

Formål

Norsk senter for bygdeforskning (Bygdeforskning) skal gjennom samfunnsvitskapleg forskning gje fakta, analysar, idear og ny kunnskap som kan bidra til å løyse problem og skape ei sosial, økonomisk og økologisk bærekraftig utvikling i Bygde-Norge. Bygdeforskning i Bygde-Norge. Bygdeforskning skal vera eit nasjonalt senter for å utvikle og ta vare på ein teoretisk og metodisk grunnleggjande forskingskompetanse i fleirfaglege bygdestudiar og fungere som eit godt synleg knutepunkt for internasjonal ruralsosiologi.

Frode Flemsæter, Oddveig Storstad
og Arild Kroken

Det handler om følelser.

En utredning om ubebodde
landbrukseiendommer



Rapport 3/2011
ISSN 1503-2035



Norsk senter for bygdeforskning
Universitetsenteret Dragvoll
N-7491 Trondheim

Telefon: +47 73 59 17 32
Epost: post@bygdeforskning.no

Rapport 3/2011

Utgivelsesår: 2011

Antall sider: 144

ISSN 1503-2035

Tittel:	Det handler om følelser. En utredning om ubebodde landbrukseiendommer
Forfatter:	Frode Flemsæter, Oddveig Storstad og Arild Kroken
Utgiver:	Norsk senter for bygdeforskning
Utgiversted:	Trondheim
Prosjekt:	Utredning om ubebodde landbrukseiendommer
Prosjekt nummer:	6260.00
Oppdragsgiver:	Landbruks- og matdepartementet

Kort sammendrag

Rapporten «Det handler om følelser – en utredning om ubebodde landbrukseiendommer» drøfter kompleksiteten rundt omsetning av de mange ubebodde landbruks-eiendommene i Norge. Rapporten presenterer kunnskap om lokalisering, tilstand, eiere og eierforhold i forhold til ubebodde landbrukseiendommer, og faktorer som fremmer eller hemmer omsetning blir presentert og diskutert. Rapporten konkluderer med at det er sosiale og følelsesmessige relasjoner til eiendommene, spesielt de sterke bindingene mellom slekt og eiendom, som i første rekke forhindrer en større omsetning. Pris og priskontroll er av mindre betydning. Rapporten avsluttes med en rekke råd til beslutningstakere som kan bidra til at en større andel av de ubebodde landbruks-eiendommene legges ut for salg.

Stikkord

Landbrukseiendommer, bosetting, tilhørighet, prisregulering

Forord

Prosjektet «Utredning om ubebodde landbrukseiendommer» er gjennomført av Norsk senter for bygdeforskning på oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet. Denne rapporten formidler resultatene fra prosjektet.

Vi vil rette en særlig takk til alle som har tatt seg tid til å svare på spørsmål fra oss, enten gjennom utfylling av spørreskjema eller som informanter i de tre casestudiene som er gjennomført i prosjektet. Uten deres deltakelse hadde prosjektet ikke kunnet la seg gjennomføre. Vi vil også rette en takk til ansatte ved landets fylkeskommuner, fylkesmennenes landbruksavdelinger, Landbruks- og matdepartementet og Distriktsentret som var behjelpelige med å finne fram til lokale prosjekter som jobber eller har jobbet med å få aktivitet i ubebodde landbrukseiendommer. Anne Snellingen Bye ved Statistisk sentralbyrå har vært til god hjelp for oversikter over landbrukseiendomsstatistikken.

Prosjektteamet ved Bygdeforskning har bestått av Frode Flemsæter, Arild Kroken og Oddveig Storstad.

Trondheim, mai 2011
Oddveig Storstad, prosjektleder

Sammendrag

Rapporten «Det handler om følelser – en utredning om ubebodde landbrukseiendommer» drøfter kompleksiteten rundt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer gjennom å:

- identifisere sentrale problemstillinger med sikte på økt aktivitet og utnyttelse av bosettingspotensialet
- presentere kunnskap om lokalisering, tilstand, bruk, eiere og eierforhold
- systematisere erfaringene med allerede gjennomførte tiltak i kommuner og regioner med sikte på å få til bosetting på ubebodde landbrukseiendommer
- identifisere faktorer som fremmer eller hemmer omsetning

Prosjektet er utført av Norsk senter for bygdeforskning på oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet. Utredningen er ment til å være egnet som kunnskapsgrunnlag for praktisk politikkutforming som skal bidra til økt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer.

I Norge er det om lag 180 000 eiendommer som er definert som landbrukseiendommer og ifølge Statistisk sentralbyrå er ca. 34 500 av disse bebygde med bolighus, men mangler fast helårs bosetting. Til tross for at svært mange slike ubebodde landbrukseiendommer står tomme, legges en relativt liten andel av disse ut for salg. Landbrukseiendommer har stor innvirkning på det rurale landskapet så vel som på den demografiske og sosiokulturelle utviklingen i mange lokalsamfunn. Eiendommene har dermed stor betydning for verdiskaping og bosetting i store deler av landet, og at mange av disse eiendommene står ubebodde har potensielt betydelige negative konsekvenser. Det er et uttrykt ønske fra sentrale myndigheter at bosetningspotensialet som ligger i de ubebodde landbrukseiendommene skal utnyttes bedre.

Vi har benyttet ulike datakilder i studien:

- Informasjon fra lokale prosjekter som har hatt som formål å få til bosetting og aktivitet i ubebodde landbrukseiendommer.
- Casestudie av tre lokale prosjekter som har hatt som formål å få til bosetting og aktivitet i ubebodde landbrukseiendommer.
- Data fra Landbrukseiendomsundersøkelsen som Bygdeforskning gjennomførte i 2008.
- Data om landbrukseiendommer fra Statistisk sentralbyrå.

Vi finner ubebodde landbrukseiendommer i hele landet og dette er ikke et fenomen som begrenser seg til de minst sentrale kommunene. En ikke ubetydelig andel av eiendommene ligger i de mest sentrale kommunene. 55 prosent av eiendommene benyttes i dag som fritidsbolig, i tillegg er det en del av eiendommene som leies ut til andre og

kun 21 prosent står ubrukt hele året. Hver fjerde eiendom har vært uten fast bosetting i mer enn 30 år. Kun en marginal gruppe driver tradisjonelt landbruk på eiendommen, men på de fleste (61 %) eiendommene er jorda leid ut til andre bønder i lokalsamfunnet. Hele eller deler av jordbruksarealet ligger brakk på 35 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene. Andelen utleid jord forventes å øke i de kommende fem årene. De fleste eierne vurderer standarden på bolighusene på eiendommen som meget god eller god. Standarden er litt bedre der eiendommene benyttes til fritidsformål enn der eiendommene har ordinære bolighus, selv om denne forskjellen ikke er stor. Standarden på driftsbygningene vurderes som langt dårligere enn for bolighusene. Eierne av en ubebodd landbrukseiendom er typisk en godt voksen mann, gift, har barn og gjerne høyere utdanning, bosatt i rurale områder i ganske kort avstand fra de landbrukseiendommene de eier, og med en tilknytning til både eiendommen og stedet eiendommen ligger gjennom egen oppvekst, men få har planer om å bosette seg på eiendommen.

45 prosent av eierne av de ubebodde landbrukseiendommene oppgir at det er helt uaktuelt å selge eiendommene, uavhengig av hvilken pris de får ved et eventuelt salg. Dette er en klar indikasjon på den sterke følelsesmessige koblingen eierne har til eiendommen. Vår analyse viser også at de som benytter eiendommen til fritidsbolig i noe mindre grad er villig til å selge eiendommen. Eiendommen har altså både en bruksverdi og en sterk symbolsk verdi. Analysen viser videre at om eiendommen er prisregulert eller ikke har liten betydning når det gjelder hvor sannsynlig eierne mener det er at de får den prisen de ønsker for eiendommen i dagens marked. Dette, sammen med andre funn i undersøkelsen og tidligere forskning, gjør at vi konkluderer med at prisreguleringen har liten innvirkning på omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer.

Slektstilknytningen til eiendommen er den langt viktigste grunnen til at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Det er altså følelsesmessige grunner til at eiendommene forblir i eiers eie. I tillegg er det mange som ønsker å beholde eiendommen fordi de ønsker å benytte dem som fritidsboliger. Forhold knyttet til lov- og regelverket (boplikt, offentlig prisregulering av landbrukseiendommer, kommunale reguleringsplaner) er av underordnet og marginal betydning.

Det ligger en norm og en forventning til at eiendommen skal forbli i slektas eie, noe som altså betyr at tilknytningen både strekker seg bakover i generasjonene, men også framover til neste generasjon(er). Vi kan snakke om et «transgenerasjonelt» eierskap. Dermed oppleves slekta som egentlige eieren, mens den som formelt står som eier forvalter eiendommen over et begrenset tidsrom.

Det er altså svært tydelig at de sosiale eiendomsrelasjonene har svært mye å si i forhold til at det er så få av de nesten 35 000 ubebodde landbrukseiendommer rundt om i landet som er til salgs. Dette vanskeliggjør arbeidet med å utforme eller tilpasse politiske og juridiske virkemidler som skal påvirke eieres handlinger. Slike virkemidler er i stor grad tvunget til å forholde seg til de formelle representasjonene av eierskap og

eiendom – altså slik eierskapet er beskrevet i lovverk og andre formelle dokumenter. Forskning har tidligere vist at graden av samsvar mellom hvordan eierskap formelt er representert gjennom lovverk og andre offentlige dokumenter og hvordan eierskapet faktisk oppleves, har betydning for hvor vellykket politiske og juridiske virkemidler kan være. At en eier har en følelse av å forvalte eiendommen på vegne av slekta, og dermed ikke føler seg fri til å ta avgjørelser uten at hele slekta står bak, kan for eksempel vanskelig tas hensyn til i ulike formelle virkemidler. Hvordan kan offentlige myndigheter regulere følelsene til folk?

Å ha eiendommen som fritidsbolig er også en av de aller fremste grunnene til ikke å selge de ubebodde landbrukseiendommene. Normen om at eiendommen skal være i slektas eie kan i enkelte tilfeller føre til at enkelte beholder eiendommen som fritidsbolig mer på grunn av normen om at landbrukseiendommer skal «være i familien», enn ut fra et oppriktig ønske om å ha nettopp denne eiendommen som fritidsbolig. Slik kan småbruk som fritidsbolig kanskje bli til like stor byrde som glede.

Ansvar et eiere føler overfor slekta og den enkelte eiendommen er trolig betydelig større enn ansvaret de eventuelt måtte føle overfor lokalsamfunnet eiendommen ligger i. Noen eiere har gitt uttrykk for at de har forståelse for at det er negativt for lokalsamfunnet at eiendommen står ubebodd, men det ansvaret de eventuelt føler overfor lokalsamfunnet ser ut til å ha begrenset betydning for folk sine avgjørelser. Forvaltning av eierskap ser i stor grad ut til å være frakoblet fra lokalsamfunnet, og det bør gjennomføres tiltak som fremmer et større ansvar overfor lokalsamfunnet.

I og med at de ubebodde landbrukseiendommene kun i marginal grad brukes til næringsvirksomhet bør en se på mulighetene for å skille næringseiendommer fra ikke-næringseiendommer for å unngå at et omfattende lovverk beregnet på næringseiendommer skal gjelde for svært mange rene bolig eller fritidseiendommer. Å finne andre måter, enn eiendomsstørrelse å skille rene bolig-/fritidseiendommer fra næringseiendommer er komplisert, men her bør det startes et utredningsarbeid. Slik det i dag fungerer, er det for stort sprik mellom faktisk bruk av eiendommene og eiendomsklassifiseringer i lovverket.

Avslutningsvis i rapporten er det utformet konkrete råd som vi mener bør tas hensyn til i framtidig politikkutforming. Rådene er rettet både mot hva vi mener bør fokuseres på i forhold til å øke omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer og i forhold til hvordan vi mener man best mulig kan drive lokale og regionale prosjekter for å øke omsetningen av disse eiendommene.

Summary

The report “It’s about feelings - a study of vacant agricultural properties” examines the complexities surrounding the sale of vacant agricultural properties by:

- identifying key issues with a view towards increased activity and utilization of the properties settlement potential.
- presenting information in regards to the properties location, condition, use, owners and form of ownership.
- systematizing experiences gained from previous initiatives in municipalities and regions with a view towards increased use of unoccupied agricultural properties.
- identifying factors that promote or inhibit the turnover of agricultural properties

The project has been carried out by the Centre for Rural Research (CRR) on assignment from the Ministry of Agriculture and Food. The study is designed to be used as a foundation of knowledge for the formation of practical political policy that contributes to increased turnover of vacant agricultural properties.

In Norway there are approximately 180 000 estates that are defined as agricultural and forestry properties and according to Statistics Norway approximately 34 500 of these are developed with houses, but are not permanently occupied. Despite the fact that very many of these uninhabited agricultural properties are empty, there is a relatively small proportion which is up for sale. Agricultural properties have a major impact upon the rural landscape as well as on the demographic and socio-cultural development in many communities. The properties are therefore of great importance in large parts of the country. That many of these properties are unoccupied can have potentially significant negative consequences. It is the expressed wish of the central authorities that the settlement potential of these uninhabited agricultural properties be better utilized.

Different sources of data have been used in the study:

- Information from local projects whose aim has been increased activity and settlement of vacant agricultural properties.
- A case study of three local projects whose aim has been increased activity and settlement of vacant agricultural properties.
- Data from the agricultural survey, which the CRR completed in 2008.
- Data on agricultural properties from Statistics Norway.

We find uninhabited agricultural properties throughout the country and this is not a phenomenon limited only to the far flung municipalities. A not so insignificant pro-

portion of these properties are located in the central municipalities. 55 percent of these properties are currently used as holiday homes, in addition there are a number of properties that are rented out to private individuals and only 21 percent are left unused throughout the year. Every fourth property has been without a permanent residence for more than 30 years. Only a marginal group of the properties are engaged in traditional agriculture, but on the majority (61%) the land is rented out to other farmers in the local community. For 35% of the uninhabited agricultural properties all or part of the agricultural land lies fallow. The share of leased land is expected to increase over the course of the next five years. The majority of owners consider the standard of residential houses on the property as very good or good. The standard of the houses is slightly better on the properties that are used as cabins / holiday homes, than on the properties that are used as ordinary residences, although this difference is not greatly significant. The standard of outbuildings is considered to be far worse than for residential houses.

The owner of an uninhabited agricultural property is typically a post 50 year-old man, married, has children and often has higher education, living in rural areas a relatively short distance from the agricultural properties they own, and with a connection to both the property and the local area through their own childhood. Only a few have plans to settle on the property.

45 percent of the owners of vacant agricultural properties state that it is totally out of the question to sell the property regardless of the price they get from a sale. This is a clear indication of the strong emotional link the owner has to the property. In addition, our analysis shows that those who use the property as a holiday home are to a lesser extent willing to sell. The property has thus both a use and a strong symbolic value. The analysis shows further that whether or not the properties are price regulated has limited significance when it comes to how likely they think it is that they will get the price they want for the property in today's market. This, together with other findings of the survey and previous research, makes us conclude that the price regulations have little impact on sales of vacant agricultural properties.

Family connection to the property is by far the main reason that vacant properties are not offered for sale. This shows that there are emotional reasons why the property will remain in the owner's possession. In addition, there are many who want to keep the property because they want to use it as a holiday home. Matters relating to law and regulations are of minor consideration and of marginal significance.

It is a norm and an expectation that the property remains in family ownership, which therefore means that the connection to the property extends not only back through the generations, but also forward to the next generation(s). We may talk about a "transgenerational" ownership. The family is experienced as the real owner, while the official owner on paper only manages the property over a limited time.

It is thus very clear that social property relations have a lot to say in relation to that so

few of the nearly 35,000 vacant agricultural properties around the country are for sale. This hampers efforts to design or customize the political and legal measures that will affect the owners' decisions. Such measures are largely forced to deal with the formal representations of ownership and property - consequently described in legislation and other formal documents. Research has previously shown that the degree of correlation between how ownership is formally represented through legislation and other public documents, and how ownership is actually experienced, are important for the success of political and legal measures. That an owner has a sense of managing the property on behalf of their family, and accordingly does not feel free to make decisions without the whole family being behind them, is difficult to take in to account through formal measures. How can public authorities regulate the feelings of people?

Having the property as a holiday home is one of the primary reasons not to sell. The norm that the property should be owned by the family can, in certain cases, make the current owner retain the property as a holiday home more because of the norm, than from a sincere desire to have precisely this property as a holiday home. Therefore the use of an agricultural smallholding as a holiday home can be as much a burden as a joy.

The responsibility owners feel in regards to their family and the individual property is likely to be significantly greater than the responsibility they feel towards the community the property is located in. Some owners have expressed an understanding that it is negative for the community that a property is unoccupied, but this responsibility appears to have limited impact on people's decisions. A person's ownership decisions appear to be largely disconnected from the local community; therefore measures should be made to promote feelings of greater responsibility towards the local community from the owner.

Since the uninhabited agricultural properties only to a marginal extent are used for business purposes, the possibility should be considered of separating these properties from properties used for agricultural business purposes. This could avoid extensive legislation aimed at the latter properties to also apply to very many private-residential or recreational properties. Finding other ways than the size of a property to separate private-residential or recreational properties from properties used for business purposes is complicated, but research towards such a goal should be started. As it currently stands, there is too large a gap between the actual use of the properties and how the properties are classified by law.

The report ends with concrete advices that we believe should be taken into account in future policy-making. These suggestions are aimed at both what we consider should be focused on in relation to increasing turnover of vacant agricultural properties and in relation to how we believe it is best to run local and regional projects to increase turnover of these properties.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	5
Summary.....	9
Innhold	13
Tabelliste	15
1 Innledning	19
1.1 Bakgrunn for utredningen	19
1.2 Betydningen av ubebodde landbrukseiendommer for mange lokalsamfunn	19
1.3 Hva vet vi om etterspørselen etter landbrukseiendommer?.....	20
1.4 Noen innledende teoretiske betraktninger.....	22
2. Metode og datakilder	27
2.1 Utvalg av respondenter til spørreundersøkelsen.....	27
2.2 Kvalitative studier av tre enkeltprosjekter	28
2.3 Landbrukseiendomsundersøkelsen	29
2.4 Landbruksregistret.....	30
3. Beskrivelse av eiendommene	33
3.1 Eiendommens lokalisering.....	33
3.2 Eiendommens bruk og brukshistorie	43
3.3 Bygningenes tilstand	48
3.4 Oppsummering.....	50
4. Beskrivelse av eierne	53
4.1 Kjennetegn ved eierne.....	53
4.2 Holdninger til eiendommen.....	56
4.3 Oppsummering.....	58

5. Skiller mellom bebodde og ubebodde landbrukseiendommer	59
5.1 Standard på eiendommene.....	59
5.2 Egnethet for næring	61
5.3 Beliggenhet og sentralitet	62
5.4 Regresjonsanalyse	65
5.5 Oppsummering.....	68
6. Analyser av årsaker til lav omsetning	71
6.1 Mulighet til å få solgt eiendommen	78
6.2 Oppslutning om lovverket.....	83
6.3 Betydningen av prisregulering av landbrukseiendommer	85
6.4 Oppsummering.....	88
7. Erfaringer fra de ulike prosjektene	91
7.1 Resultater fra survey blant prosjekter	91
7.2 Erfaringer fra tre ulike prosjekter	100
8. Hva hemmer/fremmer omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer?	111
8.1 Følelser versus pris	111
8.2 Landbrukseiendommer som fritidsboliger	113
8.3 Lokalsamfunn versus slekt – ansvar, retter og plikter	114
8.4 Lovverk	115
8.5 Marked.....	117
9. Råd	119
9.1 Råd i forhold til omsetning av ubebodde landbrukseiendommer	119
9.2 Råd i forhold til å drive prosjekter	120
Referanser	123
Vedlegg 1: Oversikt over tiltak som har vært iverksatt for å fremme bosetning på ubebodde landbrukseiendommer i Norge.....	125
Vedlegg 2: Spørreskjema.....	129

Tabelliste

Tabell 1.1 Interesse for å kjøpe småbruk i Norge. Prosent 2005-2009.	21
Tabell 1.2: Bruk av eventuell anskaffet småbruk. Prosent 2005-2009.	21
Tabell 1.3: Bruk av eventuell anskaffet småbruk blant de som er meget eller ganske interessert i å kjøpe småbruk. Prosent 2005-2009..	22
Tabell 3.1: Fylkesvis fordeling av landbrukseiendommer med bolighus uten fast bosetning..	34
Tabell 3.2: De ubebodde landbrukseiendommens beliggenhet.....	34
Tabell 3.3: De ubebodde landbrukseiendommens avstand til forskjellige offentlige og private tjenester.	35
Tabell 3.4: Attraktiviteten til stedet til eiendommen som boligområde, område for fritidsboliger og som arbeidsmarked.....	35
Tabell 3.5: Forekomst av ulike begrep bruk i salgsoppgaver på finn.no 19. april 2011.....	36
Tabell 3.6: Eiernes beskrivelse av de ubebodde landbrukseiendommene.....	37
Tabell 3.7: Enighet/uenighet i forskjellige beskrivelser av stedet eiendommen ligger.....	37
Tabell 3.8: Eiernes opplevelse av hvor sentralt eiendommen ligger..	38
Tabell 3.9: De ubebodde landbrukseiendommens beliggenhet etter SSBs- klassifisering av kommunetype..	39
Tabell 3.10: De ubebodde landbrukseiendommens beliggenhet etter bo- og arbeidsmarkedssentralitet.....	40
Tabell 3.11: Korrelasjonskoeffisienter mellom sentralitet og andre variabler for ubebodde landbrukseiendommer.....	41
Tabell 3.12: Sannsynlighet for at eier vil bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene etter kommunesentralitet..	42
Tabell 3.13: Eiernes beskrivelse av de ubebodde landbrukseiendommene.....	44
Tabell 3.14: Bruken av bolighusene på landbrukseiendommene uten fast bosetning i dag og sannsynlig bruk om fem år.	44
Tabell 3.15: Hvor lenge siden noen har bodd fast på de ubebodde landbrukseiendommene.	45
Tabell 3.16: Bruken av jordbruksarealet til eiendommen i dag og mest sannsynlige bruk om fem år.	45
Tabell 3.17: Andel som driver eller har vurdert å starte opp med følgende næringer på eiendommen.....	46
Tabell 3.18: Hvor godt egnet eiendommen i følge eierne er for følgende næringer.....	47
Tabell 3.19: Tilstanden på eiendommens boliger.	48
Tabell 3.20: Eiernes beskrivelse av tilstanden til driftsbygningene på de ubebodde landbrukseiendommene.....	49

Tabell 3.21: Sannsynligheten for at det vil bli foretatt større investeringer i bolighus og driftsbygninger på eiendommen de nærmeste fem årene.	44
Tabell 3.22: Enighet/uenighet i forskjellige påstander om vedlikehold av bygninger.	50
Tabell 4.1: Alder, kjønn og utdanningsnivå til eierne av ubebodde landbrukseiendommer.	54
Tabell 4.2: Eiernes tilknytning til de ubebodde eiendommene.	55
Tabell 4.3: Bosted til eierne i dag.	56
Tabell 4.4: Syn på eiendommen som henholdsvis økonomisk investering og investering som bosted.	57
Tabell 5.1: Forskjeller i standard mellom ulike landbrukseiendommer etter om de er bebodde eller ubebodde.	59
Tabell 5.2: Total størrelse på henholdsvis ubebodde og bebodde landbrukseiendommer.	60
Tabell 5.3: Størrelse på jordbruksarealet til henholdsvis ubebodde og bebodde landbrukseiendommer.	60
Tabell 5.4: Størrelse på det produktive skogsarealet til henholdsvis ubebodde og bebodde landbrukseiendommer.	61
Tabell 5.5: Egnethet i gjennomsnitt til næringsvirksomhet på bebodde og ubebodde landbrukseiendommer.	61
Tabell 5.6 Andel bebodde og ubebodde landbrukseiendommer som er egnet til minst én næringsvirksomhet.	62
Tabell 5.7: Mener at eiendommen ligger usentralt til etter om eiendommen er bebodd eller ikke. Prosent.	62
Tabell 5.8: Sentralitet på kommunenivå til de ubebodde landbrukseiendommene sammenliknet med de bebodde.	63
Tabell 5.9: Hyttetetthet i kommunene de ubebodde landbrukseiendommer ligger sammenliknet med hyttetetthet i kommunene de bebodde landbrukseiendommene ligger.	63
Tabell 5.10: Størrelsen på kommunene de ubebodde landbrukseiendommene ligger sammenliknet med kommunestørrelsen til de bebodde landbrukseiendommene.	64
Tabell 5.11: Befolkningsutvikling i kommunene til ubebodde landbrukseiendommene sammenliknet med de bebodde landbrukseiendommene mellom 2 kvartal 2003 – 2 kvartal 2008.	65
Tabell 5.12: Forskjeller mellom landbrukseiendommer med fast bosetning og eiendommer uten fast bosetning.	66
Tabell 6.1: Eiernes grunner for ikke å selge ubebodde landbrukseiendommer.	72
Tabell 6.2: Korrelasjon mellom viktigste grunner for å ikke ønske å selge landbrukseiendommene.	73
Tabell 6.3: Hvor sannsynlig eierne av ubebodde landbrukseiendommene tror det er at barna sine kommer til å ta over eiendommen.	74
Tabell 6.4: Forskjellige faktorerers betydning for hvor sannsynlig det er at barna vil ta over eiendommen.	74

Tabell 6.5: Hvor sannsynlig eierne tror det er at de kommer til å bosette seg på landbrukseiendommene i løpet av de nærmeste 10 årene	76
Tabell 6.6: Forskjellige faktorerers betydning for sannsynligheten for at eierne kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene ...	76
Tabell 6.7: Hvor sannsynlig eierne tror det er at de kommer til å få solgt de ubebodde landbrukseiendommene til den prisen de ønsker i dagenes marked...	78
Tabell 6.8: Forskjeller mellom eiendommer som det er aktuelt å selge og eiendommer som det er uaktuelt å selge.....	79
Tabell 6.9: Andel av eierne som har satt i verk ulike tiltak for å få solgt landbrukseiendommen.....	81
Tabell 6.10: Har fått forespørsel om å selge landbrukseiendom fra følgende aktører.....	81
Tabell 6.11: Etterspørsel landbrukseiendom.....	82
Tabell 6.12: Oppslutning om odelsloven.....	84
Tabell 6.13: Oppslutning om regelen om boplikt i landbruket.....	84
Tabell 6.14: Oppslutning om regelen om driveplikt..	84
Tabell 6.15: Oppslutning om prisregulering ved konsesjon. Prosent.	85
Tabell 6.16: Oppslutning om prisregulering ved konsesjon etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke.....	85
Tabell 6.17: Sannsynlighet for at eier vil bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke.....	86
Tabell 6.18: Grunner for å beholde eiendommen etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke.	87
Tabell 6.19: Sannsynlighet for å få den prisen man ønsker ved et salg av eiendommen etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke.....	88
Tabell 7.1. Hvor stort budsjett prosjektene har hatt.	92
Tabell 7.2. Prosentandel av prosjektene som har blitt finansiert av følgende aktører.....	92
Tabell 7.3. Prosentandel av prosjektene som har følgende målsetninger.	93
Tabell 7.4. Andel av prosjektene som har satt konkrete mål om å få til bosetning	94
Tabell 7.5. I hvor stor grad prosjektene greide å oppfylle målene for prosjektene	94
Tabell 7.6. Målgruppen for prosjektene.....	94
Tabell 7.7. Hvilke grupper av eiere prosjektene har henvendt seg til.....	95
Tabell 7.8. På hvilken måte prosjektene kom i kontakt med eierne..	95
Tabell 7.9. Hvilke grupper av kjøpere prosjektene har henvendt seg til.	96
Tabell 7.10. Hvor enkelt det var for prosjektene å komme i kontakt med potensielle kjøpere.....	96
Tabell 7.11. Andel av prosjektene som har fått positive respons på henvendelser fra målgruppene.	96
Tabell 7.12 Hvor viktige de involverte i prosjektene tror at følgende faktorer er for at eierne ikke ønsker å selge	98

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for utredningen

I Norge finnes det i følge Statistisk sentralbyrå (SSB) ca. 34 500 landbrukseiendommer som er bebygd med bolighus, men som ikke har fast helårs bosetting. Til tross for at svært mange slike ubebodde landbrukseiendommer står tomme, legges en relativt liten andel av disse ut for salg. Landbrukseiendommer har stor innvirkning på det rurale landskapet så vel som på den demografiske og sosiokulturelle utviklingen i mange lokalsamfunn. Eiendommene har dermed stor betydning for verdiskaping og bosetting i store deler av landet, og at mange av disse eiendommene står ubebodde har potensielt betydelige negative konsekvenser. Det er et uttrykt ønske fra sentrale myndigheter at bosetningspotensialet som ligger i de ubebodde landbrukseiendommene skal utnyttes bedre gjennom å få en økt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer.

Utredningen er gjennomført på oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet og er ment til å være egnet som kunnskapsgrunnlag for praktisk politikkutforming. Å utvikle politiske virkemiddel som oppfyller ønsket om å øke omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer er utfordrende. Denne utredningen drøfter kompleksiteten rundt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer gjennom å

- identifisere sentrale problemstillinger med sikte på økt aktivitet og utnyttelse av bosetningspotensialet
- presentere kunnskap om lokalisering, tilstand, bruk, eiere og eierforhold
- systematisere erfaringene med allerede gjennomførte tiltak i kommuner og regioner med sikte på å få til bosetting
- identifisere faktorer som fremmer eller hemmer omsetning

Vi legger vekt på at utredningen skal være konkret og anvendbar, og mot slutten av utredningen vil vi presentere konkrete råd som vi mener kan bidra til å øke omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer.

1.2 Betydningen av ubebodde landbrukseiendommer for mange lokalsamfunn

De mange ubebodde landbrukseiendommene representerer en ressurs for mange lokalsamfunn. For det første, på grunn av størrelsen og karakteren på disse eiendommene, har de stor betydning for kulturlandskapet. Dersom husene er ubebodd, og vedlikeholdet av arealet på eiendommen er dårlig, vil dette ha en negativ innvirkning på landskapet og dermed opplevelsen av både å bo i og reise igjennom slike lokalsamfunn. Disse virkningene kommer så snart eiendommen ikke har fast bosetting.

Den andre og mer direkte virkningen er den sosiale og økonomiske betydningen av familiene som potensielt kunne ha bodd i lokalsamfunnet. At det sosiale og økonomiske potensialet blir realisert forutsetter for det første at eier er villig til å selge og for det andre at det finnes reelle kjøpere. Leser man en del oppslag i media kan en få inntrykk av at køen av familier som står klare til å kjøpe seg et småbruk på landet er svært lang. Det er grunn til å være litt skeptisk til slike oppslag, for det er en lang vei fra å leke med tanken på at dette kunne vært aktuelt til faktisk å gå til det skritt å kjøpe seg et småbruk og flytte dit. Like fullt, en familie fra eller til kan ha svært stor betydning for et lite lokalsamfunn. En eller to familier kan bety være eller ikke være for skolen, for den lokale butikken og for idrettslaget. Hvor lang køen av interessenter er spiller derfor ikke så stor rolle, men at den ene familien som er seriøst interessert faktisk får anledning til å kjøpe en av de mange ledige eiendommene kan ha stor betydning for det enkelte lokalsamfunn.

Et tredje moment er den mulige «smitteeffekten» det kan ha at en eller to familier flytter til et lokalsamfunn. Dette kan skape en optimisme som kan bære frukter – kanskje først og fremst i form av gode sosiale og kulturelle prosesser i lokalsamfunnet, men det kan også potensielt føre med seg ytterligere tilflytting.

Selv om vi i denne utredningen skal konsentrere oss om eiere, og dermed potensielle selgere, av ubebodde landbrukseiendommer er det selvsagt relevant å vite så mye som mulig også om de potensielle kjøperne. Vi vil komme noe inn på dette i løpet av utredningen, men vi vil her i innledningen kort se på noe av det vi vet om de som har uttrykt at de kunne være interessert i å kjøpe seg en landbrukseiendom.

1.3 Hva vet vi om etterspørselen etter landbrukseiendommer?

Det finnes ingen god oversikt over hvor stor etterspørselen etter landbrukseiendommer er, men man kan få en pekepinn med å se på ulike kilder. Nå er ikke etterspørselssiden en del av dette prosjektet direkte, men vi mener likevel det kan være nyttig å få en viss oversikt over hvor stor interessen er. Gjennomgangen av ulike prosjekter som har til formål å få bosetting på ubebodde landbrukseiendommer gir noe informasjon om interessen for å kjøpe landbrukseiendommer. Alle de tre prosjektene vi har sett nærmere på hevder at å finne kjøpere er forholdsvis enkelt. Alle tre hadde lister over potensielle kjøpere som hadde meldt seg etter at de hadde fått kjennskap til prosjektet. Hvor mange som faktisk ville gå til det skrittet å kjøpe er vanskelig å si, siden dette er avhengig av mange faktorer som er vanskelig å forutsi – selv for kjøperen. Småbruksprosjektet i Vest-Telemark er ett av de prosjektene vi ser nærmere på i utredningen, og her ble det gjort en undersøkelse blant de 205 potensielle kjøperne som hadde meldt seg. Uten å gå detaljert inn i dette materialet tyder undersøkelsen på at de fleste interessentene er unge familiefolk fra urbane strøk, med god økonomi og høy utdanning, som er på jakt etter «det gode liv» på landet (Mæland 2005).

Norsk Monitor gir også informasjon om interessen for landbrukseiendommer. Dette er en landsrepresentativ undersøkelse som Synovate gjennomfører annethvert år, og

Bygdeforskning har tilgang til dette datamaterialet. I 2005 la Bygdeforskning inn et par spørsmål om interessen for å kjøpe småbruk i Norge i Norsk Monitor, og samme spørsmål ble fulgt opp i undersøkelsen i 2007 og 2009. I tabellen under har vi gjengitt svarfordelingen på spørsmålet om hvor interessert man er i å kjøpe småbruk i Norge for hvert av de tre årene.

Tabell 1.1: Interesse for å kjøpe småbruk i Norge. Prosent 2005-2009. Kilde: Norsk Monitor.¹

	2005	2007	2009
Meget interessert	4.0	3.6	3.4
Ganske interessert	5.5	4.5	4.8
Litt interessert	19.9	17.7	19.4
Ikke interessert	68.7	71.6	69.2
Vet ikke	2.0	2.6	3.2
Sum	100.1	100.0	100.0
N	3494	3520	3318

Andelen av nordmenn som oppgir at de er meget interessert ligger på i underkant av fire prosent, mens om vi inkluderer de som oppgir at de er ganske interessert er andelen åtte prosent. Sammenlignet med 2005 har interessen for å kjøpe småbruk gått noe, men ikke signifikant, ned. Nå skal en være oppmerksom på at det å svare bekreftende på dette spørsmålet er veldig uforpliktende. Resultatene må på ingen måte tolkes dit hen at interesse er det samme som at man verken kommer til å kjøpe eller er på konkret jakt etter småbruk. Resultatene er altså ikke noe fullgodt svar på hvor stor andel som er på utkikk etter å kjøpe et småbruk, men hvis man holder seg til andelen som svarer at de er meget interessert så kan resultatene fra Norsk Monitor indikere at 2–3 prosent av nordmenn er på utkikk etter et småbruk.

I tabellen under har vi gjengitt hva folk svarer på spørsmål om hva de ønsker å bruke et eventuelt innkjøpt småbruk til.

Tabell 1.2: Bruk av eventuell anskaffet småbruk. Prosent 2005-2009. Kilde: Norsk Monitor.

	2005	2007	2009
Bo på og drive småbruket	37	38	41
Bare bo på småbruket	37	37	37
Ha det som fritidsbolig	23	21	19
Vet ikke	2	4	3
Sum	99	100	100
N	1021	902	911

Kendall's tau-c -.032, t-verdi -1.915 p=.055

¹ Personer som i dag eier småbruk er utelatt fra analysen.

Som vi ser angir et betydelig flertall at de ønsker et småbruk å bo på. 78 prosent ser for seg at et småbruk skal brukes til å bo på, og om lag halvparten av disse oppgir at de også er interessert i å drive bruket. I 2009-undersøkelsen oppgav 19 prosent at et kjøp av et småbruk var med tanke på å ha eiendommen som fritidsbolig. Det er altså først og fremst ønske om å bo på et småbruk som ligger bak folks interesse for å kjøpe et småbruk. Dette inntrykket forsterkes hvis vi kun ser på den gruppen av interesserte som har svart at de er meget eller ganske interessert i å kjøpe småbruk. Som vist i tabellen under øker andelen som ønsker å bo på et småbruk betydelig når vi kun ser på de mest interesserte kjøperne.

Tabell 1.3: Bruk av eventuell anskaffet småbruk blant de som er meget eller ganske interessert i å kjøpe småbruk. Prosent 2005-2009. Kilde: Norsk Monitor.

	2005	2007	2009
Bo på og drive småbruket	56	60	60
Bare bo på småbruket	34	30	32
Ha det som fritidsbolig	10	8	7
Vet ikke	1	2	1
Sum	101	100	100
N	330	288	272

Kendall's tau-c -.032, t-verdi -1.915 p=.055

I den grad dette datamaterialet kan sin noe om en generell interesse for kjøp av småbruk i Norge viser dataene at "markedet" for småbruk i Norge ligger i størrelsesorden 2–3 prosent og at det først og fremst er for å bo – og delvis også drive – eiendommene som motiverer kjøpsinteressen.

Blekesaune et.al (2010) har analysert disse dataene mer grundig og finner at det er de som allerede er bosatt i bygder/mindre steder først og fremst er interessert i å kjøpe småbruk for å starte opp med gårdsdrift og bosette seg på bruket, mens de som bor i urbane områder ønsker å kjøpe småbruk som feriested. Interessen for å kjøpe småbruk behøver altså ikke nødvendigvis å materialisere seg i økt bosetting i bygde-Norge, men det er all grunn til å tro at kjøp av småbruk i større grad vil bidra til bosetting på eiendommene.

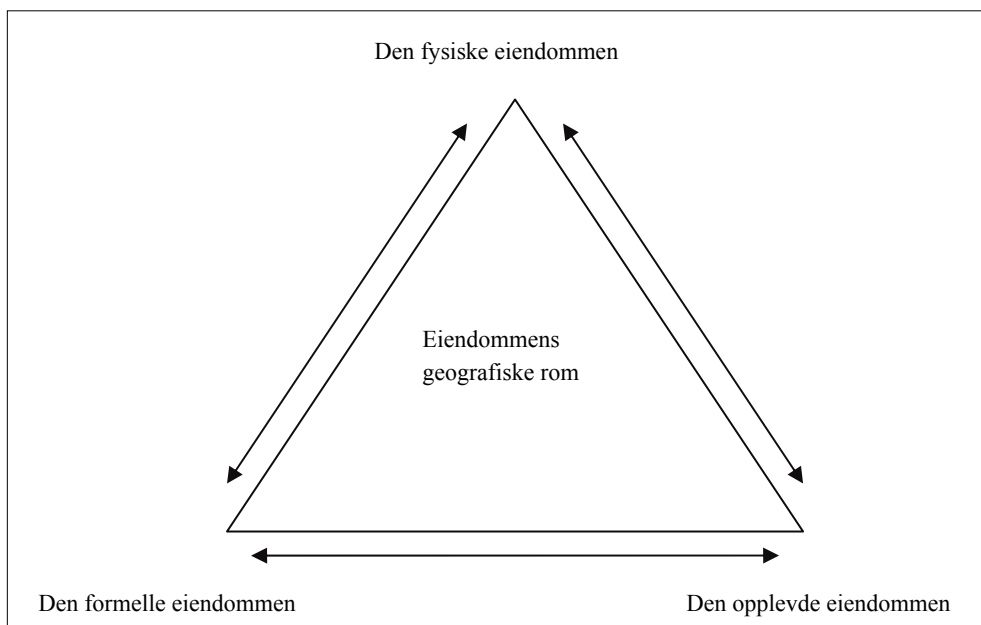
1.4 Noen innledende teoretiske betraktninger

Denne utredningen vil i første rekke ha et praktisk og empirisk fokus. Vi vil ikke i vesentlig grad drøfte resultatene opp mot eksisterende eiendoms- og rettighetsteorier. Vi likevel kort gjøre rede for en teoretisk referanseramme vi mener er relevant for utredningen, samt to studier forfatterne har vært med og gjøre. Samlet utgjør dette et viktig kunnskapsgrunnlag for utredningen.

Eiendom og synet på eiendom, eierskap og rettigheter står sentralt når landbruks-eiendommer diskuteres. Eiendom avgrenser tilgang og kontroll over geografiske avgrensede steder, og dermed også reproduksjonen av disse stedene (Blomley 2005). Men eiendom og eiendomsrettigheter er en komplisert materie. Minogue (1980) har beskrevet eiendom som et isfjell: På overflaten ser man et tydelig avgrenset område med et bestemt innhold, som er regulert gjennom juridiske forordninger. Men under overflaten skjuler den største delen seg. Dette er de komplekse, usynlige sosiale relasjonene som eiendomsgrenser, lovverk og eiendomsrettigheter hviler på.

Det siste tiåret har det vært et økende fokus på studier av eiendom og eiendomsrettigheter, nasjonalt og internasjonalt, innenfor det som har blitt benevnt rettsgeografi (f. eks. Holder & Harrison 2003; Blomley 2005; Peil & Jones 2005; Brown 2007; Flemsæter 2009b). Rettsgeografi er studier av det gjensidige avhengighetsforholdet mellom juss og geografi. Fra å være et tema ofte forbeholdt urbefolkningsproblematikk har fokuset på sedvanerett og historiske og sosiale eiendomsrelasjoner spredt seg til en rekke felt. Mange av disse studiene har kritisert det hegemoniske neoliberalistiske synet på eiendom for kun å se «toppen av isfjellet», og dermed overse de sosiokulturelle eiendomsrelasjonene som ofte er styrende for hvordan folk oppfatter og praktiserer eiendom og eierskap.

Et nyttig teoretisk verktøy for å analysere romlige relasjoner der et areal er påvirket av juridiske reguleringer samtidig som det er brukt og opplevd av enkeltmennesker, er Lefebvres (1991) *romlige triade*. Det geografiske rommet, i følge Lefebvre, er produsert og reproduisert gjennom relasjonene mellom formelle representasjoner, hverdagslige



Figur 1: Eiendommens geografiske rom

praksiser og opplevelser og de fysiske lokalitetene og deres karakteristika. Modellen er brukt i en rekke sammenhenger, og også vist egnet for å analysere eiendomsrelasjoner i det rurale Norge (Flemsæter 2009b). Dette vil være en nyttig innfallsvinkel for tematikken i denne utredningen, der spenningene mellom de formelle representasjonene av landbrukseiendommer og hvordan eiendommene faktisk er brukt og opplevd av de ulike aktørene vil stå sentralt. Den samme fysiske avgrensede eiendommen kan bli tillagt ulikt meningsinnhold av ulike aktører (Figur 1). Etter som hjørnene i trekantmodellen står i et gjensidig påvirkningsforhold vil endringer i det ene hjørnet også medføre til endringer i de andre. Denne analytiske innfallsvinkelen vil kunne synliggjøre relasjonene mellom de politiske og juridiske føringene på den ene siden og eieres opplevelser og oppfatninger på den andre.

I tillegg til denne teoretiske referanserammen vil vi også kort presentere to studier der forfatterne har vært involvert som belyser temaet for utredningen, og som vi derfor vil trekke veksler på. Det ene er en doktoravhandling fra 2009 og det andre er prosjektet «Virker boplikten?» som Bygdeforskning gjennomførte 2007–2009.

Utgangspunktet for den nevnte doktorgradsavhandlingen (Flemsæter 2009b) er endringene i arealgrensen i konsesjonsloven som ble utført i to steg i 2001 og 2003. Ved å øke arealgrensen ble det fra myndighetenes side forventet at flere eiendommer som før var underlagt priskontroll, men som nå kunne omsettes til markedspris, ble lagt ut for salg. Endringene i konsesjonsloven kan sies å være basert på et syn på eiendom og eierskap som forutsetter eiendommen som et objekt som én enkelt eier har all makt over, og der beslutninger er basert på økonomisk rasjonalitet. På linje med mye forskning innenfor rettsgeografien (f.eks. Blomley 2005; Brown 2007) stiller avhandlingen kritiske spørsmål ved et slik liberalt syn på eiendom. Hovedargumentet i studien er at eiendom handler vel så mye om sosiale og emosjonelle relasjoner i forhold til et fysisk objekt, som en-til-en-relasjoner mellom én eier og hans/hennes fysiske eiendom. Studien diskuterer spenningen mellom hvordan eiendommer er formelt representert gjennom juridiske forordninger, og hvordan eiendommer faktisk er «levd» og opplevd av den enkelte eier. Videre argumenteres det for at graden av overensstemmelse mellom den formelt representerte eiendommen og den «levde» eiendommen er avgjørende med tanke på effekten av politiske og juridiske virkemidler.

I prosjektet «Virker boplikten?» analyserte vi blant annet hvilke funksjoner boplikten egentlig har, og om den er et middel som fungerer i forhold til formålene. Boplikt i landbruket har flere formål, bl.a. bosetting og det å unngå «fjerneie» av landbrukseiendommer. I prosjektet kommer det tydelig fram at familietilknytningen til landbrukseiendommer er sterk (Jfr. Flemsæter & Setten 2009), og sterkere enn det man generelt har til «barndomshjemmet» (Storstad et al 2009). Det ligger en norm og en forventning til at eiendommen skal forbli i slektas eie, noe som altså betyr at tilknytningen både strekker seg bakover i generasjonene, men og framover til neste generasjon(er). Dette er et moment som det er viktig å ha med seg inn i et prosjekt som skal belyse bruken av ubebodde landbrukseiendommer. Et annet sentralt resultat fra dette prosjektet er at kun et fåtall bor på en landbrukseiendom mot sin egen vilje.

Boplikten i landbruket fører med andre ord i liten grad til botvang. Det er grunn til å knytte dette til at det i stor grad utøves skjønn i praktiseringen av bopliktsregelen (se også Storstad et al 2007).

Disse to prosjektene belyser fra ulike vinkler og datakilder (kvantitative og kvalitative) kompleksiteten ved å eie en landbrukseiendom. En særlig viktig faktor ved denne kompleksiteten ser vi er forholdet, og samspillet, mellom formelle reguleringer og sosiale normer. En forståelse av dette samspillet er viktig når nye politiske virkemidler skal utvikles.

I det neste kapitlet går vi igjennom den metodiske tilnærmingen vi har hatt i utredningen. I kapitlene 3–6 presenterer vi analyser vi har gjort av statistisk materiale, og i kapittel 7 går vi igjennom erfaringer gjort i de mange lokale og regionale prosjektene som har hatt til hensikt å øke omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer. I kapittel 8 diskuterer vi en del faktorer vi mener fremmer eller hemmer omsetningen, og i kapittel 9 kommer vi med konkrete råd i forhold til fremtidig politikkutforming.

2 Metode og datakilder

Vi har benyttet ulike datakilder i studien. For det første har vi samlet inn informasjon fra prosjekter som har hatt som formål å få til bosetting og aktivitet i ubebodde landbrukseiendommer. Dette datasettet er nærmere beskrevet i avsnitt 2.1. Videre har vi gjort et «dypdykk» i tre av disse prosjektene og denne studien er det redegjort for i avsnitt 2.2. Den tredje datakilden som er benyttet er data fra Landbrukseiendomsundersøkelsen (se avsnitt 2.3), og vi har også fått tilgang på data om landbrukseiendommer fra Statistisk sentralbyrå (SSB) som er beskrevet i avsnitt 2.4.

2.1 Utvalg av respondenter til spørreundersøkelsen

Vi ønsket å skaffe oss en mest mulig komplett oversikt over alle tiltak i Norge som har hatt som målsetning å få til bosetting og aktivitet på ubebodde landbrukseiendommer. Vi var interessert i å skaffe oss en oversikt både over de tiltak som var avsluttet, og over de tiltakene som fortsatt pågår. For å tilveiebringe en slik oversikt sendte vi formelle henvendelser både til Landbruks- og matdepartementet (LMD), Kompetansesentret for Distriktsutvikling (Distriktssentret), fylkesmennene og fylkeskommunene i Norge. Disse institusjonene ble oppmodet til å sende oss en liste med oversikt alle lokale og regionale tiltak de hadde kjennskap til, samt navnene og e-post adressene til de riktige kontaktpersonene for disse tiltakene. Etter å ha sendt en påminnelse til alle de institusjonene som ikke svarte på vår første henvendelse, mottok vi til slutt svar fra 17 av 18 fylkesmenn, 13 av 18 fylkeskommuner, Distriktssenteret og LMD.

For å forvisse oss om at vi til slutt endte opp med en mest mulig uttømmende oversikt over hele populasjonen av prosjekt som har hatt til formål å få til aktivitet i ubebodde landbrukseiendommer, forsøkte vi også selv å finne informasjon om så mange av disse tiltakene som mulig fra forskjellige nettbaserte kilder. Vi er av den oppfatning at prosjektene vi fikk oppgitt fra de offentlige institusjonene, samt de prosjektene vi selv greide å finne informasjon om, bør gi en god oversikt over de fleste tiltak som har vært rettet mot ubebodde landbrukseiendommer i Norge. Vi kan likevel ikke helt utelukke at enkelte tiltak som faktisk har vært rettet mot ubebodde landbrukseiendommer i Norge ikke ble en del av den endelige oversikten, kanskje særlig mindre, lokale tiltak som ikke har fått så stor oppmerksomhet. Uansett endte vi til slutt opp med en oversikt over 54 tiltak (for en oversikt over disse, se vedlegg).

For å kvalitetssikre at vi hadde fått tak i de riktige kontaktpersonene til disse 54 tiltakene, sendte vi en henvendelse til de oppgitte kontaktpersonene for tiltakene. Disse ble oppfordret til enten å bekrefte eller avkrefte at de var riktige mottakere av selve spørreundersøkelsen, og hvis sistnevnte alternativ var tilfelle, også oppgi riktig mot-

taker av undersøkelsen. 34 personer svarte på henvendelsen. Et klart flertall av de som svarte på henvendelsen bekreftet at de var riktige mottakere av undersøkelsen, mens et mindretall av de som svarte på henvendelsen oppga andre som riktige kontaktpersoner. Når det gjelder de 20 personene som verken bekreftet eller avkreftet at de var riktige adressater for spørreundersøkelsen, tolket vi mangelen på svar fra disse som et taust samtykke til å delta i selve undersøkelsen. Vi kan likevel ikke se bort fra at andre enn enkelte av disse respondentene egentlig burde ha mottatt selve spørreundersøkelsen. Dette kan være en mulig feilkilde i utvalget vårt, selv om vi ikke tror denne er stor. Selve spørreundersøkelsen ble sendt ut mandag 24. januar, og den endelige svarfristen ble satt til onsdag 2. februar. Svarprosenten ble på 55.

Spørreskjemaet inneholdt både åpne og lukkede spørsmål. Med et utvalg bestående av 54 prosjekter skal man være forsiktig med å legge for stor vekt på statistiske analyser. Som vist i kapittel 7 har vi presentert noen tallbaserte analyser, men svarene på de åpne spørsmålene i undersøkelsen har minst like stor verdi som de kvantifiserte dataene. Svarene på de åpne spørsmålene fra dette datasettet vil utfylle data fra de tre case-prosjektene.

2.2 Kvalitative studier av tre enkeltprosjekter

Ved utvelgelsen av de tre prosjektene vi ville studere nærmere har vi lagt vekt på at det skal være ulik størrelse/omfang på prosjektene og at det skal være en geografisk spredning. Dette innebærer at vi får dekket både et lokalt og regionalt perspektiv. Det har vært et poeng for oss at vi ser på prosjekter som har ulike typer initiativtakere. Vi har også valgt prosjekter med noe ulike innfallsvinkler til problemkomplekset. Flere prosjekter som vi har oversikt over har det å få økt omsetning av ubebodde landbruks-eiendommer som et av flere mål, ofte som en del av større utviklingsprosjekter. Dette har vi tatt hensyn til ved utvelgelsen. Felles for de tre valgte prosjektene er uansett at hovedfokus er på de ubebodde landbrukseiendommene. Vi har valgt to prosjekter som er avsluttet, og ett som er underveis.

Vi har hatt personlige intervjuer med prosjektlederne for de tre prosjektene. Vi har også snakket med representanter for styringsgruppene for prosjektene. En viktig del av arbeidet har også vært å studere prosjektbeskrivelser og rapporter fra prosjektene, i tillegg til annen bakgrunnsinformasjon fra de ulike områdene. Vi har også reist litt rundt i lokalsamfunnene prosjektene gjelder for å danne oss et bedre bilde over hvilke eiendommer og lokalsamfunn det er snakk om.

Opprinnelig ville vi også gjerne intervju eiere/selgere og kjøpere eller potensielle kjøpere som hadde vært involvert i prosjektene. Dette gikk vi bort i fra, begrunnet i at vi ikke kunne forsvare dette metodisk og forskningsetisk. Når man tar kontakt og intervjuer enkeltpersoner bør dette skje i henhold til god forskningspraksis i forhold til informasjon og utvelgelse. Med tiden og budsjettet vi hadde til rådighet i utredningen lot ikke dette seg gjøre. Vi har fått en del navn fra prosjektlederne som de mente ville være positive til en henvendelse fra oss, men å rekruttere informanter på denne

måten er tvilsom når det er nettopp prosjektlederne og jobben de har gjort vi ville ha snakket om. Vi mener imidlertid det ville vært svært interessant og fått gjort en slik undersøkelse, og dette er noe som kan vurderes å få gjort som en oppfølging av denne utredningen, gjerne i sammenheng med en grundig studie av potensielle kjøpere av småbruk.

Alle prosjektene vi har oversikt over har sine særtrekk, og de tre utvalgte prosjektene er på ingen måte ment å være representativ for alle. Vi ser likevel at det er svært god overensstemmelse de tre prosjektene seg i mellom, og mellom erfaringene fra disse tre prosjektene og datamateriale fra de andre delene av utredningen.

2.3 Landbrukseiendomsundersøkelsen

I 2008 gjennomførte Bygdeforskning en spørreundersøkelse blant et representativt utvalg eiere av landbrukseiendommer i forbindelse med prosjektet «Virker boplikten?» Datamaterialet består av svar fra 3 329 eiere av landbrukseiendommer og omfatter både bebodde og ubebodde landbrukseiendommer. Det er dataene om de ubebodde eiendommene som er av spesiell interesse for oss i dette prosjektet, men i analysen vil vi også sammenligne med bebodde eiendommer på de mest sentrale faktorene.

Spørreskjemaet som Landbrukseiendomsundersøkelsen bygger på er relativt omfattende og inneholder flere spørsmål om tema knyttet til selve eiendommen (bruk, tilstand på bygninger, størrelse etc.) og eieren. Spørreskjemaet ble sendt ut første gang 28. april 2008, og vi gjennomførte en purring. Utvalget besto av 8 000 eiere, og av disse meldte 85 fra at de ikke eide noen landbrukseiendom lengre eller vi fikk skjemaet i retur uåpnet. Vi mottok totalt 3 329 ferdigutfylte skjema, det vil si en svarprosent på 42 prosent.

Vi har sammenlignet utvalget med tall fra SSB over landbrukseiendommer og ser at Landbrukseiendomsundersøkelsen har en større andel med eiendommer med bolighus og bebodde eiendommer (Storstad og Forbord 2009). Mens 74,0 prosent av eiendommene i Landbrukseiendomsundersøkelsen er bebodd, er tilsvarende andel i SSBs register 66,7 prosent. Underrepresentasjonen av ubebodde eiendommer er ikke stor, og vil heller ikke ha noen betydning når vi er ute etter å si noe om denne gruppen som sådan, eller i sammenligning med bebodde eiendommer.

806 personer har svart at de ikke bor på eiendommen på et konkret spørsmål om dette. Samtidig har 30 av disse, på et annet spørsmål i spørreskjemaet, krysset av på at «jeg/vi bor på eiendommen». Det er ikke uvanlig at det forekommer «ulogiske» svar i slike undersøkelser, og ofte skyldes dette at enkelte spørsmål og svaralternativer oppfattes feil av enkelte respondenter. Vi har «gått etter» de 30 som vi er noe usikker på om bor eller ikke bor på eiendommen ved å sjekke opp mot hva de har svart på andre spørsmål i undersøkelsen. Vi finner det sannsynliggjort at de aller fleste av de 30 personene som det i utgangspunktet var knyttet usikkerhet til, ikke bor på landbrukseiendommen de eier. De er derfor inkludert i analysen².

Vi er i denne analysen kun interessert i de eiendommene som har boligbebyggelse på eiendommen og de eiendommene som mangler boligbebyggelse skal derfor ikke inkluderes i analysen. I ett av spørsmålene i skjemaet ble respondentene bedt om å svare på «hvilken av følgende situasjoner som beskrev bruken av bolighusene på eiendommen i dag». Ett av svaralternativene var «ingen bolighus eller hytte på eiendommen». 118 av respondentene (15 %) har krysset av for dette alternativet, noe som umiddelbart synes å være en for høy andel eiendommer uten bolighus. Svaralternativet kan være egnet til å misforstå i og med at det omfatter både bolighus og hytte. Vi ønsket derfor å ettergå disse for å se om det lå en mulig feilkilde i at enkelte som ikke hadde hytte på eiendommen, men som hadde bolighus, eller omvendt, hadde krysset av for dette svaralternativet.

I et annet spørsmål spør vi om årstall for når nyeste bolighus på eiendommen ble bygd. Her svarer 67 personer at det ikke finnes på eiendommen, mens de resterende 51 (av 118) oppgir årstall for når nyeste bolighus på eiendommen ble bygd. I et annet spørsmål bes respondentene angi tilstanden på følgende boliger på eiendommen: bolighus/våningshus med en boenhet, bolighus/våningshus med to eller flere boenheter, egen/frittliggende bolig (inkl. kårbolig), hytte/fritidsbolig og eventuelle andre bolighus. Samlet ser vi da at 37 av de 67 eiendommene vi fortsatt er i tvil om har bosetting, oppgir at ingen av disse byggene finnes på eiendommen, samt at 17 personer ikke har svart på dette spørsmålet. Ut fra dette mener vi altså at det er rimelig å tallfeste antall eiendommer uten noen boligbebyggelse til 54 eiendommer. Dette utgjør nær sju prosent av de ubebodde landbrukseiendommene i utvalget. Disse 54 eiendommene er utelatt fra analysen og vi står altså igjen med 752 ubebodde eiendommer med boligbebyggelse.

2.4 Landbruksregisteret

Landbruksregisteret er et landsdekkende register over landbrukseiendommer, driftsenheter i jordbruket, eiere og brukere. Definisjonen av en landbrukseiendom i statistikken er relativt vid: eiendomsenhet som er benyttet eller kan benyttes til jord- eller skogbruk. Eiendommene skal ha et arealgrunnlag utover det som trengs for den nødvendige bebyggelse, samt areal til adkomst og avløpsgrunn. Det vil si mer enn ei litt stor tomt. Landbruksregisteret omfatter alle landbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Disse landbrukseiendommene skal være med uansett om det foregår landbruksaktivitet eller ikke på eiendommen. Mindre landbrukseiendommer, som er grunnlag for gartneri eller husdyrhold, skal også være med når produksjonsomfanget oppfyller minimumsgrensene for offisiell landbruksstatistikk³.

2 Dette blir bare spekulasjoner fra vår side, men det kan være rimelig å tolke deres avkrysning på svaralternativet «jeg/vi bor på eiendommen» på spørsmålet om «hvilken av følgende situasjoner som beskriver bruken av bolighusene på eiendommen i dag», som at de har familiemedlemmer boende på eiendommen, men at de selv ikke bor der (fast).

En landbrukseiendom kan bestå av en eller flere grunneiendommer. Landbrukseiendommen er bygget opp omkring en eiendomsrett, som er hjemlet en eller flere eiere, og da med eiers juridiske så vel som fysiske råderett.

Landbruksregistret forvaltes av Statens landbruksforvaltning (SLF). Statistisk sentralbyrå disponerer dataene og har gjennomført enkelte kjøringer for prosjektet som vil bli presentert i analysen.

3 Kilde: Landbruksregisteret Håndbok, Statens Landbruksforvaltning.

3 Beskrivelse av eiendommene

I dette kapitlet vil vi gi en nærmere beskrivelse av ulike sider ved de ubebodde landbrukseiendommene. Vi vil i all hovedsak benytte data fra Landbrukseiendomsundersøkelsen og gå nærmere inn på beskrivelse av eiendommens beliggenhet, bruk og brukshistorie, samt tilstanden på bygningene på eiendommen. Vi vil sette et spesielt fokus på eiendommens beliggenhet. Analysen viser at en ikke ubetydelig andel av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i de mest sentrale kommunene av landet og vi har valgt å se nærmere på dette fenomenet i analysen.

3.1 Eiendommens lokalisering

Hvilke fylker de ubebodde landbrukseiendommene ligger i er vist i tabell 3.1. Det er en betydelig variasjon mellom fylkene både med hensyn til antall ubebodde landbrukseiendommer og stor andel av alle landbrukseiendommene som er ubebodde. Nordland er det fylket som har det klart største antallet av ubebodde landbrukseiendommer i Norge (16 %), og er også det fylket som har den største andelen av ubebodde landbrukseiendommer. De tre nordligste fylkene har den største tettheten av ubebodde landbrukseiendommer i Norge, fulgt av de to Agder-fylkene. Det er færrest ubebodde landbrukseiendommer i Vestfold, Akershus/Oslo og Østfold. Det er altså flest ubebodde landbrukseiendommer i de minst sentrale jordbruksområdene i Norge, og færrest i de mest sentrale.

Tabell 3.1: Fylkesvis fordeling av landbrukseiendommer med bolighus uten fast bosetning. Prosent.

Fylke	Ubebodde landbrukseiendommer	Ubebodde eiendommers prosentandel av alle landbrukseiendommer i fylke
Nordland	16	40
Troms	9	35
Finmark	3	30
Vest-Agder	5	29
Aust-Agder	3	25
Hordaland	8	25
Sogn og Fjordane	7	24
Telemark	4	22
Møre og Romsdal	8	21
Sør-Trøndelag	6	20
Hedmark	8	19
Oppland	6	16
Rogaland	4	16
Nord-Trøndelag	4	16
Buskerud	4	15
Østfold	2	13
Akershus/Oslo	2	11
Vestfold	1	9
Sum	100	
N	34 510	

Kilde: SSB.

Tall fra Landbrukseiendomsundersøkelsen (tabell 3.2) viser at så godt som alle de ubebodde landbrukseiendommene i Norge ligger i rurale strøk av landet. 98 prosent av eierne vil betegne stedet som eiendommene deres ligger som enten en bygd eller et tettsted, mens kun tre prosent betegner stedet som en by.

Tabell 3.2: De ubebodde landbrukseiendommens beliggenhet. Prosent.

Bygd	92
Tettsted	6
Mindre by	1
Mellomstor by, ytre bydeler	1
Forstad til storby/storby	1
Sum	101
N	725

Som tabellen under viser ligger en ikke ubetydelig andel av de ubebodde landbruks-eiendommene i mer sentralt beliggende kommuner.

Tabell 3.3 viser avstanden mellom landbrukseiendommene og fire viktige offentlige og private tjenestetilbud.

Tabell 3.3: De ubebodde landbrukseiendommens avstand til forskjellige offentlige og private tjenester. Prosent.

	Nærmeste dagligvarebutikk	Nærmeste barneskole	Nærmeste legesenter	Nærmeste bensinstasjon
Mindre enn 2 km	20	20	7	15
2.0–4.9 km	31	32	18	28
5.0–9.9 km	25	23	22	25
10.0–49.9 km	19	21	36	26
25.0–49.9 km	4	4	13	6
50 km eller mer	1	1	4	1
Sum	100	101	100	101
N	741	736	735	737

Et klart flertall av disse eiendommene har en relativ kort avstand til tre av disse tjenestetilbudene (mindre enn ti km), mens andelen som har en kortere avstand enn ti km til den fjerde av disse tjenestetilbudene, nærmeste legesenter, er omtrent like stor som andelen som har en lengre avstand. Andelene av eiendommene som har en lengre avstand enn ti km til de andre tilbudene, nærmeste dagligvarebutikk, barneskole og bensinstasjon, er mellom 24 og 33 prosent. Det er kanskje grunn til å tro at de eiendommene som ligger alt for langt fra disse fire tjenestetilbudene er vanskeligere å få omsatt enn de som ligger nærmere. Dette kommer vi nærmere tilbake til.

I Landbrukseiendomsundersøkelsen ble eierne bedt å vurdere hvor attraktivt stedene til eiendommene er som henholdsvis boligområde, område for fritidsboliger og arbeidsmarked. Svarene deres på disse spørsmålene er vist i tabell 3.4.

Tabell 3.4: Attraktiviteten til stedet til eiendommen som boligområde, område for fritidsboliger og som arbeidsmarked. Prosent.

	Boligområde	Fritidsboligområde	Arbeidsmarkedsområde
Svært attraktivt	9	17	2
Ganske attraktivt	14	26	5
Noe attraktivt	22	28	11
Lite attraktivt	25	17	26
Ikke attraktivt	30	12	57
Sum	100	100	101
N	733	735	717

Det er litt flere eiendommer som ligger i et område som er attraktivt for fritidsboliger (43 %) enn som ikke ligger i et slikt område (29 %). Det er langt færre av disse eiendommene som ligger i områder eierne selv vil karakterisere som attraktive boligområder. Kun 23 prosent av eierne vil betegne stedet eiendommen ligger som enten svært eller ganske attraktivt som boligområde, mens såpass mange som 55 prosent vil beskrive stedet som lite eller ikke attraktivt til boligformål. Det er enda færre av disse eiendommene som ligger i et område med et godt arbeidsmarked. Kun sju prosent vil beskrive arbeidsmarkedet til stedet eiendommen ligger som attraktivt, mens 83 prosent beskriver arbeidsmarkedet som lite/ikke attraktivt. Siden flertallet av de ubebodde landbrukseieendommene i Norge verken ligger i de mest attraktive boområdene i eller i områdene med det beste arbeidsmarkedet, bør det derfor trolig understrekes at det kan by på store utfordringer å få omsatt mange av disse eiendommene pga. rent strukturelle trekk ved samfunnsutviklingen.

I skrivende stund (19. april 2011) får man 132 treff når man søker på «småbruk» på finn.no⁴. Vi har foretatt en uhøytidelig, men systematisk sammenligning av hvilke ord som brukes i salgsoppgavene for disse eiendommene og sammenlignet med de andre eiendommene som lå ute på finn.no på samme tidspunkt. De andre ordene vi søkte på var rolig, sentralt, usjenert, koselig, sjarmerende, trivelig og naturskjønt. Resultatene er framstilt i tabellen under.

Tabell 3.5: Forekomst av ulike begrep bruk i salgsoppgaver på finn.no 19. april 2011. Prosent.

	Småbruk (N132)	Andre boligeiendommer (N12 370)
Utsikt	53	42
Rolig	39	34
Idyllisk	27	6
Sentralt	20	43
Usjenert	13	7
Koselig	13	8
Sjarmerende	10	3
Trivelig	6	11
Naturskjønt	3	0
Perle	3	1

I 53 prosent av salgsoppgavene for småbrukene ble utsikten framhevet, mens tilsvarende andel blant de andre eiendommene var 42 prosent. Videre er ord som rolig og idyllisk hyppig brukt, og en skal også merke seg at hvert femte prospekt framhevet eiendommens sentrale beliggenhet som en egenskap ved eiendommen. Dette er lavere enn for de andre eiendommene hvor drøyt fire av ti salgsoppgaver poengterte at eiendommen ligger sentralt. Ord som usjenert, koselig og sjarmerende ble også brukt hyppigere som beskrivelse på småbrukene enn på andre eiendommer, i tillegg til at eiendommen

⁴ Dette utgjør 1.1 prosent av alle boligannonse som denne dagen lå ute til salg på finn.no.

ligger naturskjønt til og at den er en «perle». Ord som upraktisk, usentralt eller avsides finner vi ikke brukt i noen av salgsoppgavene, selv om enkelte av eiendommene selv sagt ligger både upraktisk og avsides til.

I spørreskjemaet til Landbrukseiendomsundersøkelsen ble eierne bedt om å beskrive eiendommens beliggenhet. De aller fleste vil beskrive beliggenheten til sin eiendom som henholdsvis idyllisk (77 % passer meget godt/godt) og usjenert (62 % passer meget godt/godt), mens kun 29 prosent vil beskrive den som upraktisk (passer meget godt/godt). 49 prosent vurderer eiendommens beliggenhet å være usentral. Ifølge eierne har derfor de fleste av disse eiendommene en attraktiv beliggenhet. Det er likevel verdt å understreke at et betydelig mindretall av disse eiendommene har en mindre attraktiv beliggenhet, og derfor av den grunn kan være vanskeligere å skape bosetning på. Dette spørsmålet kommer vi tilbake til i de mer analytiske kapitlene av rapporten.

Tabell 3.6: Eiernes beskrivelse av de ubebodde landbrukseiendommene.

	Ligger idyllisk til	Ligger usjenert til	Ligger upraktisk til	Ligger usentralt til
Passer meget godt	44	30	14	25
Passer godt	33	32	15	24
Passer i noen grad	18	27	33	28
Passer ikke	4	11	39	23
Sum	100	100	100	100
N	682		570	588

Tabell 3.7 viser svarfordelingen til eierne på forskjellige påstander om beliggenheten til eiendommene.

Tabell 3.7: Enighet/uenighet i forskjellige beskrivelser av stedet eiendommen ligger. Prosent.

	Har et godt og aktivt kulturliv	Har godt samhold og et trivelig miljø	Er åpen inkluderende og tolerant	Er trygt	Er rolig og stille	Har en vakker natur/et vakkert kulturlandskap	Har gode muligheter for friluftsliv
Godt	13	24	16	48	62	61	71
Nokså godt	23	34	30	33	27	29	20
Verken godt eller dårlig	24	23	33	12	6	8	6
Nokså dårlig	12	5	6	1	2	1	1
Dårlig	19	4	5	1	1	0	1
Vet ikke	9	10	11	5	2	1	1
Sum	100	100	100	100	100	101	100
N	721	719	711	717	730	729	731

Et stort flertall av eierne synes at stedet til eiendommene sine har gode muligheter for friluftsliv, en vakker natur, og rolige og trygge omgivelser. Eierne er langt mer delte i synet på om stedene til eiendommene har viktige sosiale og kulturelle kvaliteter som et godt og aktivt kulturliv, godt samhold og et trivelig, åpent, inkluderende og tolerant miljø. Når det gjelder disse kvalitetene ved et sted skal vi legge merke til at andelen som enten har valgt å la dette stå ubesvart (lavere N) eller svart «vet ikke» er høyere enn for de andre kvalitetene ved stedet eiendommen ligger. Dette er naturlig fordi å ha en formening om slike kvaliteter ved et sted gjerne betinger bedre kjennskap til stedet, enten ved at en tidligere har bodd på eiendommen eller at man ofte har vært på stedet eiendommen ligger. Det kan derfor virke som om et knapt flertall av eiendommene ligger på steder som både har fin natur og et godt kulturtilbud og et godt sosialt miljø, mens et ganske stort mindretall er lokalisert på steder som har fin natur, men ikke et full så godt sosialt miljø og kulturliv. Det er kanskje rimelig å anta at det er vanskeligere å skape bosetning og aktivitet på sistnevnte gruppe av eiendommer enn på førstnevnte.

Sentralitet

Som vist tidligere i dette kapitlet oppgir 91 prosent av eierne at eiendommen ligger i det de vil betegne som ei bygd. Men bygde kan ligge både sentralt og mer usentralt til. I spørreskjemaet ble eierne av de ubebodde eiendommene bedt om å angi hvor sentralt de mente at eiendommen ligger på en skala fra 1: svært sentralt til 7: svært usentralt. Resultatene er gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell 3.8: Eiernes opplevelse av hvor sentralt eiendommen ligger. Prosent.

	Andel
1: Svært sentralt	5
2	9
3	13
4	20
5	19
6	17
7: Svært usentralt	17
Sum	100
N	722

Gjennomsnitt: 4.6, Median: 5.0, Modus: 4

Fordelingen er høyreskjev. Det vil si at det er en større andel som mener at eiendommen ligger usentralt til, enn som mener at den ligger sentralt. SSB har inndelt samtlige norske kommuner etter hvor sentralt de ligger og som vist i tabellen under ligger henholdsvis 21 og 27 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene i de sentrale eller mest sentrale kommunene i landet.

Tabell 3.9: De ubebodde landbrukseiendommens beliggenhet etter SSBs- klassifisering av kommune-
type. Prosent.

	Andel ubebodde eiendommer som ligger i de fire kommune- typene	De ubebodde eiendommenes andel av alle landbruks- eiendommer i de fire kommunetyperne
0: Minst sentrale kommuner	38	28
1: Mindre sentrale kommuner	14	25
2: Noe sentrale kommuner	21	22
3: Mest sentrale kommuner	27	16
Sum	100	

Kilde: SSB

Denne sentralitetsindeksen fra SSB er konstruert ut fra avstand til større byer/tettsteder. En kommune har sentralitet 3 (mest sentrale kommuner) når dens befolkningstygndepunkt ligger innenfor 75 minutter reisetid (90 minutter for Oslo) fra et tettsted med minimum 50 000 innbyggere (med raskeste transportmiddel unntatt fly). Sentralitet 2 (noe sentrale kommuner) betyr at det er maksimum 60 minutter reisetid til et tettsted med minimum 15 000 innbyggere. Sentralitet 1 (mindre sentrale kommuner) vil si at det er maksimum 45 minutter reisetid til et tettsted med minimum 5 000 innbyggere. Kommuner som ikke oppfyller noen av disse kriteriene får sentralitet 0 (minst sentrale kommuner)⁵.

En annen mulig sentralitetsindeks er inndelingen av kommunene i bo- og arbeidsregioner som danner geografiske områder med begrenset intern reiseavstand, hvor avgrensningen er knyttet til forholdet mellom bosted og arbeidsplasser (Jukvam 2002). Inndelingen er ikke knyttet til fylkesgrenser og kan derfor gå på tvers av disse. Landets kommuner danner totalt 161 bo- og arbeidsmarkedsregioner som kan grupperes i fem ulike kategorier ut fra deres grad av sentralitet: Storbyregioner, mellomstore byregioner, småbyregioner, småsenterregioner og områder med spredt bosetting.

⁵ Kilde: http://www.ssb.no/emner/00/00/20/nos_c513/nos_c513.pdf

Tabell 3.10: De ubebodde landbrukseiendommens beliggenhet etter bo- og arbeidsmarkedssentralitet. Prosent.

	Andel ubebodde eiendommer som ligger i de fem BA-sentralitetsgruppene. Landbrukseiendomsundersøkelsen	Andel ubebodde eiendommer som ligger i de fem BA-sentralitetsgruppene. SSB
Storbyregion	20	16
Mellomstor byregion	17	17
Småbyregion	21	23
Småsenterregion	31	30
Område med spredt bosetting	12	15
Sum	101	101
N	752	34 510

Det er relativt god samsvar mellom fordelingen i landbrukseiendomsundersøkelsen og populasjonstallene fra SSB, Som vi ser er 20 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene i Landbrukseiendomsundersøkelsen beliggende i en storbyregion (16 % i SSB) , mens 17 prosent ligger i en mellomstor byregion. Kun 12 prosent av eiendommene ligger i en region som er definert som område med spredt bosetting, mens denne andelen er noe høyere i populasjonen (15 %).

Bo- og arbeidsmarkedsregionene er en kombinasjon av valgt senterstruktur, pendling og reiseavstand, og er, i motsetning til SSBs sentralitetsindeks, laget med tanke på å danne funksjonelle regioner. SSBs sentralitetsindeks er derimot et mål som karakteriserer den enkelte kommunen i forhold til hvor sentralt i landet den ligger. Denne indeksen sier for eksempel ikke noe om antallet sentre som nås fra en kommune innenfor de gjeldende arbeidsreisekriteriene, slik som inndelingen i bo- og arbeidsmarkedsregioner gjør (Jukvam 2002). Men begge er mål på sentralitet og det er en meget høy korrelasjon mellom de to indeksene (pearson r 0.075, $p < 0.001$). Det vil si at de måler tilnærmet samme fenomen. I og med at vi i dette prosjektet først og fremst er opptatt av karakteristika ved kommunene de ubebodde landbrukseiendommene ligger i har vi valgt å benytte SSBs sentralitetsindeks, men minner om at på grunn av den høye korrelasjonen vil resultatene har blitt tilnærmet de samme om inndelingen i bo- og arbeidsmarkedsregioner hadde blitt benyttet.

Ubebodde landbrukseiendommer er altså ikke kun et fenomen som omfatter de minst sentrale delene av landet. For å få et bedre bilde av forskjeller mellom eiendommene som ligger i sentrale og mer usentrale deler av landet har vi utført en analyse som går inn og ser på forskjellene mellom disse eiendommene.

Tabell 3.11: Korrelasjonskoeffisienter mellom sentralitet og andre variabler for ubebodde landbrukseiendommer. Pearsons *r*. (tosidige tester).

	Sentralitet 4-delt SSB (0: minst sentrale kommuner – 3: sentrale kommuner)
Størrelse eiendom (dekar)	-,082*
Størrelse jordbruksareal (dekar)	,117**
Hvor lenge siden det var produksjonsdyr på eiendommen (1: fortsatt produksjonsdyr på eiendommen – 6: 50 år eller lengre)	,033
Egnethet til næringsvirksomhet i gj.snitt (1: Mest egnet – 6: Minst egnet)	-,041
Nærhet til nærmeste tjenestetilbud (indeks gj.snittlig nærhet til tjenestetilbud. 1: mindre enn 2 km – 6: 50 km eller mer)	-,126**
Attraktivitet som boligområde (1: svært attraktivt – 5: ikke attraktivt)	-,194**
Attraktivitet som område for fritidsboliger (1: svært attraktivt – 5: ikke attraktivt)	,139**
Attraktivitet som arbeidsmarked (1: svært attraktivt – 5: ikke attraktivt)	-,132**
Gjennomsnittelig standard boliger (1: meget god – 4: felleferdig)	,029
Gjennomsnittelig standard driftsbygninger (1: meget god – 4: felleferdig)	-,029
Lenge siden noen bodde på eiendommen (1: er utleid til helårs bosetning i dag – 8: 30 år siden eller mer)	-,137**
Hyttetetthet (antall hytter pr innbygger)	-,281**
Prosentvis endring i folketall 2. kvartal 2003 – 2. kvartal 2008	,590**

* Signifikansnivå: 0,05

** Signifikansnivå: 0,01

Vi har også analysert hva som skiller de ubebodde eiendommene i de minst sentrale kommunene (kode 0) fra de ubebodde eiendommene i de mest sentrale kommunene (kode 3). Resultatene viser at eiendommene i de minst sentrale kommunene, sammenliknet mot de mest sentrale kommunene i signifikant grad har større totalt areal, men mindre areal dyrka mark, lengre avstand til nærmeste tjenestetilbud, ligger i mindre attraktive områder for boliger og arbeidsmarked, og i mer attraktive områder for fritidsboliger. Det er også lenger siden noen bodde i de minst sentrale eiendommene, og disse eiendommene ligger også i områder som er preget av stor tetthet av hytter og stor fraflytting. Vi fant ingen signifikante forskjeller mellom de minst sentrale eiendommene og de mest sentrale eiendommene med henhold til antall år siden produksjonsdyr på gården, egnethet til næringsvirksomhet, eller standard på boliger eller driftsbygninger.

Eierne av ubebodde landbrukseiendommer i de mest sentrale kommunene opplever i mindre grad at eiendommen ligger usentralt til enn det eiere av eiendommer i de minst sentrale kommunene gjør⁶. Til tross for at både eierne selv opplever at eiendommen ligger mindre usentralt til og eiendommen ligger i det SSB definerer som en sentral kommune er altså 33 prosent av landbrukseiendommene ubebodd. Sentralitet alene kan på ingen måter forklare hvorfor en så stor andel av landets ubebodde landbrukseiendommer befinner seg i landets mest sentrale kommuner.

Vår analyse viser at det i noen større grad er slik at eierne av eiendommer i de mest sentrale kommunene har planer å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene.

Tabell 3.12: Sannsynlighet for at eier vil bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene etter kommunesentralitet. Prosent. N(742).

	Minst sentrale kommuner	Mindre sentrale kommuner	Noe sentrale kommuner	Mest sentrale kommuner
Helt sikkert	4	8	4	9
Ganske sikkert	4	6	8	8
Muligens, men veldig usikkert	23	17	28	26
Ganske sikkert ikke	23	25	16	15
Helt sikkert ikke	48	46	45	42
Sum	102	102	101	100
n	257	83	157	245

Kendalls tau-c -.081, t-verdi -2.585, p= 0,010

Analysen viser at sannsynligheten for at eier selv bor på eiendommen øker desto mer sentralt beliggende kommunen eiendommen ligger i er. Men samtidig er ikke forskjellen mellom de minst og de mest sentrale kommunene veldig stor. Mens åtte prosent av eierne av eiendommer i de minst sentrale kommunene sier at det er ganske eller helt sikker at de selv bor på eiendommen om ti år, er tilsvarende andel blant de som har eiendommen i de mest sentrale kommunene 17 prosent. Likevel er det slik at egne planer om å bosette seg på eiendommen i noen grad forklarer at vi har en såpass stor andel ubebodde landbrukseiendommer i landets mest sentrale kommuner.

Videre viser analysen at 18 prosent av de som eier en ubebodd landbrukseiendom i de mest sentrale kommunene bor på et annet gårdsbruk. Tilsvarende andel blant de som har eiendommen i de minst sentrale kommunene er 12 prosent. I tillegg er det også slik at en større andel blant disse bor på gårdsbruk som er i drift.

Vi vet at de bredeste flyttepilene går fra usentrale til sentrale kommuner og det er derfor ikke overraskende at eiere av ubebodde landbrukseiendommer i bor nærmere eiendommen enn de som bor i mer usentrale kommuner. 70 prosent av de som eier en ubebodd eiendom i de mest sentrale kommunene bor mindre enn 100 km fra eiendommen. Tilsvarende andel blant de som eier en eiendom i de minst sentrale kommunene er 42 prosent. Dette er selvsagt også med på å øke sannsynligheten for at eier selv vil flytte til eiendommen.

6 På skalaen fra 1: svært usentralt til 7: svært sentralt er gjennomsnittsverdien 5.0 for de eiendommene som ligger i de minst sentrale kommunene, mens den er 4.11 i de mest sentrale kommunene.

Senere i rapporten, i kapittel 6, går vi nærmere inn på mulige årsaker til at ubebodde landbrukseiendommer ikke blir lagt ut for salg, og her presenteres en rekke årsaker er gjengitt i tabell 6.1. Vi har kjørt en analyse på samme årsaker og sammenlignet med hvor eiendommene ligger. Kun tre av de 14 mulige årsakene for ikke å selge eiendommen slår signifikant ut. For det første finner vi at jo mindre sentralt eiendommen ligger, desto viktigere blir det å beholde eiendommen som fritidsbolig. Mens 52 prosent av de som har den ubebodde landbrukseiendommen liggende i de minst sentrale kommunene i landet oppgir at dette er en meget viktig grunn for at de ikke ønsker å selge eiendommen er tilsvarende andel blant de som har eiendommen i de mest sentrale kommunene 37 prosent. For det andre er det en signifikant forskjell mellom disse eiendommene når det gjelder at det er aktuelt for eier eller ett av eiers barn å bosette seg på eiendommen. 29 prosent av de som har en ubebodd landbrukseiendom i de mest sentrale kommunene oppgir at dette er en meget viktig grunn, sammenlignet med 15 prosent blant de som har eiendommen i en av de minst sentrale kommunene. Den siste variabelen som slår signifikant ut er om man har leieinntekter fra eiendommen som man anser som viktige. Dette er ikke en årsak som har stor betydning. Kun tre prosent av de som har eiendommen liggende i en av de mest sentrale kommunene i landet oppgir at dette er en viktig grunn, men det er altså likevel slik at leieinntektene er av større betydning for de som har eiendommer i de mest sentrale delene av landet, enn det er for andre eiere av landbrukseiendommer.

Det som omtales som ubebodde landbrukseiendommer er ikke nødvendigvis ubebodd. De er riktignok ikke bebodd av eier selv, men kan være utleid. Som vi allerede har sett vurderer eiere av eiendommer som ligger i de mest sentrale delene av landet leieinntektene som en viktigere grunn for å beholde eiendommen enn hva andre eiere av ubebodde landbrukseiendommer gjør. Eiendommene i de mest sentrale kommunene er i større grad bebodd i dag enn hva situasjonen er for eiendommer som ligger i mindre sentrale deler av landet. Mens 17 prosent av de «ubebodde» landbrukseiendommene som ligger i de minst sentrale delene av landet er utleid til helårs bosetting (inkludert kår) er andelen 33 prosent blant eiendommene som ligger i de mest sentrale kommunene. Våre data viser videre at hovedårsaken til forskjellen i helårsbosetting på disse eiendommene er at eiendommer i de mest sentrale kommunene er utleid til personer utenfor egen familie.

3.2 Eiendommens bruk og brukshistorie

Ifølge eierne kan langt flere av de ubebodde landbrukseiendommene i Norge karakteriseres som enten småbruk (59 %) eller fritidseiendommer (58 %), enn som gårdsbruk (23 %) og boligeiendom/villa (14 %).

Tabell 3.13: Eiernes beskrivelse av de ubebodde landbrukseiendommene. Prosent.

	Småbruk	Fritidseiendom/ hytte/landsted	Gård/gårdsbruk	Boligeiendom/ villa
Passer meget godt	35	33	11	4
Passer godt	24	25	12	10
Passer i noen grad	25	16	24	20
Passer ikke	17	27	54	67
Sum	101	101	101	101
N	676	612	553	510

Til tross for at eierne av disse landbrukseiendommene ikke selv bor fast på eiendommen, innebærer ikke dette at ingen av eiendommene blir brukt til boligformål.

Tabell 3.14: Bruken av bolighusene på landbrukseiendommene uten fast bosetning i dag og sannsynlig bruk om fem år. Prosent. N: 752.

	I dag	Om fem år
Jeg/vi bor på eiendommen	--	13
Svigerforeldre bor på eiendommen	10	5
Voksne barn bor på eiendommen med eget hushold	6	7
Bolighus er utleid og bebodd av andre	13	13
Eiendommen er feriebolig for eiers familie	55	45
Hus utleid som feriebolig	4	7
Ingen bolighus eller hytte på eiendommen	--	6
Boligen/boligene står ubebodde	21	10

Fordi respondentene hadde muligheten til å krysse av for flere svaralternativ vil ikke summen av prosentandelene bli 100.

Når det gjelder eiendommene uten fast bosetning oppgir eierne at det er kun 21 prosent som står ubebodde hele året, og går det som eierne tror vil denne andelen bli halvert i løpet av de neste fem årene. Det er selvsagt slik at i løpet av de neste årene vil nye landbrukseiendommer «overføres» fra statistikken over bebodde til ubebodde landbrukseiendommer, men noen eiendommer går også motsatt vei. Om fem mener 13 prosent av eierne at de selv vil bo på eiendommen. De eiendommene som ikke står ubrukt blir enten utleid som feriebolig eller til boligformål eller brukt av familien til eierne. Flertallet av alle disse eiendommene (55 %) blir brukt som ferieboliger av eierne selv. En av de viktigste grunnene til at disse eierne ikke har solgt disse eiendommene er trolig at mange av dem ønsker å bruke eiendommene på fritiden. Andre tall fra bopliktundersøkelsen viser da også at såpass mange som 58 prosent av eierne svarte at et ønske om å bruke boligene på disse eiendommene til fritidsboliger var en viktig grunn til å ikke ville selge dem.

De fleste av disse eiendommene har vært uten fast bosetning over en ganske lang periode av tid. 56 prosent har vært ubebodde i mer enn ti år, mens 26 prosent endog har vært uten fast bosetning for mer enn 30 år.

Tabell 3.15: Hvor lenge siden noen har bodd fast på de ubebodde landbrukseiendommene. Prosent.

Er utleid til helårs bosetting i dag (inkludert kår)	23
Mindre enn to år siden	5
2-5 år siden	8
6-9 år siden	11
10-14 år siden	11
15-19 år siden	7
20-29 år siden	12
Mer enn 30 år siden	24
Sum	101
N	710

Selv om eierne av landbrukseiendommene ikke selv bor fast på disse eiendommene, viser tallene fra Landbrukseiendomsundersøkelsen også at det allerede er helårs bosetting på noen av dem. 23 prosent av eiendommene er utleid til helårs bosetting. Det vil altså si at antallet eiendommer som er ubebodd (i betydningen at ingen bor på eiendommen) er altså lavere enn 34 500.

På de fleste av de ubebodde landbrukseiendommene i Norge drives det ikke med jordbruk i noen betydelig grad siden det kun er søkt om produksjonstilskudd for 17 prosent av disse eiendommene i løpet av det siste året (2008). Det er også ganske lang tid siden eierne selv drev aktivt med jordbruk på disse eiendommene. 76 prosent av eiendommene ikke har vært i drift de siste ti årene. Kun 18 prosent av eierne driver hele eller deler av jordbruksarealet i dag. På de fleste (61 %) av disse eiendommene har eierne derimot leid ut hele eller deler av jordbruksarealet, mens deler av eller hele jordbruksarealet ligger brakk på 35 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene (tabell 3.16).

Tabell 3.16: Bruken av jordbruksarealet til eiendommen i dag og mest sannsynlige bruk om fem år.

	I dag	Om fem år
Eiere driver alt jordbruksareal på eiendommen	13	12
Eierne driver deler av jordbruksareal på eiendommen	5	7
Alt jordbruksareal er utleid	41	36
Deler av jordbruksareal er utleid	20	19
Alt jordbruksareal ligger brakk	25	21
Deler av jordbruksareal ligger brakk	10	10
Eiendommen er overdratt til neste generasjon/solgt	---	14
N	697	574

Fordi respondentene hadde muligheten til å krysse av for flere svaralternativ vil ikke summen av prosentandelene bli 100.

Det er verdt å merke seg at en betydelig andel – 178 personer, 24 prosent – ikke har besvart spørsmålet om hvordan de tror at jorda på eiendommen kommer til å bli brukt/forvaltet om fem år. Det er altså betydelig usikkerhet blant en fjerdedel av eierne når det gjelder bruken av eiendommen framover. De eierne som i dag selv driver jorda, deler eller alt, ser ut til å ha planer om å fortsette med det også om fem år. Den største forskjellen er at en større andel ser for seg at jorda leies ut.

Andelen av eierne som selv driver jorda forventes å være relativt uendret om fem år sammenlignet med i dag. Planer om å flytte (tilbake) til eiendommen behøver altså ikke å bety det samme som at man samtidig har planer om å drive jorda selv.

Som man kan se av tabell 3.17 er det svært få av eierne som driver med eller har planer om å starte opp næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser.

Tabell 3.17: Andel som driver eller har vurdert å starte opp med følgende næringer på eiendommen.

	Driver i dag	Har konkrete planer	Har vurdert	Nei	Sum (N)
Skogsdrift	16	2	12	69	99 (706)
Utleie av storviltjakt	10	1	7	83	101 (707)
Landbruksdrift, planteproduksjon	10	1	6	83	100 (712)
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon	5	1	5	90	100 (706)
Annen næringsvirksomhet	4	2	4	91	100 (464)
Produksjon og/eller levering av virke fra eiendommen til biobrensel (ved, flis, grot ol.)	2	1	15	81	100 (700)
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leie-kjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.	1	0	5	93	101 (700)
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	1	0	3	95	100 (697)
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/ opplevelse/omsorg (overnatting, servering på eller ved gården, guiding etc.)	1	2	15	82	100 (707)
Foredling og/eller salg av gårdsmat	0	0	3	96	99 (704)

I den grad eierne driver med næringsvirksomhet driver de fleste av dem med henholdsvis skogsdrift (16 %), utleie av storviltjakt (10 %), eller planteproduksjon (10 %). De næringene som flest av eierne enten har konkrete planer om eller har vurdert å starte opp med i fremtiden, er produksjon og/eller levering av virke fra eiendommen til biobrensel (15 %) gårdsmat og/eller bygdeturisme (15 %) og skogsdrift (12 %). Langt færre av eierne driver med, eller har planer om å starte opp med, kjøtt- melk- eller eggproduksjon. Årsaken til dette kan være at de fleste av de eierne som faktisk driver med næringsvirksomhet på disse eiendommene driver disse næringene som tilleggsnæringer, noe som er vanskeligere for næringer basert på husdyrhold. Det er altså først og fremst de nye gårdsbaserte næringene (biobrensel og gårdsbasert turisme) som eierne

har vurdert som en mulighet på eiendommen, og ikke tradisjonelt jordbruk. Dette kan tolkes som et uttrykk for at avgjørelsen om å avslutte jordbruksdriften på bruket er endelig. Unntaket fra de tradisjonelle landbruksnæringene er skogsdrift som er den næringen som flest driver og som også relativt mange har syslet med tanken på å starte opp. Vårt datamateriale inneholder ikke opplysninger om på hvilken måte en driver eller eventuelt har planer om å drive skogen, men det er all grunn til å tro at virke tas ut av innled hjelp (for eksempel entreprenører).

Noen av disse eiendommene er, ifølge eierne, godt egnet til å drive med næringsvirksomhet på, mens andre grad i mindre grad er egnet til dette (tabell 3.18). 30 prosent av eiendommene er i følge eierne egnet til å drive med planteproduksjon på, 22 prosent er egnet til skogsdrift, 18 prosent til kjøtt- melk- eller eggproduksjon, og 18 prosent til produksjon/ levering av biobrensel.

Tabell 3.18: Hvor godt egnet eiendommen i følge eierne er for følgende næringer.

	Meget godt egnet	Godt egnet	I noen grad egnet	U-egnet	Sum (N)
Landbruksdrift, planteproduksjon	10	19	33	38	10 (690)
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon	6	12	28	55	101 (690)
Skogsdrift	87	14	34	45	100 (696)
Produksjon og/eller levering av virke fra eiendommen til biobrensel (ved, flis, grot ol.)	4	13	39	44	100 (689)
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leiekjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.	2	6	26	69	100 (679)
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/opplevelse/ omsorg (overnatting, servering, guiding etc.)	3	9	24	64	100 (688)
Foredling og/eller salg av gårdsmat	0	2	16	82	100 (683)
Utleie av storviltjakt	4	10	19	68	101 (690)
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	2	3	7	89	101 (674)

En nærmere analyse av dette tallmaterialet viser at 54 prosent av disse eiendommene er meget godt eller godt egnet til å drive minst én av de nevnte jordbruksnæringene, mens 47 prosent altså verken er meget godt eller godt egnet til å drive en eneste én av de nevnte jordbruksnæringene. Det er følgelig kun litt mer enn halyparten av de ubebodde landbrukseiendommene i Norge som ser ut til å kunne være attraktive investeringer for potensielle kjøpere som har et ønske om å bosette seg på eiendommer der er gode muligheter til å drive med næringsvirksomhet i en eller annen form og skala.

3.3 Bygningenes tilstand

Tabell 3.19 viser at et flertall av eierne vil beskrive tilstanden på bolighusene på de ubebodde landbrukseiendommene som enten meget god eller god. Standarden er litt bedre på de eiendommene som er hytter/fritidsboliger (78 % meget god/god) enn på de eiendommene som er ordinære bolighus, selv om denne forskjellen ikke er stor. Den klart vanligste boligtypen blant disse eiendommene er for øvrig bolighus med én boenhet. 66 av disse boligene holder en meget god eller god standard. Standarden på de fleste boligene på disse eiendommene er derfor av en såpass høy standard at den ikke burde forhindre interesse fra mulige kjøpere.

Tabell 3.19: Tilstanden på eiendommens boliger. Prosent.

	Meget god	God	Dårlig	Falleferdig	Sum (N)
Bolig/våningshus med én boenhet	11	55	28	5	99 (606)
Bolig/våningshus med to eller flere boenheter	15	51	31	4	101 (108)
Egen/frittliggende bolig (inkludert kårbolig)	12	57	26	6	101 (136)
Hytte/fritidsbolig	24	54	18	4	100 (231)
Annet bolighus	10	40	38	12	100 (60)

Standarden på driftsbygningene for husdyr og planteproduksjon, i den grad det fortsatt finnes slike driftsbygninger på disse eiendommene, er i de fleste tilfellene langt dårligere enn standarden på boligene. 73 prosent av eierne vil beskrive standarden på den første driftsbygningen på eiendommen enten som dårlig eller falleferdig (tabell 3.20). Dette skyldes trolig, som vi allerede har vært inne på, at det ikke drives aktivt med landbruk eller annen gårdsbasert næringsvirksomhet på de fleste av disse eiendommene. Standarden på de driftsbygningene som finnes på disse eiendommene som ikke brukes til husdyr eller planteproduksjon er en god del bedre. Dette kan i seg selv øke mulighetene for å få disse eiendommene omsatt i og med at de potensielle kjøperne som ikke vil kjøpe eiendommene for å drive med jordbruk antakelig er mer opptatt av standarden på de andre bygningene som finnes på eiendommene, kanskje først og fremst boligene, men også f.eks. bygninger til å oppbevare redskap og maskiner.

Tabell 3.20: Eiernes beskrivelse av tilstanden til driftsbygningene på de ubebodde landbrukseiendommene.

	Meget god	God	Dårlig	Falleferdig	Sum (N)
Driftsbygning for husdyr- og/eller planteprod. nr. 1	4	22	60	13	99 (455)
Driftsbygning for husdyr- og/eller planteprod. nr. 2	2	11	71	17	101 (132)
Driftsbygning for husdyr- og/eller planteprod. nr. 3	2	6	72	19	100 (94)
Drivhus	5	25	50	20	100 (20)
Bygning for redskaper og/eller maskiner	12	46	34	8	100 (333)
Stabbur	11	45	37	7	100 (195)
Seter	15	38	31	16	100 (87)
Bryggerhus/mastu	7	26	55	13	101 (93)
Annen driftsbygning	11	36	44	11	100 (124)

Et stort flertall av eierne har verken planer om å bygge nye bolighus eller nye driftsbygninger (8 % svært/ganske sannsynlig). Langt flere har lagt planer for å pusse opp den eksisterende boligmassen. Mens 54 prosent av eierne vurderer det som svært/ganske sannsynlig at de kommer til å pusse opp de eksisterende bolighusene, svarte 29 prosent at det var svært/ganske sannsynlig at de ville pusse opp driftsbygningene.

Tabell 3.21: Sannsynligheten for at det vil bli foretatt større investeringer i bolighus og driftsbygninger på eiendommen de nærmeste fem årene.

	Svært sannsynlig	Ganske sannsynlig	Lite sannsynlig	Usannsynlig	Sum (N)
Oppussing/oppgradering bolighus/våningshus	22	32	27	20	101 (706)
Nybygging av bolighus/våningshus	3	5	23	69	100 (627)
Oppussing/oppgradering av driftsbygninger	9	20	27	44	100 (657)
Nybygging av driftsbygning (er)	4	4	15	78	101 (633)

På påstander om vedlikehold av bygningene på eiendommen svarte et knapt flertall av eierne at de hadde lagt ned henholdsvis mye tid (62 % enige i påstand) og penger (57 % enige) i å vedlikeholde bygningene (tabell 3.19). Eierne var delte i spørsmålet om eiendommer som også blir bebodd av eierne blir bedre vedlikeholdt enn eiendommer som blir utleid. Et flertall på 67 prosent av eierne var av den oppfatning at visshet om eiendomsovertakelse innen familien medfører at eiendommene blir bedre vedlikeholdt.

Tabell 3.22: Enighet/uenighet i forskjellige påstander om vedlikehold av bygninger. Prosent.

	Helt uenig	Delvis uenig	Både og	Delvis enig	Helt enig	Sum (N)
Vissheten om at noen i slekta kommer til å ta over eien- dommen, gjør at eiendommen vedlikeholdes bedre	9	5	20	30	37	101(721)
Bygningene vedlikeholdes like godt på eiendommer som ikke bebos av eier, men hvor boligen leies ut	13	17	36	22	12	100(670)
Jeg/vi har lagt ned mye penger i å vedlikeholde bygningene på eiendommen	13	13	17	24	33	100(707)
Jeg/vi har lagt ned mye tid og arbeid i å vedlikeholde bygningene på eiendommen	12	12	16	24	38	102(705)

3.4 Oppsummering

Ubebodde landbrukseiendommene finner vi i hele landet – i alle landets kommuner, men de tre nordligste fylkene har størst andel av landbrukseiendommer som står ubebodd. Det er en klar tendens til at en større andel av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i de mindre sentrale kommunene av landet, men det finnes også en ikke ubetydelig andel i de mest sentrale kommunene. Eiendommene er ikke nødvendigvis ubebodd selv om eier selv ikke bor på eiendommen. 33 prosent av eiendommene i de mest sentrale kommunene er utleid på helårsbasis til andre, og ofte utenfor eiers familie. Vi ser også at det er større sannsynlighet for at eier selv eller ett av eiers barn vil bosette seg på eiendommen i løpet av de kommende ti årene. Generelt viser analysen at de som eier en ubebodd landbrukseiendom i de mest sentrale delene av landet i større grad ser på eiendommen som et kommende bosted, mens eiendommen som fritidssted er langt viktigere i de mindre sentrale kommunene.

De fleste eiendommene har relativ kort avstand (under 10 km) til både dagligvarebutikk (76 %), barneskole (75 %), bensinstasjon (68 %) og legesenter (47 %), men det er en noe høyere andel som mener at eiendommen ligger usentralt, enn sentralt. Videre har analysen vist at det er en litt høyere andel av eierne som mener at eiendommer ligger i et område som er attraktivt for fritidsboliger, enn at de ikke gjør det. I tillegg er det en betydelig overvekt som vurderer stedet eiendommen ligger å ikke være attraktivt som boligområde, og enda færre vurderes å ligge i et område med et attraktivt arbeidsmarked.

I samsvar med hva som gjerne framheves som salgsargumenter i salgsoppgaver for småbruk mener en betydelig andel av eierne at deres eiendom ligger idyllisk og usjen-

ert til. Upraktisk er det få som vil bruke som beskrivelse på stedet eiendommen ligger, men omtrent halvparten mener eiendommen ligger usentralt til. Eierne er også enige i at eiendommen ligger på et sted med mange kvaliteter som gjerne trekkes fram som positivt for et sted, både som bosted, men kanskje spesielt som fritidssted.

Ifølge eierne kan langt flere av de ubebodde landbrukseiendommene i Norge karakteriseres som enten småbruk (59 %) eller fritidseiendommer (58 %), enn som gårdsbruk (23 %) og boligeiendom/villa (14 %). Når det gjelder eiendommene er det kun 21 prosent som står tomme hele året. De resterende eiendommene blir enten utleid som feriebolig eller til boligformål, eller brukt av familien til eierne. Flertallet av alle disse eiendommene (55 %) blir derimot brukt som ferieboliger av eierne selv. Hver fjerde eiendom har vært uten fast bosetting i mer enn 30 år.

På de fleste av de ubebodde landbrukseiendommene i Norge drives det ikke med tradisjonelt landbruk i noen betydelig grad. Tre av fire eiendommer har ikke vært i drift de siste ti årene. På mange av eiendommene har eierne derimot leid ut hele eller deler av jordbruksarealet, mens deler av eller hele jordbruksarealet ligger brakk på 35 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene. Andelen utleid jord forventes å øke i de kommende fem årene.

Selv om en del har vurdert å starte opp med ulik type næringsaktivitet på bruket, er det en ubetydelig andel (1-2 %) som har konkrete planer om oppstart av næringsaktivitet. Dette til tross for at flere av disse eiendommene ifølge eiernes egne vurderinger er godt egnet til å drive med næringsvirksomhet på.

Når det gjelder tilstanden på bolighusene på de ubebodde landbrukseiendommene vurderer de fleste som enten meget god eller god. Standarden er litt bedre på de eiendommene som er hytter/fritidsboliger, enn på de eiendommene som er ordinære bolighus, selv om denne forskjellen ikke er stor. Standarden på driftsbygningene vurderes som langt dårligere enn for bolighusene. Det er også verdt å merke seg at en betydelig andel har planer om å pusse opp bolighusene, mens planene om nybygging er minimale.

4 Beskrivelse av eierne

Her vil vi gi en oversikt over noen kjennetegn ved eierne av de ubebodde landbrukseiendommene. Hvem er de, hvor bor de og hva er deres holdninger til de eiendommene de eier?

4.1 Kjennetegn ved eierne

19 prosent av eierne står som eier (hjemmelshaver) av flere enn en landbrukseiendom. 14 prosent av eierne eier to landbrukseiendommer, mens drøyt en prosent eier tre eller flere eiendommer. Det store flertallet på 85 prosent eier kun en landbrukseiendom. 73 prosent av de som svarer på vegne av en ubebodd landbrukseiendom står selv alene som eier (hjemmelshaver) av eiendommen, mens 17 prosent eier sammen med samboer eller ektefelle. Åtte prosent eier eiendommen sammen med andre enn egen ektefelle/samboer, mens to prosent svarer på vegne av en eiendom som deres ektefelle eller samboer eier.

Frekvensfordelingen for alder, kjønn og utdanning (tabell 4.1) viser at en god del av de ubebodde landbrukseiendommene har eldre eiere. Mens bare 27 prosent av eierne er under 50, år er såpass mange som 43 prosent av eierne mer enn 60 år. 68 prosent av eierne er menn, mens 32 prosent er kvinner. Sammenligner med tall fra SSBs landbrukseiendomsstatistikk finner vi at det er meget godt sammenfall med den kjønnsfordelingen vi har i vårt materiale fra landbrukseiendomsundersøkelsen. SSBs statistikk viser at 34 prosent av eierne av ubebodde landbrukseiendommer er kvinner, de resterende 66 prosentene er menn. Et stort flertall på 88 prosent av eierne er gifte/har samboere. En betydelig andel både av eierne (42 %) og samboerne/ektefellene til disse eierne (39 %) har høyere utdanning.

Tabell 4.1: Alder, kjønn og utdanningsnivå til eierne av ubebodde landbrukseiendommer.

Alder til eierne		
20-40 år	9	
41-50 år	18	
51-60	30	
61-70	30	
71-80	13	
Sum	100	
N	660	
Kjønn til eierne		
Kvinner	32	
Menn	68	
Sum	100	
N	708	
Utdanningsnivå til eierne og samboerne		
	Eiere	Ektefeller/samboere
Folkeskole (inntil 7 års skolegang)	13	9
Ungdomsskole/realskole (9/10 års skolegang)	13	16
Videregående skole (yrkesfag)	24	26
Videregående skole (allmennfag)	9	11
Universitet/høyskole (inntil fire år)	25	26
Universitet/høyskole (mer enn fire år)	17	13
Sum	101	101
N	743	605

11 prosent av eierne har ikke ektefeller/samboere

Videre viser tallene at 90 prosent av eierne har egne barn, og av disse er det 31 prosent som har kysset av for at ett av egne barn helt sikkert kommer til å ta over eiendommen. Videre er det 24 prosent som tror at ett av barna kommer til å ta over, mens 18 prosent er mer usikker. 12 prosent oppgir at de er helt sikker på at ingen av barna kommer til å ta over eiendommen, mens de resterende 14 prosentene heller i retning av at ingen av barna trolig ikke kommer til å ta over eiendommen.

Tabell 4.2 viser at et klart flertall av eierne har en eller annen tilknytning til eiendommene eller til plassen eiendommene ligger. Hele 75 prosent av eierne oppgir at de enten har bodd eller vært mye på besøk på eiendommen i oppveksten, mens enda flere (80 %) oppgir at de har en tilknytning til selve plassen eiendommen ligger på fra oppveksten av. Dessuten er 64 prosent av eiendommene overtatt på odel (enten eier selv eller eiers ektefelle/samboer). Disse tallene indikerer at mange av disse eierne har

familiemessige bånd til eiendommene fra oppveksten, noe som kan være en av årsakene til at de ikke ønsker å selge dem. Dette skal vi komme tilbake til senere i rapporten.

Tabell 4.2: Eiernes tilknytning til de ubebodde eiendommene. Prosent.

	Eier	Eiers ektefelle/samboer
Vokste opp på eiendom		
Bodde på eiendommen hele oppveksten	41	3
Bodde på eiendommen deler av oppveksten	10	2
Bodde ikke på eiendommen i oppveksten, men var mye på besøk	24	3
Bodde ikke på eiendommen i oppveksten, og var ikke mye på besøk	25	92
Sum	100	100
N	739	638
Tilknytning til sted eiendom ligger fra oppvekst		
Har selv tilknytning fra oppveksten av	80	7
Har ikke tilknytning til stedet fra oppveksten av	20	93
Sum	100	100
(N)	640	640
Tilknytning til sted eiendom gjennom familie/slekt		
Har selv tilknytning til stedet gjennom familie/slekt	92	5
Har ikke tilknytning til stedet gjennom familie/slekt	8	95
Sum (N)	100	100
	558	558
Odelsrett til eiendommen	61	3

Tabell 4.3 viser at kun et lite mindretall på 12 prosent av eierne bor på andre gårdsbruk – de fleste av disse brukene er ikke i drift. Et flertall på 57 prosent i denne gruppen har valgt å bosette seg ruralt (tettsted/bygd), og så vidt mange som 57 prosent av dem bor mindre enn 100 km fra de ubebodde landbrukseiendommene. Flertallet av eierne av ubebodde landbrukseiendommer er altså ikke gårdbrukere, og har bosatt seg i rurale omgivelser i ganske kort avstand fra de landbrukseiendommene de eier.

61 prosent oppgir at de har odelsrett til eiendommen og i tillegg er det tre prosent som oppgir at ektefelle/samboer har odelsrett. Åtte prosent er usikker på om de har odelstett eller ikke. Av de som oppgir at de overtok eiendommen på odel er det 78 prosent som oppgir at de overtok eiendommen fra foreldre 19 prosent at de overtok fra slektninger, mens de resterende tre prosentene overtok på odelsløsning.

Tabell 4.3: Bosted til eierne i dag. Prosent

Andel som bor på andre gårdsbruk	
Bor på gårdsbruk som er i drift	9
Bor på gårdsbruk som ikke er i drift	3
Bor i noen grad på et gårdsbruk	3
Bor ikke på gårdsbruk	86
Sum	101
N	734

Bosted til eierne i dag	
Storby, sentral beliggenhet	5
Storby, ytre bydeler	7
Forstad til storby	6
Mellomstor by, sentral beliggenhet	7
Mellomstor by, ytre bydeler	6
Mindre by	12
Tettsted	22
Bygd	35
Sum	100
N	742

Hvor langt eierne bor fra de ubebodde eiendommene	
Under 100 km fra eiendommen	57
100-249 km fra eiendommen	21
250-499 km fra eiendommen	10
Mer enn 500 km fra eiendommen	12
Sum	100
N	737

4.2 Holdninger til eiendommen

Som vi skal se flere ganger i denne rapporten er familie- og slektskapsbåndene til eiendommen sterke for eierne av de ubebodde landbrukseiendommene, og i dette ligger mye av årsaken til at ikke flere av de ubebodde landbrukseiendommene blir lagt ut for salg. Begrepet slektsgård brukes ofte som betegnelse, og i det ligger en sterk kobling til slekten både bakover og framover i generasjonene. Til tross for den sterke bindingen til slekten er det relativt sett få som har såre følelser knyttet til at de i dag ikke bor på eiendommen. Fire oppgir at de i meget stor grad har såre følelser knyttet til det at de ikke bor på eiendommen, mens seks prosent oppgir at de i stor grad har såre følelser i forhold til at de ikke bor. Det er imidlertid en relativt stor gruppe som har krysset av for svaralternativet «i noen grad» – 31 prosent. De resterende 59 prosentene oppgir at de ikke i det hele tatt bærer på såre følelser knyttet til det at de ikke bor på eiendommen.

Seks prosent av de som ikke bor på eiendommen oppgir at de helt sikkert kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene. I tillegg er det seks prosent som oppgir at dette er ganske sikkert, og ytterligere 24 prosent som sier at de muligens kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene, men at dette er veldig usikkert. Den største gruppen (45 %) er de som oppgir at de helt sikkert ikke kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene, og i tillegg er det 19 prosent som oppgir at de ganske sikkert ikke kommer til å flytte til eiendommen. Vi kan altså ikke forvente at mer enn ca. ti prosent av dagens eiere selv kommer til å bosette seg på eiendommen.

Vi ser at sannsynligheten for å flytte tilbake til eiendommen er større for den gruppen som har såre følelser knyttet til det å ikke bo på eiendommen per i dag. I denne gruppen er det 19 prosent som oppgir at de helt eller ganske sikkert kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene. Blant de som oppgir at de ikke har såre følelser knyttet til det å ikke bebo eiendommen er andelen sju prosent. Det er ikke slik at det å ha såre følelser knyttet til det å ikke bo på eiendommen automatisk fører til at man har planer om å flytte til eiendommen – 48 prosent i denne gruppen kommer ganske eller helt sikkert ikke til å flytte til eiendommen, men det øker sannsynligheten signifikant.

Det å eie eiendom kan i tillegg til å være motivert ut fra behovet for et bosted (eller feriested) være motivert ut fra økonomiske interesser. Det kan være en økonomisk investering. Som det framgår av tabellen under er det svært få (10 %) som i meget stor eller stor grad ser på eiendommen som en god pengeplassering.

Tabell 4.4: Syn på eiendommen som henholdsvis økonomisk investering og investering som bosted. Prosent.

	God pengeplassering	Investering i bosted for kommende generasjoner
I meget stor grad	3	6
I stor grad	7	15
I noen grad	20	25
I liten grad	38	32
Ikke i det hele tatt	32	22
Sum	100	100
N	741	738

Som tidligere vist er det få som har planer om å bosette seg på eiendommen i løpet av en tiårsperiode, og det er derfor ikke overraskende at det også er relativt få som ser på eiendommen som en investering i bosted for kommende generasjoner. 21 prosent har krysset av for svaralternativene i meget stor eller i stor grad.

Vi finner også at det er en signifikant positiv korrelasjon (pearsons r 0.400, $p < 0.001$) mellom det å se på eiendommen som en god pengeplassering og det å se på den som

en investering i bosted for kommende generasjoner. 29 prosent av utvalget ser på det å eie eiendommen i meget stor grad både som en god pengeplassering og som en investering i bosted for kommende generasjoner. Og i motsatt ende av «skalaen»: 56 prosent ser ikke i det hele tatt det å eie eiendommen verken som en investering i bosted eller som en god pengeplassering. Det er altså ingen motsetning mellom det å se på eiendommen som et mulig bosted og en god måte å plassere penger, og analysen viser klart at det er andre grunner som er viktigere motivasjonsgrunner til å eie eiendommen enn økonomi og framtidig bosted.

4.3 Oppsummering

Eieren av en ubebodd landbrukseiendom er typisk en godt voksen mann, gift, har barn og gjerne høyere utdanning, bosatt i rurale områder i ganske kort avstand fra de landbrukseiendommene de eier, og med en tilknytning til både eiendommen og stedet eiendommen ligger gjennom egen oppvekst.

Knapt en tredjedel oppgir at det er sikkert at ett av barna kommer til å ta over eiendommen, men det betyr ikke at de vil bosette seg på eiendommen. Hver fjerde eiendom kommer trolig ikke til å bli overtatt av noen av eiers barn. Det er i tillegg relativt få av dagens eiere som går med planer om å flytte tilbake til eiendommen. Analysen viser at vi ikke kan forvente at mer enn ca. ti prosent av dagens eiere selv kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de kommende ti årene.

Slektstilknytningen til eiendommen er sterk og fire av ti oppgir at de i større eller mindre grad har såre følelser i forhold til at de ikke bor på eiendommen, og denne gruppen har større sannsynlighet for å gå med planer om å flytte til eiendommen enn de som ikke bærer på slike følelser. Videre viser analysen i dette kapitlet at verken økonomisk investering eller investering i bosted for kommende generasjoner er dominerende motiver for å eie eiendommen.

5 Skiller mellom bebodde og ubebodde landbrukseiendommer

En mulig innfallsvinkel til å forsøke å få svar på spørsmålet hvorfor det er såpass mange ubebodde landbrukseiendommer i Norge, er å analysere hvilke faktorer som skiller de ubebodde landbrukseiendommene fra de bebodde. I dette kapitlet skal vi derfor undersøke dette spørsmålet ved å se på en rekke bivariate forskjeller mellom disse eiendommene, som boligstandard, egnethet til næringsvirksomhet, sentralitet og beliggenhet. Til slutt i kapitlet skal vi forsøke å gi et mer analytisk svar av dette spørsmålet ved hjelp av en multivariat regresjonsmodell.

5.1 Standard på eiendommene

Som vist i tabell 5.1 er standarden på boligmassen bedre på eiendommene med bosetning enn på eiendommene uten fast bosetning, både for boliger med mer enn én eller flere boligenheter, for frittliggende boliger og andre bolighus. Forskjellen i standard er statistisk signifikant for alle disse boligtypene. Den eneste boligtypen som ikke er av en bedre standard på de bebodde enn de ubebodde landbrukseiendommene er, naturlig nok, fritidsboligene. Fritidsboligene er av samme standard på eiendommene uten fast bosetning som på eiendommene med fast bosetning. Fritidsboliger er, som allerede vist, også den boligtypen som holder den beste standarden av de boligtypene som finnes på de ubebodde landbrukseiendommene.

Tabell 5.1: Forskjeller i standard mellom ulike landbrukseiendommer etter om de er bebodde eller ubebodde.

Standard	Meget god		God		Dårlig		Falleferdig		
Boligtype	Ube- bodd	Be- bodd	Ube- bodd	Be- bodd	Ube- bodd	Be- bodd	Ube- bodd	Be- bodd	Pearsons χ^2
Bolig med én boenhet	11	40	55	54	28	5	5	0	423 **
Bolig med to el. flere boenheter	15	31	51	61	31	7	4	1	60 **
Egen frittliggende bolig	12	36	57	53	26	10	6	2	54 **
Hytte/fritidsbolig	24	26	54	55	18	17	4	2	2
Annet bolighus	10	25	40	47	38	22	12	6	12 **

** Signifikansnivå: 0,01

Tabell 5.2 viser den totale størrelsen på eiendommene på de bebodde og ubebodde eiendommene i Landbrukseiendomsundersøkelsen. Som man kan se av denne tabellen er de ubebodde landbrukseiendommene litt mindre enn de bebodde, og denne forskjellen er stor nok til å være statistisk signifikant. Tall fra populasjonen fra SSB viser

dessuten at de ubebodde landbrukseiendommene i tillegg både har mindre produktiv jordbruks- og skogbruksareal enn de bebodde landbrukseiendommene (Tabell 5.2 og 5.3). Disse tallene viser også at det er større forskjeller mellom disse to gruppene av eiendommer med hensyn til størrelsen på det produktive jordbruksarealet enn med hensyn til størrelsen på det produktive skogbruksarealet.

Tabell 5.2: Total størrelse på henholdsvis ubebodde og bebodde landbrukseiendommer. Prosent.

	Eier bor ikke på eiendom	Eier bor på eiendom
0-30 daa	13	9
31-60 daa	13	9
61-100 daa	12	10
101-150 daa	9	8
151-200 daa	7	7
201-300 daa	9	10
301-600 daa	14	18
601-1000 daa	9	11
1001-3000 daa	9	13
Mer enn 3000 daa	4	4
Sum	99	99
N	711	2174

Pearsons χ^2 222.357, 5 df, $p < 0,001$

Tabell 5.3: Størrelse på jordbruksarealet til henholdsvis ubebodde og bebodde landbrukseiendommer.

	Eier bor ikke på eiendom	Eier bor på eiendom
0-4 daa	6	2
4-49 daa	74	48
50-99 daa	14	22
100-199 daa	5	18
200-299 daa	1	6
300-499 daa	0	3
500 daa eller mer	0	1
Sum	100	100
N	34 510]	121 998

Kilde: SSB

Tabell 5.4: Størrelse på det produktive skogsarealet til henholdsvis ubebodde og bebodde landbruks-eiendommer.

	Eier bor ikke på eiendom	Eier bor på eiendom
0-24 daa	40	32
25-99 daa	22	20
100-249 daa	18	17
250-499 daa	10	13
500-999 daa	6	9
1000 daa eller mer	4	8
Sum	100	99
N	34 510	121 998

Kilde: SSB

5.2 Egnethet for næring

Tabell 5.5 viser hvor egnet de ubebodde landbrukseiendommene er til å drive med næringsvirksomhet på sammenliknet med de bebodde. Skalaen er konstruert som et gjennomsnitt av hvor egnet eierne oppga at landbrukseiendommene er til å drive med ni typer av næringsvirksomhet på (de samme ni næringene som er vist i tabell 3.12). Det viser seg at de eiendommene som det er bosetning på som ventet er mer egnet til å drive næringsvirksomhet på enn eiendommene uten bosetning. Forskjellen i egnethet til næringsvirksomhet mellom disse to gruppene av eiendommer er stor nok til å være statistisk signifikant.

Tabell 5.5: Egnethet i gjennomsnitt til næringsvirksomhet på bebodde og ubebodde landbrukseiendommer.

Egnethet til næringsvirksomhet i gjennomsnitt (skala 1-4)	Ubebodde landbrukseiendommer	Bebodde landbrukseiendommer
1,00-1,49 (Mest egnet)	2	2
1,50-1,99	1	1
2,00-2,49	4	14
2,50-2,99	17	29
3,00-3,49	25	30
3,50-4,00 (Minst egnet)	51	23
Sum	100	99
N	737	2216

Pearsons χ^2 222.357, 5 df, $p < 0,001$

Tabell 5.6 viser hvor mange av landbrukseiendommene som enten er godt eller meget godt egnet til å drive med minst én av de ni nevnte næringsvirksomhetene. Resultatene som er vist i denne tabellen bekrefter at de ubebodde landbrukseiendommene er mindre egnet til å drive næringsvirksomhet på enn de bebodde. Også denne forskjellen er statistisk signifikant. Et knapt flertall på 53 prosent av de ubebodde landbrukseien-

dommene er egnet til å drive i hvert fall én næringsvirksomhet på, mens 47 prosent av dem, ifølge eierne, ikke er egnet til å drive med noen slags form for næringsvirksomhet. Det er naturligvis ikke overraskende at de bebodde landbrukseiendommene i større grad enn de ubebodde, oppleves som egent for næringsvirksomhet, og i den grad noe er egnet til å overraskende i denne analysen er det snarere at forskjellen ikke er større mellom de bebodde og de ubebodde landbrukseiendommene.

Tabell 5.6 Andel bebodde og ubebodde landbrukseiendommer som er egnet til minst én næringsvirksomhet.

Egnethet til næringsvirksomhet	Ubebodd landbrukseiendom	Bebodd landbrukseiendom
Egnet til minst én næringsvirksomhet	53	80
Ikke godt egnet til noen næringsvirksomhet	47	20
Sum	100	100
N	737	2216

Pearsons χ^2 201 1 df, p< 0,001

5.3 Beliggenhet og sentralitet

Tabell 5.7 viser hvor sentral eierne av landbrukseiendommene oppgir at eiendommene deres er. Som man kan se av tabellen har de bebodde landbrukseiendommene en mer sentral beliggenhet enn de ubebodde. Forskjellen i sentralitet er stor nok til å være statistisk signifikant. Tall fra populasjonen viser at de ubebodde eiendommene i Norge er lokalisert i mindre sentrale kommuner enn de bebodde eiendommene hvis man bruker SSBs firedelte klassifisering av sentralitet (tabell 5.8). Tabell 5.9 viser at de ubebodde landbrukseiendommene oftere ligger i kommuner med stor hyttetetthet, definert som antall hytter per innbygger, enn de bebodde landbrukseiendommene. Denne forskjellen er også stor nok til å være statistisk signifikant.

Tabell 5.7: Mener at eiendommen ligger usentralt til etter om eiendommen er bebodd eller ikke. Prosent.

Ligger usentralt til	Ubebodde landbrukseiendommer	Bebodde landbrukseiendommer	Prosentdifferanse
Passer meget godt	25	11	14
Passer godt	24	13	11
Passer i noen grad	28	36	-8
Passer ikke	23	40	-17
Sum	100	100	
N		588	1739

Pearsons χ^2 133.563, 3 df, p<0,001

Mens 49 prosent av eierne av ubebodde landbrukseiendommer mener at eiendommen ligger usentralt (passer meget godt eller godt), er tilsvarende andel blant eierne

av bebodde landbrukseiendommer 24 prosent. Det er altså grunn til å tro at opplevd sentralitet har betydning for om en landbrukseiendom blir stående ubebodd eller ikke, men samtidig kan ikke dette forklare hele forskjellen. Et annet mål på sentralitet er SSBs kommuneklassifisering.

Tabell 5.8: Sentralitet på kommunenivå til de ubebodde landbrukseiendommene sammenliknet med de bebodde. SSBs sentralitetsmål. Prosent.

Sentralitet	Ubebodde landbrukseiendommer	Bebodde landbrukseiendommer	Prosentdifferanse
Minst sentrale kommuner	35	25	10
Mindre sentrale kommuner	11	12	1
Noe sentrale kommuner	21	21	0
Mest sentrale kommuner	33	42	- 11
Sum	100	100	
N	752	2286	

Pearsons χ^2 32,837, 3 df, $p < 0,001$

Som vi ser ligger de ubebodde landbrukseiendommene i større grad i de minst eller mindre sentrale kommunene (46 %), enn hva som er tilfelle for de bebodde landbrukseiendommene (37 %). Vi kan også hente denne informasjonen fra SSBs statistikk over landbrukseiendommer og tallene fra populasjonen skiller seg ikke signifikant fra de tallene som utvalget gir. Vi har riktignok en litt større andel ubebodde landbrukseiendommer i de mest sentrale kommunene (33 mot 27 prosent i populasjonen), men i det store og hele er det ubetydelige forskjeller mellom utvalg og populasjon.

Tabell 5.9: Hyttetetthet i kommunene de ubebodde landbrukseiendommer ligger sammenliknet med hyttetetthet i kommunene de bebodde landbrukseiendommene ligger. Prosent.

Hyttetetthet	Ubebodde landbruks-	Bebodde landbruks-	Prosent- differanse
Liten hyttetetthet (0 – >0,10)	39	48	- 11
Ganske liten hyttetetthet ($\leq 0,10$ – >0,25)	32	31	1
Ganske stor hyttetetthet ($\leq 0,25$ – >0,50)	19	13	6
Stor hyttetetthet ($\leq 0,50$)	9	7	2
Sum	99	99	
N	752	2286	

Pearsons χ^2 26,754, 3 df, $p < 0,001$.

En signifikant stor andel av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i kommuner med høy hyttetetthet sammenliknet med bebodde landbrukseiendommer, men til tross for at forskjellen er signifikant er ikke forskjellen dramatisk. Mens 28 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i kommuner med en hyttetetthet på minst 0,25 hytter per innbygger er tilsvarende andel blant de bebodde landbrukseiendommene 24 prosent.

dommene 20 prosent. Som tidligere vist benyttes en betydelig andel av eiendommene som fritidsbolig for eiers familie og fire prosent er utleid som feriebolig), og det er derfor grunn til å tro at ønske om å bruke eiendommene som fritidsbolig er en vesentlig årsak til at eiendommene ikke legges ut for salg. Til tross for dette ser vi altså at det ikke er slik at en vesentlig større andel av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i hyttetette områder, altså i områder som en må anta er mer attraktive for fritidsboliger enn andre områder. Dette kan tyde på at landbrukseiendommer blir fritidsboliger mer på grunn av den tilknytningen man har til området og til eiendommen, enn at området i seg selv er et attraktivt område for fritidsboliger.

De ubebodde eiendommene ligger oftere i kommuner med et lavt folketall enn de bebodde landbrukseiendommene. Dette henger naturlig nok delvis sammen med at de ubebodde landbrukseiendommene i større grad ligger i de mindre sentrale delene av landet – altså i områder som gjerne er karakterisert av lavt folketall.

Tabell 5.10: Størrelsen på kommunene de ubebodde landbrukseiendommene ligger sammenliknet med kommunestørrelsen til de bebodde landbrukseiendommene. Prosent.

Antall innbyggere	Ubebodde landbrukseiendommer	Bebodde landbrukseiendommer	Prosentdifferanse
Mindre enn 2500 innb.	19	14	5
2500-4999 innb.	27	22	5
5000-9999 innb.	29	27	2
10000-24999 innb.	17	25	-8
25000 innb. eller mer	8	13	-5
Sum	100	101	
N	752	2289	

Pearsons χ^2 50.451, 4 df, $p < 0,001$.

Sammenligner vi resultatene i tabellen over med tall fra SSBs landbrukseiendomsstatistikk finner vi små forskjeller mellom populasjonen og utvalget. Den største forskjellen er i gruppen av ubebodde landbrukseiendommer som ligger i de minste kommunene (under 2500 innbyggere). I populasjonen (SSB) befinner 23 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene i disse kommunene, mens vi i utvalget altså har 19 prosent.

Dessuten viser en oversikt over befolkningsutviklingen i kommunene landbrukseiendommene ligger (tabell 5.11), at de ubebodde eiendommene oftere er situert i kommuner med betydelig fraflytting enn de bebodde eiendommene.

Tabell 5.11: Befolkningsutvikling i kommunene til ubebodde landbrukseiendommene sammenliknet med de bebodde landbrukseiendommene mellom 2 kvartal 2003 – 2 kvartal 2008. Prosent.

Befolkningsutvikling	Ubebodde landbruks- eiendommer	Bebodde landbruks- eiendommer	Prosent- differanse
Stor befolkningsnedgang ($\geq -5\%$)	14	7	7
Moderat befolkningsnedgang ($< -5\% - > -2\%$)	21	16	5
Svak befolkningsnedgang ($\leq -2\% - > 0\%$)	22	23	0
Svak befolkningsvekst ($\leq 0\% - > 2\%$)	16	15	0
Moderat befolkningsvekst ($\leq 2\% - > 5\%$)	13	19	-5
Stor befolkningsvekst ($\leq 5\%$)	14	21	-7
Sum	100	101	
N	752	2286	

Pearsons χ^2 61.530, 5df, $p < 0,001$

Selv om det er en signifikant høyere andel av de ubebodde landbrukseiendommene som ligger i kommuner med stor eller moderat befolkningsnedgang enn hva det er for de bebodde eiendommene, er det likevel verdt å merke seg at en like høy andel av de ubebodde landbrukseiendommene (14 %) ligger i områder med sterk befolkningsvekst, som i områder med sterk befolkningsnedgang. Det er selvsagt lettere å forstå og forklare hvorfor landbrukseiendommer blir stående ubebodde i områder med befolkningsnedgang enn i områder med vekst i innbyggertallet.

Som vi allerede har sett viser populasjonstallene fra SSB at de ubebodde eiendommene ofte ligger i mindre sentrale kommuner enn de bebodde. Vi fikk omtrent de samme resultatene når vi analyserte den bivariate sammenhengen (resultat ikke vist i rapport) mellom SSB mål for sentralitet og bosetning på utvalget i LEU. Dette ser igjen ut til å bekrefte at utvalget av respondenter i spørreundersøkelsen gir et rimelig representativt bilde av eierne av landbrukseiendommer i Norge.

5.4 Regresjonsanalyse

For å få en samlet analyse av hvilke faktorer som kan forklare hvorfor landbrukseiendommer blir stående ubebodde, mens andre bebos har vi valgt å kjøre en regresjonsmodell hvor vi inkluderer en rekke mulige forklaringsvariabler.

Tabell 5.12: Forskjeller mellom landbrukseiendommer med fast bosetning og eiendommer uten fast bosetning (1: Bebodd eiendom, 0: Ubebodd eiendom). Ols regresjon.

	Ustand. B.	St. avvik	Standbeta	T-verdi	Sig.
Konstantledd	1.319	.093		14.255	.000
Hyttetetthet					
(1: Liten hyttetetthet; 4: Stor hyttetetthet)	-.010	.011	-.022	-.866	.387
Prosentvis endring i folketall fra 2 kvartal 2003 til andre kvartal 2008	.000	.003	.002	.071	.944
Sentralitet kommune 4-delt					
(0:Minst sentrale; 3:Mest sentrale)	-.012	.010	-.036	-1.266	.206
Kjønn (0: Menn, 1: Kvinner)	-.070	.022	-.069	-3.115	.002
Alder (år)	-.003	.001	-.088	-3.758	.000
Høyere utdanning (0: Nei, 1: Ja)	-.073	.020	-.083	-3.702	.000
Eier vokste opp på eiendom (0: Nei, 1: Ja)	.075	.020	.085	3.721	.000
Egne barn (0: Nei, 1: Ja)	-.077	.026	-.066	-2.949	.003
Ser på eiendommen som en investering i bosted for kommende generasjon					
(1: I meget stor grad - 5: Ikke i det hele tatt)	-.059	.009	-.164	-6.454	.000
Egnethet næringsvirksomhet gj.snitt.					
(1: Mest egnet; 6: Minst egnet)	-.045	.011	-.110	-4.072	.000
Størrelse jordbruksareal i drift (dekar)	.000	.000	.084	3.333	.001
Størrelse eiendom (1: 0-30 dekar-10: Mer enn 3000 dekar)	.004	.004	.023	.857	.391
Eiendommen har en usentral beliggenhet					
(1: Passer meget godt - 4: Passer ikke)	.039	.011	.093	3.677	.000
Eiendommen har idyllisk beliggenhet					
(1: Passer meget godt - 4: Passer ikke)	-.034	.013	-.064	-2.706	.007
Attraktivitet som boligområde					
(1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	-.047	.009	-.147	-5.064	.000
Attraktivitet som område for fritidsboliger					
(1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	.032	.008	.102	4.077	.000
Attraktivitet som arbeidsmarked					
(1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	.009	.010	.024	.901	.368

R2: 0.214 * Signifikansnivå: 0,05 ** Signifikansnivå: 0,01

Regresjonsmodellen viser at en rekke av variablene vi har lagt inn slår signifikant ut, det vil si at vi med rimelig sikkerhet kan si at de påvirker sannsynligheten for om en landbrukseiendom er bebodd eller ikke. De 17 uavhengige variablene som vi har lagt inn i regresjonsmodellen forklarer 21,4 prosent av forskjellen mellom bebodde og ubebodde landbrukseiendommer.

Som allerede vist i rapporten ligger de ubebodde landbrukseiendommene oftere i kommuner med negativ folketallsutvikling, lav sentralitet og en stor tetthet av hytter enn de bebodde landbrukseiendommene. Likevel slo verken sentralitet, hyttetetthet

eller befolkningsutvikling ut som signifikante variabler i regresjonsmodellen der vi har kontrollert for andre faktorer. Dette indikerer at det er andre faktorer som har større betydning for hvorvidt det er bosetning eller ikke på landbrukseiendommene i Norge eller ikke.

Noen av de faktorene som har en slik innvirkning var alle de sosiale bakgrunnsvariablene vi inkluderte i regresjonsmodellen. Eierne av de ubebodde landbrukseiendommene er en god del eldre, har oftere gjennomført høyere utdanning, og er oftere eid av kvinner. Eierne av de ubebodde eiendommene har også sjeldnere vokst opp på eiendommen fra oppveksten av enn eierne av de bebodde. Til tross for at eierne av de ubebodde eiendommene noe oftere har egne barn, ser de i langt mindre grad eiendommene sine som en investering i bosted for den neste generasjonen. Hvorvidt eierne anser eiendommen som en investering i bosted for neste generasjon eller ikke er faktisk den enkeltfaktoren som har størst forklaringskraft i hele regresjonsmodellen (beta - 0,164).

Resultatene fra regresjonsmodellen bekrefter resultatene fra de bivariate analysene om at de ubebodde eiendommene i signifikant mindre grad er egnet til å drive med næringsvirksomhet på enn de bebodde landbrukseiendommene. Gjennomsnittlig egnethet til næringsvirksomhet er også blant de faktorene i modellen som har størst forklaringskraft (beta -0,110). Eiendommene uten bosetning er også en god del mindre enn de bebodde eiendommene, både når man bruker størrelse på eiendom i dekar og størrelse på jordbruksareal i drift som mål, men eiendommens størrelse – både totalt og målt i jordbruksareal i drift – har langt lavere forklaringskraft enn både hvor egnet en vurderer eiendommen å være for næringsvirksomhet og i hvilken grad man ser på eiendommen som en investering som bosted for kommende generasjoner. Et viktig fellestrekk ved de ubebodde landbrukseiendommene i Norge er derfor at de, sammenliknet med bebodde landbrukseiendommer, i mindre grad er egnet til å drive med jordbruk og annen næringsvirksomhet på.

Foruten at de ubebodde eiendommene er mindre egnet til å drive med næringsvirksomhet på, viser resultatene i regresjonsmodellen også at de i tillegg vurderes å ha en mindre attraktiv beliggenhet enn eiendommene med bosetning. Eiendommene som det er fast bosetning på har nemlig i en signifikant større grad en mer idyllisk beliggenhet enn de ubebodde eiendommene. Det er også i større grad bosetning på eiendommer som eierne vil karakterisere som sentrale enn på eiendommer de vil karakterisere som usentrale. Resultatene i denne modellen viser følgelig at det subjektive målet på sentralitet, altså eiernes egen oppfatning av eiendommenes sentralitet, har større betydning for om det er fast bosetning på dem enn de mer objektive indikatorene på sentralitet som er inkludert i modellen.

De ubebodde eiendommene ligger også i det som vurderes til å være mindre attraktive boligområder enn de bebodde eiendommene. Denne sammenhengen er relativt sterk (beta 0,147). Selv om noen – altså eierne av landbrukseiendommene – vurderer

stedet eiendommen ligger på som mindre attraktivt som bosted, behøver jo ikke alle å være av samme formening. Det finnes ikke noe objektivt mål på hva som er et attraktivt bosted selv om hvor mange som velger å bosette seg et sted er en god indikasjon. Utfordringen for mange av disse eiendommene ligger kanskje i å finne fram til de som vurderer et sted som attraktivt selv om mange andre kan være av motsatt formening. Man henvender seg derfor sannsynligvis til en marginal andel av markedet. Samtidig vet vi at mange av de ubebodde landbrukseiendommene ligger vel «sentralt» til – vel nære trafikkerte veier og har en lav attraktivitet som bosted. Disse eiendommene – som gjerne står til forfall – er synlige og her er det en utfordring knyttet til hvilke plikter eier har overfor disse eiendommene. Dette kommer vi nærmere tilbake til.

Resultatene fra regresjonsmodellen viser også at arbeidsmarkedet ikke er vurderes å være noe dårligere på stedene de ubebodde landbrukseiendommene ligger enn stedene de bebodde er lokalisert. Dette er interessant og indikerer at det er andre forhold enn jobbmuligheter som avgjør om eiendommen bebos eller ikke. Til slutt viser resultatene at eierne som ikke bor på eiendommene bor på mer attraktive områder for fritidsboliger enn eierne som bor på eiendommene. Som allerede vist er det også til dette formålet mange av de ubebodde landbrukseiendommene blir brukt.

5.5 Oppsummering

Ikke overraskende er boligmassen på de bebodde eiendommene bedre enn på de ubebodde eiendommene. Dette gjelder for alle typer bolighus, men ikke for eventuelle hytter som er på eiendommen. Det er ingen signifikante forskjeller i standarden på hytter på bebodde og ubebodde landbrukseiendommer.

Målt etter totalt areal på eiendommene er de bebodde eiendommene signifikant større enn de ubebodde, men forskjellen er kanskje mindre enn man skulle tro. Det samme gjelder målt etter dekar dyrka mark, men her er forskjellen større mellom de bebodde og de ubebodde eiendommene. I tillegg har de bebodde eiendommene større areal produktiv skog. Dette, kombinert med at eiendommen er fraflyttet, gjør at det ikke overraskende er slik at eierne av de bebodde landbrukseiendommene i større grad vurderer eiendommen egnet til næringsvirksomhet.

De ubebodde landbrukseiendommene ligger mer usentralt enn de bebodde eiendommene. Dette gjelder både målt ut fra eiers egen vurdering og ut fra SSBs kommuneklassifisering av sentralitet. Det er likevel verdt å merke seg at en såpass stor andel som 27 prosent (tall fra SSB) av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i de mest sentrale kommunene av landet.

Selv om over halvparten av de ubebodde landbrukseiendommene brukes som fritidsbolig er det ikke betydelige forskjeller i andelen ubebodde landbrukseiendommer som ligger i områder av landet med høy hyttetetthet sammenlignet med bebodde eiendommer. Forskjellen er riktignok signifikant, men hvis vi ser på de mest hyttetette kommunene så ligger ni prosent av de ubebodde landbrukseiendommene i disse kom-

munene, sammenlignet med sju prosent av de bebodde eiendommene. Forskjellen er derimot større når det gjelder befolkningsutviklingen i kommunen eiendommen ligger i. 57 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i kommuner som har hatt en negativ befolkningsutvikling siden 2003, mens 46 prosent av de bebodde landbrukseiendommene ligger i slike kommuner. Samtidig ser vi at 14 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene ligger i kommuner som har hatt en sterk befolkningsutvikling fra og med 2003 (mer enn fem prosent vekst). Dette understreker det faktum at ubebodde landbrukseiendommer ikke kun er et fenomen i små distriktskommuner med befolkningsnedgang.

Regresjonsanalysen viser at hvorvidt eierne anser eiendommen som en investering i bosted for neste generasjon eller ikke, hvor egnet eiendommen er til næringsvirksomhet, hvor attraktivt stedet eiendommen ligger vurderes å være som bosted eller som område for fritidsbolig, samt om eier er vokst opp på eiendommen eller ikke er de faktorene som i størst grad forklarer forskjellen mellom om en landbrukseiendom er bebodd eller ikke.

6 Analyser av årsaker til lav omsetning

I Landbrukseiendomsundersøkelsen ble eierne bedt å ta stilling til viktigheten av ulike motiver for ikke å ville selge eiendommene. I den påfølgende tabellen er disse motivene rangert i fallende rekkefølge etter deres viktighet for eierne (tabell 6.1). Som man kan se av denne tabellen er det særlig tre motiver som er viktige for at disse eierne ikke ønsker å selge landbrukseiendommene.

Så mange som tre av fire svarte at det er viktig at eiendommen forblir i familiens eie, mens en tilsvarende stor andel svarte at det å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn pengene fra et eventuelt salg. Disse resultatene ser ut til å bekrefte funn fra tidligere (Flemsæter 2009, Mæland 2005) om at mange av eierne har følelsesmessige grunner for å ikke ville selge eiendommene. Dette er følelsesmessige grunner som bunner i at eierne svært ofte har en familiemessig tilknytning til eiendommen. Det er også mange (60 %) som ikke ønsker å selge eiendommene fordi de ønsker å benytte dem som fritidsboliger.

Ca. en tredjedel (36 %) av eierne svarte at en mulig fremtidig eierovertakelse innenfor familien er et viktig motiv for å ikke ønske å selge eiendommen. Kun et lite mindretall av eierne la vekt på at det eksisterende lov- og regelverket (boplikt, offentlig prisregulering av landbrukseiendommer, kommunale reguleringsplaner) forhindrer dem fra å selge. Som vi allerede har sett er det svært få av eierne til disse landbrukseiendommene som benytter dem til næringsformål (18 % søkt om produksjonstilskudd). Det var da også svært få av eierne (13 %) som svarte at et ønske om å bruke eiendommene til næringsvirksomhet er en viktig grunn for å ikke ønske å selge.

Det er også få som ikke ville selge enten fordi tidligere eier bor på eiendommen (10 %) eller fordi de har gode leieinntekter fra disse eiendommene (6 %). Til tross for at 23 prosent av disse landbrukseiendommene er leid ut til helårsbolig, er det kun 15 prosent av de eierne som har leid ut eiendommene til fast bosetning som oppgir at leieinntektene fra disse er så store at de forhindrer dem fra å selge. Det er også svært få av eierne som oppgir at mangel på interesserte kjøpere er en viktig grunn for ikke å ønske å selge eiendommene.

Tabell 6.1: Eiernes grunner for ikke å selge ubebodde landbrukseiendommer. Prosent.

	Meget viktig	Ganske viktig	Noe viktig	Uviktig	Ikke aktuell grunn	Sum (N)
Det er viktig for eier at eiendommen forblir i familiens eie	54	21	12	5	9	101 (720)
Det å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn de pengene et salg vil innbringe	53	22	9	5	11	100 (717)
Eier(e) bruker eiendommen som fritidsbolig/ønsker å ha muligheten til å bruke den som fritidsbolig i fremtiden	46	14	9	5	25	99 (708)
Det kan være aktuelt for eier eller ett av barna til eier å kjøpe og bosette seg på eiendommen om noen år	20	16	17	12	35	100 (707)
Påventer endringer i regelverket for boplikt	11	3	6	9	71	100 (674)
Offentlig prisregulering på landbruks-eiendommer gir for lav pris ved salg	9	5	8	14	63	99 (692)
Eier driver næringsvirksomhet på eiendommen og ønsker å fortsette med dette	9	4	6	9	71	99 (685)
Tidligere eier bor på eiendommen	9	1	1	4	85	100 (684)
Påventer endringer i kommunens regulerings-planer som gjør det mulig å selge ut tomter, næringsareal o.l.	8	3	6	10	73	100 (695)
Det er boplikt på eiendommen	6	2	5	15	72	100 (693)
Det er ingen interesserte kjøpere til eiendommen	1	2	2	15	79	99 (695)
Det finnes odelsberettigede til eiendommen, men eier vil ikke selge til noen av dem	3	1	2	11	83	100 (681)
Eier har gode leieinntekter fra eiendommen	2	4	7	12	76	101 (695)
Det finnes odelsberettigede til eiendommen, men de vil ikke betale høy nok pris	1	2	3	15	79	100 (694)

Vi har også sett på hvorvidt de fire viktigste grunnene eierne har for å ikke ville selge eiendommene henger sammen med hverandre. Resultatene av denne analysen er vist

i en korrelasjonsmatrise i Tabell 6.2, og viser at alle de viktigste motivene for å ikke ønske å selge henger sammen med hverandre på en signifikant måte. Alle korrelasjonene er positive, det vil si at jo viktigere ett motiv for å ikke selge er, desto viktigere er også de andre motivene for ikke å selge, så nær som én: Sammenhengen mellom ønsket om å bruke eiendommen som fritidsbolig og ønsket om å bosette seg på eiendommen. Denne sammenhengen er også signifikant, men den er negativ. De eierne som i størst grad svarer at ønsket om å bruke eiendommen til fritidsbolig er en viktig grunn for å beholde eiendommen, svarer altså i mindre grad at de beholder eiendommen fordi det kan være aktuelt å bosette seg på eiendommen senere. Til en viss grad virker det derfor som om det er en annen gruppe av eiere som kan tenke seg å bosette seg på eiendommen enn gruppen som bruker eller kan tenke seg å benytte eiendommen til fritidsformål.

Tabell 6.2: Korrelasjon mellom viktigste grunner for å ikke ønske å selge landbrukseiendommene.

	Å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn penger fra salg	Det kan være aktuelt for eier eller barn å bosette seg på eiendom	Viktig at eiendommen forblir i familiens eie	Bruker bolig som fritidsbolig/ønsker å bruke den som fritidsbolig i fremtiden
Å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn penger fra salg	1	.209**	.449**	.344**
Det kan være aktuelt for eier eller barn å bosette seg på eiendommen.		1	.372**	-.116**
Viktig at eiendommen forblir i familiens eie			1	.276**
Bruker bolig som fritidsbolig/ønsker å bruke den som fritidsbolig i fremtiden				1

* Signifikansnivå 0,05 ** Signifikansnivå 0,01

Som vi allerede har sett vegrer 35 prosent av eierne å selge eiendommene fordi de vurderer enten å bosette seg på eiendommen selv, eller fordi det kan være aktuelt for barna deres å bosette seg på eiendommen i fremtiden. Tall fra Landbrukseiendommundersøkelsen viser at 90 prosent av disse eierne har egne barn. Tabell 6.3 viser at et ganske knapt flertall av eierne anser det som mer sannsynlig, enn ikke sannsynlig, et av barna deres kommer til å ta over eiendommen. 55 prosent av eierne svarte at dette er mer sannsynlig enn middelveiden til sannsynlighetsskalaen (verdien 4), mens 26 prosent svarte at de anser det som mindre sannsynlig enn denne middelveiden.

Tabell 6.3: Hvor sannsynlig eierne av ubebodde landbrukseiendommene tror det er at barna sine kommer til å ta over eiendommen. Skala fra 1-7. Prosent.

1 Kommer helt sikkert til å ta over	31
2	15
3	9
4	18
5	7
6	7
7 Kommer helt sikkert ikke til å ta over	12
Sum	99
N	631

Selv om ikke alle de barna som er forventet å ta over disse eiendommene nødvendigvis kommer til å bosette seg på disse eiendommene ved en slik eiendomsoverdragelse innad i familien, skal vi likevel forsøke analysere hvilke faktorer som påvirker sannsynligheten for en slik overdragelse. Både fordi en slik forventet overdragelse i fremtiden kan redusere sannsynligheten for at eierne ønsker å selge eiendommene sine i dag, men også fordi noen av de barna som kommer til å overdra eiendommen faktisk kan komme til å bosette seg på den i fremtiden. Resultatene av en multivariat regresjonsmodell er vist i tabell 6.4.

Tabell 6.4: Forskjellige faktors betydning for hvor sannsynlig det er at barna vil ta over eiendommen (1: Kommer helt sikkert til å ta over... 7: Kommer helt sikkert ikke til å ta over). Ols regresjon.

	Ustand. B	St. avvik	Stand. beta	T-verdi	Sig.
Konstantledd	1.595	.804		1.984	.048
Tilknytning til stedet gjennom egen oppvekst	-.349	.339	-.067	-1.029	.304
Eier vokste opp på eiendom	.651	.265	.163	2.454	.015
Eiendommen har idyllisk beliggenhet (1: Passer meget godt - 4: Passer ikke)	.235	.137	.105	1.720	.087
Nærhet til nærmeste tjenestetilbud (indeks gj.s.nærhet til tjenestetilbud. 1: Mindre enn 2 km - 6: 50 km eller mer)	.014	.140	.007	.099	.921
Gj.s. standard boliger (1: Meget god - 4: Falleferdig)	.046	.175	.016	.265	.791
Total størrelse på eiendom (antall dekar)	-1.46E-6	.000	-.007	-.117	.907
Eiendommen preg av å være gård/gårdsbruk	-.212	.300	-.043	-.706	.480
Eiendommen preg av å være småbruk	.035	.232	.009	.151	.880
Eiendommen preg av å være boligeiendom/villa	1.035	.336	.174	3.078	.002

Eiendommen preg av å være fritidseiendom	-.547	.253	-.137	-2.165	.031
Sannsynlighet for at eier kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av neste ti år (1: Helt sikkert - 5: helt sikkert ikke)	.241	.092	.154	2.635	.009
Attraktivitet som boområde (1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	.153	.127	.099	1.210	.227
Attraktivitet som område for fritidsboliger (1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	.031	.109	.019	.284	.776
Attraktivitet som arbeidsmarked (1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	-.090	.138	-.045	-.655	.513
R ² : 0,127					

Det er mer sannsynlig at barna kommer til å ta over eiendommen hvis den kan brukes til fritidsformål enn til bolig. Det underbygger vår antakelse om at det at ett av barna kommer til å ta over eiendommen ikke betyr det samme som at de kommer til å bosette seg på eiendommen. En må anta at disse eiendommene også etter generasjonsoverdragelsen vil bli brukt som fritidsbolig. De eiendommene som det er minst sannsynlig at barna kommer til å ta over er de eiendommene som ligner mest på boligeiendommer/villaer. Begge disse funnene er statistisk signifikante. I og med at barna først og fremst ser ut til å være interessert i overta eiendommer som kan brukes til fritidsformål, og i mindre grad boliger som kan brukes hele året, ser dette ut til å indikere at eiendomsoverdragelser innad i familien ikke nødvendigvis vil føre til fast bosetning på de landbrukseiendommene i Norge som er uten bosetning i dag. Andre tall fra Landbrukseiendomsundersøkelsen viser da også at kun 31 prosent av de eierne som svarte at eiendommen deres kan beskrives som en bolig/villa trodde at det var mer sannsynlig enn fire på denne sannsynlighetsskalaen at barna kom til å ta over disse eiendommene, mens 54 prosent av eierne i hele utvalget svarte at dette var mer sannsynlig enn fire.

Ingen av de andre koeffisientene til variablene vi testet i denne modellen er statistisk signifikante. Verken attraktiviteten til området rundt eiendommen, eiendommens beliggenhet og størrelse, standarden på boligen eller eiendommens sentralitet har altså noe innvirkning på barnas beslutning om å ta over/ikke ta over eiendommen, i hvert fall ikke i følge deres foreldre.

Tabell 6.5: Hvor sannsynlig eierne tror det er at de kommer til å bosette seg på landbrukseiendommene i løpet av de nærmeste 10 årene. Prosent..

Kommer helt sikkert til å bosette seg	6
Kommer ganske sikkert til å bosette seg	6
Kommer muligens til å bosette seg, men veldig usikkert	24
Kommer ganske sikkert ikke til å bosette seg	19
Kommer helt sikkert ikke til å bosette seg	45
Sum	100
N	742

Tabell 6.5 viser at svært få av dagens eiere regner med at de selv kommer til å bosette seg på disse landbrukseiendommene. 12 prosent kommer helt sikkert eller regner med at de kommer til å bosette seg på eiendommene i løpet av de neste ti årene, 24 prosent at de kanskje kommer til å bosette seg, mens flertallet på 64 prosent regner det som helt eller ganske sikkert at de ikke kommer til å bosette seg.

For at det skal bli fast bosetning på i hvert fall 64 prosent av de ubebodde landbrukseiendommene i Norge de neste årene er det derfor nødvendig med eiendomsoverdragelser, enten ved eiendomsoverdragelser innad i familien, eller ved at disse eiendommene blir solgt ut av familien. Vi skal senere analysere hvorfor så mange av disse eierne ikke ønsker å selge eiendommene sine til tross for at så få av dem ønsker å benytte dem til bosetning. Aller først skal vi derimot se nærmere på hvilke faktorer som øker sannsynligheten for at disse eierne selv kommer til å bosette seg på disse eiendommene i en multivariat regresjonsmodell (tabell 6.6).

Tabell 6.6: Forskjellige faktors betydning for sannsynligheten for at eierne kommer til å bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene (1: kommer helt sikkert til å bosette seg....5: Kommer helt sikkert ikke til å bosette seg). Ols regresjon.

	Ustand. B	St. avvik	Stand. beta	T-verdi	Sig.
Konstantledd	.040	.509		.078	.938
Kjønn (1: Kvinne, 0: Menn)	.333	.116	.126	2.861	.004
Alder	.021	.005	.207	4.397	.000
Eier vokste opp på eiendom	-.098	.116	-.040	-.846	.398
Eiendommen har idyllisk beliggenhet (1: Passer meget godt - 4: Passer ikke)	.064	.065	.047	.980	.328
Nærhet til nærmeste tjenestetilbud (indeks gj.s. nærhet til tjenestetilbud. 1: Mindre enn 2 km - 6: 50 km eller mer)	.029	.058	.024	.508	.612
Gj.s. standard boliger (1: Meget god - 4: Falleferdig)	.176	.081	.097	2.174	.030
Har barn	-.078	.172	-.020	-.454	.650

Har høyere utdanning	-.044	.108	-.018	-.401	.688
Eiendommen preg av å være gård/gårdsbruk-.026		.155	-.008	-.169	.866
Eiendommen preg av å være småbruk	.007	.112	.003	.065	.948
Eiendommen preg av å være boligeiendom/villa	-.170	.165	-.047	-1.031	.303
Eiendommen preg av å være fritidseiendom/hytte	.304	.119	.124	2.550	.011
Yrkesmessig identitet som gårdbruker	.498	.240	.099	2.075	.039
Eiendommen investering i bosted kommende generasjon (1: I meget stor grad - 5: Ikke i det hele tatt)	.363	.054	.341	6.744	.000
Trivsel på nåværende bosted (1: Trives svært godt - 7: Mistrives)	-.085	.043	-.092	-2.001	.046
Ser på eiendommen som en pengeplassering (1: I meget stor grad - 5: Ikke i det hele tatt)-.132		.056	-.110	-2.361	.019
Eier såre følelser for å ikke bo på eiendom (1: I meget stor grad - 4: Ikke i det hele tatt).378		.080	.224	4.748	.000

R²: 0,352

Det er en signifikant større sannsynlighet for at de mannlige eierne kommer til å bosette seg på eiendommen enn de kvinnelige eierne. Det er også, ikke uventet, en langt større sannsynlighet for at de yngre eierne kommer til å bosette seg på eiendommene enn de eldre. I desto større grad eierne ser på eiendommen som en pengeplassering, jo mindre er også sannsynligheten for at de kommer til å bosette seg på den. For disse er det å beholde den ubebodde eiendommen mer enn økonomisk investering enn en investering i eget bosted. Denne faktoren er den som lader høyes i regresjonsmodellen (beta .341). Det er også en større sannsynlighet for at eierne kommer til å bosette seg jo bedre standarden på boligene er. Dette kan jo rett og slett bero på at eierne som vurderer å bosette seg på eiendommene sine i større grad har sørget for å vedlikeholde dem enn de eierne som ikke har vurdert å bosette seg på dem.

Resultatene fra denne modellen viser at de eierne som føler en yrkesmessig identitet som gårdbrukere faktisk i litt mindre grad enn de eierne som ikke har en slik yrkesmessig identitet ønsker å bosette seg på disse eiendommene. Dette kan jo skyldes at mange av disse eiendommene ikke gir et tilstrekkelig inntektsgrunnlag til å kunne drive med jordbruk for de eierne som har et ønske om å være gårdbrukere. Det er likevel verdt å understreke at andre tall fra Landbrukseiendomsundersøkelsen viser at kun et lite mindretall på seks prosent av disse eierne definerer seg selv som gårdbrukere. 60 prosent av eierne som har en yrkesmessig identitet som gårdbrukere har for øvrig bosatt seg på andre gårdsbruk som er i drift.

De to variablene som har størst forklaringskraft i denne modellen, det vil si har de største standardiserte koeffisientene, er «såre følelser for å ikke bo på eiendom» og

«eiendommen investering i bosted kommende generasjon». Hvis eierne i stor grad anser eiendommen som en investering i bosted til kommende generasjon så er sjansen større for at de selv kommer til å ønske å bosette seg på eiendommen. Det er også slik at de eierne som har såre følelser for at de ikke bor på eiendommene langt oftere enn de eierne som ikke nærer slike følelser vurderer å bosette seg på disse eiendommene.

6.1 Mulighet til å få solgt eiendommen

Vi har sett litt på hvordan eiere vurderer mulighetene til å få solgt eiendommen de sitter på. Det er verdt å merke seg i tabell 6.7 at 45 prosent av eierne av de ubebodde landbrukseiendommene oppgir at det er helt uaktuelt å selge eiendommene uavhengig av hvilken pris de får for et slikt eventuelt salg. Andelen (29 %) som tror at det er sannsynlig at de vil få prisen de ønsker ved et eventuelt salg er omtrent like stor som andelen (26 %) som ikke tror det er sannsynlig at de vil få den prisen de ønsker ved et eventuelt salg.

Tabell 6.7: Hvor sannsynlig eierne tror det er at de kommer til å få solgt de ubebodde landbrukseiendommene til den prisen de ønsker i dagenes marked. Prosent.

Meget sannsynlig	13
Ganske sannsynlig	16
Lite sannsynlig	15
Usannsynlig	11
Det er helt uaktuelt å selge, uavhengig av pris	45
Sum	100
N	715

Vi har også analysert hvorvidt det er noen forskjeller mellom de eierne som ikke utelukker et salg av eiendommen, og de eierne som helt kategorisk slår fast at de ikke ønsker å selge eiendommen, for å se om den gruppen av eiere som har vært inne på tanken å selge har noen viktige felles kjennetegn. Vi kodet derfor variabelen «sannsynlighet for å få solgt eiendom» om til en dikotomi med de to verdiene «aktuelt å selge hvis riktig pris» og «uaktuelt å selge uavhengig av pris». Resultatene fra en multivariat regresjonsanalyse med denne dikotomien som en avhengig variabel er vist i tabell 6.8.

Tabell 6.8: Forskjeller mellom eiendommer som det er aktuelt å selge og eiendommer som det er uaktuelt å selge (1: Aktuelt å selge hvis riktig pris, 0: Uaktuelt å selge uavhengig av pris) Ols regresjon.

	Ustand. B	St. avvik	Stand. beta	T-verdi	Sig.
Konstantledd	.361	.388		.931	.353
Offentlig prisregulering på landbrukseiendommer gir for lav pris ved salg (1: Meget viktig grunn for å ikke selge - 5: Ikke aktuell grunn for ikke å selge)	-.049	.020	-.129	-2.485	.013
Viktig at eiendommen blir i familiens eie (1: Meget viktig grunn for å ikke selge - 5: Ikke aktuell grunn for ikke å selge)	.052	.020	.135	2.606	.009
Påventer endringer i kommunens reguleringsplaner (1: Meget viktig grunn for å ikke selge - 5: Ikke aktuell grunn for ikke å selge)	-.053	.022	-.119	-2.380	.018
Driver næringsvirksomhet på eiendommen (1: Meget viktig grunn for å ikke selge - 5: Ikke aktuell grunn for ikke å selge)	-.001	.019	-.003	-.066	.947
Odelsrett til eiendom (0: Nei, 1: Ja)	-.045	.051	-.042	-.875	.382
Eiers alder (år)	-.002	.002	-.051	-1.005	.316
Egne barn (0: Nei, 1: Ja)	.603	.339	.083	1.778	.076
Sannsynlighet for at barn kommer til å ta over eiendom (1: Kommer helt sikkert til å ta over - 7: Kommer helt sikkert ikke til å ta over)	.031	.013	.124	2.306	.022
Sannsynlighet for at eier kommer til å bosette seg på eiendommen nærmeste ti år (1: Helt sikkert - 5: Helt sikkert ikke)	-.012	.021	-.030	-.582	.561
Såre følelser for å ikke bo på eiendom (1: I meget stor grad - 4: Ikke i det hele tatt)	.021	.031	.035	.690	.490
Bolig leid ut til andre enn familie (0: Nei, 1: Ja)	-.008	.070	-.006	-.115	.909
Foreldre svigerforeldre bor på eiendom (0: Nei, 1: Ja)	-.187	.080	-.120	-2.331	.020
Bolig benyttes som feriebolig av eier (0: Nei, 1: Ja)	-.048	.054	-.048	-.873	.383
Voksne barn bor på eiendommen (0: Nei, 1: Ja)	.062	.090	.034	.686	.493
R2: 0,143					

Eierne som benytter eiendommen til fritidsbolig vil i en signifikant sjeldnere grad selge eiendommen enn eiere som ikke benytter eiendommen til dette formålet. Denne analysen ser altså igjen til å bekrefte at en av de viktigste grunnene for at mange av eierne ikke vil selge eiendommen er at de ønsker å benytte den til fritidsformål. Dessuten viser analysen at eiere som har barn som ønsker å ta over eiendommen i signifikant mindre grad ønsker å selge eiendommen, enn eiere som ikke har barn som ønsker å ta over. For øvrig viser analysen at jo viktigere det er for eierne at eiendommen forblir i familiens eie i mindre grad ønsker de å selge. Ellers viser analysen at det også er slik at de eierne som henholdsvis oppgir at de påventer endringer i kommunens reguleringsplaner og/eller synes at prisen på landbrukseiendommer er for lav på grunn av offentlig prisregulering oftere helt kategorisk utelukker muligheten av et salg enn eierne som ikke har disse oppfatningene.

Ingen av de andre variablene vi inkluderte i modellen er statistisk signifikante. Det mest overraskende funnet i denne modellen er kanskje at eierne som det er mest aktuelt for å bosette seg på eiendommen ikke utelukker muligheten for et salg i større grad enn de eierne som det er mindre aktuelt for å bosette seg på eiendommen. Hvorvidt eiendommen blir brukt til andre boligformål enn fritidsboliger i dag har heller ingen betydning for om det er aktuelt for eierne å selge. Eiernes alder, om de har såre følelser eller ikke for å bo på eiendommen, eller har odel til eiendommen, har heller ingen statistisk signifikant betydning for om det er aktuelt eller ikke for dem å selge.

Selv om flertallet på 55 prosent av eierne av ubebodde landbrukseiendommer ikke helt kategorisk utelukker muligheten for salg, har svært få av dem iverksatt noen konkrete tiltak for å få solgt disse eiendommene. Som man kan se av tabell 6.9 har de fleste som faktisk har forsøkt å få solgt eiendommen brukt uformelle kanaler til dette, mens nesten ingen har forsøkt å annonsere eiendommen i avis, gjennom eiendomsmekler eller nettsider.

Tabell 6.9: Andel av eierne som har satt i verk ulike tiltak for å få solgt landbrukseiendommen. De som oppgir at det er uaktuelt å selge eiendommen uavhengig av pris (se tabell 6.7) er utelatt fra analysen.

Annonsert gjennom uformelle kontakter med venner, kollegaer, slekt o.l.	4,7 (N:380)
Annonsert salg gjennom andre kanaler	3,6 (N:275)
Annonsert gjennom eiendomsmekler	0,5 (N:763)
Annonsert eiendom i avis	1,0 (N:381)
Annonsert gjennom nettsiden gardsbruk.no el.l. nettsider	0,5 (N:379)

En klar majoritet på 68 prosent har ikke fått noen forespørsler om å selge eiendommen, og følgelig har 32 prosent av eierne fått en forespørsel om å selge eiendommen enten til andre privatpersoner, kommune, andre offentlige instanser/myndigheter eller andre. Som vist i tabell 6.10 har de fleste (28 %) av som har blitt spurt om å selge eiendommen mottatt henvendelser om dette fra andre privatpersoner.

Tabell 6.10: Har fått forespørsel om å selge landbrukseiendom fra følgende aktører. Prosent.

Interesserte privatpersoner ⁸	27
Kommune	4
Fra andre offentlige instanser/myndigheter	1
Andre	3
Har ikke fått forespørsel om å få solgt eiendommen	65
Sum	100
N	752

Fordi respondentene hadde muligheten til å krysse av for flere svar.

For å analysere om det er noen forskjeller mellom de eiendommene det faktisk har vært en viss etterspørsel etter og de eiendommene det ikke har vært noen etterspørsel etter, testet vi en multivariat regresjonsmodell med «forespørsel etter landbrukseiendom» som avhengig variabel med verdien 1 for eierne som har fått en forespørsel om å selge, og verdien 0 for de eierne som ikke har fått en slik forespørsel.

8 Interesserte personer kan inkludere nabobønder som ønsker å kjøpe jord.

Tabell 6.11: Etterspørsel landbrukseiendom (1: Eier forespurt å selge, 0: Eier ikke forespurt å selge).
Ols regresjon.

	Ustand. B	St. avvik	Stand. beta	T-verdi	Sig.
Konstantledd	.992	.185		5.370	.000
Nærhet til nærmeste tjenestetilbud (indeks gjennomsnittlig nærhet til tjenestetilbud. 1: Mindre enn 2 km - 6: 50 km eller mer)	.016	.030	.033	.524	.601
Gj.s. standard boliger (1: Meget god - 4: Falleferdig)	.012	.039	.016	.303	.762
Gård/gårdsbruk	-.141	.070	-.119	-2.025	.044
Småbruk	-.016	.051	-.017	-.318	.750
Boligeiendom/villa	-.058	.075	-.040	-.772	.441
Fritidseiendom/hytte	.082	.056	.086	1.449	.148
Eiendommen har idyllisk beliggenhet (1: Passer meget godt - 4: Passer ikke)	-.020	.030	-.037	-.651	.516
Størrelse eiendom (antall dekar)	5.311E-6	.000	.087	1.691	.092
Attraktivitet som boligområde (1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	-.037	.028	-.097	-1.321	.187
Egnethet til planteproduksjon (1: Meget godt egnet - 4: Uegnet)	-.054	.028	-.115	-1.956	.051
Sentralitet av kommunene 4-delt (0: Minst sentrale - 3: mest sentrale)	-.009	.021	-.024	-.439	.661
Lenge siden produksjonsdyr på eiendom (1: I dag - 6: mer enn 50 år siden)	-.049	.019	-.147	-2.646	.008
Attraktivitet som arbeidsmarked (1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	-.034	.030	-.071	-1.130	.259
Attraktivitet som fritidsområde (1: Svært attraktivt - 5: Ikke attraktivt)	-.013	.024	-.033	-.541	.589
Hyttetetthet (1: Liten hyttetetthet - 4: Stor hyttetetthet)	-.004	.026	-.008	-.140	.889

R2: 0,073

Som man kan se av resultatene i regresjonsmodellen er de eneste to fellesnevnerne for de eiendommene det har vært forespørsel etter som vi greide å finne, at disse eiendommene ligger i et mer attraktivt boligområde og er mer egnet til å drive med planteproduksjon på enn de eiendommene det ikke har vært forespørsel etter. Type eiendom, størrelse på eiendom, beliggenhet til eiendom, standard på eiendom, nærhet til tjenestetilbud, egnethet til annen næringsvirksomhet (ikke tatt med i den endelige modellen) ser altså ikke ut til å ha noen betydning for hvilke eiendommer det har vært forespørsel om å kjøpe.

6.2 Oppslutning om lovverket

Ubebodde landbrukseiendommene som inngår i vårt utvalg av ubebodde landbruks-eiendommer med boligbebyggelse kan deles inn i ulike grupper avhengig av hvordan de berøres av ulikt lovverk for landbrukseiendommer, Lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) og Jordloven.

Konsesjonslovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom, blant annet for å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. I konsesjonsloven § 4 framkommer hvilke arealgrenser som gjelder for bebyggt eiendom. Hvis eiendommen er bebygget, og ikke over 100 dekar totalt og/eller fulldyrka og overflatedyrka areal ikke er mer enn 25 dekar er eiendommen ikke konsesjonsberettiget.

Hvilke bebygde landbrukseiendommer som omfattes av prisreguleringen er avhengig av om eiendommen oppfyller arealgrensen i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Prisregulering skal heller ikke foretas på bebygde eiendommer som omsettes for mindre enn 1 500 000 kroner (rundskriv M-1/2010).

Begrunnelsen for prisreguleringen er i hovedtrekk at «vanlige folk» skal ha økonomisk mulighet til å overta et gårdsbruk – enten via odel eller kjøpt på det åpne markedet – til en pris som muliggjør næringsvirksomhet på eiendommen. Frykten er at om pris kun reguleres av markedet vil prisen bli for høy og gjelden for stor for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa. Motforestillingen er at de som har mye kapital ikke slippes til i næringen. Denne motforestillingen forutsetter at kapitalsterke som ønsker å kjøpe landbrukseiendom ønsker å investere sin kapital i landbruksdrift. Med dagens regelverk kan man derfor argumentere for at dagens eiere hindres i å ta ut en markedsverdi på eiendommen. Fjernes prisreguleringen vil enkelte eiendommer stige i verdi, noe som ville ha muliggjort en større gevinst for selgere av disse eiendommene.

For at retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon skal komme til anvendelse, må eiendommen være bebyggt med bolighus, og fulldyrka og overflatedyrka jord må være mer enn 25 dekar, eller eiendommen må bestå av mer enn 500 dekar produktiv skog. Det er også et vilkår at eiendommen skal nyttes til landbruksformål, jf. konsesjonsloven § 9. Prisregulering av landbrukseiendommer betyr at verdien på landbrukseiendommer anslås på en annen måte – ut fra andre prinsipper – enn hva som gjelder for boligeiendommer. Boligeiendommene verdsettes oftest ut fra hva de kan omsettes for i et marked. Et viktig prinsipp ved prisregulering på landbrukseiendom er at netto avkastning fra driften på eiendommen (avkastningsverdi ⁹⁾ skal legges til grunn for verdivurderingen i tillegg til nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på bygningene på eiendommen. Retningslinjer for prisvurderingen er gitt i Rundskriv M - 3/2002.

9 Avkastningsverdi (jordverdi, skogverdi) er årlig framtidig nettoavkastning/kapitaliseringsrentefot. Altså differansen mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnader (Rundskriv M - 3/2002, LMD).

Odels- og åsetesrettene gir spesielle rettigheter til familiemedlemmer ved overdragelse av landbrukseiendommer. Odelsloven bidrar dermed til at det er få landbrukseiendommer som legges ut for salg på det åpne markedet. Odelsloven sikrer også at arvinger har rett til å overta en eiendom også etter at den er solgt til andre i markedet. Eiendommer som legges ut og selges på det åpne markedet kan kreves innløst av odelsberettigede innen seks måneder etter at salget er tinglyst. Odelslovens § 49 sikrer retten til å overta eiendommen til odelstakst.

I kapittel 8 diskuteres lovverket videre, og her vil vi også komme inn på lowerket, og spesielt odelslovens, normdannende virkning.

I spørreskjemaet har vi spørsmål om oppslutningen om odelslov, bopliksregelen, driveplikten og prisregulering ved konsesjon. I de fire neste tabellene gjengir vi oppslutningen om hver av disse bestemmelsene fra både eiere som bor og ikke bor på sine landbrukseiendommer.

Tabell 6.12: Oppslutning om odelsloven. Prosent.

	Eiere av ubebodde landbrukseiendommer	Eiere som selv bor på eiendommen
For	48	61
Mot	32	26
Vet ikke	20	13
Sum	100	100
N	741	2387

Pearsons χ^2 39.253, 2 df, $p < .001$

Tabell 6.13: Oppslutning om regelen om boplikt i landbruket. Prosent.

	Eiere av ubebodde landbrukseiendommer	Eiere som selv bor på eiendommen
For	24	60
Mot	55	27
Vet ikke	21	13
Sum	100	100
N	721	2350

Pearsons χ^2 292.356, 2 df, $p < .001$

Tabell 6.14: Oppslutning om regelen om driveplikt. Prosent.

	Eiere av ubebodde landbrukseiendommer	Eiere som selv bor på eiendommen
For	44	57
Mot	35	29
Vet ikke	21	14
Sum	100	100
N	725	2351

Pearsons χ^2 40.774, 2 df, $p < .001$

Tabell 6.15: Oppslutning om prisregulering ved konsesjon. Prosent.

	Eiere av ubebodde landbrukseiendommer	Eiere som selv bor på eiendommen
For	21	38
Mot	40	32
Vet ikke	40	31
Sum	101	101
N	718	2323

Pearsons χ^2 62.898, 2 df, $p < .001$

Mer enn halvparten av eierne av landbrukseiendommer er tilhengere av både odelslov, boplikt og driveplikt, mens prisreguleringen kun får oppslutning fra hver tredje eier av landbrukseiendommer. Samtidig ser vi at andelen som svarer vet ikke er betydelig større for prisregulering enn for de tre andre bestemmelsene. Samtlige av de fire reguleringsene har signifikant lavere oppslutning blant eierne av ubebodde landbrukseiendommer enn blant de som selv bor på eiendommen de eier. Laves oppslutning er det om boplikten og prisreguleringen blant de som selv ikke bor på eiendommen. Dette kan være en konsekvens av at det er disse reglene som de selv berøres av.

I neste avsnitt vil vi se nærmere på betydningen av prisregulering av landbrukseiendommer for omsetning av ubebodde landbrukseiendommer. Vi har delt inn gruppen av eiere av ubebodde landbrukseiendommer i to grupper, eiendommer som omfattes av prisregulering og eiendommer som ikke omfattes av denne regelen.

6.3 Betydningen av prisregulering av landbrukseiendommer

Som vi så i forrige avsnitt er det prisregulering som har minst oppslutning blant eierne av landbrukseiendommer, men analysen viser at det faktisk ikke er signifikant forskjell mellom eiere av eiendommer som omfattes av Konsesjonslovens bestemmelse om prisregulering og eiendommer som faller utenfor denne bestemmelsen.

Tabell 6.16: Oppslutning om prisregulering ved konsesjon etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke. Prosent. N(608)

	Ikke omfattet av prisregulering	Omfattet av prisregulering
For	20	24
Mot	40	41
Vet ikke	41	35
Sum	101	100
N	251	357

Pearsons χ^2 2.542, 2 df, $p = .280$

Eiere av prisregulerte eiendommer bor nærmere eiendommen de eier enn hva eiere av eiendommer som ikke omfattes av prisreguleringen gjør, og det er også stor forskjell når det gjelder hvor lenge siden eiendommen var bosatt. Mens det er mer enn 20 år siden 43 prosent av eiendommer som ikke omfattes av prisreguleringen var bosatt, er tilsvarende andel blant de eiendommene som er prisregulert 26 prosent. Det er imidlertid ikke signifikant forskjell mellom de to gruppene av eiendommer når det gjelder i hvilken grad man har planer om selv å bosette seg på eiendommen.

Tabell 6.17: Sannsynlighet for at eier vil bosette seg på eiendommen i løpet av de neste ti årene etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke. N(626).

	Ikke omfattet av prisregulering	Omfattet av prisregulering
Helt sikkert	3	9
Ganske sikkert	7	7
Muligens, men veldig usikkert	27	25
Ganske sikkert ikke	20	19
Helt sikkert ikke	43	40
Sum	100	100
N	263	363

Pearsons χ^2 7.363 4 df, p=.118

Mens ti prosent av de som eier en ikke-prisregulert eiendom oppgir at de helt eller ganske sikkert kommer til å bosette seg på eiendommen, er tilsvarende andel 16 prosent blant de som eier en eiendom som er prisregulert. sannsynligheten for tilbakeflytting er altså høyere blant de som bor på en prisregulert eiendom, men altså ikke stor nok til å være signifikant. Det er også viktig å påpeke at det ikke er grunn til å tro at prisregulering i seg selv påvirker sannsynlighet for å flytte til eiendommen, men at det er andre faktorer som kan forklare den forskjellen vi her tross alt ser. Det er da naturlig å tenke på eiendomsstørrelse. Det vil si at i og med at det prisregulerte eiendommene er større så er det dette forholdet som korrelerer med eventuelle flytteplaner, og ikke det at eiendommen er prisregulert eller ikke.

Det er videre heller ingen logisk grunn for at om eiendommen er prisregulert eller ikke skulle ha betydning for i hvilken grad man har såre følelser knyttet til at man bor på eiendommen. Så er heller ikke tilfelle. Her finner vi ingen signifikante forskjeller. Når det derimot gjelder grunner for ikke å selge eiendommen man selv ikke bor på kan prisregulering tenkes å ha betydning.

Tabell 6.18: Grunner for å beholde eiendommen etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke. Prosent svart meget og ganske viktig grunn.

	Ikke omfattet av prisregulering	Omfattet av prisregulering	p-verdi (χ^2)
Det er viktig for eier at eiendommen forblir i familiens eie	75	77	.653
Det å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn de pengene et salg vil innbringe	82	70	.020
Eier(e) bruker eiendommen som fritidsbolig/ ønsker å ha muligheten til å bruke den som fritidsbolig i fremtiden	74	51	.000
Det kan være aktuelt for eier eller ett av barna til eier å kjøpe og bosette seg på eiendommen om noen år	45	42	.118
Påventer endringer i regelverket for boplikt	12	18	.122
Offentlig prisregulering på landbruks-eiendommer gir for lav pris ved salg	11	17	.235
Eier driver næringsvirksomhet på eiendommen og ønsker å fortsette med dette	6	20	.000
Tidligere eier bor på eiendommen	8	13	.074
Påventer endringer i kommunens reguleringsplaner som gjør det mulig å selge ut tomter, næringsareal og lignende	8	12	.096
Det er boplikt på eiendommen	7	11	.133
Det er ingen interesserte kjøpere til eiendommen	2	4	.501
Det finnes odelsberettigede til eiendommen, men eier vil ikke selge til noen av dem	3	4	.817
Eier har gode leieinntekter fra eiendommen	3	8	.005
Det finnes odelsberettigede til eiendommen, men de vil ikke betale høy nok pris	2	4	.053

Som vi ser av tabell 6.13 er det relativt liten forskjell mellom de to gruppene. De som ikke er omfattet av prisregulering er klarere på at det å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn de pengene et salg vil innbringe (82 %), men gruppen som omfattes av prisregulering er også høy her (70 %). Det samme forholdet ser vi ikke uventet i forhold til å bruke eiendommen som fritidsbolig. Likeledes er næringsvirksomheten er viktigere grunn for de som omfattes av prisregulering enn de som ikke gjør det.

Det er altså i liten grad forskjell mellom eiere av prisregulerte eiendommer og eiendommer som ikke er prisregulert når det gjelder motiver for å beholde eiendommen. Dette kan enten tyde på at prisreguleringen ikke spiller så stor rolle fra eller til, eller at bevisstheten rundt om eiendommen faktisk er prisregulert eller ikke er liten. I og med at prisreguleringen direkte kan påvirke hvilken pris en får for en eiendom som selges

skulle man ha grunn til å forvente at eierne av prisregulerte eiendommer i mindre grad tror de kan få en pris man ønsker ved et salg av eiendommen sammenlignet med eiere av eiendommer som ikke omfattes av prisreguleringen. Som tabell 6.14 viser er så ikke tilfelle.

Tabell 6.19: Sannsynlighet for å få den prisen man ønsker ved et salg av eiendommen etter om eiendommen omfattes av prisregulering eller ikke. N(603).

	Ikke omfattet av prisregulering	Omfattet av prisregulering
Meget sannsynlig	12	13
Ganske sannsynlig	18	17
Lite sannsynlig	16	15
Usannsynlig	8	12
Uaktuelt å selge uavhengig av pris	47	44
Sum	101	101
N	251	352

Pearsons χ^2 2.460, 4 df, $p=.652$

Det er ingen forskjell mellom de to eiendomsgruppene når det gjelder hvor sannsynlig de mener det er at de får den prisen de ønsker for eiendommen i dagens marked. For det første er det en betydelig gruppe som oppgir at de ikke kommer til å selge eiendommen uavhengig av hvilken pris de får. 47 prosent av eierne av ikke-prisregulerte eiendommer og 44 prosent av prisregulerte eiendommer oppgir at de uansett ikke vil selge. Videre ser vi at 30 prosent av eierne av både prisregulerte og ikke-prisregulerte eiendommer mener at det er ganske eller meget sannsynlig at de vil få den prisen de ønsker for eiendommen om de legger den ut for salg.

6.4 Oppsummering

Slektstilknytningen til eiendommen er den langt viktigste grunnen til at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Det er altså følelsesmessige grunner til at eiendommene forblir i eiers eie. I tillegg er det mange som ønsker å beholde eiendommene fordi de ønsker å benytte dem som fritidsboliger. Forhold knyttet til lov- og regelverket (boplikt, offentlig prisregulering av landbrukseiendommer, kommunale reguleringsplaner) er av underordnet og marginal betydning.

Ingen av de andre koeffisientene til variablene vi testet i denne modellen er statistisk signifikante. Verken attraktiviteten til området rundt eiendommen, eiendommens beliggenhet og størrelse, standarden på boligen eller eiendommens sentralitet har altså noe innvirkning på barnas beslutning om å ta over/ikke ta over eiendommen, i hvert fall ikke i følge deres foreldre.

Det er kun et lite mindretall av eierne (12 %) som oppgir at de helt sikkert eller kanskje kommer til å bosette seg på eiendommene i løpet av de neste ti årene. Det er derfor nødvendig med eiendomsoverdragelser, enten ved eiendomsoverdragelser innad i familien, eller ved at disse eiendommene blir solgt ut av familien for at man skal få bosetting på de eiendommene som i dag stå ubebodd.

45 prosent av eierne av de ubebodde landbrukseiendommene oppgir at det er helt uaktuelt å selge eiendommene uavhengig av hvilken pris de får for et eventuelt salg. Dette er en klar indikasjon på den sterke følelsesmessige koblingen eierne har til eiendommen, samt at vår analyse viser at de som benytter eiendommen til fritidsbolig i noe mindre grad er villig til å selge eiendommen. Eiendommen har altså både en bruksverdi og en sterk symbolsk verdi.

Selv blant gruppen som ikke kategorisk avviser å selge eiendommen er det svært få som har iverksatt noen konkrete tiltak for å få solgt eiendommen. De som har foretatt seg noe har benyttet uformelle kanaler. Nesten ingen har forsøkt å annonsere eiendommen i avis, gjennom eiendomsmekler eller nettsider. Det er også relativt få som har fått forespørsler om å selge eiendommen, og i den grad dette har skjedd har forespørselen kommet fra privatpersoner.

De eierne som opplyser at de har fått forespørsel om å selge eiendommen eier eiendommer som ligger i et mer attraktivt boligområde og er mer egnet til å drive med planteproduksjon på, enn de eiendommene det ikke har vært forespørsel etter.

Det er relativt små forskjeller mellom eiendommer som kan prisreguleres ved et eventuelt salg og eiendommer som ikke omfattes av prisreguleringen. De som ikke er omfattet av prisregulering er noe klarere på at det å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn de pengene et salg vil innbringe og disse eiendommene brukes også i større grad som fritidsboliger. Næringsvirksomhet er en viktigere grunn for å ikke selge eiendommen for de som omfattes av prisregulering enn de som ikke gjør det. Mer interessant er det at det ikke er noen forskjell mellom de to eiendomsgruppene når det gjelder hvor sannsynlig de mener det er at de får den prisen de ønsker for eiendommen i dagens marked.

7 Erfaringer fra de ulike prosjektene

I dette kapitlet presenterer vi erfaringer fra de mange lokale og regionale prosjektene som har og har hatt til hensikt å få en større omsetning av ubebodde landbrukseiendommer. Vi har så godt som mulig skaffet oss en oversikt over alle slike prosjekter, og vi har sendt en spørreundersøkelse ut til representanter for alle prosjektene (se vedlegg). Vi presenterer resultatene fra denne undersøkelsen først, og deretter tar vi et dypere dykk ned i tre utvalgte prosjekter, og presenterer erfaringer både i forhold til hva treggheten i omsetning av eiendommer og hvordan man best mulig bør organisere og gjennomføre slike prosjekter.

7.1 Resultater fra survey blant prosjekter

Vi ser at det er en rekke ulike initiativtakere til prosjektene, inkludert både administrativt og politisk nivå i kommuner og fylker, regionråd, bondeorganisasjonene, grendelag og enkeltpersoner. Dette viser en bred interesse for tematikken og at det er flere grunner til at en økt omsetning av u bebodde landbrukseiendommer er ønskelig. Vi finner også prosjekter i alle deler av landet, men prosjektene gjennomføres naturligvis i liten grad i kommuner og områder preget av sterk befolkningsvekst. Når det gjelder hvem som har hatt ansvaret for gjennomføringen av prosjektene ser vi at det først og fremst er kommunene som har administrert arbeidet, men at det også forholdsvis ofte er ulike former for utviklingsselskap, regionråd og lignende som gjennomfører prosjektene, gjerne på oppdrag fra kommune- eller fylkesmyndigheter.

Det er mange likhetstrekk mellom de ulike prosjektene vi har oversikt over i forhold til metoder og gjennomføring. De fleste driver informasjons gjennom folkemøter og oppslag i media, de kartlegger aktuelle eiendommer, de sender brev til målgruppen og de følger opp med telefonsamtaler. I prosessen informeres det om behovet for økt omsetning av eiendommer, om lovverk og om praktiske prosesser rundt eierskifte. Når det gjelder størrelsesorden og omfang varierer prosjektene kraftig. Mens noen prosjekter konsentreres rundt deler av en kommune omfatter andre hele eller store deler av fylker. Dette vises også på budsjetttrammene.

I det følgende vil vi presentere en del data fra undersøkelsen. I første rekke er dette tallmateriale, men spørreskjemaet åpnet i vesentlig grad for utdypende kommentarer til spørsmålene, og vi vil presentere noen av disse kommentarene der det er naturlig for å utdype noen av tabellene. Vi understreker at på grunn av at vi kun har svar fra 29 prosjekter skal en være forsiktig med å dele disse inn i undergrupper og prosentuer. Når vi likevel har gjort det enkelte steder er det viktig å huske at resultatene må og skal tolkes med varsomhet.

Prosentuering på grunnlag av svært få enheter er sårbart – det skal ikke mye endringer til i fordelingen før prosentandelene endres betydelig. Dette er altså en svakhet ved datamaterialet når det brukes kvantitativt.

Omfang og finansiering

De to påfølgende tabellene viser henholdsvis størrelsesordenen på budsjettene og finansieringskilden(e) til prosjektene som det ble svart for i undersøkelsen. Prosjektene har hatt svært forskjellige størrelser på de budsjettene de har blitt gitt til sin disposisjon. Mens 42 % av prosjektene kun har hatt budsjett i en beskjeden størrelsesorden på mindre enn 400 000 kr, har 31 % av prosjektene hatt mer romslige budsjett på mer enn 2 000 000 kr. Nesten alle disse prosjektene har fått kommunal støtte (86 %), og mange av prosjektene har også mottatt støtte fra fylkesmennene (62 %) og fylkeskommunene (41 %). Langt færre prosjekter har mottatt støtte fra de to største norske landbruksorganisasjonene eller fra andre mulige finansieringskilder. I utdypende kommentarer går det frem at det i all vesentlighet er lønnskostnader til prosjektmedarbeiderne som er den største utgiftsposten.

Tabell 7.1. Hvor stort budsjett prosjektene har hatt. N: 26

Mindre enn 100 000 kr	19
100 000 – 400 000 kr	23
400 000 – 1 000 000	15
1 000 000 – 2 000 000 kr	12
2 000 000 – 5 000 000 kr	23
Mer enn 5 000 000 kr	8
Sum	100

Tabell 7.2. Prosentandel av prosjektene som har blitt finansiert av følgende aktører. N: 29

Kommuner	86
Fylkesmenn	62
Fylkeskommuner	41
Landbruks- og matdepartementet	28
Andre finansieringskilder	24
Kommunal og regionaldepartementet	21
Norsk Bonde- og Småbrukarlag	21
Andre offentlige finansieringskilder	14
Norges Bondelag	3
Bygdelag, velforeninger e.l.	0

Målsetninger

«Lys i glasa» var fokus – få bosetting på de små landbrukseiendommene som tradisjonelt blir sett på som uproduktive. Vet at de er attraktive for en gruppe som ønsker albuerom og kan skape ny aktivitet på en litt annen måte en det tradisjonelle landbruket.

Tabell 7.3 viser hvilke målsetninger prosjektene har hatt. De fleste har hatt som målsetning å få eierne av de ubebodde landbrukseiendommene til å selge eiendommene (83 %). Et knapt flertall (55 %) av prosjektene har også hatt fokus på å prøve å få eierne til å leie ut til fast bosetting. Det er langt færre prosjekter som har forøkt å få til bosetting på disse eiendommene ved henholdsvis å legge til rette for næringsaktiviteter (31 %) eller ved å prøve å overtale dagens eiere til å bosette seg på disse eiendommene (28 %). De fleste av prosjektene har tydeligvis også først og fremst fokusert på tiltak rettet mot eierne av eiendommene, ikke mot kjøperne, i og med at kun 24 % av prosjektene har hatt som mål å komme i kontakt med mulige kjøpere.

Tabell 7.3. Prosentandel av prosjektene som har følgende målsetninger. N: 29

Få flere til å selge sine ubebodde landbrukseiendommer	83
Få eiere av ubebodde landbrukseiendommer til å leie bort eiendommen til fast bosetting	55
Oppfordre til/legge til rette for næringsaktiviteter på eiendommen	31
Få eiere av ubebodde landbrukseiendommer til å bosette seg på landbrukseiendommen	28
Få kontakt med potensielle kjøpere av landbrukseiendommer	24
Annet	21
Opplyse om lovverk mht. til kjøp og salg av landbrukseiendommer	17
Få eierne til å pusse opp/sette i gang dårlig vedlikeholdte bygninger	10
Få eiere av ubebodde landbrukseiendommer til å leie bort eiendommen til fritidsboliger	7
Få eierne til å rive ned dårlig vedlikeholdte bygninger	0

De fleste (67 %) prosjektene har ikke forsøkt å konkretisere hvor mange eiendommer de har/hadde som målsetning å få til bosetting på. Det er faktisk en god del flere av de aktive prosjektene enn av de avsluttede prosjektene som har forsøkt å tallfeste en slik bosetningsmålsetning (tabell 7.4). I følge respondentene er det litt flere av prosjektene som i stor/meget stor grad (54 %) har oppfylt målsetningene for prosjektet enn som kun i noen/liten grad (46 %) har greid å oppfylle disse. Det er derfor betydelige forskjeller på i hvor stor grad prosjektene har greid å oppfylle de målene som har blitt satt for dem (tabell 7.5).

Tabell 7.4. Andel av prosjektene som har satt konkrete mål om å få til bosetning

	Avsluttede prosjekt	Pågående prosjekt	Totalt
Ja	17	42	29 (N:7)
Nei, men det skal settes konkrete mål		8	4 (N:1)
Nei	83	50	67 (N:16)
Sum	100	100	100
N	12	12	25

Tabell 7.5. I hvor stor grad prosjektene greide å oppfylle målene for prosjektene. N:15

I meget stor grad	7
I stor grad	47
I noen grad	33
I liten grad	13
Sum	100

Spørsmålet ble kun stilt til respondenter som hadde ansvar for prosjekter som er avsluttede.

Målgrupper

Tabell 7.6 bekrefter at eierne i de fleste av prosjektene har vært den viktigste målgruppen for tiltakene. I 56 prosent av tilfellene har nemlig prosjektene hatt hovedfokus på eierne, mens ingen av prosjektene har hatt hovedfokus på de mulige kjøperne. 40 prosent av prosjektene har likevel henvendt seg like mye til potensielle kjøpere som til eierne. Tabell 7.7 viser at et flertall på 62 prosent av prosjektene har henvendt seg til eiere av eiendommer som har stått ubebodde i lang tid. Omtrent like mange av prosjektene har henvendt seg til eiere som ikke bor i området som omfattes av prosjektet (48 %) som til eiere som bor i området som omfattes av prosjektet (45 %). Det er kun et mindretall av prosjektene som spesifikt har rettet tiltakene mot andre eiergrupper.

Tabell 7.6. Målgruppen for prosjektene. Prosent.

Kun til eiere av landbrukseiendommer	16
Først og fremst til eiere av landbrukseiendommer	40
Kun til potensielle kjøpere	0
Først og fremst til potensielle kjøpere	0
Like mye til eiere av ubebodde landbrukseiendommer som til potensielle kjøpere	40
Uavklart/vet ikke	4
Sum	100
N	25

Tabell 7.7. Hvilke grupper av eiere prosjektene har henvendt seg til. N: 29

Eiere av eiendommer som har stått ubebodde lenge	62
Eiere som ikke bor i området som omfattes av prosjektet	48
Eiere som bor i området som omfattes av prosjektet	45
Eiere av eiendommer med beboelige hus	35
Eiere av eiendommer hvor husene ikke er utleide	24
Eiere som fortsatt bor på eiendommen	24
Ingen spesiell gruppe av eiere	17
Eiere av eiendommer som ikke brukes som fritidsboliger	14
Andre	10

Et klart flertall på 78 prosent av prosjektene har tatt, eller planlegger å ta kontakt med, alle eierne av de ubebodde landbrukseiendommer de har kjennskap til. Som vist i tabell 7.8 greide de fleste av prosjektene å komme i kontakt med eierne pga. lokalkunnskap (83 %), men en god del (59 %) kom også i kontakt med eierne ved hjelp av registerdata. Bare 21 prosent kom i kontakt med eierne fordi de hadde oppfordret dem til å ta kontakt.

Tabell 7.8. På hvilken måte prosjektene kom i kontakt med eierne. Prosent.

Lokalkunnskap	83
Registerdata (f.eks. GAB, Grunnboka, LREG o.l.)	59
Gikk ut lokalt og ba eierne ta kontakt	21
Andre måter	21
N	29

Flertallet (60 %) av prosjektene som i en eller annen grad har henvendt seg til mulige kjøpere, har ikke henvendt seg til noen spesiell gruppe av mulige kjøpere (tabell 7.9). De gruppene som flest av disse prosjektene har henvendt seg til er uansett potensielle tilbakeflyttere (32 %), folk som bor i storby (28 %) og bosatte i området som er en del av prosjektet (24 %). De fleste av respondentene synes det har vært enkelt å komme i kontakt med potensielle kjøpere (62 %), mens kun ti prosent syntes en slik kontakt har vært vanskelig å etablere (tabell 7.10). Selv om det er grunn til å anta at etterspørselen i stor grad er geografisk betinget, ble poenget understreket med kommentarer som:

Etterspørselen er det ingenting i veien med. Mange er interesserte, og ved utlegg for salg går prisen normalt veldig høyt i f.h.t. prisantydning. Utfordringen er at få vil selge grunnet slektsgård m.v.

Det var mange potensielle kjøpere som henvendte seg til kommunen

Det er mange kjøparar, vi ynskjer kjøparar som vil bu i bygda (ikkje ha det til fritids-hus) og dei er det også mange av. Det som er problemet er å få folk til å selje (ordne familieforhold, modne tankane/kjenslene/bearbeide kjensler som sorg/tap av direktekontakt med barndom og slekt (kutte navlestrengen) osv)

Tabell 7.9. Hvilke grupper av kjøpere prosjektene har henvendt seg til. N: 25

Ingen spesiell gruppe av kjøpere	60
Potensielle tilbakeflyttere	32
Folk som bor i storby	28
Folk som bor i kommunen(e) og som er en del av prosjektet	24
Nederlendere	8
Andre	8
Andre utlendinger	4

Spørsmålet ble kun stilt til de prosjektene som ikke utelukkende hadde eierne av landbrukseiendommer i målgruppen.

Tabell 7.10. Hvor enkelt det var for prosjektene å komme i kontakt med potensielle kjøpere. N: 21

Svært enkelt	14
Ganske enkelt	48
Verken enkelt eller vanskelig	29
Ganske vanskelig	5
Svært vanskelig	5
Sum	101
N	21

Nesten alle prosjektene har stort sett fått positiv respons på henvendelsene til målgruppen. 40 prosent av respondentene svarte at nesten all responsen har vært positiv, 48 prosent at den meste av responsen har vært positiv mens kun fire prosent (én respondent) svarte at de fleste som har mottatt henvendelser fra disse prosjektene har vært negative (tabell 7.11). Dette sitatet er ganske så representativt for de mange utdypende kommentarene angående dette punktet:

De fleste syntes det var et godt tiltak, men ønsket ikke å selge sin eiendom. Svært få negative tilbakemeldinger.

Tabell 7.11. Andel av prosjektene som har fått positive respons på henvendelser fra målgruppene.

Stort sett alle har vært positive	40
De fleste har vært positive	48
De fleste har vært negative	4
Ikke tatt kontakt verken med kjøpere eller eiere enda	8
Sum	100
N	25

Vurderinger rundt grunner til lav omsetning

Vi spurte også de involverte i prosjektene om hvilke faktorer de trodde var de viktigste for at eierne ikke ønsker å selge landbrukseiendommene. Som man kan se av svarene deres som er gjengitt i tabell 7.12, la de involverte stort sett vekt på de samme faktorene som eierne selv hadde oppgitt som viktige motiver for å ikke ønske å selge eiendommene (For en oversikt over hva eierne selv svarte henvises leseren til tabell 6.1). Et klart flertall la først og fremst vekt på at eierne hadde følelsesmessige og familiære grunner for å ikke ønske å selge. Dessuten la en god del også vekt på at eierne ønsker å benytte eiendommene som fritidsboliger og til andre fritidsformål. Svært få var av den oppfatning at eierne ikke ønsker å selge fordi de ønsker å benytte landbrukseiendommene til en eller annen næringsvirksomhet, eller fordi regelverket som regulerer omsetning av slike eiendommer er for dårlig. En betydelig andel av de involverte trodde også at prisen på landbrukseiendommer er satt for lavt til at eierne ønsker å selge dem (35 % viktig grunn), og at offentlig prisregulering bidrar til å gi eierne en for lav pris ved et eventuelt salg (43 % viktig grunn).

Tabell 7.12 Hvor viktige de involverte i prosjektene tror at følgende faktorer er for at eierne ikke ønsker å selge

	Meget viktig	Ganske viktig	Noe viktig	Uviktig	Ikke aktuell grunn	Totalt (N)
Eier føler en sterk følelsesmessig tilknytning til eiendommen	63	21	13	0	4	101(24)
Det er viktig for eierne at eiendommene forblir i familienes eie	61	22	13	0	4	100(23)
Eierne bruker eiendommene som fritidsboliger/ ønsker å ha mulighet til å bruke dem som fritidsboliger i fremtiden	52	28	16	0	4	100(25)
Å fortsatt eie eiendommene er viktigere for eierne enn de pengene et salg vil innbringe dem	36	50	9	0	5	100(22)
Prisnivået på landbrukseiendommer er satt for lavt	25	10	55	5	5	100(20)
Det er aktuelt for eierne eller barna til eierne å bosette seg på eiendommene om noen år	20	35	35	5	5	100(20)
Offentlig prisregulering på landbrukseiendommer gir eierne for lav pris ved salg	19	24	38	5	14	100(21)
Eierne ønsker å beholde seteren på eiendommen til fritidsformål og ønsker ikke å miste denne ved salg	19	19	24	14	24	100(21)
Eierne ønsker å beholde rettighetene de har til jakt og fiske	14	46	32	5	5	102 (22)
Eierne ønsker å beholde skogsarealer og eventuelt rettighetene som følger skogen (ved, veirett etc.)	10	25	40	15	10	100 (20)
Det er ingen/få interesserte kjøpere til eiendommene	5	5	9	32	50	101(22)
Eierne påventer endringer i regelverket for boplikt	5	24	38	24	10	101(21)
Eierne påventer endringer i kommunens reguleringsplaner som gjør det mulig å selge ut tomter, næringsareal ol.	5	24	38	24	10	101(21)
Boplikt på eiendommene	0	14	24	33	29	100(21)
Eierne driver med næringsvirksomhet på eiendommene som de ønsker å fortsette med	0	10	24	33	33	100(21)
Eierne har gode leieinntekter fra eiendommene	0	5	33	43	19	100(21)

I tillegg ba vi respondentene om spesielt å kommentere forholdet mellom eventuell økonomisk gevinst ved salg og den følelsesmessige tilknytningen til eiendommene. Noe fasitsvar på dette er selvsagt umulig å komme opp med, og det vil variere ut i fra den til enhver tid gjeldende geografiske, sosiokulturelle og økonomiske konteksten. Det er likevel verdt å merke seg at de fleste av de relativt omfattende kommentarene til dette punktet vektlegger at den følelsesmessige tilknytningen i de fleste tilfellene ser ut til å overskygge hensynet til pris – i alle fall den prisen det er realistisk å få. Mange peker på at økonomien i Norge er så sterk at folk har råd til å sitte på flere, også ubrukte, eiendommer og at de dermed ikke har stort behov for pengene et salg eventuelt ville medbringe:

Pris har ingen betydning for om eiendommen selges eller ikke. Det viktigste er den følelsesmessige tilknytning til stedet. «det var her mine foreldre/besteforeldre bodde». Det er ofte hovedgrunnen til at mange ikke vil selge.

Sterkstilknytning – kombinert med at eigar ikkje ‘treng’ selgje – er årsaka til at så få eignedomar blir vurdert lagt ut for salg.

Noen av respondentene har noe mer tro på betydningen av salgsprisen:

Det er ofte følelsesmessige forhold og følelsen av at man ikke vil få mye for eiendommen som hindrer folk fra tanken på å selge. Hvis det følelsesmessige er uviktig er det lav pris som gjør det mindre attraktivt og selge. Det er tilnærmet likevekt mellom følelser og pris. Begge har utslag i et ønske om ikke å selge gården.

Jeg føler likevel det har en klar sammenheng at eierne ikke selger når de føler at eiendommen har så liten økonomisk verdi, og de samtidig er følelsesmessig knyttet til den. Mange har også et urealistisk håp om at barn ev. barnebarn på sikt vil bosette seg der. Dette er et følsomt tema, som mange utsetter å ta opp. Jeg tror at hvis det var mulig å få mer penger ved salg, ville dette lettere bli et diskusjonstema i familiene.

Like fullt, selv med oppheving av prisreguleringen er det i følge de fleste av respondentene lite som tyder på at hensynet til økonomi vil påvirke viljen til salg nevneverdig:

Hvis eiere av landbrukseiendommer skal selges til en slik pris at folk ser bort fra sin følelsesmessige tilknytning så må prisen for dette området dobles til minst 4 mill. Normalpris her er rundt 1,5 til 2 mill..

Mange kommer også inn på en rekke andre faktorer som hindrer salg, blant annet at kompliserte eiendomsforhold er med på å vanskeliggjøre salg, men også andre avgjørelser.

At dette er sammensatte problemstillinger og en krevende materie å jobbe med vitner dette utsagnet om:

Ting tek tid, vi må bruke lang tid på å hjelpe folk med å modnast, sjå løysingar osv. Mange kan tenkje seg å leige ut/forpakte garden (eller selje), sålenge dei kan behalde stølen. Eigarar som sit med eigedom i ein by, synest prisen på gardsbruk i distrikta er latterleg låg. Men når vi diskuterer kva som skal til å for å drive garden, setje i stand bygningar osv, ser dei jo at dette er svært dårleg investering (får ikkje att det du har investert ved sal). Men at det er eit godt tilbod til folk som ynskjer å bu der. Eigarane har som oftast god nok råd til å sitje med eigedom. Men veldig ofte er det uskifta bu (kompliserte eigestrukturar og uenigheit om drift/sal/eigeforhold), omsyn til (eldre) familie/slektningar som ikkje vil at det skal seljast ut av familien, som betyr meir enn prisen på eigedom.

7.2 Erfaringer fra tre ulike prosjekter

Vi har valgt ut tre lokale prosjekter som har eller har hatt som mål å øke omsetningen av ubebodde landbrukseieendommer og undersøkt litt nærmere hvordan prosjektene har vært organisert og drevet, samt hvilke erfaringer de som har gjennomført prosjektene har gjort seg både i forhold til hva som hemmer og fremmer omsetning av eiendommene og den praktiske gjennomføringen av slike prosjekter. Disse prosjektene er *Grønn tilflytting til Skjerstad* i Bodø kommune, *Småbruksprosjektet* i Vest-Telemark, og *Folk i fleire hus* i Luster kommune.

Det som er beskrevet av erfaringer i de kommende tre delkapitlene er utelukkende erfaringer gjort i de enkelte tre prosjektene, og ikke tolkninger gjort av forfatterne. Prosjektlederne for de tre prosjektene har lest igjennom og vurdert dette som et riktig bilde av erfaringene de har gjort seg. Vi vil presentere hvert prosjekt for seg. På denne måte blir en god del poenger gjentatt, men dette er for å gi en best mulig oversikt over det enkelte prosjekt. For hvert prosjekt gir vi først en generell beskrivelse av prosjektet, og deretter konkretiserer vi erfaringene knyttet til henholdsvis omsetning av eiendommer og prosjektgjennomføring.

Grønn tilflytting til Skjerstad

Det er en lang prosess å få endret folks oppfatninger om hvordan en best kan ivareta og forvalte det som tidligere generasjoner har bygd opp. Det er en kontinuerlig prosess som må pågå i mange år framover (Sluttrapport, Grønn tilflytting Skjerstad)

Jeg kan oppsummere prosjektet i ett ord: tilhørighet. (Prosjektleder for Grønn tilflytting Skjerstad)

Beskrivelse: I 2005 ble kommunene Bodø og Skjerstad sammenslått. I forbindelse med sammenslåingen ble det initiert et nærings- og utviklingsprosjekt for det som var gamle Skjerstad kommune – Utviklingsprosjekt Skjerstad. Skjerstad var før sammenslåingen preget av tilbakegang i både bosetting og sysselsetting, og målsettingen med utviklingsprosjektet var å styrke næringsliv, sysselsetting og bosetting i dette området. Utviklingsprosjektet hadde en tidsbegrenset varighet i perioden 2004–2005, og

ble drevet av Team Bodø som er et kommunalt foretak som arbeider med nærings- og samfunnsutvikling i Bodøregionen. Team Bodø fungerer også som kommunens fag-etat i næringsspørsmål.

Gjennom utviklingsprosjektet ble det besluttet at å tilrettelegge for «grønn tilflytting til Skjerstad» ved å utnytte de tilgjengelige ressursene som nedlagte småbruk, landbruksareal og naturressurser utgjør. Team Bodø fikk gjennomført en forstudie i 2005 der erfaringer fra lignende prosjekter andre steder i landet ble innhentet, ideen ble forankret hos mulige samarbeidspartnere og en første grovkartlegging av ledige eiendommer i Skjerstad ble kartlagt.

På bakgrunn av forprosjektet ble det utarbeidet en prosjektbeskrivelse for Grønn tilflytting til Skjerstad, og i perioden 2006-2009 ble bosettingsprosjektet gjennomført av landbruksavdelingen i Bodø kommune. Prosjektlederen var, og er fortsatt, ansatt på landbrukskontoret med kontorsted i Misvær. Misvær var kommunesentret i gamle Skjerstad kommune.

Team Bodø fungerte som styringsgruppe for prosjektet, der medlemmene var administrative representanter fra ulike etater i kommunen. Det ble avholdt fire møter i denne gruppa, men i følge prosjektlederen ble denne gruppa mindre og mindre aktiv etter hvert som prosjektet utviklet seg og kommunesammenslåingen «satte seg». I tillegg var det også nedsatt en politisk gruppe der ordfører var leder og Team Bodø var sekretær. Her ble kun ett møte holdt etter at prosjektlederen ble ansatt. Team Bodø sitt arbeid var først og fremst knyttet til arbeidet med Utviklingsprosjekt Skjerstad, og når dette sluttet i 2007 trakk Team Bodø seg bevisst ut av prosjektet. Prosjektleder for Grønn tilflytting til Skjerstad ble dermed gradvis mer eller mindre overlatt til seg selv. Når det i tillegg ble tillagt flere og flere ordinære arbeidsoppgaver til stillingen ved landbruksavdelingen ble det etter hvert vanskelig å finne tid til å følge opp prosjektet.

Målsetningen var å kartlegge alle fraflytta gårdsbruk og andre ledige boliger, for deretter å kontakte alle eierne som ikke benytter eiendommene til fast bosetting for å høre om de kunne tenke seg å selge eiendommen til noen som ønsket å bosette seg der.

Fremgangsmåten var å først gjøre en detaljert kartlegging av alle ubebodde hus i gamle Skjerstad kommune, og deretter kontakte alle eierne – først pr brev og deretter personlig kontakt. Det ble sendt ut 145 brev. Det ble lagt mye arbeid i brevet for at folk skulle få et positivt inntrykk av prosjektet. Dette lyktes godt siden alle, med ett unntak, var positive når det ble tatt personlig kontakt. Det ble ikke gjort aktivt arbeid for å kartlegge potensielle kjøpere, men underveis i prosjektet meldte det seg ca. 20 aktuelle kjøpere. Prosjektleder antar at ca. halvparten av disse primært var ute etter en fritidsbolig, men at den andre halvparten var på utkikk etter fast bosted. Av disse igjen er det usikkert hvor mange som faktisk ville kjøpe dersom småbruk kom på salg. Men at det var noen som var helt klare til å kjøpe er prosjektlederen helt sikker på, men at riktignok beliggenhet har det en betydning, likeledes hvor eiendommen er lokalisert.

I prosjektperioden ble to ubebodde boliger solgt, men det er uklart om dette direkte kunne tilskrives prosjektet eller om disse omsetningene uansett hadde skjedd. Det som likevel var merkbart var at omfanget av utleie tok seg merkbart opp, spesielt i en av bygdene. Det så også ut som om prosjektet satte i gang en bølge av vedlikehold og oppussing av eiendommene.

Grønn tilflytting til Skjerstad utviklet seg til å bli mer et mobiliseringsprosjekt enn et tilflytningsprosjekt. Det viste seg at det var mange følelser tilknyttet eiendommene, og at tankeprosessene som må til for faktisk å ta det skrittet det er å selge eiendommene tar lang tid, lengre enn prosjektperioden til Grønn tilflytting til Skjerstad. Men man har merket tydelige holdningsendringer i forhold til problematikken, spesielt i enkelte bygder. Flere har begynt å vedlikeholde eiendommene i større grad og temaet har blitt et samtaleemne i bygdene.

Erfaringer knyttet til omsetning: Det tyder på at prosjektet i begrenset grad har bidratt til konkrete omsetninger så langt, men det har tilsynelatende hatt en betydelig påvirkning på folk sine holdninger, noe som på sikt kan bidra til en større omsetning av ubebodde eiendommer.

En indirekte virkning av prosjektet er en større bevissthet rundt problematikken også i forvaltningen, noe som har bidratt til at en har åpnet for omfattende spredt boligbygging i den reviderte kommuneplanen. Dette ble under tvil godkjent av Fylkesmannen, og man kan anta at Grønn tilflytting til Skjerstad var en svært viktig faktor for at dette ble et så viktig tema i kommuneplanrulleringen. Noe som også kan tilskrives oppmerksomheten på problematikken er en mer aktiv og til dels «kreativ» bruk av lovverket, f.eks. at en har stilt som betingelse for fradeling at jorda blir solgt og aktivt oppfordret eiere til fradeling i tilfeller der en har hatt folk som gjerne ville bosette seg på en bestemt tomt.

At sameie forhindrer at avgjørelser blir tatt fremstår forholdsvis klart fra prosjektet. Man så flere eksempler på dette, og flere eiere ble gjennom prosjektet gjort oppmerksom på at de faktisk eide en eiendom.

De aller fleste av eierne var positive til kontakten som ble tatt, men de alle fleste hadde også en eller annen grunn for at dette ikke gjaldt nettopp deres eiendom. Enkelte var også svært negative til kontakten som ble tatt – gjerne begrunnet med den private eiendomsretten og at dette var noe spesielt kommunen ikke hadde noe med å blande seg inn i. En erfaring er at det kan være lurt å ganske tidlig koble eieren med den aktuelle kjøperen slik at prosjektet ikke blir et meglende mellomledd.

Det knytter seg sterke følelser til landbrukseiendommer, ofte knyttet til en ansvarsfølelse på vegne av slekta. Da kan det være nyttig å snakke med eierne om at tidligere generasjoner kanskje heller hadde sett at gården var i drift enn at den står og forfaller.

Erfaringer knyttet til prosjektgjennomføring: En person må ha ansvar for prosjektet og avsatt tid til å arbeide med det, og det må være en aktiv ressursgruppe som støtter opp om arbeidet. I dette prosjektet ble prosjektoppgavene tillagt en ordinær stilling på landbruksavdelingen, og det ble vanskelig å avsette nok tid til prosjektet når andre ordinære arbeidsoppgaver presset på.

Lokal forankring av et slikt prosjekt er av avgjørende betydning. Grønn tilflytting til Skjerstad hadde til en viss grad lokal forankring i den politisk nedsatte gruppa, men en viktig erfaring er at lokalbefolkningen burde ha vært sterkere engasjert i arbeidet. Lokalbefolkningen kunne vært bedre informert gjennom flere grendemøter og informasjonsskriv, og lokalbefolkningen skulle hatt bedre mulighet til å komme med innspill, tanker og ideer om problematikken.

En annen viktig erfaring prosjektet gjorde seg var at behovet for en lokalt forankret ressursgruppe er stort. Grønn tilflytting til Skjerstad hadde en styringsgruppe, men denne var i første rekke tilknyttet Utviklingsprosjekt Skjerstad, som bosettingsprosjektet var en del av. I hele tatt ble det for tydelig at prosjektet var en del av kommunesammenslåingsprosessen, og at dermed den selvstendige lokale forankringen kom i bakgrunnen.

Enten som en del av ressursgruppa eller i tillegg, ville det være nyttig å knytte til seg ressurspersoner – personer som kjenner lokalsamfunnet veldig godt, som er respektert i lokalsamfunnet og som er utadvendt. Slike personer vil kunne fungere som uformelle bindeledd mellom eiere, lokalbefolkning og prosjekt.

At det i dette prosjektet var «kommunen» som tok kontakt med eiere, og at lederen av prosjektet hadde posisjonen i kraft av å være kommuneansatt ble i en god del tilfeller et hinder for god kommunikasjon. Mange eiere kan ha «piggene ute» når kommunen tar kontakt, og derfor, uansett hvor positivt man presenterer og vinkler prosjektet, kan kommunikasjonen bli filtrert gjennom et «negativt filter». Å være administrativt uavhengig av kommunen kan derfor være en fordel, selv om det er viktig at prosjektet også er forankret i kommunen.

Klarer man å få til omtale i media og god informasjon i lokalsamfunnet viser det seg at en god del potensielle kjøpere tar kontakt. Fokus bør derfor ligge her i stedet for å aktivt «verve» tilflyttere.

Småbruksprosjektet i Vest-Telemark

Eigarar, lokalsamfunn og kommunar må opne opp og sleppe dei modige til (Fra rapporten Mange vil ha, men få vil selje! Telemarksforskning)

De følelsesmessige bindingene var sterke til slektsgarden. Mange hadde ei mein- ing om at det var et alvorlig svik mot familie og slekt å selge odelsgården. Odelsslov var nok med å gi en urasjonell holdning om at odelsgården ikke var et vanlig han-

delsobjekt. Odelslov som før skulle sikre selveigne bønder med levebrød og bopel virker nærmest motsatt i dag. Stadig mer av den dyrka jorda blir leid av odelseiere som for lengst har flytta til byen. Og dessverre står mange fine boplasser ubebodde. (Prosjektleder for Småbruksprosjektet i Vest-Telemark)

Beskrivelse: Småbruksprosjektet i Vest-Telemark pågikk i perioden 2000-2004 og omfattet 8 kommuner i Telemark; Seljord, Kviteseid, Nissedal, Drangedal, Fyresdal, Tokke, Vinje og Tinn. Vest-Telemark Næringsutvikling (VTNU) gjennomførte prosjektet. Bakgrunn, mål, gjennomføring og resultater fra dette prosjektet er veldig godt beskrevet i Rapport nr. 222, 2005, fra Telemarksforskning, *Mange vil ha, men få vil selje! Småbruk som ressurs for busetting*. Vi vil derfor oppfordre til å lese denne rapporten, og vi vil derfor ikke beskrive prosjektet i detalj her. Vi vil heller her fokusere på erfaringene som ble gjort i dette prosjektet, både i forhold til hva som skal til for å få en økt omsetning av eiendommene og hvordan man best kan gjennomføre denne typen prosjekt.

Småbruksprosjektet i Vest-Telemark var ett av de første i sitt slag. Prosjektet hadde relativ stor suksess i forhold til å få til bosetting og aktivitet på eiendommene, og det har blitt brukt som et referanseprosjekt for mange andre lignende tiltak. Vi ser at svært mange andre prosjekter er bygd over noenlunde samme lest, og vi skal se på noen nøkkelfaktorer som prosjektlederen framhevet som avgjørende for at Småbruksprosjektet lyktes såpass godt.

Den nevnte rapporten fra prosjektet baserer seg på at over 700 eiere av ubebodde landbrukseiendommer ble kontaktet og 640 utfylte spørreskjema fra disse eierne. I perioden ble 120 bruk sagt ut for salg eller utleie, og 75 familier flyttet til disse brukene. Hvor mange bruk som uansett ville blitt omsatt er svært vanskelig å si men i følge prosjektlederen ville nok det ha skjedd for en del. Den direkte virkningen av prosjektet er derfor vanskelig å tallfeste, men at prosjektet fremskyndet og påvirket mange salgs- og overdragelse prosesser er det liten tvil om. I tillegg ble det samlet inn informasjon fra 205 potensielle kjøpere av småbruk, men i denne utredningen skal vi konsentrere oss om eierne.

Ideen til prosjektet ble sådd av Henry Mæland mens han satt som landbruksdirektør i Telemark. Like etter hadde Mæland permisjon i en periode, og da han var tilbake begynte han å jobbe med dette prosjektet. Arbeidet ble gjennomført gjennom VTNU og i arbeidsgruppen satt blant andre også en tidligere ordfører i en av kommunene. Disse to hadde helt sentrale roller i gjennomføringen av prosjektet. De hadde begge avsatt tid til jobben, og ikke minst hadde de god kjennskap til problematikken, god lokalkunnskap og de hadde kjente navn for svært mange som ble kontaktet. På grunn av at begge hadde lang erfaring innen forvaltningen hadde de stor kunnskap som også inkluderte juridiske spørsmål. En må regne med at på grunn av bakgrunnen til disse nøkkelpersonene nøt prosjektet stor respekt blant folk. Det at de kunne presentere seg som prosjektarbeidere ved VTNU opplevdes også som en styrke for kommunikasjonen i forhold til om de hadde ringt som ansatte i offentlig forvaltning.

Etter at de vel 700 eierne var blitt kontaktet, og spørreskjemaer ble samlet inn ble det tatt direkte kontakt med en rekke eiere. Av de som svarte på spørreskjemaet sa knapt 20 % at de var villige til å selge eller leie ut, 10 % var usikre på hva de ville mens 70 % var i utgangspunktet ikke villige til å selge eller leie ut. Eierne det ble tatt kontakt med ble plukket ut på bakgrunn av svarene de hadde gitt i spørreskjemaet. Svært mye tid og innsats fra flere personer ble lagt ned i telefonsamtaler og personlige besøk til potensielle selgere av småbruk. Det ble vektlagt at dette var en vann-vinn situasjon. Lokalsamfunnet ville tjene på det, eierne ville få realisert penger og de ville slippe den byrden det etter hvert blir for mange å sitte på en slektseiendom som ikke er i bruk.

De aller fleste eierne av småbrukene bor i byer eller bynære områder utenom kommunen der eiendommen ligger. Mange har vokst opp på eiendommene og det er gjerne snakk om bruk som har vært i slekta i generasjoner. Tilknytningen til eiendommene var derfor jevnt over sterk, og det ble av mange opplevd som en sorg at de ikke klarte å bruke eller vedlikeholde eiendommene så godt som de kunne ønske. Det var blant eiere som brukte eiendommen mest som viljen til å selge var minst, naturlig nok.

Erfaringer knyttet til omsetning: Et stort antall eiere oppgir at det å holde eiendommen i slekta er en stor motivasjonsfaktor for ikke å selge eiendommen. Dette i tillegg til naturlige grunner som at eiendommen er aktivt brukt som fritidsbolig eller at man driver egen næringsvirksomhet der. Men slektstilknytningen trer altså frem som en helt avgjørende faktor.

En erfaring fra prosjektet er også at det virker som om mange familier vegrer seg for å diskutere dette temaet, og at mange ikke i det hele tatt har hatt samtaler med eventuelle etterkommere om framtida til eiendommen. Det virket som om kontakten VTNU tok med eiere satte i gang prosesser i en del familier som gjorde at temaet kom opp på bordet.

I forbindelse med den sterke slektstilknytningen tyder det på at odelsloven i mange tilfeller virker mot sin hensikt, og faktisk hindrer en langsiktig utnyttelse av ressursene på småbrukene.

Det var også en erfaring i prosjektet at mange eiere hadde et blandet forhold til eiendommen sin. Den sterke emosjonelle tilknytningen førte til stor tilfredsstillelse med å ha eiendommen, men man så også en tilsvarende følelse av sorg og utilfredshet når eldre eiere så at eiendommen forfalt eller når de yngre eierne brukte feriene på bruket til påkrevd vedlikehold. Flere eiere uttrykte lettelse da de endelig bestemte seg for å selge bruket.

Data fra spørreskjemaet tydet på at pris ser ut til å være av underordnet betydning for de fleste, bortsett fra de som er åpne for salg. Dette inntrykket ble styrket når arealgrensene i konsesjonsloven ble endret underveis i prosjektet. Dette medførte at en

rekke av eiendommene nå kunne omsettes for markedstakst, men det ble ikke registrert noen endring i interessen for å selge.

Sameie eller uklare eiendomsforhold stod fram som en viktig årsak til hvorfor folk var usikre på om de ville selge. Om forholdet mellom ulike eierformer og vilje til salg er det verd å merke seg at blant de som var usikre på hva de ville gjøre med eiendommen var det en klar overrepresentasjon av sameie. Det ble også tydeliggjort under samtalene som ble gjort i prosjektet. Det tyder derfor ganske klart på at sameie som eierform medfører usikkerhet og handlingslammelse. Det antas at dersom eierforhold hadde vært avklart, og helst dersom det var eneeie, ville en vesentlig andel av disse eiendommene bli lagt ut for salg.

Eiere som bor i samme område som de ubebodde brukene de eier er relativt mer positive til salg eller utleie enn de som bor langt unna. Dette tolkes som om disse føler et større ansvar for lokalsamfunnet og ser de negative konsekvensene av at bruket står ubebodd. Samfunnsansvar for lokalsamfunnet tolkes som å påvirke salg/utleie.

Selv om dette ikke blir fokusert på i denne utredningen var det hos VTNU en lang liste over folk som hadde meldt sin interesse for å kjøpe småbruk for å bosette seg. En er derfor overbevist om at en rekke flere småbruk kunne blitt omsatt dersom flere var villige til å selge. Akkurat hvor stort dette omfanget er vil være vanskelig å måle siden en kjøpsprosess er avhengig av mange faktorer helt inntil kjøpsavtalen inngås.

Erfaringer knyttet til prosjektgjennomføring: Å ha nok tid avsatt til jobben er helt avgjørende for suksessen. Det er et svært tidkrevende arbeid, som krever gjentatte samtaler, gjerne utenom vanlig arbeidstid.

At Småbruksprosjektet ble drevet av personer med svært høy kompetanse på tematikken, samt at de var kjente og respekterte personer i mange lokalsamfunn var sannsynligvis en stor styrke for prosjektet. Likeledes at prosjektmedarbeiderne hadde en genuin interesse for prosjektet, og dermed var villige til å gjennomføre kvelds- og helgebeseøk.

At prosjektet omfattet flere kommuner sees på som en klar fordel, likeledes at prosjektet hadde en klar organisering som var fristilt fra kommunale, fylkeskommunale eller statlige myndigheter. Det fungerte veldig godt at et foretak som VTNU gjennomførte prosjektet. Muligheten for å oppnå tillit og troverdighet ble opplevd høy på grunn av dette.

Å få til holdningsendringer bør være et sentralt mål i slike prosjekter. Det kan ta lang tid fra man starter et holdningsendringsarbeid til det faktisk fører til omsetning av eiendommer.

Stor ressursinnsats kan rettferdiggjøres dersom en familie flytter til kommunen. Regner man på kostnadene med andre typer tilflyttingsprosjekter kan et slik småbruksprosjekt

komme godt ut. Det skal få omsetninger til for at dette kan regnes som bygdeutvikling som koster lite.

For å overbevise eiere om salg er det viktig å påpeke at dette kan være en vinn-vinn situasjon – for eier, slekt, lokalsamfunn og kjøper.

Folk i fleire hus, Luster kommune

Du hører jo stadig vekk i diskusjoner og debatter at folk argumenterer med den her reguleringen av priser – at prisreguleringen holder prisene nede – at det er en av grunnene til at det er svikt i omsetningen. I alle fall den erfaringen vi har gjort er at, nei, det er ikke der problemet ligger. (Prosjektleder for Folk i fleire hus)

Beskrivelse: Folk i fleire hus er et pågående prosjekt som ble startet i 2010 og skal ha en varighet på 2 år. Initiativet til prosjektet kom fra et idemyldringsprosjekt hos Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane – Tenketanken. Et av temaene her var hvordan motarbeide sentraliseringsprosessene. Her ble det satt av midler til oppfølging og det ble bestemt at to kommuner skulle få midler til prosjekter som skulle få flere ubebodde eiendommer ut på salg. Luster ble den ene kommunen og Hyllestad den andre.

Prosjektene i Luster og Hyllestad er selvstendige, men utviklet og gjennomført i tett dialog. Noe av bakgrunnen for at Luster ble valgt var at de hadde gjennomført et mindre men tilsvarende prosjekt i 99-2000, så man hadde noen erfaringer å bygge på. Prosjektet er finansiert av Fylkeskommunen og Luster kommune med halvparten hver. Prosjektleder ble ansatt i 50 % stilling – en stilling som kun innbefatter arbeid med dette prosjektet.

Det ble gjennomført små forprosjekter i både Luster og Hyllestad og det ble samlet inn informasjon fra andre tilsvarende prosjekter rundt om i landet, og man utarbeidet en prosjektbeskrivelse på bakgrunn av dette.

Formålet med prosjektet er at det skal bli fast bosetning i flere av de husene som i dag står tomme i Luster kommune. Det er en uttrykt målsetning å oppnå minst ti eiendomsskifter der prosjektet har vært bidragsyter. Delmål i prosjektet er å få kartlagt alle tomme hus i Luster kommune, få til et opplegg som kan videreføres når prosjektperioden er over og dokumentere årsakene til at folk velger å beholde eiendommer uten fast bosetning.

Det er nedsatt en styringsgruppe bestående av sju personer. Disse er representanter fra to grendelag, to lokale bondelagsrepresentanter, ordfører, næringssjef og en fra fylkeskommunen. Rollen til styringsgruppa er å gi råd og innspill i forhold til måloppnåelse i prosjektet. Medlemmene i gruppa, spesielt grendelagsrepresentantene, fungerer også som mellomledd mellom prosjektet og lokalbefolkningen, og bidrar dermed

til en solid lokal forankring av prosjektet. På tross av at det i første rekke er snakk om et bosettingsprosjekt er også landbruksnæringen representert i gruppa. Svært mange av eiendommene er underlagt landbrukslovgivningen, og det er derfor nyttig med en slik kompetanse i gruppa. Med en slik sammensetning får man synliggjort potensialet for eiendommene både i et bosettings- og bygdesamfunnsperspektiv og i et rent næringsperspektiv.

I Luster ble det også gjort et lignende prosjekt i perioden 1999–2001, der formålet var å få folk til å flytte til fraflytta gårder. Luster kommune vedtok å gi tilskudd på kr 150 000,- til hver selger av ubebodde eiendommer til kjøpere uten odelsrett. Dette skulle bevilges for inntil 15 selgere. I forhold til prisnivået på eiendommer i Luster på denne tiden er dette å regne som et svært betydelig beløp. 175 eiere av ubebodde gårdsbruk ble kontaktet. Etter flere runder med oppfølging av eierne ble det til slutt gitt seks tilskudd, men flere av disse overdragelsene ville etter all sannsynlighet skjedd uavhengig av tilskuddet. De viktigste erfaringene man gjorde seg den gang var at pris ikke spilte en vesentlig rolle når det var snakk om å selge familiebruk. Det var de sterke følelsesmessige bindingene til eiendommen, spesielt knyttet til det arbeidet tidligere generasjoner hadde lagt ned, som tilsynelatende var avgjørende. I forhold til potensielle kjøpere er det verd å merke seg at fem bruk som lå til salgs i prosjektperioden ikke ble omsatt. Kjøpere har altså en del preferanser som må oppfylles, ikke minst knyttet til geografisk beliggenhet.

Selv om prosjektet Folk i flere hus kun har pågått i et knapt år og at man dermed ikke har hatt mulighet til å trekke noen samlede og endelige konklusjoner, er det likevel gjort verdifulle erfaringer underveis både i forhold til treghet i omsetning av eiendommer og om prosjektgjennomføring.

Erfaringer knyttet til omsetning: De aller fleste av de 50-60 personene som prosjektlederen til nå har hatt personlige samtaler med har vokst opp på eiendommene, og de ønsker å beholde de som feriesteder.

Flere eiere oppgir det at eiendommen er i dårlig forfatning, at det er dårlig vei dit og at den ligger i et lite attraktivt område som grunner til at ingen vil kjøpe, og dermed vil det også være uaktuelt å selge. Dette oppleves som vikarierende grunner for den bakenforliggende følelsesmessige tilknytningen.

De fleste som blir kontaktet er gjerne positive til prosjektet, men føler ikke at det gjelder dem. De fleste forsøker på ulike måter å definere seg selv bort fra målgruppen i prosjektet.

Prosjektleder har en liste på 25 personer som har tatt kontakt med tanke på å kjøpe eiendom i Luster. Av disse har én uttrykt ønske om fritidsbolig, og resten et ønske om å bosette seg i Luster. Selv om disse har ulike preferanser for eiendommen de eventuelt vil kjøpe, er det en klar oppfatning om at etterspørselen er betydelig større enn markedet.

De viktigste årsakene til at folk ikke vil selge synes å være at eiendommen er brukt som fritidsbolig og at folk ikke ønsker å selge eiendommen ut av slekta.

Erfaringer knyttet til prosjektgjennomføring: Lokal forankring og lokal kunnskap er avgjørende. Både i forhold til å få informasjon om eiendommer, eiere og potensielle kjøpere, men også for at lokal befolkningen skal få god informasjon og godt inntrykk av prosjektet. Slik kan befolkningen i bygdene på ulike vis være pådrivere for omsetning av eiendommer.

Å bruke lang tid, i betydningen av å ha gjentatte kontakter med hver eier over et langt tidsrom, ser ut til å være avgjørende. At prosjektet kun strekker seg over en toårsperiode kan derfor vise seg å være problematisk.

Ett av delmålene i prosjektet er å sørge for at en får på plass et opplegg som kan videreføres etter prosjektperioden. Dette vil derfor være viktig å fokusere på, uten at det er opplagt hvordan dette skal oppnås.

Å systematisere opplysninger om både eiere og selgere vil være viktig, slik at personer som eventuelt får et spesielt ansvar for tematikken etter prosjektperioden er over, får god tilgang til all informasjon som prosjektet samler inn.

I de personlige samtalene bør en nærme seg tematikken svært forsiktig, og være nøye med å vinkle prosjektet positivt og at omsetninger ofte kan være snakk om vinn-vinn situasjoner. Grunnen til at det er viktig å være nøye med dette er at det er svært sterke følelser i sving rundt dette.

Det er viktig å kommunisere til eierne at de sitter på en nøkkelressurs i forhold til videre liv for lokalsamfunnet.

Det er viktig å kommunisere til eierne at det kan være et marked for å få solgt eiendommen selv om den ligger tungvint til, er i dårlig forfatning, ligger langt unna et arbeidsmarked, butikk, skole eller lignende. At eierne selv ikke ser mulighetene for at den går an å bo der kan det likevel hende at andre gjør det.

8 Hva hemmer/fremmer omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer?

Det er liten tvil om at både datamaterialet fra de ulike kildene i denne utredningen og tidligere forskning peker i samme retning. Alt materiale vi sitter på viser at de følelsesmessige bindingene til landbrukseiendommer jevnt over er svært sterke. Det er selvsagt mange ting som spiller inn på folk sine avgjørelser, og vi har tidligere nevnt at dette er en svært kompleks tematikk. Det er derfor mange ulike tiltak som i gitte situasjoner kan ha effekt på folk sine avgjørelser i forhold til enkelteiendommer. Likevel er det svært tydelig at de sosiale eiendomsrelasjonene har svært mye å si i forhold til at det er så få av de nesten 35 000 ubebodde landbrukseiendommer rundt om i landet som er til salgs.

I innledningen viste vi til forskning som peker på at eierskap handler i stor grad om sosiale relasjoner i forhold til ett objekt, ikke om en-til-en-relasjoner mellom eier og et eiendomsobjekt. Dette vanskeliggjør arbeidet med å utforme eller tilpasse politiske og juridiske virkemidler som skal påvirke eieres handlinger. Slike virkemidler er i stor grad tvunget til å forholde seg til de formelle representasjonene av eierskap og eiendom – altså slik eierskapet er beskrevet i lovverk og andre formelle dokumenter. Forskning har også tidligere vist at graden av samsvar mellom hvordan eierskap formelt er representert gjennom lovverk og andre offentlige dokumenter og hvordan eierskapet faktisk oppleves, har betydning for hvor vellykket politiske og juridiske virkemidler kan være. At en eier har en følelse av å forvalte eiendommen på vegne av slekta, og dermed ikke føler seg fri til å ta avgjørelser uten at hele slekta står bak, kan for eksempel vanskelig tas hensyn til i ulike formelle virkemidler. Hvordan kan offentlige myndigheter regulere følelsene til folk?

Under skal vi drøfte fem vesentlige momenter i forhold til hva som hemmer og fremmer omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer basert på funnene i analysene gjort i forbindelse med denne utredningen, men vi vil også se dette litt i sammenheng med eksisterende forskning.

8.1 Følelser versus pris

Denne utredningen har altså vist, i samsvar med annen forskning, at eiers tilknytning til eiendommen er den faktoren som har desidert størst betydning for hvorfor man forsetter å eie en eiendom som man ikke selv bebor. Familietilknytningen til landbruks-eiendommer er sterk og det ligger en norm og en forventning til at eiendommen skal forbli i slektas eie, noe som altså betyr at tilknytningen både strekker seg bakover i generasjonene, men også framover til neste generasjon(er). Vi kan snakke om et «transgenerasjonelt» eierskap. Dermed oppleves slekta som egentlige eieren, mens

den som formelt står som eier forvalter eiendommen over et begrenset tidsrom. Det at et flertall tror at egne barn kommer til å ta over eiendommen betyr ikke nødvendigvis at de vil bosette seg på eiendommen. Det er minst like sannsynlig at det er et uttrykk for at en ser for seg at eiendommen også skal forbli i familiens eie i neste generasjon. Altså at det snarere er et uttrykk for den sterke familietilknytningen man føler til landbrukseiendommer.

I denne sammenhengen er det er verd å merke seg at det er en mindre sannsynlighet for at barna kommer til å ta over eiendommen jo større sannsynligheten er for at eierne selv kommer til å bosette seg på eiendommen de neste ti årene. Det er også, kanskje mer uventet, en mindre sannsynlighet for at barna kommer til å ta over eiendommen hvis deres foreldre har vokst opp på eiendommen, mens det ikke har noen betydning for barnas ønske om å ta over eiendommen hvorvidt deres foreldre har en tilknytning til stedet eiendommen ligger fra oppveksten eller ikke. En skulle kanskje ha forventet at sannsynligheten for at man vurderte sannsynligheten for at barna ville ta over eiendommen som større når nåværende eier var oppvokst på eiendommen og familietilknytningen dermed lå nærmere i tid. Når det motsatte er tilfelle kan det skyldes at man oppfatter at det er fattet en avgjørelse av nåværende eier på vegne av slekta om at eiendommen beholdes i slekta selv om eier ikke bor der. Videre kan dette tolkes som at når en avgjørelse først er tatt så er den tatt på vegne av et transgenerasjonelt eierskap, og å gjøre om på slike avgjørelser skal mye til.

Det at de som eier landbrukseiendommer i meget stor grad er opptatt av at eiendommen forblir i familien er interessant å se i sammenheng med at eiendommene er underlagt offentlig prisregulering. Storstad et al. (2009:130) skriver at «det er rimelig å tenke seg at i og med at prisreguleringen bidrar til en pris på eiendommen som i mange tilfeller er langt under markedsverdi, vil det være lettere for eieren å sitte på eiendommen nettopp fordi de inntekter et salg ville ha gitt er for lave til å veie opp for det å miste eiendommen ut av familien eie». Det vil si at når verdien man tillegger det at eiendommen er i familiens eie pluss eiendommens bruksverdi (som ofte er fritidsbruk) er høyere enn den verdien man kan hente ut av et salg, så beholder man eiendommen. Det vil igjen bety at for enkelte eiendommer – altså eiendommer som får en lavere verdi enn markedsverdien skulle tilsi – kan prisreguleringen bidra til at eiendommene ikke selges. Når det er sagt tyder funnene i denne utredningen på at det i de fleste tilfellene er enten urealistisk eller uaktuelt at selv markedsprisen på eiendommen kan overstige verdien av å beholde eiendommen i slekta.

Når vi sammenligner eiendommer som er underlagt prisregulering med de som ikke er det finner vi ingen forskjeller mellom gruppene i forhold til salgsvillighet. Flemseter (2009b) argumenterer i sin studie for at pris er viktig ved salg, men det tyder på at prisen blir viktig først etter at avgjørelsen om å selge er tatt. Verken Flemseter eller Mæland (2005) kunne for eksempel finne noen tydelige virkninger av hevingen av arealgrensen i konsesjonsloven i 2001 og 2003. Det er selvsagt grunn til å anta at det finnes en pris for de meste – inkludert ubebodde landbrukseiendommer, men tatt i betraktning både de følelsesmessige bindingene og det faktum at svært mange i Norge

faktisk har råd til å sitte på flere eiendommer, så er det lite som tyder på at mange er villige til å betale denne prisen for å oppfylle drømmen om et småbruk på landet. Eksemplet fra Luster der selgere fikk et betydelig tilskudd for å selge, men likevel valgte å beholde brukene, understreker dette poenget. Vi tror dermed at en oppheving av prisreguleringen vil ha liten innvirkning på omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer.

8.2 Landbrukseiendommer som fritidsboliger

Å ha eiendommen som fritidsbolig er oppgitt til å være en av de aller fremste grunnene til ikke å selge de ubebodde landbrukseiendommene. Å bruke eiendommen som fritidsbolig korrelerer også med ønske om å beholde eiendommen i familiens eie, men analysen sier ikke noe om det er ønske om å ha en fritidsbolig eller om det er ønske om å beholde eiendommen i familiens eie som motiverer til å bruke eiendommen som fritidsbolig. Altså; er det fordi man ønsker å beholde eiendommen i familiens eie som gjør at den blir fritidsbolig eller er det et genuint ønske om å ha en fritidsbolig nettopp her? Sannsynligvis er det en kombinasjon, men en skal ikke se bort fra at enkelte beholder eiendommen som fritidsbolig mer på grunn av normen om at landbrukseiendommer skal «være i familien», enn ut fra et oppriktig ønske om å ha nettopp denne eiendommen som fritidsbolig.

Dette samsvarer med den relativt begrensede forskningen som er gjort på hva som skiller småbruk som fritidsboliger fra andre typer fritidsboliger. Både Ericsson (2006) og Flemsæter (2009a) har påpekt at når eiere som bor på småbruket dør eller bestemmer seg for å flytte og la yngre generasjoner ta over, er det sannsynlig at småbruket blir konvertert fra bolig til fritidsbolig. Dermed kan folk brått befinne seg i en posisjon som eier av en fritidsbolig uten verken å ha planlagt det eller egentlig ville det. Slik kan småbruk som fritidsbolig kanskje blir en like stor byrde som glede.

Vi har funnet at det er en mindre sjanse for at eierne kommer til å bosette seg på de eiendommene som kan karakteriseres som fritidsboliger enn de andre eiendommene. Dette ser igjen ut til å bekrefte at mange av eierne av disse eiendommene ønsker å benytte eiendommene først og fremst til fritidsformål, og derfor verken ønsker å bosette seg på dem eller selge dem. Det er også en signifikant større sannsynlighet for at de eierne som er misfornøyd med sitt bosted i dag vil ønske å bosette seg på disse landbruks-eiendommene, enn de eierne som trives der de i dag bor. Dette underbygger det vi også har vært inne på tidligere, at når eiendommen først er etablert som en fritidsbolig så er en avgjørelse tatt, og da er det en omfattende prosess for en eier å gjøre om på denne avgjørelsen siden eiendommen fortsatt i stor grad forvaltes på vegne av slekta.

Det er et behov for mer kunnskap om hva det innebærer å ha en landbrukseiendom som fritidsbolig.

8.3 Lokalsamfunn versus slekt – ansvar, retter og plikter

Både analysene i denne utredningen og forskning gjort tidligere tyder på at ansvaret eiere føler overfor slekta og den enkelte eiendommen er betydelig større enn ansvaret de eventuelt måtte føle overfor lokalsamfunnet. Noen eiere har gitt uttrykk for at de har forståelse for at det er negativt for lokalsamfunnet at eiendommen står ubebodd, men det ansvaret de eventuelt måtte føle overfor lokalsamfunnet ser ut til å ha begrenset betydning for folk sine avgjørelser. Forvaltning av eierskap ser i stor grad ut til å være frakoblet fra lokalsamfunnet.

Noen prosjekter har bevisst informert alle innbyggerne i området der de har satt i gang prosjekt for å øke omsetningen av ubebodde eiendommer. Inntrykket fra de som har gjort dette er at dette har vært vellykkede grep i den forstand at prosjektene får en god lokal forankring. Ved at hele lokalsamfunn får eierskap til prosjektet kan det sette i gang prosesser man ellers ikke ville ha fått. En får utnyttet lokalkunnskapen og private relasjoner på en helt annen måte, og en vil også kunne oppnå at eiere vil «føle presset» mer, og eiere kan i større grad bli bevisst på hvor stor betydning nettopp deres eiendom faktisk har for lokalsamfunnet. På denne måten kan man aktivere en form for sosial sanksjonering basert på normer fremfor å måtte gå veien om juridiske eller andre formelle sanksjoner. Dette kan både være enklere og mer virkningsfullt.

Det kan være forskjellige måter å aktivisere lokalsamfunn, både der det pågår prosjekter og der det ikke gjør det, og der man får aktivisert slike sosiale prosesser kan dette hjelpe til å øke ansvaret eiere føler overfor lokalsamfunnet og på samme tid bryte ned noen av de svært sterke båndene mellom slekt og eiendom.

I denne sammenhengen er det også relevant å kaste et blikk mot eiendomsretten, så vel som eiendomsplikten. Står man som eier av en eiendom innebærer dette både rettigheter og plikter, juridisk så vel som normativt. Det er allment akseptert at utøvelsen av eierskap skal ikke være til for stor ulempe for andre, og eiendomsretten har derfor en rekke begrensninger i loverket som følge av dette. Ikke minst gjelder dette for loverket knyttet til landbrukseiendommer, men viktig er blant annet også begrensningene som ligger i Plan- og bygningsloven. At eiendommer står ubebodd og/eller er til nedfalls kan vurderes som en så stor ulempe for lokalsamfunnet at eiendomsretten kan begrenses eller bli opphevet for disse eiendommene. Dette kan begrunnes med at vanskjøtsel av bygninger eller jord har betydelige negative landskapsmessige konsekvenser med de indirekte følgene dette har for lokalsamfunnet, eller det kan begrunnes i forhold til at det hindrer bosetning og/eller næringsaktivitet i lokalsamfunnet. Risikoen det kan medføre at bygninger står til nedfalls er også et moment som kan vurderes i denne sammenhengen.

Det bør jobbes for at lokalsamfunnet får en mer betydningsfull rolle, både i folks bevissthet og i loverket.

8.4 Lovverk

Når det gjelder lovverket som disse eiendommene er relatert til vil vi, utover det vi allerede har presentert, her komme med noen overordnede betraktninger.

For det første vil vi påpeke at de fleste av de ubebodde landbrukseiendommene vi har sett på i denne utredningen i praksis verken oppfattes eller fungerer som næringsseiendommer. Eiendommene er derfor underlagt et lovverk som først og fremst har til formål å regulere næringsaktivitet. Vi tror det er viktig at man ser på mulighetene for å skille næringsseiendommer fra ikke-næringsseiendommer for å unngå at et omfattende lovverk beregnet på næringsseiendommer skal gjelde for svært mange rene bolig eller fritidseiendommer. I dag er det i første rekke arealgrenser man bruker som middel til dette, men størrelsen på eiendommene er i mange tilfeller lite relevant. Å finne andre måter å skille dette på er komplisert. En mulighet er å utforme lovverket i forhold til faktisk praksis og dermed bruk av eiendommene, men dette vil kunne ha uheldige utslag – både i forhold til at neste eier kan kjøpe eiendommer på ett vilkår og drive eiendommen på andre vilkår og i forhold til at mange vil gjøre tilpasninger til lovverket for å plassere sin eiendom i en annen juridisk kategori. Uansett hvilke modeller man ser på bør ulempene med en eventuell ny modell vurderes opp mot de relativt klare ulempene vi har med dagens system.

Vi vil også i understreke at det er grunn til å flytte debatten rundt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer vekk fra aksens regulering – deregulering. Denne utredningen viser viktigheten av normer og følelser knyttet til denne problematikken, og slikt er det vanskelig både å regulere og liberalisere seg bort fra. Det er ofte ikke en juridisk eller økonomisk rasjonell forståelse som ligger til grunn for folk sin opplevelse av eierskapet. Det er heller uformelle normative og moralske vurderinger rundt «riktig og gal» eller «passende og upassende» som er førende for forvaltningen av slektsgården. Det er ikke dermed sagt at lovverket ikke har betydning, men vi må konsentrere debatten rundt hvordan eierskap faktisk oppleves av den enkelte.

Det er imidlertid alltid vanskelig å isolere lovverket sin innvirkning på folk sine avgjørelser. For eksempel har arealgrensene i forhold til bo- og driveplikt, prisregulering og odel endret seg flere ganger i løpet av det siste tiåret, og det er svært vanskelig å finne de konkrete virkningene av disse lovendringene siden det er så mange andre faktorer som også spiller inn, og siden mange av disse andre faktorene også kan ha endret seg i den samme perioden. Når det gjelder de endrede arealgrensene viser de få studiene som er gjort på dette ingen tydelige tegn til endring i omsetningsmønstre på grunnlag av endringene (Flemsæter 2009b, Mæland 2005), men det er ikke dermed sagt at en kan avvise at endringene faktisk kan ha hatt konkret effekt i mange tilfeller.

Dirkete virkninger av lovverket

De mest iøynefallende virkningene av lovverk er de direkte konsekvensene av å enten følge lovverket eller bryte det. Dette kan føre til spesielle goder eller spesielle sanksjoner

som er formelt bestemt og regulert. Ut fra denne utredningen har vi et klart inntrykk av at både odelsloven og sameieloven kan ha direkte innvirkning på omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer, og da i første rekke negative innvirkninger.

Mange eiere gir uttrykk for at avgjørelser i forhold til salg, vedlikehold og bruk av eiendommen utsettes i påvente av at odelsberettigede skal bestemme seg for, eller bli gammel nok til å bestemme seg for, om vedkommende ønsker å ta over eiendommen. Det arbeidet det medfører å avklare om de odels- eller åsetesberettigede vi si fra seg rettene er omfattende, og disse både kompliserte og ofte følelseladede prosessene skal avklares mellom medlemmer av familie og slekt som kanskje ikke møtes så ofte. Det bør også nevnes at disse prosessene ofte er koblet til eiers dødsfall eller forestående dødsfall.

Når det gjelder sameie viser utredningen at der det er flere eiere involvert ligger avgjørelser ofte på vent, noe som kan føre til både manglende ansvarsfølelse fra den enkelte sameier, manglende vedlikehold og begrenset bruk av eiendommen. I likhet med spørsmål rundt odel er også diskusjonene blant sameierne rundt forvaltning av eierskapet gjerne noe som blir utsatt fordi det er snakk om tunge følelsesmessige prosesser, som også kan involvere betydelige økonomiske spørsmål. Det blir da lett å la være. Men selv om sameie kan gjøre at man unngår noen vanskelige avgjørelser kan det også for mange skape nye problemer, det har både Flemsæter og Setten (2009) og Mæland (2005) pekt på. Noen av sameierne kan for eksempel føle seg mer knyttet til eiendommen, de kan føle større ansvar enn andre på grunn av at de kanskje bor nærmere eiendommen eller noen kan for eksempel ha større økonomisk behov for å selge eiendommen. Sameie kan med andre ord i mange tilfeller virke destruktivt for eiendommen, landskapet og lokalsamfunnet, så vel som for relasjonene mellom de enkelte sameierne. Mæland (2005) peker på dette, og foreslår at det bør innføres konsesjon på sameie. Det tror vi er en fornuftig tanke.

Indirekte virkninger av lovverket

Lovverk har også en indirekte virkning gjennom at det i mange tilfeller kan være normdannende. Disse er mindre håndfaste, men kan i mange tilfeller være vel så tydelige og viktige. Spesielt tror vi det er viktig å reflektere rundt odelslovens normdannende virkning. Odelsinstituttet har røtter helt tilbake i vikingtiden og har hatt stor betydning relasjonen mellom slekt og eiendom. «Slektsgården» i Norge har en sterk og symbolsk betydning og er uomtvistelig knyttet til en helt bestemt eiendom. Odelsloven har opp gjennom årene hatt en konkret juridisk betydning for svært mange eiendomsoverdragelser, men det er grunn til å tro at odelstradisjonene også har hatt en sterk normdannende virkning som har gjort seg gjeldene også på eiendommer som faller utenfor odelsloven. Det er selvsagt ingen grunn til å tro at det er odelstradisjonene i Norge som alene er grunnen til de sterke bindingene mellom slekt og eiendom, men det er sannsynlig at den har hatt stor betydning. I Norge har vi for eksempel tradisjoner for å eie boligene vi bor i selv, og praksisen i mange eiendomsoverdragelser både av vanlige bolighus og landbrukseiendommer uten odel følger i stor grad odelstradisjonen.

Normer er noe som det ofte tar tid å endre, men vi har sett mange tilfeller på at det også kan gå relativt fort dersom man får en grundig offentlig debatt om et tema. Normene rundt røyking endret seg for eksempel veldig fort ved hjelp av ny kunnskap som ble lagt frem, omfattende debatt og ikke minst gjennom røykeloven. En lov eller lovendring vil ikke i seg selv nødvendigvis endre normer, men kan være et svært viktig bidrag, ikke minst gjennom at en diskusjon rundt lovforslag kan i seg selv føre til bevissthet rundt ett tema og dermed kan det også ligge til rette for norm- og holdningsendringer.

8.5 Marked

Markedet av kjøpere er selvsagt en helt essensiell faktor i forhold til omsetning av ubebodde landbrukseiendommer, og det er viktig å ha god kjennskap til dette markedet når politikk skal utformes for å øke omsetningen. I innledningen til denne utredningen presenterte vi det vi vet om dette markedet, men dette er helt klart utilstrekkelig. Gjennom oppslag i media kan man få inntrykk av at dette markedet er stort, men det er grunn til å være skeptisk til slike undersøkelser. Vi har simpelthen dårlig datamateriale til å si noe om de potensielle kjøperne.

Fra studien av de lokale og regionale prosjektene som har som mål å øke omsetningen av disse eiendommene er erfaringen at antallet potensielle kjøpere ikke er stort, men at det likevel er noen. Det ble også som nevnt gjort en begrenset undersøkelse av 205 potensielle kjøpere i Småbruksprosjektet i Vest-Telemark som viser at kjøperne ofte er relativt unge, god utdannede og ressurssterke familier som vil ut av et bymiljø og inn i landlige omgivelser. Og når vi vet at den ene familien kan bety svært mye for et lokalsamfunn er det viktig at denne familien faktisk får oppfylt drømmen om småbruket sitt.

Men problemet er at vi vet for lite om preferansene til de potensielle kjøperne. Vi vet for lite om hvor mange de er, hvor stor sjanse det faktisk er for at de vil gå til de skrittene å flytte, om tilstand på eiendommen de ønsker, om beliggenhet og lokalisering, om muligheter for næringsdrift, om avstand til større arbeidsmarked, for å nevne noe. Undersøkelser som er gjort på disse temaene er enten for begrensede eller for generelle til å utforme politikk på bakgrunn av.

Bruksverdien av resultatene i denne utredningen, som retter seg mot tilbudet av eiendommer, vil være noe begrenset uten større kunnskap om etterspørselsiden. Noen tiltak bør kunne iverksettes kun på bakgrunn av etter hvert omfattende kunnskap om eiere av ubebodde landbrukseiendommer, men noen av de mer omfattende tiltakene som vi foreslår at blir vurdert krever mer kunnskap om etterspørselen av eiendommene. Derfor mener vi det er stort behov for forskning som konkret retter seg mot interessenter og potensielle kjøpere av ubebodde landbrukseiendommer.

9 Råd

Avslutningsvis vil vi på bakgrunn av denne utredningen komme med konkrete råd som vi mener bør tas hensyn til i framtidig politikkutforming. Først gir vi råd i forhold til hva vi mener bør fokuseres på i forhold til å øke omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer. Det understrekes at de råd som her gis ikke er vurdert ut fra konsekvenser for landbrukspolitikken som helhet, men kun ut fra målsetningen om økt omsetning og bosetting i ubebodde landbrukseiendommer. Deretter gir vi råd i forhold til hvordan vi mener man best mulig kan drive lokale og regionale prosjekter for å øke omsetningen av ubebodde landbrukseiendommer.

9.1 Råd i forhold til omsetning av ubebodde landbrukseiendommer

- Man bør gjennomføre tiltak for å svekke både de formelle og uformelle båndene mellom slekt og eiendom generelt, og ubebodde landbrukseiendommer spesielt.
- Eiendommer som blir oppfattet og brukt som boligeiendommer bør ikke være underlagt et lovverk som er tilrettelagt for næringseiendommer. Man bør finne et alternativ til arealgrensen i lovverket for å skille næringseiendommer fra ikke-nærings-eiendommer.
- Formålene med de enkelte lovene som ubebodde landbrukseiendommer er påvirket av bør gjennomgås, og man må vurdere om virkningen lovverket har på eiendommene stemmer overens med formålet for loven.
- En bør legg opp til en prosess der man gjennomgår innholdet i eiendomsretten og eiendomsplikten man har i forhold til ubebodde landbrukseiendommer, og vurdere om ulempene et passivt eierskap har for lokalsamfunnet kan være grunn til å begrense den private eiendomsretten.
- Det bør jobbes for at lokalsamfunnet får en mer betydningsfull rolle, både i folks bevissthet og i lovverket. Man bør gjennomføre tiltak som fører til at eiere føler større ansvar for lokalsamfunnet og mindre for slekta.
- Det bør utredes ulike modeller for skattlegging av eiendom der det blir vurdert om ubebodde, eventuelt ubrukte, eiendommer kan få en særskilt skattlegging.
- En bred diskusjon om Odelsloven på bakgrunn av de negative effektene den kan ha på omsetting av eiendommer kan i seg selv øke bevisstheten rundt problematikken og dermed føre til norm- og holdningsendringer.

- Det bør vurderes om Odelsloven skal avskaffes eller eventuelt ha en omfattende revisjon i forhold til ulempene loven kan ha for omsetning av ubebodde landbruks-eiendommer.
- Det bør innføres konsesjon på opprettelse av sameier. Vilåårene for en slik konsesjon må utredes.
- Det bør legges opp til en differensiert politikk og lokale tilpasninger i forhold til forvaltning av ubebodde landbrukseiendommer.
- Man bør vurdere om det kan innføres nye tilføyelser eller retningslinjer i forhold til boplikten slik at det kan tas store lokale hensyn og at en kan begrunne krav om boplikt med at det er folk som vil kjøpe ubebodde landbrukseiendommer.

9.2 Råd i forhold til å drive prosjekter

- Prosjektene må ha en god lokal forankring, og helst komme som et utkomme fra lokalt forankrede prosesser.
- Målsetningene kan være konkrete omsetningstall, men like viktig er mål om bevisstgjøring og holdningsendringer blant eiere så vel som lokalbefolkningen ellers.
- Prosjektene bør ha støtte og eller finansiering fra kommunen, men det er en fordel dersom de blir drevet av en annen organisasjon – næringsforening, bygdelag eller lignende.
- Alle innbyggerne i området bør informeres godt om prosjektet. Bevisstgjøring holdningsendringer bør være det mest sentrale målet i prosjektene, og da er det viktig at det etableres en debatt i lokalsamfunnet. Da blir det lettere å kartlegge boliger og eierskap og det vil kunne utvikle seg et sosialt press mot eiere som ikke skjøtter eiendommene godt. En vil også kunne oppnå at eiere blir mer bevisst sitt ansvar overfor lokalsamfunnet, og de som ikke er sitt ansvar bevisst vil kunne oppleve en form for sosial sanksjonering.
- Suksessen av prosjekter vil delvis kunne være personavhengige. Det er en stor fordel dersom personen(e) som driver prosjektet er godt kjent og «respektet» i lokalsamfunnet.
- Tid er en svært viktig faktor. Det må planlegges slik at prosjektet har en form for oppfølging også etter at prosjektperioden er over.
- Prosjektene må ha en lokal referansegruppe som kan være støtte for den eller de som aktivt jobber med prosjektet. Gruppen bør bestå av representanter som kjenner lokalsamfunnet godt samt representanter som kjenner lovverk og prosesser i forvaltning og politikk.

- Når prosjektmedarbeidere tar opp tematikken med eiere er det helt avgjørende at vedkommende har godt kjennskap til, og forståelse for, de sterke følelsene som ofte er knyttet til eiendommene. En kan ikke vente at det er lett å åpne seg om dette til en fremmed prosjektmedarbeider med tanke på at dette gjerne er tema som det ofte er svært vanskelig å snakke om også innad i en familie.
- Det kan vurderes å opprette en nasjonal kompetansegruppe, med tverrsektoriell legitimitet, som kan være støtte og motivator for lokale prosjekter. Gruppen kan bestå av folk med erfaring fra lignende prosjekter, byråkrater og forskere. Siden flyten av informasjon mellom ulike prosjekter ser ut til å være god er det ikke sikkert dette er nødvendig, men det kan eventuelt være et tilbud for de som kan ha et slikt behov.

Referanser

- Blekesaune, A, Haugen, M, & Villa, M. 2010. The Dream of a Smallholding, *Sociologia Ruralis* 50, 225-241
- Blomley, N. 2005. Remember property. *Progress in Human Geography* 29, 125–127.
- Brown, K.M. 2007. Understanding the materialities and moralities of property: Reworking collective claims to land. *Transactions of the Institute of British Geographers* 32, 507–522.
- Ericsson, B. 2006. Fritidsboliger - utvikling og motiver for eierskap. *Utmark*, 1/2006.
- Flemsæter, F. 2009a. From “Home” to “Second Home”: Emotional Dilemmas on Norwegian Smallholdings. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 9, 406 - 423.
- Flemsæter, F. 2009b. Geography, Law and the Emotions of Property. Property Enactment on Norwegian Smallholdings, Norwegian University of Technology and Science, Trondheim.
- Flemsæter, F. & Setten, G. 2009. Holding property in trust: Kinship, law and property enactment on Norwegian smallholdings. *Environment and Planning A* 41, 2267-2284.
- Holder, J. & Harrison, C. 2003. Connecting Law and Geography. Holder, J. & Harrison, C. (eds.) *Law and Geography*. Current Legal Issues, 3-16. Oxford University Press, Oxford.
- Jones, M. 2006. Landscape, law and justice – concepts and issues. *Norsk Geografisk Tidsskrift-Norwegian Journal of Geography* 60, 1-14.
- Jukvam, D. 2002. *Inndeling i bo- og arbeidsmarkedsregioner*. Rapport 2002:20, Oslo: NIBR
- Lefebvre, H. 1991. *The production of space*. Blackwell, Oxford.
- Minogue, K.R. 1980. The concept of property and its contemporary significance. Pennock, J.R. & Chapman, J.W. (eds.) *Special issue on property*. Nomos.
- Mæland, H. 2005. Mange vil ha, men få vil selje, Rapport nr 222, Telemarksforskning, Bø.
- Olwig, K. 2005. The Landscape of ‘Customary’ Law versus that of ‘Natural’ Law. *Landscape Research* 30, 299-320.
- Peil, T. & Jones, M. (Eds.) 2005. *Landscape, Law and Justice*. Novus forlag, Oslo.
- Storstad, O., Forbord, M. & Almås, R. 2009. Boplikt i landbruket - bolyst eller botvang?: resultater fra en spørreundersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer. Rapport, 2/09. Bygdeforskning, Trondheim.
- Storstad, O., Forbord, M. & Blekesaune, A. 2007. *Boplikt i landbruket: en analyse av kommunal praksis*. Rapport, 7/07. Bygdeforskning, Trondheim.

Vedlegg 1: Oversikt over tiltak som har vært iverksatt for å fremme bosetning på ubebodde landbrukseiendommer i Norge

Navn på prosjekt	Tidsperiode for prosjekt	Geografisk område
Bill.mrk. Gardskjøp	1998-2000	
BLEST i Havlandet	2009-2011	Lavangen, Gratangen og Skånland. (Sør-Troms).
Boplikt - en analyse av erfaring i Hedmark	2007.	Hedmark.
Bosettingsprosjektet		
	2007-	Meråker
Bygder også for byfolk		Hyllestad, Fjaler og Askvoll (Sogn og Fjordane).
Bygdeutvikling i Våler		Våler kommune (Hedmark).
De sku bo folk i husan	2005-2006	Saltdal, Beiarn, Fauske, Sørfold, Hammarøy, Bodø (Nordland).
Den levende bygda	2007-2010	Vegårshei kommune (Aust Agder).
Det moderne klyngetun - buplass for fleire enn bønder	2005.	Sogn og Fjordane
Fiskarbonden sin arv	2005-2009	Averøy, Fræna, Haram, Giske og Herøy (Møre og Romsdal).
Folk i alle hus		Nesset kommune (Møre og Romsdal).
Folk i fleire hus. Heilårsbruk av hus på gard og i grend i Luster kommune	2010-2012	Luster (Sogn og Fjordane).
Fra tomme fjøs til nærings- og kulturinstitusjon	2008-2010	Nordland.
Framtidslandbruket i Tolga	2007-2008	Tolga (Hedmark).
Garbruk.no (møteplass for kjøp, salg og utleie av landbrukseiendommer)		Nasjonalt prosjekt.
Grønn tilflytting til Skjerstad	2006-2008	Skjerstad, bydel i Bodø (Nordland).
Heidal 2010	2005.	Sel kommune (Oppland).
Heime og på støle		Vestre- Slidre (Oppland).
Hovin Utvikling. Prosjekt tilflytning	2008-2010	Hovin, Tinn kommune (Telemark).

Hus til folk i Østerdalen	2010-2014	Hedmark og Sør-Trøndelag.
Jordformidlingsprosjektet	2000-2003	Stranda, Tingvoll, Rindal, Gjemnes, og Rauma (Møre og Romsdal).
Jølster	2009-	Jølster kommune (Sogn og Fjordane).
Kartlegg mulighetene	2005-2009	Saltdal og fem andre Salten-kommuner (Nordland).
Kartlegg mulighetene	2005-	Audnedal, Marnardal, Kvinesdal, Lindesnes, Vennesla og Åseral (Aust-Agder).
Kartlegging av landbruksnæringen i Hemne kommune	2008.	Hemne (Sør-Trøndelag)
Liv i Lom	2008.	Lom kommune (Oppland).
Liv i Vinje	2009-	Vinje kommune (Telemark).
Liv Laga i Lårdal	2008-2011	Lårdal (Telemark)
Liv og lys i gammelfjøsane		
Lys i alle glas	2007-	Ål, Gol, Hol, Hemsedal, Nes, Flå, Numedal; Nore og Uvdal, Rollag, Flesberg, samt kommunene Sigdal, Krødsherad og Modum (Buskerud).
Lys i alle grender	2007.	Holtålen (Sør-Trøndelag).
Lys og varme i alle hus	2010-	Hyllestad kommune (Sogn og Fjordane).
Mykland (Salg av landbrukseiendommer)		Mykland, Froland kommune (Aust-Agder).
Optimistbygder	2007-2010	Bessaker i Roan kommune, Budalen i Midtre Gauldal kommune, Hasselvika i Rissa kommune, Lønset i Oppdal kommune og Sætervik og Vingsand i Osen kommune (Sør Trøndelag).
Placement	2003-	
Prosjekt Gardsformidling	1999-2000	Luster kommune (Sogn og Fjordane).
Prosjekt GARSBRUK i Åseral		Åseral kommune (Vest-Agder).
Rekrutteringsprosjektet i Nord-Salten	2007-2009	Hamarøy, Tysfjord og Steigen (Nordland).
Samse Tak (kartlegging av ledige småbruk)	2004-2006	Halsa kommune (Møre og Romsdal).

Slipp oss til	2006-2007	Sokndal kommune (Rogaland).
Slipp oss til		Hordaland.
Slipp oss til	2007-	Kvinesdal commune (Vest Agder).
Slipp oss til - ungdom inn i landbruket	2006-2008	Oppland (ikke Valdres og Nord Gudbrandsdalen)
Slipp oss til - ungdom inn i landbruket	?	
Slipp oss til. Kvinnherad. Kartlegging av landbrukseiendommer.		Kvinnherad (Hordaland).
Småbruksprosjektet i Valle	2009-2012	Valle kommune (Aust- Agder).
Småbruksprosjektet i Vest-Telemark	2000-2002	Vest-Telemark.
Snu Åmli		Åmli kommune (Aust-Agder).
Styrking av bosetting i Iveland kommune	2004-2007	Iveland kommune (Aust-Agder)
Tilflytting til Nordfjord	2005-2008	Nordfjord (Hornindal, Stryn, Eid, Gloppen, Vågsøy, Bremanger og Selje) (Sogn og Fjordane).
Unge, bygda og landbruket		
Vi snur vinden – fleire folk til Vest-Telemark	2006.	Sju kommuner Telemark.
Vi vil ha lys i alle grender		Folldal kommune (Hedmark).
Øyfjell City	2007.	Vinje (Telemark)

Vedlegg 2: Spørreskjema

Norsk senter for bygdeforskning
Universitetssenteret Dragvoll
7491 Trondheim

Trondheim 28. april 2008



Til eiere av landbrukseiendommer: Spørreundersøkelse om boplikt i landbruket

Du har nå mottatt spørreundersøkelsen "Boplikt i landbruket" fra Norsk senter for bygdeforskning i Trondheim. Landbrukseiendommer er i offisiell statistikk definert som *eiendommer med minst 5 dekar dyrket areal eller minst 25 dekar annet areal*, for eksempel skog. **Ifølge dette registeret eier du en eller flere landbrukseiendommer**, og du er tilfeldig trukket ut til denne undersøkelsen. Utvalget er trukket av Statistisk sentralbyrå fra Statens landbruksforvaltnings register over landbrukseiendommer.

Dette spørreskjemaet er en viktig datakilde i et forskningsprosjekt som skal se på ulike sider av hvordan regelen om boplikt i landbruket fungerer. Forskningsprosjektet er finansiert av Forskningsmidlene over jordbruksavtalen, og oppdragsgiver er Statens landbruksforvaltning.

Hvorfor fylle ut spørreskjemaet?

Dette er første gang det lages en omfattende, landsrepresentativ undersøkelse om boplikten hvor det hentes inn informasjon fra eierne av landbrukseiendommer. Du har derfor en unik mulighet til å bidra til økt kunnskap om virkningen av boplikten. Slik kunnskap vil i neste omgang være viktig i debatten om, og utformingen av, regelverket for boplikt i landbruket. Det er ikke nødvendig å ha verken kunnskaper om eller klare synspunkter på boplikten for å fylle ut skjemaet. For oss er det viktig at *alle* svarer, uavhengig av hva man måtte mene eller kunne om boplikten. Det er også svært viktig at du svarer selv om du selv ikke driver eiendommen og/eller ikke bor der.

Alle som fyller ut og returnerer skjemaet i den ferdigfrankerte konvolutt får delta i en trekning av følgende premier: Ett reisegavekort på 5000 kr, ti premier med fem flakslodd, tre premier med Norges landbrukshistorie (fire bind) og fem bokpremier.

Konfidensialitet og anonymitet

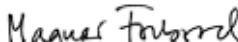
Din deltakelse i undersøkelsen er frivillig. Alle svarene behandles konfidensielt av meningsmålingsinstituttet Sentio, som står for den praktiske gjennomføringen av undersøkelsen. Svarene du gir, vil ikke kunne spores tilbake til deg, og koden som er påført skjemaet skal kun brukes til å registrere hvem som har svart på undersøkelsen med tanke på utsending av purrebrev. Navnelistene blir slettet med en gang datainnsamlingen er gjennomført og senest 31. juli 2008. Opplegget for undersøkelsen er godkjent av Personvernombudet for forskning, Norges samfunnsvitenskapelige datatjeneste AS.

Vi håper at du ser verdien av å delta i undersøkelsen og at du tar deg tid til å fylle ut skjemaet og returnere det i den vedlagte ferdigfrankerte konvolutt **innen 15. mai**.

På neste side vil du finne instruksjoner for utfylling av selve skjemaet.
På forhånd takk for hjelpen og lykke til!

Med vennlig hilsen


Dr. philos Reidar Almås,
Professor


Dr. ing Magnar Forbord
Forsker


Dr. polit Oddveig Storstad
Forsker

HVORDAN FYLLE UT SKJEMAET

For det første er det den personen som mottok skjemaet som bes besvare undersøkelsen, altså den personen brevet var adressert til.

Hvis du eier flere enn én landbrukseiendom:

Noen av dere er registrert som eier (hjemmelshaver) av mer enn én *landbrukseiendom*. Her er det flere mulige situasjoner:

1. Hvis du **eier og bor** på en landbrukseiendom og i tillegg **eier** en annen landbrukseiendom, svarer du for **den eiendommen som du ikke bor på**.
2. Hvis du **eier og bor** på en landbrukseiendom og i tillegg eier **flere** landbrukseiendommer som du ikke bor på, svar på vegne av den eiendommen du ikke bor på og som har *størst areal dyrket mark, eller totalareal hvis det ikke er dyrket mark på noen av eiendommene*.
3. Hvis du **ikke bor** på en landbrukseiendom som du selv eier (hjemmelshaver), men eier flere landbrukseiendommer, svar for den av landbrukseiendommene du eier med *størst areal dyrket mark, eller totalareal hvis det ikke er dyrket mark på noen av eiendommene*.

Det kan være vanskelig å definere eksakt hva som er én landbrukseiendom, og det gjelder nok spesielt for de av dere som driver landbruk på eiendommen. Mange har kjøpt opp hele eller deler av andre landbrukseiendommer og har innlemmet disse i hovedeiendommen. Selv om denne da formelt består av flere eiendommer utgjør den én driftsenhet. Betrakt da dette som **én eiendom** i denne undersøkelsen. Hvis du derimot eier en landbrukseiendom som ligger så langt unna hovedeiendommen at disse ikke drives som en driftsenhet, skal de her sees som to eiendommer.

Hvis du er i tvil om hvilken eiendom du skal svare på vegne av, så ta gjerne kontakt med oss: Oddveig Storstad telefon: 73 59 24 25 (kontor) eller 48 11 94 97 (mobil)
e-post: Oddveig.Storstad@bygdeforskning.no

Du skal ikke besvare hele skjemaet

Skjemaet er delt i fem deler og du skal besvare tre av de fem delene:

Del A: Skal besvares av alle (spørsmål 1 til 76)

Del B: Skal besvares av dere som bor på landbrukseiendommen dere eier (sp.m. 77-84)

Del C: Skal besvares av dere som ikke bor på landbrukseiendommen dere eier (sp.m. 85-98)

Del D: Skal besvares av dere som har overtatt eiendommen konsesjonsfritt (sp.m. 99-111)

Del E: Skal besvares av dere som har søkt og fått konsesjon på eiendommen (sp.m. 112-114)

Det vil si at du i tillegg til å besvare **del A**, skal besvare **enten del B eller C og enten del D eller E**, altså totalt tre av de fem delene som skjemaet består av. Du vil få instruksjer gjennom hele skjemaet hvilke deler og spørsmål som du skal besvare.

Du må trolig påregne 30 minutter for å fylle ut skjemaet. Ingen av spørsmålene innebærer at du trenger å lete i andre dokumenter for å svare. Er du i tvil om svaret, ber vi deg gi et best mulig anslag fremfor å la være å svare.

Annonsering av premievinnere

Hvis du ikke ønsker å delta i trekningen av premier må du krysse av for dette helt sist i skjemaet. Hvem som er de heldige vinnerne av de ulike premiene (se første side) vil bli annonsert på Bygdeforskning sin hjemmeside (www.bygdeforskning.no) i midten av juni.

Kontaktinformasjon

Hvis du har kommentarer til skjemaet, undersøkelsen eller forhold vedrørende boplikten som du føler du ikke får gitt uttrykk for gjennom å fylle ut skjemaet, kan du legge ved disse kommentarene skriftlig på et eget ark når du returnerer skjemaet, eller du kan sende kommentarene på en e-post til Oddveig.Storstad@bygdeforskning.no.

Lykke til med utfyllingen!

UTFYLLINGSVEILEDNING

Følg instruksjonene underveis.

Bruk svart eller blå penn og sett kryssene slik: ☒ og ikke slik: ☐

Hvis du har krysset av i feil rute, markerer du dette ved å skravere hele ruten slik: ☒

DEL A (SPØRSMÅL 1 TIL 76)
SKAL BESVARES AV ALLE

1. Står du registrert som eier (hjemmelshaver) av flere enn én landbrukseiendom? Sett ett kryss!

☐ Ja ☐ Nei [GA TIL SPØRSMÅL 3](#)

2. Hvor mange landbrukseiendommer står du registrert som eier av? Sett ett kryss!

☐ 2 landbrukseiendommer ☐ 3 landbrukseiendommer ☐ 4 eller flere landbrukseiendommer

MINNER OM AT DU KUN SKAL SVARE PÅ VEGNE AV ÉN EIENDOM, SE SIDE 2 FOR INSTRUKSER FOR HVILKEN EIENDOM DU SKAL SVARE FOR!

3. Består landbrukseiendommen som du skal svare for egentlig av flere eiendommer (ulike gårds- og bruksnummer), men som drives som én driftsenhet? Sett ett kryss!

☐ Ja ☐ Nei

4. Hvem er registrert som eier (hjemmelshaver) av denne eiendommen? Sett ett kryss!

☐ Jeg alene ☐ Jeg sammen med andre enn ektefelle/samboer
☐ Jeg sammen med ektefelle/samboer ☐ Min ektefelle/samboer sammen med søsken
☐ Min samboer/ektefelle alene ☐ Annet, hva

SÅ HAR VI NOEN SPØRSMÅL OM DEG OG DIN BAKGRUNN

5. Kjønn	☐ Kvinne ☐ Mann	6. Hvilket år er du født?	1 9
-----------------	---	----------------------------------	-----

7. Hva er din høyeste fullførte utdanning? Sett ett kryss!

☐ Folkeskole (inntil 7 års skolegang)
☐ Ungdomsskole/realskole (9-10 års skolegang)
☐ Videregående skole, yrkesfag
☐ Videregående skole, allmennfag
☐ Universitet/høgskole inntil 4 år
☐ Universitet/høgskole mer enn 4 år

8. Hva er din ektefelle/samboers høyeste fullførte utdanning? Sett ett kryss!

☐ Har ikke ektefelle/samboer
☐ Folkeskole (inntil 7 års skolegang)
☐ Ungdomsskole/realskole (9-10 års skolegang)
☐ Videregående skole, yrkesfag
☐ Videregående skole, allmennfag
☐ Universitet/høgskole inntil 4 år
☐ Universitet/høgskole mer enn 4 år

9. Har du eller din samboer/ektefelle odelsrett til eiendommen? Sett ett kryss!

☐ Ja, jeg
☐ Ja, min samboer/ektefelle
☐ Nei
☐ Vet ikke

10. Tenker du på deg selv først og fremst som gårdbruker, eller er din yrkes-identitet mest knyttet til et annet yrke? Sett ett kryss!

☐ Gårdbruker
☐ Annet yrke
☐ Vet ikke

11. Hvilke av disse organisasjonene er du eller din samboer/ektefelle medlem av?

Sett ett kryss for hver organisasjon du/dere er medlem av!

☐ Norges Bondelag ☐ Norsk Bonde- og Småbrukarlag ☐ Skogeierlag (Skogeierforbundet)

12. Hvordan vil du beskrive stedet hvor du vokste opp? Sett ett kryss!

☐ Storby, sentral beliggenhet
☐ Storby, ytre bydeler
☐ Forstad til storby
☐ Mellomstor by, sentral beliggenhet
☐ Mellomstor by, ytre bydeler
☐ Mindre by
☐ Tettsted
☐ Bygd

13. Hvis du har samboer/ektefelle: Hvordan vil du beskrive stedet hvor han/hun vokste opp? Sett ett kryss!

☐ Storby, sentral beliggenhet
☐ Storby, ytre bydeler
☐ Forstad til storby
☐ Mellomstor by, sentral beliggenhet
☐ Mellomstor by, ytre bydeler
☐ Mindre by
☐ Tettsted
☐ Bygd

14. Har du og din eventuelle samboer/ektefelle tilknytning til <u>stedet der eiendommen ligger</u> gjennom oppvekst og/eller egen familie/slekt? Sett ett kryss per linje!	
Ja, jeg	Ja min samboer/ektefelle
Nei	Nei
Tilknytning til stedet gjennom oppvekst	Tilknytning til stedet gjennom egen familie/slekt
15. Hvor godt trives du på det <u>stedet du nå bor</u> på en skala fra 1 (trives svært godt) til 7 (mistrives)? Sett ett kryss!	
Trives svært godt Mistrives 1 2 3 4 5 6 7	
16. Hvordan vil du beskrive stedet hvor du/dere bor i dag? Sett ett kryss!	
☐ Storby, sentral beliggenhet ☐ Storby, ytre bydeler ☐ Forstad til storby ☐ Mellomstor by, sentral beliggenhet	☐ Mellomstor by, ytre bydeler ☐ Mindre by ☐ Tettsted ☐ Bygd
17. Har du egne barn? Sett ett kryss! ☐ Ja, har ett barn ☐ Ja, har to barn ☐ Ja, har tre barn ☐ Ja, har fire eller flere barn ☐ Nei, har ikke barn GA TIL SPØRSMÅL 22	18. Hvor gammelt er ditt eldste barn, og er det en gutt eller ei jente? Mitt eldste barn er år Mitt eldste barn er ☐ Jente ☐ Gutt
19. Hvor sannsynlig tror du det er at ett av dine barn kommer til å ta over eiendommen? Sett ett kryss! Kommer helt sikkert til å ta over Kommer helt sikkert ikke til å ta over	
1 2 3 4 5 6 7	
20. Hvem av dine barn <u>tror</u> du det er <u>most sannsynlig</u> at kommer til å ta over eiendommen? Sett ett kryss! ☐ Eldste sønn ☐ Eldste datter ☐ Yngre sønn ☐ Yngre datter ☐ Ingen av barna ☐ Vet ikke	21. Hvis det er boplikt på eiendommen: Vil boplikten påvirke hvem av barna som kommer til å ta over eiendommen? Sett ett kryss! ☐ Ja, i høyeste grad ☐ Ja, sannsynligvis ☐ Ja, kanskje ☐ Nei ☐ Vet ikke
22. Hvis det var Stortingsvalg i morgen, hvilket parti ville du da stemt på? Sett ett kryss!	
☐ Arbeiderpartiet ☐ Fremskrittspartiet ☐ Høyre ☐ Kristelig Folkeparti	☐ Rødt ☐ Senterpartiet ☐ Sosialistisk Venstreparti ☐ Venstre
23. Hva var <u>din personlige</u> samlede brutto inntekt og <u>husstandens</u> samlede brutto inntekt i 2007? Det vil si samlet inntekt før skatt og fradrag. Sett ett kryss i hver kolonne!	24. Hvor stor var hus-standens samlede netto <u>næringsinntekt</u> fra land-brukseiendommen (inkl. leieinntekter) i 2007? Sett ett kryss!
Din personlige brutto inntekt 2007 Husstandens brutto inntekt 2007 Mindre enn 100 000 kr..... ☐ ☐ 100 000 – 199 999 kr..... ☐ ☐ 200 000 – 299 999 kr..... ☐ ☐ 300 000 – 399 999 kr..... ☐ ☐ 400 000 – 499 999 kr..... ☐ ☐ 500 000 – 749 999 kr..... ☐ ☐ 750 000 – 999 999 kr..... ☐ ☐ Mer enn 1 000 000 kr..... ☐ ☐	☐ Ingen næringsinntekt/negativ inntekt ☐ Mindre enn 50 000 kroner ☐ 50 000 – 99 999 kroner ☐ 100 000 – 149 999 kroner ☐ 150 000 – 199 999 kroner ☐ 200 000 – 299 999 kroner ☐ 300 000 - 399.999 kroner ☐ Over 400 000 kroner

36. I hvor stor grad ser du på eiendommen som en god <u>pengeplassering</u>? Sett ett kryss! ☐ I meget stor grad ☐ I stor grad ☐ I noen grad ☐ I liten grad ☐ Ikke i det hele tatt	37. I hvor stor grad ser du på eiendommen som en investering i <u>bosted</u> for kommende generasjoner? Sett ett kryss! ☐ I meget stor grad ☐ I stor grad ☐ I noen grad ☐ I liten grad ☐ Ikke i det hele tatt
---	--

DE NESTE SPØRSMÅLENE DREIER SEG OM NÆRINGSDRIFT PÅ EIENDOMMEN

38. Er det søkt om produksjonstilskudd for jordbruksdrift på eiendommen i løpet av de siste 12 månedene? Sett ett kryss! ☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

39. Hvor lenge er det siden at det var produksjonsdyr (husdyr) på eiendommen? Sett ett kryss! ☐ Det er fortsatt produksjonsdyr på eiendommen ☐ Mindre enn 2 år siden ☐ 2-9 år siden ☐ 10-24 år siden ☐ 25-49 år siden ☐ 50 år eller lenger siden ☐ Vet ikke	
---	--

40. Beskriv bruken av <u>jordbruksarealet</u> (dyrka mark) på eiendommen i dag og hva som er den <u>mest sannsynlige</u> bruken av jordbruksarealet på eiendommen <u>om fem år</u>? Sett eventuelt flere kryss i hver av de to kolonnene!		
	I dag	Om fem år
Jeg/vi driver alt jordbruksareal på eiendommen.....	☐	☐
Jeg/vi driver deler av jordbruksarealet på eiendommen	☐	☐
Alt jordbruksareal er utleid.....	☐	☐
Deler av jordbruksarealet er utleid	☐	☐
Alt jordbruksareal ligger brakk.....	☐	☐
Deler av jordbruksarealet ligger brakk.....	☐	☐
Eiendommen er overdratt til neste generasjon/solgt.....	☐	☐

41. Dersom du kunne velge helt fritt uten å ta noen hensyn, hvilket av de følgende alternativene ville du foretrekke for deg selv? Sett ett kryss! ☐ Heltids næringsdrift på eiendommen ☐ Deltidsarbeid ved siden av næringsdrift ☐ Heltidsarbeid ved siden av næringsdrift ☐ Heltidsarbeid uten næringsdrift ☐ Ingen av disse/vet ikke	42. Har eiendommen rettigheter til jakt eller fiske? Sett eventuelt flere kryss! ☐ Nei ☐ Ja, småviltjakt ☐ Ja, storviltjakt ☐ Ja, fiske etter laks/sjøørret i elv ☐ Ja, innlandsfiske i vann/innsjø
--	---

43. Driver du med utleie av rettigheter til jakt og fiske? Sett eventuelt flere kryss! ☐ Ja, gjennom grunneierlag o.l. ☐ Ja, direkte utleie ☐ Nei
--

44. Hvor godt egnet mener du at eiendommen, slik den er i dag, er for hver av de næringene som er nevnt nedenfor? Sett ett kryss per linje!				
	Meget godt egnet	Godt egnet	I noen grad egnet	Uegnet
Landbruksdrift, planteproduksjon	☐	☐	☐	☐
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon	☐	☐	☐	☐
Skogsdrift.....	☐	☐	☐	☐
Produksjon og/eller levering av virke fra eiendommen til biobrensel (ved, flis, groft ol.).....	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leiekjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.....	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/opplevelse/omsorg (overnatting, servering på eller ved gården, guiding etc.).....	☐	☐	☐	☐
Foredling og/eller salg av gårdsmat	☐	☐	☐	☐
Utleie av storviltjakt.....	☐	☐	☐	☐
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	☐	☐	☐	☐

45. Har du/dere vurdert å starte opp med næringsvirksomhet på eiendommen?
Sett ett kryss per linje!

	Driver i dag	Ja, har konkrete planer	Ja, har vurdert	Nei
Landbruksdrift, planteproduksjon	☐	☐	☐	☐
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon	☐	☐	☐	☐
Skogsdrift.....	☐	☐	☐	☐
Produksjon og/eller levering av virke til biobrensel (ved, flis, grot ol.)	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leiekjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/opplevelse/omsorg (overnatting, servering på eller ved gården, guiding etc.)	☐	☐	☐	☐
Foredling og/eller salg av gårdsmat	☐	☐	☐	☐
Utleie av storviltjakt.....	☐	☐	☐	☐
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	☐	☐	☐	☐
Annet, hva:	☐	☐	☐	☐

46. For hver av de næringene du har krysset av for i spørsmål 45: Er det du eller din eventuelle samboer/ektefelle som driver eller har planer om å starte opp med hver av næringsvirksomhet på eiendommen? Sett ett kryss per linje!

	Jeg alene	Min ektefelle/ samboer alene	Begge i fellesskap
Landbruksdrift, planteproduksjon	☐	☐	☐
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon	☐	☐	☐
Skogsdrift.....	☐	☐	☐
Produksjon og/eller levering av virke fra eiendommen til biobrensel (ved, flis, grot ol.).....	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leiekjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/opplevelse/omsorg (overnatting, servering på eller ved gården, guiding etc.)	☐	☐	☐
Foredling og/eller salg av gårdsmat	☐	☐	☐
Utleie av storviltjakt.....	☐	☐	☐
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	☐	☐	☐
Annet, hva	☐	☐	☐

47. Hvor mye arbeidstid la du og din eventuelle samboer/ektefelle ned i hver av de næringene som er nevnt nedenfor i 2007? Sett ett kryss per linje!

	Ikke noe	Lite	En del	Mye
Landbruksdrift, planteproduksjon	☐	☐	☐	☐
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon.....	☐	☐	☐	☐
Skogsdrift	☐	☐	☐	☐
Produksjon og/eller levering av virke til biobrensel (ved, flis, grot ol.).....	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leiekjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/opplevelse/omsorg (overnatting, servering på eller ved gården, guiding etc.).....	☐	☐	☐	☐
Foredling og/eller salg av gårdsmat.....	☐	☐	☐	☐
Utleie av storviltjakt	☐	☐	☐	☐
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	☐	☐	☐	☐

48. Hvor viktig er inntekten fra hver av de næringene som er nevnt nedenfor for deg/dere? Sett ett kryss per linje!

	Meget viktig	Ganske viktig	Noe viktig	Lite viktig/uviktig
Landbruksdrift, planteproduksjon	☐	☐	☐	☐
Landbruksdrift, kjøtt-, melk- og/eller eggproduksjon	☐	☐	☐	☐
Skogsdrift	☐	☐	☐	☐
Produksjon og/eller levering av virke til biobrensel (ved, flis, grot ol.)	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen brøyting, slått, leiekjøring, gårdssag, bygningsarbeid ol.	☐	☐	☐	☐
Næringsvirksomhet innen reiseliv/turisme/opplevelse/omsorg (overnatting, servering på eller ved gården, guiding etc.)	☐	☐	☐	☐
Foredling og/eller salg av gårdsmat	☐	☐	☐	☐
Utleie av storviltjakt	☐	☐	☐	☐
Utleie av laksefiske/sjøørretfiske	☐	☐	☐	☐
Inntekter fra utleie av bygninger og/eller jord på eiendommen	☐	☐	☐	☐

49. Har du jobb utenfor eiendommen (altså i tillegg til eventuell næringsvirksomhet på eiendommen)? Sett ett kryss!

- ☐ Ja, på heltid
☐ Ja, i 50%-stilling eller mer
☐ Ja, i mindre enn 50%-stilling
☐ Nei

50. Har din samboer/ektefelle jobb utenfor eiendommen (altså i tillegg til eventuell næringsvirksomhet på eiendommen)? Sett ett kryss!

- ☐ Har ikke ektefelle/samboer
☐ Ja, på heltid
☐ Ja, i 50%-stilling eller mer
☐ Ja, i mindre enn 50%-stilling
☐ Nei

51. Jobber du i offentlig eller privat sektor? Sett ett kryss!

- ☐ Offentlig sektor
☐ Privat sektor
☐ Har ikke jobb

52. Jobber din ektefelle/samboer i offentlig eller privat sektor? Sett ett kryss!

- ☐ Har ikke ektefelle/samboer
☐ Offentlig sektor
☐ Privat sektor
☐ Har ikke jobb

53. Vi har videre noen påstander: I hvilken grad er du enig i følgende påstander? Sett ett kryss per linje!

	Helt uenig	Delvis uenig	Både og	Delvis enig	Helt enig
Jeg opplever meg selv som bonde	☐	☐	☐	☐	☐
Gårdsdrift er mer en livsstil enn et yrke	☐	☐	☐	☐	☐
For å kunne kalle seg bonde må man ha en viss produksjon av mat, fôr og/eller skog/tømmer	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg passer ikke inn i den tradisjonelle definisjonen av bonde	☐	☐	☐	☐	☐
De som kun driver med annen næringsdrift på gården enn tradisjonelt landbruk, er ikke bønder	☐	☐	☐	☐	☐
Sannsynligheten for at eiendommens ressurser utnyttes til næringsvirksomhet er større hvis man selv bor på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Jorda på eiendommen drives like godt selv om eieren ikke bor der	☐	☐	☐	☐	☐

DE NESTE SPØRSMÅLENE DREIER SEG OM EIENDOMMENS BELIGGENHET

54. Hvor lang reisetid er det fra eiendommen til nærmeste kommunesentrum i en kommune med mer enn 15 000 innbyggere? Sett ett kryss!

- Mindre enn 15 minutter ☐ 15-29 minutter ☐ 30-44 minutter ☐ 45 minutter-1 time ☐ Mer enn 1 time ☐

55. Hvor langt er det fra eiendommen til nærmeste dagligvarebutikk, barneskole, legesenter, bensinstasjon og din eventuelle arbeidsplass? Sett ett kryss per linje!

	Mindre enn 2 km	2-4,9 km	5-9,9 km	10-24,9 km	25-49,9 km	50 km eller mer
Til nærmeste dagligvarebutikk	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Til nærmeste barneskole	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Til nærmeste legesenter	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Til nærmeste bensinstasjon	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Til din eventuelle arbeidsplass	☐	☐	☐	☐	☐	☐

56. Hvor attraktivt mener du at området eiendommen ligger i er som boligområde, som område for fritidsboliger og som arbeidsmarked? Sett ett kryss per linje!

	Svært attraktivt	Ganske attraktivt	Noe attraktivt	Lite attraktivt	Ikke attraktivt
Som boligområde	☐	☐	☐	☐	☐
Som område for fritidsboliger	☐	☐	☐	☐	☐
Som arbeidsmarked	☐	☐	☐	☐	☐

57. Hvor sentral opplever du at eiendommens beliggenhet er på en skala fra 1 (svært sentral) til 7 (svært usentral)? Sett ett kryss!

Svært sentral	2	3	4	5	6	Svært usentral
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

58. Vi har videre noen påstander: I hvilken grad mener du at hver av disse passer som beskrivelse av stedet hvor din eiendom ligger? Sett ett kryss per linje!

	Godt	Nokså godt	Verken godt el. dårlig	Nokså dårlig	Dårlig	Vet ikke
Har et aktivt og godt kulturliv	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Har godt samhold og et trivelig miljø	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Er åpent, inkluderende og tolerant	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Er trygt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Er rolig og stille	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Har en vakker natur/et vakkert kulturlandskap	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Har gode muligheter for friluftsliv	☐	☐	☐	☐	☐	☐

59. Vi har videre noen påstander: I hvilken grad er du enig eller uenig? Sett ett kryss per linje!

	Helt uenig	Delvis uenig	Både og	Delvis enig	Helt enig
Folk som bor på bygda har et bedre liv enn de som bor i byene	☐	☐	☐	☐	☐
Byfolk er mer tolerante enn bygdefolk	☐	☐	☐	☐	☐
Det er enklere å skape sitt eget liv i byen	☐	☐	☐	☐	☐
Det er for mye støy og uro i byene	☐	☐	☐	☐	☐

NÅ KOMMER NOEN SPØRSMÅL OM BYGNINGENE PÅ EIENDOMMEN

60. Vet du sann omtrent hvor gammelt nyeste bolighus og driftsbygning på eiendommen er? Sett ett årstall. Er du i tvil sett inn det årstallet du tror er mest riktig!

	Årstall bygd (omtrent)	Vet ikke	Finnes ikke på eiendommen
Nyeste bolighus		☐	☐
Nyeste driftsbygning		☐	☐

61. Hvilken av følgende situasjoner beskriver bruken av bolighusene på eiendommen i dag, og hvilken er mest sannsynlig om fem år? Sett eventuelt flere kryss i hver av kolonnene!

	I dag	Om fem år
Ingen bolighus eller hytte på eiendommen	☐	☐
Jeg/vi bor på eiendommen	☐	☐
Mine foreldre/svigerforeldre bor på eiendommen	☐	☐
Jeg/vi har voksne barn som bor på eiendommen med eget hushold	☐	☐
Er feriebolig for meg/min familie	☐	☐
Boligen/boligene står ubebodd	☐	☐
Bolighus er utleid og bebodd av andre	☐	☐
Hus utleid som feriebolig	☐	☐

62. Hvordan vil du beskrive tilstanden på eiendommens boliger? Sett ett kryss per linje!

	Meget god	God	Dårlig	Falleferdig	Finnes ikke på eiend.
Bolighus/våningshus med én boenhet	☐	☐	☐	☐	☐
Bolighus/våningshus med to eller flere boenheter	☐	☐	☐	☐	☐
Egen/frittliggende bolig (inkludert kårbolig)	☐	☐	☐	☐	☐
Hytte/fritidsbolig	☐	☐	☐	☐	☐
Annet bolighus, spesifiser	☐	☐	☐	☐	☐

63. Beskriv bruken av driftsbygningene på eiendommen i dag og den mest sannsynlige bruken av driftsbygningene på eiendommen om fem år?

Sett eventuelt flere kryss i hver av de to kolonnene!

	I dag	Om fem år
Ingen driftsbygning på eiendommen	☐	☐
Jeg/vi bruker alle driftsbygningene på eiendommen	☐	☐
Jeg/vi bruker noen av driftsbygningene på eiendommen	☐	☐
Alle driftsbygninger på eiendommen er utleid	☐	☐
Noen av driftsbygningene på eiendommen er utleid	☐	☐
Alle driftsbygninger på eiendommen står ubrukt	☐	☐
Noen av driftsbygningene på eiendommen står ubrukt	☐	☐

64. Hvordan vil du beskrive tilstanden på driftsbygningene på eiendommen?

Sett ett kryss per linje!

	Meget god	God	Dårlig	Falleferdig	Finnes ikke på eiend.
Driftsbygning for husdyr- og/eller planteproduksjon nr. 1.	☐	☐	☐	☐	☐
Driftsbygning for husdyr- og/eller planteproduksjon nr. 2.	☐	☐	☐	☐	☐
Driftsbygning for husdyr- og/eller planteproduksjon nr. 3.	☐	☐	☐	☐	☐
Drivhus	☐	☐	☐	☐	☐
Bygning for redskaper og/eller maskiner	☐	☐	☐	☐	☐
Stabbur	☐	☐	☐	☐	☐
Seter	☐	☐	☐	☐	☐
Bryggerhus/mastu	☐	☐	☐	☐	☐
Annen driftsbygning, hvilken	☐	☐	☐	☐	☐

65. Hvor sannsynlig er det at det vil bli foretatt større investeringer i bolighus og driftsbygninger på eiendommen de nærmeste fem årene?

Sett ett kryss per linje!

	Svært sannsynlig	Ganske sannsynlig	Lite sannsynlig	Usannsynlig
Oppussing/oppgradering av bolighus/våningshus	☐	☐	☐	☐
Nybygging av bolighus/våningshus	☐	☐	☐	☐
Oppussing/oppgradering av driftsbygninger	☐	☐	☐	☐
Nybygging av driftsbygning(er)	☐	☐	☐	☐

66. Vi har videre noen påstander: I hvilken grad er du enig i følgende påstander?

Sett ett kryss per linje!

	Helt uenig	Delvis uenig	Både og	Delvis enig	Helt enig
Vissheten om at noen i slekta kommer til å ta over eiendommen, gjør at eiendommen vedlikeholdes bedre ..	☐	☐	☐	☐	☐
Bygningene vedlikeholdes like godt på eiendommer som ikkebeboes av eier, men hvor boligen leies ut	☐	☐	☐	☐	☐
Det er mange ubebodde eiendommer i nærheten av min eiendom	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg/vi har lagt ned mye penger i å vedlikeholde bygningene på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg/vi har lagt ned mye tid og arbeid i å vedlikeholde bygningene på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐

DE NESTE SPØRSMÅLENE OMHANDLER BOPLIKTEN I LANDBRUKET

67. Hvis det ikke hadde vært en regel om boplikt: Hvilken situasjon tror du da hadde vært mest sannsynlig for eiendommen i dag?

Sett ett kryss!

- | | |
|--|---|
| ☐ Det er ikke boplikt på eiendommen i dag | ☐ Utleid og bebodd av andre |
| ☐ Jeg/vi hadde bodd på eiendommen | ☐ Eid av andre, men ubebodd |
| ☐ Feriebolig for meg/oss | ☐ Utleid som feriebolig |
| ☐ Eid og bebodd av andre enn meg/oss | ☐ Ubebodd, men i min/vår eie |

68. Overtok du/dere eiendommen som følge av at tidligere eier ikke kunne oppfylle boplikten på eiendommen?

Sett ett kryss!

- ☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

69. Overtok du/dere eiendommen som følge av at du/dere fikk tilbud om å kjøpe eiendommen av det offentlige (kommune, fylkesmann el.l.)?

Sett ett kryss!

- ☐ Ja ☐ Nei

70. Det finnes ulike prosjekter som aktivt jobber med å formidle landbrukseiendommer til interesserte kjøpere. Var ditt kjøp av landbrukseiendom et resultat av henvendelse fra et slikt prosjekt? Sett ett kryss!

☐ Ja, i høyeste grad ☐ Ja, delvis ☐ Nei

71. Hvordan synes du at kommunen som eiendommen ligger i praktiserer regelen om boplikt på en skala fra 1 (svært liberalt) til 7 (svært strengt)? Sett ett kryss!

Svært liberalt Svært strengt Vet ikke

1 2 3 4 5 6 7

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

72. Etter din mening: Hvordan bør regelen om boplikt praktiseres på en skala fra 1 (svært liberalt) til 7 (svært strengt)? Sett ett kryss!

Svært liberalt Svært strengt Vet ikke

1 2 3 4 5 6 7

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

73. Mener du at odelsloven, boplikten, driveplikten og prisreguleringen ved konsesjon bør opprettholdes? Sett ett kryss per linje!

Ja Nei Vet ikke

Odelsloven ☐ ☐ ☐

Regelen om boplikt i landbruket ☐ ☐ ☐

Regelen om driveplikt ☐ ☐ ☐

Prisregulering ved konsesjon ☐ ☐ ☐

74. I hvilken grad mener du at regelen om boplikt i landbruket har påvirket ulike sider ved utviklingen i det området hvor din landbrukseiendom ligger? Sett ett kryss per linje!

I stor grad I noen grad I liten grad Ikke i det hele tatt Vet ikke

Sikret og/eller styrket bosettingen i området ☐ ☐ ☐ ☐

Ført til flere ubebodde landbrukseiendommer ☐ ☐ ☐ ☐

Hindret at landbrukseiendommer er blitt fritidsboliger ☐ ☐ ☐ ☐

Sikret at flere landbrukseiendommer er i drift ☐ ☐ ☐ ☐

Sikret mer lokalt eierskap til landbrukseiendommer ☐ ☐ ☐ ☐

Redusert omlegging av landbruket til større gårdsbruk ☐ ☐ ☐ ☐

75. Vi har videre noen påstander: I hvilken grad er du enig i følgende påstander? Sett ett kryss per linje!

Helt uenig Delvis uenig Både og Delvis enig Helt enig

Boplikten utgjør et for sterkt inngrep i enkeltmenneskers valgfrihet ☐ ☐ ☐ ☐

Boplikten hindrer nødvendig rasjonalisering i landbruket ☐ ☐ ☐ ☐

Hvis man fjerner boplikten vil det føre til flere ubebodde gårdsbruk i mitt distrikt ☐ ☐ ☐ ☐

Boplikten bidrar til at det blir mindre konflikter i familiene i forbindelse med overdragelser av gårdsbruk ☐ ☐ ☐ ☐

Boplikten er viktig for at landbrukseiendommer skal bli drevet på en god måte ☐ ☐ ☐ ☐

Virkningen av boplikten vil bli svekket hvis odelsloven fjernes ☐ ☐ ☐ ☐

Mange eiendommer blir dårlig vedlikeholdt fordi eier frykter at han/hun ikke får solgt eiendommen på grunn av boplikten ☐ ☐ ☐ ☐

76. Bor du på eiendommen i dag? Sett ett kryss!

☐ Ja **DU SKAL BESVARE DEL B - GÅ TIL NESTE SPØRSMÅL (SP.M. 77)**

☐ Nei **DU SKAL BESVARE DEL C – GÅ TIL SPØRSMÅL 85**

FOR DEG SOM SVARER FOR EN EIENDOM SOM DU IKKE BOR PÅ

85. Hvilket år flyttet du fra eiendommen?

Kryss av, og hvis du tidligere har bodd på eiendommen ber vi deg skrive inn årstall når du flyttet fra eiendommen!

☐ Jeg har aldri bodd på eiendommen

☐ Jeg flyttet fra eiendommen (sett inn årstall)

--	--	--	--

86. Hvor langt fra eiendommen bor du?

Sett ett kryss!

- ☐ Under 100 km fra eiendommen
☐ 100 – 249 km fra eiendommen
☐ 250 – 499 km fra eiendommen
☐ Mer enn 500 km fra eiendommen

87. Hvor lenge siden er det at noen bodde fast på eiendommen? Sett ett kryss!

- ☐ Er utleid til helårs bosetting i dag (inkl. kår)
☐ Mindre enn 2 år siden
☐ 2-5 år siden
☐ 6-9 år siden
☐ 10-14 år siden
☐ 15-19 år siden
☐ 20-29 år siden
☐ 30 år siden eller mer

88. Hvor sannsynlig er det at du kommer til å bosette deg på eiendommen i løpet av de neste ti årene? Sett ett kryss!

- ☐ Helt sikkert
☐ Ganske sikkert
☐ Muligens, men veldig usikkert
☐ Ganske sikkert ikke
☐ Helt sikkert ikke

89. I hvor stor grad har du såre følelser i forhold til det at du ikke bor på eiendommen? Sett ett kryss!

- ☐ I meget stor grad
☐ I stor grad
☐ I noen grad
☐ Ikke i det hele tatt

90. Hvor bor du? Sett ett kryss!

- ☐ I blokkleilighet
☐ I rekkehus/tomannsbolig
☐ I enebolig

91. Bor du på et gårdsbruk? Sett ett kryss!

- ☐ Ja, og det er drift på bruket
☐ Ja, men det er ikke drift på bruket
☐ I noen grad
☐ Nei, bor ikke på gård

92. Hvor viktig er hver av grunnene som er nevnt nedenfor for at du/dere ikke har solgt eiendommen? Sett ett kryss per linje!

	Meget viktig	Ganske viktig	Noe viktig	Uviktig	Ikke aktuell grunn
Det er ingen interesserte kjøpere til eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Fordi det er boplikt på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Offentlig prisregulering på landbrukseieendommer gir for lav pris ved salg	☐	☐	☐	☐	☐
Det å fortsatt eie eiendommen er viktigere enn de pengene et salg vil innbringe	☐	☐	☐	☐	☐
Det kan være aktuelt for meg eller ett av mine barn å kjøpe og bosette seg på eiendommen om noen år	☐	☐	☐	☐	☐
Det er viktig for meg at eiendommen forblir i familiens eie	☐	☐	☐	☐	☐
Det finnes odelsberettigede til eiendommen, men de vil ikke betale høy nok pris	☐	☐	☐	☐	☐
Det finnes odelsberettigede til eiendommen, men jeg vil ikke selge til noen av dem	☐	☐	☐	☐	☐
Vi bruker eiendommen som fritidsbolig/ønsker å ha muligheten til å bruke den som fritidsbolig i framtiden	☐	☐	☐	☐	☐
Tidligere eier bor på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Påventer endringer i regelverket for boplikt	☐	☐	☐	☐	☐
Påventer endringer i kommunens reguleringsplaner som gjør det mulig å selge ut tomter, næringsareal ol.	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg/vi driver næringsvirksomhet på eiendommen som vi ønsker å fortsette med	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg/vi har gode leieinntekter fra eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐

93. Har du/dere gjort noen av de tiltakene som er nevnt nedenfor for å få solgt eiendommen i løpet av de siste fem årene? Sett ett kryss per linje!

	Ja, én gang	Ja, flere ganger	Nei
Annonisert til salgs i avis, men ikke via eiendomsmegler	☐	☐	☐
Annonisert til salgs gjennom eiendomsmegler	☐	☐	☐
Annonisert på nettsiden gårdsbruk.no eller andre lignende nettsider som annonserer landbrukseiendommer til salgs.....	☐	☐	☐
Gjennom uformelle kontakter med venner, kollegaer, slekt ol.....	☐	☐	☐
Annet, hva	☐	☐	☐

94. Hvor sannsynlig tror du det er at du/ dere kan få selge eiendommen til den prisen dere ønsker i dagens marked? Sett ett kryss! ☐ Meget sannsynlig ☐ Ganske sannsynlig ☐ Lite sannsynlig ☐ Usannsynlig ☐ Det er helt uaktuelt å selge, uavhengig av pris	95. Opplever du at boplikten vil gjøre det vanskeligere å få solgt eiendommen? Sett ett kryss! ☐ Ja, i høyeste grad ☐ Ja, i noen grad ☐ Ja, men i liten grad ☐ Nei, det har ingen betydning
---	---

96. Har du noen gang fått forespørsel om eller blitt oppfordret til å selge eiendommen? Sett eventuelt flere kryss!

☐ Ja, fra interesserte privatpersoner	☐ Ja, fra andre, hvem
☐ Ja, fra kommunen	☐ Nei
☐ Ja, fra andre offentlige instanser/ myndigheter	

97. Hvordan vil du beskrive stedet hvor landbrukseiendommen ligger? Sett ett kryss!

☐ Storby, sentral beliggenhet	☐ Mellomstor by, ytre bydeler
☐ Storby, ytre bydeler	☐ Mindre by
☐ Forstad til storby	☐ Tettsted
☐ Mellomstor by, sentral beliggenhet	☐ Bygd

98. Overtok du eiendommen konsesjonsfritt eller søkte du om konsesjon for å overta eiendommen? Sett ett kryss!

☐ Konsesjonsfritt (dvs. familieoverdragelser, i nær familie inkludert odelsoverdragelser)	DU SKAL BESVARE DEL D – GÅ TIL NESTE SPØRSMÅL (SP.M. 99)
☐ Søkte om konsesjon	DU SKAL BESVARE DEL E - GÅ TIL SPØRSMÅL 112

DEL D (SPØRSMÅL 99-111)

BESVARES AV DE SOM HAR OVERTATT EIENDOMMEN KONSESJONSFRITT

99. På hvilken måte overtok du/dere eiendommen? Sett ett kryss! ☐ Odelsovertakelse fra foreldre ☐ Odelsovertakelse fra slektninger (ikke foreldre) ☐ Odelsløsning (kjøpte eiendommen av en med dårligere eller ingen odel) ☐ Overtok fra familie/slekt, men uten odel	100. Hvilken rang blant de odelsberettigede hadde du? Sett ett kryss! ☐ Beste odel GÅ TIL SPØRSMÅL 102 ☐ Nest beste odel ☐ Tredje beste odel ☐ Fjerde eller lavere odelsrang ☐ Vet ikke ☐ Det var ikke odel på eiendommen GÅ TIL SP.M. 102
---	--

101. Ville en av personene med bedre odel enn deg ha overtatt eiendommen hvis det ikke hadde vært boplikt på den? Sett ett kryss!

☐ Nei, lite sannsynlig	☐ Ja, svært sannsynlig	☐ Vet ikke
---	---	-----------------------------------

93. Har du/dere gjort noen av de tiltakene som er nevnt nedenfor for å få solgt eiendommen i løpet av de siste fem årene? Sett ett kryss per linje!

	Ja, én gang	Ja, flere ganger	Nei
Annonsert til salgs i avis, men ikke via eiendomsmegler	☐	☐	☐
Annonsert til salgs gjennom eiendomsmegler	☐	☐	☐
Annonsert på nettsiden gårdsbruk.no eller andre lignende nettsider som annonserer landbrukseiendommer til salgs.....	☐	☐	☐
Gjennom uformelle kontakter med venner, kollegaer, slekt ol.....	☐	☐	☐
Annet, hva	☐	☐	☐

94. Hvor sannsynlig tror du det er at du/ dere kan få selge eiendommen til den prisen dere ønsker i dagens marked? Sett ett kryss!

- ☐ Meget sannsynlig
☐ Ganske sannsynlig
☐ Lite sannsynlig
☐ Usannsynlig
☐ Det er helt uaktuelt å selge, uavhengig av pris

95. Opplever du at boplikten vil gjøre det vanskeligere å få solgt eiendommen? Sett ett kryss!

- ☐ Ja, i høyeste grad
☐ Ja, i noen grad
☐ Ja, men i liten grad
☐ Nei, det har ingen betydning

96. Har du noen gang fått forespørsel om eller blitt oppfordret til å selge eiendommen? Sett eventuelt flere kryss!

- ☐ Ja, fra interesserte privatpersoner
☐ Ja, fra kommunen
☐ Ja, fra andre offentlige instanser/ myndigheter
- ☐ Ja, fra andre, hvem
- ☐ Nei

97. Hvordan vil du beskrive stedet hvor landbrukseiendommen ligger?

Sett ett kryss!

- ☐ Storby, sentral beliggenhet
☐ Storby, ytre bydeler
☐ Forstad til storby
☐ Mellomstor by, sentral beliggenhet
- ☐ Mellomstor by, ytre bydeler
☐ Mindre by
☐ Tettsted
☐ Bygd

98. Overtok du eiendommen konsesjonsfritt eller søkte du om konsesjon for å overta eiendommen? Sett ett kryss!

- ☐ Konsesjonsfritt (dvs. familieoverdragelser, i nær familie inkludert odelsoverdragelser) **DU SKAL BESVARE DEL D – GÅ TIL NESTE SPØRSMÅL (SP.M. 99)**
☐ Søkte om konsesjon **DU SKAL BESVARE DEL E - GÅ TIL SPØRSMÅL 112**

DEL D (SPØRSMÅL 99-111)

BESVARES AV DE SOM HAR OVERTATT EIENDOMMEN KONSESJONSFRITT

99. På hvilken måte overtok du/dere eiendommen? Sett ett kryss!

- ☐ Odelsovertakelse fra foreldre
☐ Odelsovertakelse fra slektninger (ikke foreldre)
☐ Odelssløsning (kjøpte eiendommen av en med dårligere eller ingen odel)
☐ Overtok fra familie/slekt, men uten odel

100. Hvilken rang blant de odelsberettigede hadde du? Sett ett kryss!

- ☐ Beste odel **GÅ TIL SPØRSMÅL 102**
☐ Nest beste odel
☐ Tredje beste odel
☐ Fjerde eller lavere odelsrang
☐ Vet ikke
☐ Det var ikke odel på eiendommen **GÅ TIL SP.M. 102**

101. Ville en av personene med bedre odel enn deg ha overtatt eiendommen hvis det ikke hadde vært boplikt på den? Sett ett kryss!

- ☐ Nei, lite sannsynlig
☐ Ja, svært sannsynlig
☐ Vet ikke

102. Har du/dere noen gang søkt om fritak fra boplikten? Sett ett kryss!	
☐ Ja ☐ Nei	GA TIL SPØRSMÅL 104 DU SKAL BESVARE NESTE SPØRSMÅL (SP.M. 103) OG DET ER DET SISTE SPØRSMÅLET DU SKAL BESVARE. MINNER OM AT DET HELT TIL SLUTT I SKJEMAET ER MULIGHET TIL Å KRY SSE AV FOR AT MAN IKKE ØNSKER Å DELTA I PREMIETREKNINGEN.

103. Hvilken av de to årsakene som er nevnt nedenfor er mest dekkende for hvorfor du/dere ikke søkte om fritak for boplikten? Sett ett kryss!	
☐ Jeg/vi ville bo varig på eiendommen ☐ Jeg/vi ville bo en tid på eiendommen ☐ Tok det for gitt at en søknad <u>ikke</u> ville bli innvilget, og at det derfor ikke var noe poeng i å søke ☐ Ingen av disse årsakene passer	

104. Hvor mange ganger har du/dere søkt om tidsavgrenset eller varig fritak fra boplikten på eiendommen? Sett ett kryss per linje!	
Aldri søkt 1 gang 2 ganger 3 eller flere ganger	
Tidsavgrenset fritak.....	☐ ☐ ☐ ☐
Varig fritak	☐ ☐ ☐ ☐

105. Hva var utfallet av siste søknads- eller klagebehandling? Sett ett kryss!		
☐ Varig fritak	☐ Tidsavgrenset fritak	☐ Avslag GA TIL SP.M. 107

106. Hva var vedtaket om <u>varig eller tidsavgrenset fritak</u> begrunnet med? Sett eventuelt flere kryss!	
☐ At min/vår livssituasjon gjorde det vanskelig for oss å bo på eiendommen ☐ At det var dårlig standard på eiendommens bolighus ☐ At det var dårlig standard på eiendommens driftsbygninger ☐ At eiendommen var for liten til å gi økonomisk utbytte ☐ At eiendommens avkastningsevne var for liten ☐ At atkomst til eiendommen manglet eller var for dårlig ☐ At jeg/vi hadde sterk tilknytning til eiendommen ☐ At tidligere eier skulle fortsette å bo på eiendommen ☐ Annet, hva _____	

107. Besvares kun av de som har fått avslag på søknaden: Hva var vedtaket om <u>avslag</u> begrunnet med? Sett eventuelt flere kryss!	
☐ At det var muligheter for relevant arbeid i rimelig nærhet til eiendommen ☐ At det var god nok standard på eiendommens bolighus ☐ At det var god nok standard på eiendommens driftsbygninger ☐ At eiendommen var stor nok til å gi økonomisk utbytte ☐ At eiendommens avkastningsevne var god nok ☐ At det var gode muligheter for alternativ næring på eiendommen ☐ At det var viktig å sikre og/eller styrke bosettingen i området hvor eiendommen ligger ☐ Annet, hva _____	

108. I hvor stor grad opplevde du vedtaket som rimelig? Sett ett kryss! ☐ I høyeste grad et rimelig vedtak ☐ I noen grad et rimelig vedtak ☐ Hverken rimelig eller urimelig vedtak ☐ I noen grad et urimelig vedtak ☐ I høyeste grad et urimelig vedtak	109. I hvor stor grad opplevde du søknadsbehandlingen som god? Sett ett kryss! ☐ I høyeste grad god ☐ I noen grad god ☐ Hverken god eller dårlig ☐ I noen grad dårlig ☐ I høyeste grad dårlig
---	---

110. Hvor viktig var hver av grunnene som er nevnt nedenfor for at du/dere søkte om fritak fra boplikten? Sett ett kryss per linje!

	Meget viktig	Ganske viktig	Noe viktig	Uviktig	Ikke aktuell grunn
For dårlig grunnlag for landbruksdrift på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Dårlig arbeidsmarked for meg i området	☐	☐	☐	☐	☐
Dårlig arbeidsmarked for min samboer/ektefelle i området ..	☐	☐	☐	☐	☐
Bolighusene på eiendommen var i for dårlig stand	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg ønsket ikke å bosette meg på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Ektefelle/samboer ønsket ikke å bosette seg på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Barna ønsket ikke å bosette seg på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg var under utdanning	☐	☐	☐	☐	☐
Ektefelle/samboer var under utdanning	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg følte ingen/liten tilknytning til stedet eiendommen ligger	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg/vi hadde sterk tilknytning til eiendommen, og det var derfor viktig å beholde den i familiens eie	☐	☐	☐	☐	☐
Jeg/vi ønsket å bruke eiendommen som fritidsbolig	☐	☐	☐	☐	☐
Tidligere eier skulle fortsatt bo på eiendommen	☐	☐	☐	☐	☐

111. Kommer du til å søke om fritak fra boplikten flere ganger? Sett ett kryss!

☐ Ja, varig fritak ☐ Ja, tidsavgrenset fritak ☐ Vet ikke ☐ Nei

DU ER NÅ KOMMET TIL VEIS ENDE I SKJEMAET. MINNER OM AT NEDERST PÅ DENNE SIDEN ER MULIGHET TIL Å KRYSSSE AV FOR AT MAN IKKE ØNSKER Å DELTA I PREMIETREKNINGEN.

DEL E (SPØRSMÅL 112-114)

SKAL BESVARES AV ALLE SOM HAR SØKT OG FÅTT KONSESJON PÅ EIENDOMMEN DET SVARES FOR

112. Ble det satt noen vilkår for at du/dere fikk overta eiendommen?

Sett eventuelt flere kryss!

- ☐ Ja, vilkår om boplikt
☐ Ja, vilkår om driveplikt
☐ Ja, annet vilkår, hva _____
☐ Nei, ingen vilkår [GA TIL SPØRSMÅL 114](#)
☐ Vet ikke

113. I hvor stor grad opplevde du det som rimelig at det ble satt vilkår om boplikt i forbindelse med kjøpet? Sett ett kryss!

- ☐ I høyeste grad rimelig
☐ I noen grad rimelig
☐ Hverken rimelig eller urimelig
☐ I noen grad urimelig
☐ I høyeste grad urimelig

114. Dette spørsmålet skal besvares av de som eier eiendommer hvor det IKKE ble satt vilkår om boplikt: Hadde du kjøpt eiendommen hvis det hadde blitt satt vilkår om boplikt?

Sett ett kryss!

- ☐ Ja, helt sikkert ☐ Vet ikke
☐ Ja, ganske sannsynlig ☐ Nei

HVIS DU IKKE ØNSKER Å DELTA I TREKNINGEN AV PREMIER (SE SIDE 1) KRYSSER DU AV NEDENFOR:

☐ Jeg ønsker ikke å være med i premietrekningen

TUSEN TAKK FOR AT DU TOK DEG TID TIL Å FYLLE UT SKJEMAET – DET SETTER VI STOR PRIS PÅ!

SKJEMAET RETURNERES I VEDLAGTE KONVOLUTT.

DU SKAL IKKE BETALE PORTO – KONVOLUTTEN ER ALLEREDE FRANKERT.