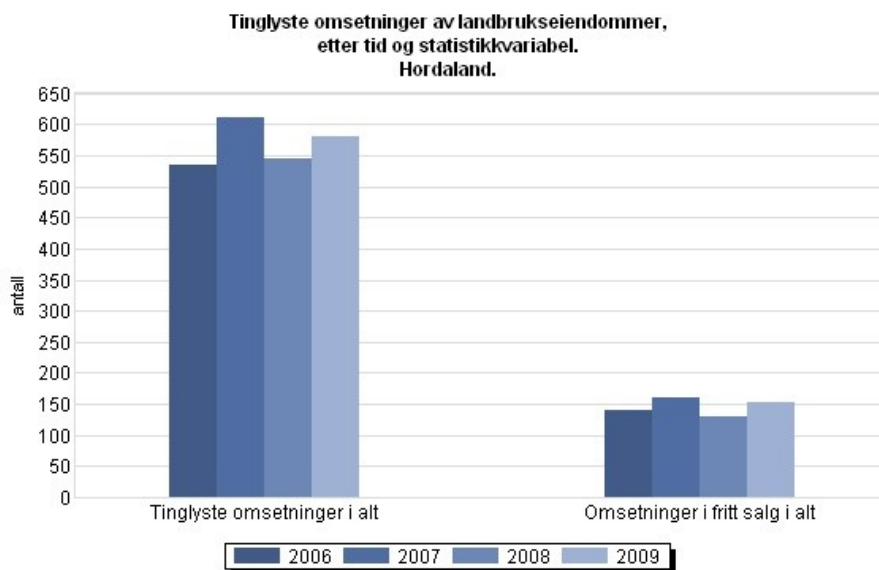
KJØP OG SAL AV LANDBRUKSEIGEDOM – KORLEIS GÅR DU FRAM?

Målet med denne informasjonsbrosjyra er å gjere det lettare å orientere seg i det regelverket som gjeld overdraging av landbrukseigedomar for deg som ønskjer å avhende eller erverve ein landbrukseigedom eller tilleggsjord. Det er også eit mål å peike på stader du kan få hjelp med prosessen eller få meir informasjon om regelverket, og å peike på korleis og kor du kan legge ut eller finne landbrukseigedomar for sal i den opne marknaden. Det er eit overordna mål å peike på løysingar innanfor regelverket som kan bidra til større dynamikk i marknaden for landbrukseigedomar.

I 2008 svarte kvar tiande nordmann i ein landsomspennande undersøking at han eller ho kunne tenkje seg å kjøpe eit småbruk. Det vil seie at om lag ein halv million nordmenn kunne tenkje seg å bu på ein gard i distriktet.

Samtidig blei det i 2009 registrert 34.500 gardsbruk her i landet som det ikkje budde folk fast på. I tillegg er dei som faktisk driv landbruk ofte avhengige av å leige areal, fordi dei ikkje får kjøpt dei produktive areala dei treng. Mange sit med ein landbrukseigedom dei faktisk ønskjer å selje, men føler at regelverket blir ei hindring for dette. Problemet er at det blir omsett for få bruk og for lite tilleggsjord i Noreg, og på sikt kan dette føre til tomme bygder, gjengroing av dyrka mark og at det overordna landbrukspolitiske målet om ein meir rasjonell bruksstruktur med meir robuste brukseiningar ikkje blir nådd.

Noko av grunnen til at det ikkje blir omsett nok landbrukseigedomar, kan vere at regelverket som regulerer omsetting av landbrukseigedomar kan framstå som omfattande og vanskeleg tilgjengeleg for folk flest. I tillegg er det ikkje så lett å finne ein landbrukseigedom som du kan kjøpe, dersom du ikkje er så heldig å kunne overta som odelsretthavar eller frå nær slekt.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Til tross for at stadig fleire bruk legg ned den sjølvstendige drifta, og til tross for at fleire og fleire bruk blir avfolka, ser ein ikkje auka omsetting av landbrukseigedomar i Hordaland dei siste åra. Årleg blir berre ein av 20 landbrukseigedomar i fylket omsett, og berre om lag 1 prosent blir omsett fritt. Dersom vi ikkje lykkast med å få til ein auke, blir det vanskeleg å nå det landbrukspolitiske mål om busetting i distrikta, å oppretthalde dei produktive areala i jordbruket, og å få til ein bruksstruktur som er robust og i tråd med dagens og framtidens krav.

Prisen på landbrukseigedomar er strengt regulert. Det er difor ikkje i alle område gitt at eit sal av ein landbrukseigedom blir så innbringande at seljar har råd til å kjøpe seg tomt og hus i same område.

Dette kan føre med seg at mange kvir seg for å selje garden sin, sjølv om han ikkje er i drift. Ei løysing på dette problemet kan vere å dele frå våningshuset på garden, for så å selje resten av eigedomen som tilleggsareal til nabobruk.

For ein som vurderer å selje, og som kanskje ønskjer å behalde eit hus eller fleire på eigedomen, kan det vere vanskeleg både å finne den rette kjøparen og å finne ut korleis han skal gå fram for å dele eigedomen og selje resten.

KOR KAN DU FINNE LANDBRUKSEIGEDOMAR TIL SALS?

Eit mindretal av gardsbruka som skiftar eigar, blir seld ut av slekta, og endå færre blir lyst ut for sal. Korleis kan ein som ikkje har odelsrett gå fram for å finne gard?

Kommunen sitt landbrukskontor har ofte ein viss oversikt, og dei lokale faglaga i landbruket kan òg ha noko oversikt. Du kan leite etter annonser om gard til sals i bransjeaviser som Bondebladet og Bondevennen og i andre aviser, eller du kan sjølv sette inn ei annonse med ønskje om å kjøpe gard. Prosjektet " *Slipp oss til – ungdom inn i landbruket*", utvikla av Natur og Ungdom, Noregs Bygdeungdomslag og Norsk Bonde- og Småbrukarlag, driv nettsida gardsbruk.no, der du kan finne gardsbruk til sals. Her kan du som seljar òg leggje ut annonser om gardsbruk for sal gratis. Finn.no kan òg nyttast. Nokre eigedomsmeklarar driv òg med sal av landbrukseigedomar.



Gnr. 7 bnr. 21 Revheim på Osterøy. Frådelt våning, anneks, garasje og hage. Driftsbygningen som er overteken av nabobruket, ligg på andre sia av vegen noko til venstre for venstre biletkant. Eigar fekk òg frådele nauset på bruket. **Sjå kart på side 8.**
Foto: Øyvind Pedersen, Fylkesmannen i Hordaland.

Det kan vere tungt å gje slepp på bustaden sin på eit gardsbruk, ein eigedom som kanskje har vore i familien i generasjonar. Det kan derfor vere at du som overdragar gjerne vil dele frå eit hus på garden til eige bruk som heilårsbustad eller fritidsbustad. For å få til dette vil det oftast vere trong for delingsløyve etter jordlov og plan- og bygningslov. Det er kommunen som avgjer om slikt løyve skal gjevast. Det er ikkje kurant å få eit slikt løyve. Du kan lese meir om deling av landbrukseigedomar heilt mot slutten av denne brosjyren.

KONSESJON

Konsesjonslova (*lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28.11.2003 nr 98*) regulerer omsetning av fast eiendom. Hovedregelen er at du må ha konsesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konsesjonslova er å verne om produksjonsareala i landbruket og sikre slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnleg for samfunnet.

Alle som overtek (kjøper, arvar, får i gåve osv.) fast eiendom må i utgangspunktet søkje om konsesjon. Konsesjonslova gjer ein del unntak. Det viktigaste er for gardar som vert tekne over på odel eller av nær slekt. Landbrukseiendomar som ikkje vert tekne over på odel eller av nær slekt er konsesjonspliktige. Det vil seie at kjøpar må få godkjenning frå kommunen til å kjøpe eiendomen, jamvel om kjøpar og seljar er samde om salet. Landbruksdepartementet har utarbeidd eit søknadsskjema (*SLF-359*) til bruk i konsesjonssaker som er å få på det lokale landbrukskontoret. Søknadsskjemaet kan òg lastast ned frå www.ld.dep.no.

Når kommunen skal avgjere om du får konsesjon, skal dei mellom anna legge vekt på omsynet til busettinga. Det følgjer vidare av konsesjonslova § 9 at dersom søknaden gjeld ein landbrukseiendom, så skal kommunen i tillegg legge vekt på prisen som er avtalt, om ervervet utgjer ei driftsmessig god løysning, og på omsynet til ei heilskapeleg ressursforvaltning og kulturlandskapet. Kommunen kan sette vilkår i vedtaket. For å få konsesjon er det viktig å skrive ein god og grunngjeven søknad. Dersom du har planar om å drive garden sjølv, kan det vere lurt å legge fram ein driftsplan.

- [2003-11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom \(konsesjonsloven\) mv.](#)
- [2003-12-08-1434 Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord](#)
- [M-2/2009 Konsesjon og hopleikt](#)

PRISKONTROLL PÅ LANDBRUKSEIGEDOM

Når du søker konsesjon for å overta ein landbrukseiendom, må kommunen i nokre tilfelle gjere ein priskontroll, sjå konsesjonslova § 9 første ledd nummer 1. Dersom eiendomen har bygningar, blir priskontroll berre aktuell dersom eiendomen har meir enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller meir enn 500 dekar skog. Sjølv om eiendomen har så mykje areal, skal kommunen ikkje vurdere prisen dersom den avtalte prisen ikkje er høgare enn 1.5 millionar kroner, og eiendomen har eit bustadhus som har ein brukbar standard.

Det er utarbeidd eit eige prisrundskriv som seier korleis prisvurderinga skal gjerast (*M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*). Dette kan du finne på www.lmd.dep.no. Poenget med priskontrollen er å sikre at prisen på landbrukseiendomar ikkje blir så høg at det er uråd å erverve dei med tanke på å drive landbruk på eiendomen. Prisfastsettinga tar derfor utgangspunkt i eiendomen sin avkastningsverdi i landbruket, og ikkje marknadspris. Dette utgangspunktet blir mellom anna justert for eiendommens kvalitetar som bustad.

- [M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon](#)
- [M-1/2010 Endringer i rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom](#)

KONSESJONSFRIDOM OG EIGENERKLÆRING

Det er som nemnd ikkje alle som treng å søkje om konsesjon. Konsesjonslova inneheld svært mange unntak, og det er berre nokon få prosent av alle eiendomserverv kvart år som er konsesjonspliktige.

Eit typisk tilfelle der den nye eigaren ikkje treng å søkje konsesjon, er når han eller ho er i nær slekt med tidlegare eigar. Kva som reknast som nær slekt går fram av konsesjonslova § 5 første ledd nummer 1. Du treng heller ikkje søkje konsesjon dersom du overtek ein eiendom på odel.

[Hvem kan du overdra konsesjonsfritt til?](#)
[Hvem kan du erverve konsesjonsfritt fra?](#)

Når konsesjonsfrie erverv skal tinglyst, må den nye eigaren dokumentere at ervervet er konsesjonsfritt. Dette gjer du med å bruke skjemaet *SLF-360, eigenfråsegn om konsesjonsfridom*. Eigenfråsegna syner at ervervet ikkje er konsesjonspliktig og kva for eit av lova sine unntak som gjeld. Kommunen kan rettleie deg om utfylling av eigenfråsegna.

Dersom du overtek eit gardsbruk på odel men ikkje ønskjer å busette deg på eigedomen, må du søkje konsesjon. Det er berre dersom du buset deg på garden at ervervet ikkje blir konsesjonspliktig. Dersom du søker konsesjon i desse tilfella, skal søknaden handsamast etter andre regler enn det som er tilfelle ved andre konsesjonssøknader.

Søknadsskjema og eigeføresegnskjema for konsesjonsfritt erverv finner du her:

<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#soeknad-om-konsesjon>

KVA ER ODELSRETT OG ÅSETESRETT?

Eigedom som kan odlast blir kalla odlingsjord. Når første eigar har eid eigedomen i 20 år, blir den odelsjord for eigaren og eigaren sine etterkomarar. Odels- og åsetesretten er regulert i odelslova. Odelsrett er retten odelsretthavar har til å krevje eigedomen overført til seg dersom den blir overdrege ut av slekta eller til nokon med dårlegare odelsprioritet.

Åsetesretten er ein rett livsarvingane til eigaren av odlingsjord eller odelsjord har til å krevje å få arve eigedomen udelt når eigaren dør. Åsetesretten kan berre nyttast på dødsbuskiftet, og ikkje elles.

- [1974-06-28-58 Lov om odelsretten og åsetesretten](#)

AREALKRAV TIL ODELSEIGEDOM

Det er berre eigedomar med meir enn 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller meir enn 500 dekar produktiv skog som kan odlast. Dette er ei rein arealgrense. Dersom eigedomen ikkje fyller arealkrava, kan han ikkje odlast.

Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om ein eigedom oppfyller arealkrava eller ikkje. Du kan også sjå kva slags jord/skog som er på eigedomen på:

http://www.skogoglandskap.no/kart/gardskart_pa_internet

Dersom garden var ein odelseigedom etter dei gamle reglane som gjaldt før odelslova vart endra 01.07.2009, men no ikkje oppfyller arealgrensene, er eigedomen ikkje lenger ein odelseigedom.

ODELSKRETSEN

Odlaren, han/ho som har vunne retten ved odelshevd, får odelsretten. Odlaren sine etterkomarar får odelsrett dersom nokon av foreldra, besteforeldra, tantene eller onklane har vore eigar av eigedomen med odel. Desse personane utgjer odelskrinsen. Born får odelsrett etter mora, faren og slektene deira, dersom dei er innanfor odelskrinsen. I dag er odelsrekkjefygjen uavhengig av kjønn.

FRÅSKRIVING AV ODELSRETTE

Odelsretten er ein personleg rett som ikkje kan overdragast eller nyttast av andre. Odelsretthavaren kan derimot binde seg til ikkje å gjere retten gjeldande.

I odelslova §§ 20-20c er det reglar om å gje odelsretthavarane tilbod om å overta eigedomen før den vert overdregen til andre. Dette blir kalla tilbodsregelen. Eigaren av odelsjord som vurderar å

selje eigedomen kan tilby odelsretthavarane å overta på same vilkår som kjøparen. Vil ein sikre seg heilt mot seinare odelsløyning må ein rette tilbodet til alle som har betre odel enn den ein tenkjer å selje til.

Tilbodet må vere skriftleg, innehalde vilkår for sal, og gje odelsretthavarane ein frist på minst to månader for å svare på tilbodet. Eigaren er ikkje forplikta til å selje til odelsretthavarane dersom ein/fleire aksepterar tilbodet. Tilbodsregelen kan vere eit nyttig reiskap for å gjere ein eigedomsomgang sikrere, slik at den som overtek eigedomen kan gjere investeringar på eigedomen så snart ervervet er tinglyst, utan å vere redd for seinare odelsløyningsskrav.

Odelslova § 43 gjev eldre søsken høve til å la yngre søsken overta odelsgarden, samtidig som dei kan nytte odelsretten seinare dersom den yngre seinare sel garden ut av slekta.

ODELSTAKST OG ÅSETESTAKST

Odelstakst er ein takst som vert fastsett av domstolen når nokon har gått til odelsløyningssak. Taksten blir fastsett ved skjønn etter odelsloven § 49. Ved frivillig sal kan ein nytte vanlig landbrukstakst. Landbrukstaksten er basert på eigedomen sin verdi i landbruksproduksjon, justert mellom anna for eigedommen sine kvalitetar som bustad. Landbrukstaksten vil i mange tilfeller vere lågare enn marknadspris.

Åsetesfrådrag kan ein gje når ein arving som er åsetesrettshavar overtek eigedomen på dødsbuskiftet. Dette frådraget er regulert i odelslova § 56.

ODELSFRIGJERING

Dersom ein odelseigedom blir selt som tilleggsgjord, og ein odelsrettshavar har gått til løyningssak mot den nye eigaren, kan eigaren søkje om å få gjort eigedomen odelsfri etter odelslova § 31. Ein søknad må settast fram seinast to månader etter at stevning i odelsløyningssaka vart forkynt for den nye eigaren. Odelsfrigjering kan skje når det ikkje er tvil om at omsynet til odelsretthavarane må vike fordi den nye eigaren sitt erverv utgjer ei driftsmessig god løyning.

BUPLIKT

I konsesjonsloven finst det tre former for buplikt. Lovbestemt buplikt er for nær slekt eller odelsretthavarar som overtek landbrukseigedom. Buplikt kan òg settast som vilkår i ei konsesjonssak. For små eigedomar kan buplikt vere eit vilkår for konsesjonsfridom i ein kommune med forskrift om nedsett konsesjonsgrense (nullgrense).

- [M-2/2009 Konsesjon og buplikt](#)
- [Orientering om bu- og driveplikt ved tileigning/kjøp av landbrukseigedom \(N\) \(gjelder fom. 1. juli 2009\)](#)

LOVBESTEMT BUPLIKT

SLF (Statens landbruksforvaltning) har ei eiga orientering om buplikt til dei som overtek landbrukseigedom med buplikt. Denne finn du på slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/publikasjoner.

Plikten følgjer av konsesjonslova § 5 andre ledd og er personleg. Eigedomen må oppfylle eit arealkrav og ha eit bustadhus. Det er lovbestemt buplikt i 5 år når du overtek frå nær slekt eller odel, eigedomen oppfyller arealkrava til å vere odlingsjord, og eigedomen har eit hus som har vore eller er i bruk som heilårsbustad.

Dersom du ikkje kan eller vil oppfylle buplikta, må du søkje om konsesjon. Det er ikkje lenger mogleg å søkje fritak frå lovbestemt buplikt.

Kommunen kan gje konsesjon, gje konsesjon på vilkår eller avslå søknaden. Dersom du får avslag, kan du likevel velje å flytte til eigedomen. Dersom du får avslag og ikkje vil eller kan flytte til eigedomen, må du selje eigedomen til nokon som kan få konsesjon.

BUPLIKT SOM VILKÅR FOR KONSESJON

Du som søker om konsesjon, kan også få buplikt som eit vilkår for konsesjon. Det er opp til kommunen å vurdere om det skal settast vilkår om buplikt i den enkelte sak, og om buplikta skal vere personleg eller ikkje. Eit vilkår om buplikt kan kommunen berre sette dersom dette vilkåret fremjar konsesjonslova sine føremål betre enn eit vedtak utan vilkår om buplikt.

MISLEGHOLD AV BUPLIKT

Buplikta er oppfylt ved at eigaren (personleg buplikt) eller andre (upersonleg buplikt) er folkeregistrert som busett på eigedomen. Dette er den einaste måten å oppfylle buplikta på. Kommunen er ansvarleg for å følge opp misleghald av buplikt. Dersom eigaren ikkje oppfyller buplikta på landbrukseigedom, kan kommunen sette frist for eigaren til å søke konsesjon. Det blir då ei vanleg konsesjonssak i kommunen. Dersom det ikkje blir gitt konsesjon, skal kommunen sette frist for sal. Dersom eigedomen ikkje blir overdregen innan fristen, kan eigedomen verte seld med tvang.

DRIVEPLIKT

Reglene om driveplikt gjeld alle eigarar av jordbruksareal. Etter jordlova § 8 (*lov om jord av 12.05.1995 nr 23*) har alle eigarar av eigedom med jordbruksareal driveplikt i heile eigartida. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Dersom eigedomen har slikt areal, er det driveplikt på eigedomen, uansett kor stort arealet er. Ta kontakt med kommunen eller sjekk på www.skogoglandskap.no (gardskart på nett) dersom du er usikker på kva slags areal som er på eigedomen. Driveplikta kan oppfyllest personleg ved at du driv areala sjølv, eller ved utleige. Dersom du vel utleige, må du inngå skriftleg kontrakt, og denne må gjelde i minst 10 år.

FRITAK FRÅ DRIVEPLIKT

Du kan søkje om fritak frå driveplikta, sjå jordlova § 8a. Søknaden skal sendast og handsamast av kommunen. Ved avgjerdsla skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, storleiken på arealet, avkastningsevna, og om det er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord i området. Ein skal òg legge vekt på søkjar sin livssituasjon. Dersom eigar ikkje overheld driveplikta, kan kommunen pålegge bortleige, eller leige bort areala sjølv.

- [1995-05-12 nr 23 Jordloven: Lov om jord](#)
- [M-3/2011 Driveplikten etter jordloven](#)
- [LOV 1965-06-25 nr 01: Lov om forpaktning \[forpaktingslova\]](#)

DELING AV LANDBRUKSEIGEDOM SOM VERKEMEDEL FOR STØRRE OMSETTING

Det kan vere at ein som eig ein landbrukseigedom og ikkje nyttar dei produktive areala, ønskjer å selje desse areala, men behalde våningshus og andre bygningar sjølv. Det kan òg vere at eit nabobruk ønskjer å kjøpe dyrka jord eller skog som dei har trong for i drifta si, utan å kjøpe resten av eigedomen.

Dersom eigaren av ein landbrukseigedom ønskjer å overdra berre deler av eigedomen til andre, til dømes slik at han sjølv sit igjen med eit våningshus, er det naudsynt med delingsløyve frå kommunen. Det er ikkje eit eige søknadsskjema for deling. Du sender søknaden til kommunen.

Oftast vil du ha trong for både delingsløyve etter jordlova § 12 og plan- og bygningslova. I mange tilfelle vil du også måtte ha dispensasjon frå kommuneplanen. Ta kontakt med kommunen for å høyre kva slags løyver du treng.

Etter jordlova § 12 må eit av to vilkår vere til stades for at du skal kunne få delingsløyve etter jordlova. I høve til det som er temaet i denne brosjyra, er vilkåret "samfunnsinteresse av stor vekt" det mest interessante.

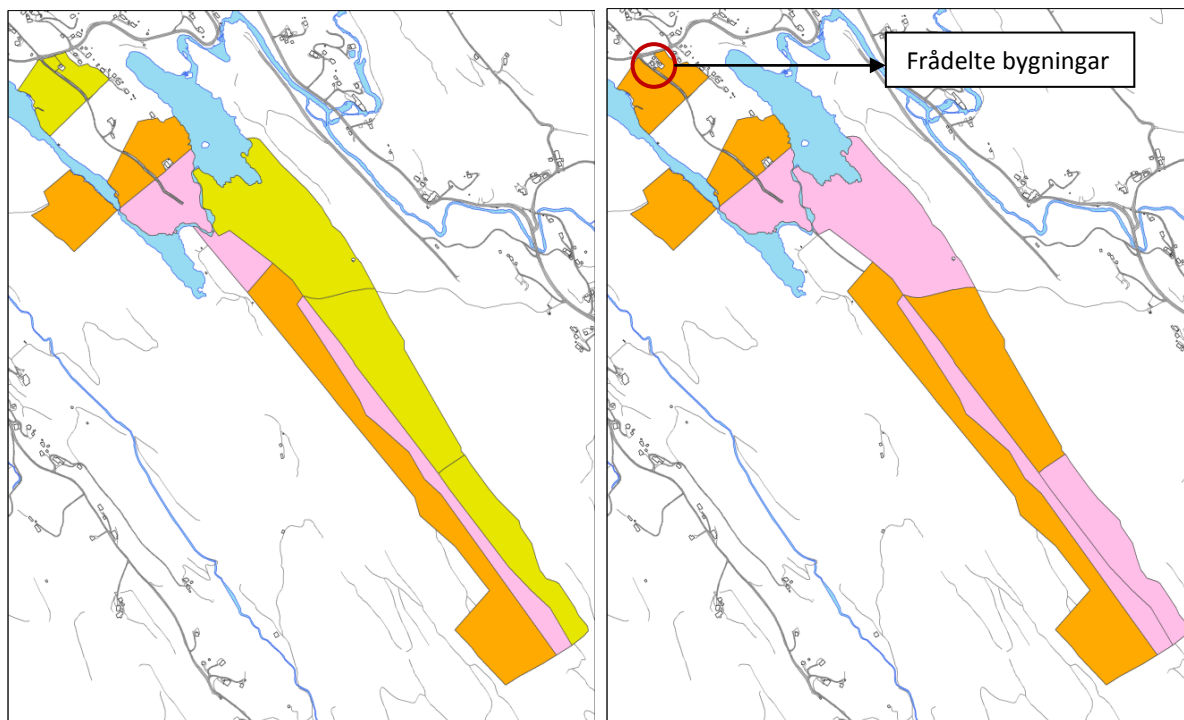
Det *kan* gjevast løyve til deling etter jordlova dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt. Det kan ligge føre samfunnsinteresser av stor vekt dersom det frådelte arealet blir igjen hos eigar, mens det produktive arealet på garden blir selt til ein som har landbruksdrift frå før, og det derfor blir oppnådd ein god bruksrasjonalisering.

Dersom eigar får dele frå våningshuset med ein godt arrondert tomt rundt, aukar sjansen for at eigar sel resten av eigedomen til ein som vil nytte den til landbruksdrift. Slik kan ein sikre auka dynamikk i eigedomsmarknaden, ein meir robust bruksstruktur, og halde produktive areal i drift samtidig som eigar slepp å miste bustaden sin.

Landbruks- og matdepartementet har opna for at slike frådelingar etter jordlova kan nyttast i noko større grad enn før, for å bidra til at fleire landbrukseigedomar blir omsett. Dette kan igjen bidra til at nasjonale mål i landbrukspolitikken om ein meir rasjonell bruksstruktur, mindre leigejord, oppretthalding av produktive landbruksareal, og fortsett busetting i distrikta våre kan bli nådd

Dersom ein ervervar av tilleggsjord ikkje har trong for bygningsmassen på eigedomen fordi han har naudsynte driftsbygningar og våningshus på sin eigen eigedom, kan det òg vere høve til å dele frå heile tunet og naust. Dersom det er naudsynt for å få til eit erverv, kan det òg vere mulig å få dele frå og behalde andre areal. Det er likevel viktig å merke seg at frådelinga ikkje må skape driftsulemper for landbruket i området.

Det er kommunen som avgjer om du får dele frå eller ikkje. Fylkesmannen er klageinstans. Du kan ta kontakt med kommunen på førehand for å høyre kva dei meiner om det planlagde salet/frådelinga.



Før frådeling

Etter frådeling

Oransje 7-1
Gul 7-3
Rosa 7-5

Revheim på Osterøy. 7/3 var ikkje i drift. Eigar fekk dele frå våningshus, anneks, garasje, naust og hage. Resten av egedomen blei selt til nabobruka, som driv med mjølk og storfe. Eigar blei buande, samtidig som dei aktive bruka i området blei styrka.

- [Jordloven: Lov om jord](#)
- [Kommunal saksbehandling i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven](#)
- [Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12](#)

MEIR INFORMASJON

Regelverk, rundskriv og informasjon kan du finne på:

www.lovdatab.no (lover og forskrifter)

www.lmd.dep.no (rundskriv)

www.slf.dep.no (orienteringar og søknadsskjema)

www.fylkesmannen.no/hordaland (mer informasjon og relevante linker)