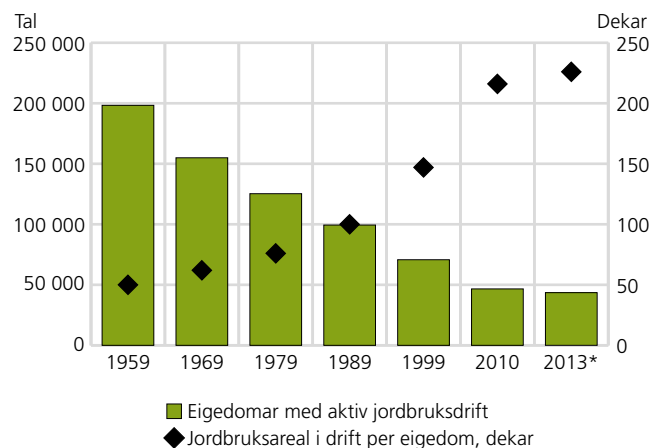


# Mange bur på gard, færre er bønder

*Ein av tolv nordmenn bur på eit gardsbruk. Av over 186 000 registrerte landbrukseigedomar i Noreg har fire av fem bustadhus, men berre knapt ein av fire har aktiv jordbruksdrift. Det betyr at bortimot 31 000 gardsbruk med bustadhus står utan fast busetjing. Nedgangen i talet på gardsbruk i aktiv drift har gått fort. I 1959 hadde nesten 200 000 gardar eiga drift. Av eigedomane som skifta eigar i 2012, vart ein av seks drivne ved salstidspunktet. Trass i dette har jordbruksarealet i drift endra seg nokså lite gjennom dei siste 50 åra.*

## Trond Amund Steinset

Figur 1. Talet på eigedomar med aktiv jordbruksdrift og gjennomsnittleg jordbruksareal i drift. 1959, 1969, 1979, 1989, 1999, 2010 og 2013\*



Kjelde: Jordbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.



**Trond Amund Steinset** er forstkandidat og seniorrådgjevar i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for primærnæringsstatistikk. (trond.amund.steinset@ssb.no)

Rett etter andre verdskrigen hadde så å seie alle landbrukseigedomane sjølvstendig drift. I 1959 var det framleis drift på 200 000 gardsbruk. Mange av gardane var små, men dei gav likevel arbeid til mange. Nesten kvar fjerde selselsett i landet hadde arbeidet sitt i landbruket i 1950-åra. I tiåra som følgde skaut mekaniseringa fart, og traktoren overtok mykje av arbeidet til hestar og folk. Samtidig var det ei veksttid med nye arbeidsplassar utanfor landbruket, og mange av dei minste bruka la ned drifta.

I 1989 var gardsbruk med eiga drift redusert til om lag 99 000, eller det halve av kva det var i 1959 (sjå tekstboks med definisjonar). Det vart stadig krav om større areal og fleire dyr for å kunne halde inntektsgrunnlaget oppe. Samtidig steig lønsnivået elles i samfunnet, og mange avvikla drifta for å ta seg betre lønt arbeid. Denne utviklinga har halde fram, og i 2013 hadde under 44 000 gardsbruk framleis eiga drift (sjå figur 1). Sysselsetjinga på gardane er ein femtedel av det ho var i åra etter andre verdskrigen.

### Leiger jord frå naboen

Trass i den store nedgangen i gardsbruk med aktiv drift har jordbruksarealet i drift halde seg nokså stabilt, sjølv om det har vore ein liten nedgang dei seinare åra. Grunnen til det er at dei som i dag driv aktivt, leiger

jord frå naboeigedomar der eigarane har lagt ned drifta. Over 40 prosent av jordbruksarealet i Noreg er leigejord. Mange stader, og særleg i utkantstrok, er det no vanleg at nokre få driv jorda, medan resten har lagt ned drifta. I gjennomsnitt driv kvar av dei aktive gardsbruka fem gonger så stort areal kvar som det dei gjorde i 1959.

### Drøymer om eit småbruk

Mange nordmenn kjem frå eit gardsbruk eller har foreldre eller andre slektningar som gjer det. Det er kanskje derfor mange drøymer om å bu på eit småbruk, dyrke egne grønnsaker og ha godt med plass rundt seg. I fleire område er det likevel vanskeleg å få kjøpt ein landbrukseigedom, trass i at mange av dei er fråflytta. Knapt 3 000 landbrukseigedomar blir kvart år selde ut av familien på den frie marknaden.

Så godt som alle kommunar har landbrukseigedomar med bustadhus utan fast busetjing, sjølv om det er stor skilnad i omfanget. I sentrale strom er det nokså få. I Oslo og Akershus var knapt kvar tiande av desse eigedomane utan fast busetjing i 2012, medan om lag kvar tredje eigedom var fråflytta i dei tre nordlegaste fylka (sjå figur 2).

I ei undersøking utført av Bygdeforskning (Flemsæter mfl. 2011) seier 45 prosent av dei som eig ein landbrukseigedom som dei sjølve ikkje bur på, at det er heilt uaktuelt å selje, uavhengig av kva pris dei får ved eit eventuelt sal. Eigedomer har altså både ein bruksverdi og ein sterk symbolsk verdi. Slekts-tilknytninga er derfor den viktigaste grunnen til at desse eigedomane ikkje blir selde.

I tillegg er det mange som ønskjer å nytte eigedomer som fritidsbustad. Også desse eigarane er i mindre grad viljuge til å selje eigedomer ut av slekta. Eigarane gjev òg opp at det i liten grad er gjeldande lover og regelverk som er avgjerande for at dei ikkje sel.

Ein kunne tenkje seg at prisreguleringa av landbrukseigedomar, som gjer at eigedomar med ein verdi over 2,5 millionar kroner er underlagd priskontroll, og derfor ikkje blir selde til vanleg marknadspris, vil vere ein grunn til at folk ikkje sel. Det syner seg at dette i liten grad verkar inn på avgjerda om ikkje å selje (Flemsæter mfl. 2011). Du kan lese meir om lover og reglar som regulerer omsetjing av landbrukseigedomar, i eigen tekstboks på side 5.

### Definisjonar og omgrep

#### Landbrukseigedom

Ein eigedom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller 25 dekar produktivt skogareal.

#### Gardsbruk med aktiv jordbruksdrift

Eigedom med jordbruksdrift, hagebruk eller husdyrhald, som blir driven av eigaren.

#### Omsetjing/overdraging

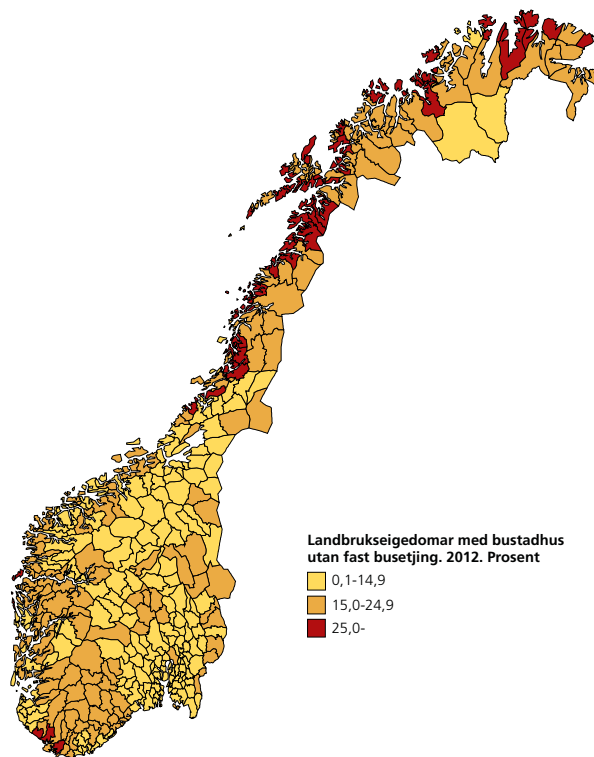
Ei omsetjing eller overdraging omfattar ikkje berre vanleg fritt sal, men òg gåveoverføring, skifteoppgjjer, uskifteløyve, tvangssal og anna/uopp-gjeve sal.

#### Fritt sal

Med fritt sal meiner ein her at eigedomer er omsett til ein pris som svarar til marknadsverdien.

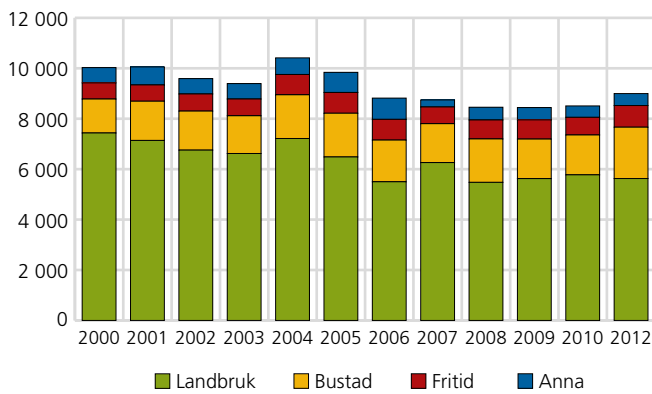


Figur 2. Landbrukseigedomar med bustadhus utan fast busetjing. 2012. Prosent



Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå. Kartdata: Kartverket.

Figur 3. Tinglyste omsetjingar av landbrukseigedomar, etter kva eigedomen skal nyttast til. 2000-2012



Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

### Over halvparten av eigedomane blir i familien

I 2012 skifta nærare 9 000 landbrukseigedomar eigar, som utgjer om lag 5 prosent av alle landbrukseigedomar. Om lag 2 000 overdragingar vart registrerte som gåve ved tinglysinga. Det vil seie at kjøpesummen var lågare enn forventa marknadsverdi. Ni av ti av desse var overdragingar innanfor familien, i hovudsak overdraging til neste generasjon.

Litt over kvar tredje overdraging var skifteoppgjjer eller tinglysing av retten til å sitje i uskifta bu. I bådessa tilfella er dette overdragingar i samband med arveoppgjjer. Over 5 000 av dei i alt 9 000 omsette eigedomane vart selde innanfor familien. Privatpersonar eig dei aller fleste av eigedomane. Berre litt over 2 prosent er eigde av andre eigarar som staten, kommunar, fylke og aksjeselskap.

Det er ikkje alle som kjøper landbrukseigedom for å drive landbruk. Av eigedomane som vart selde i 2012, kryssa meir enn kvar femte av kjøparane av på tinglysingsskøyttet at dei primært skulle nytte han til bustad, og kvar tiande kjøpte eigedomen for å få seg ein fritidsbustad. Berre tre av fem gav opp at dei kjøpte eigedomen til landbruksføremål (sjå figur 3).

Av landbrukseigedomane som skifta eigar i 2012, var det knapt ein tredjedel som hadde aktiv jord- eller skogbruksdrift, om lag halvparten av desse igjen hadde aktiv jordbruksdrift. Det vil seie at over to tredjedelar av eigedomane ikkje var i drift då eigedomane vart selde. Med aktiv drift meiner vi her at eigaren driv garden sjølv eller har hogd tømmer for sal dei siste ti åra.

### Prisveksten høgare enn for bustader ...

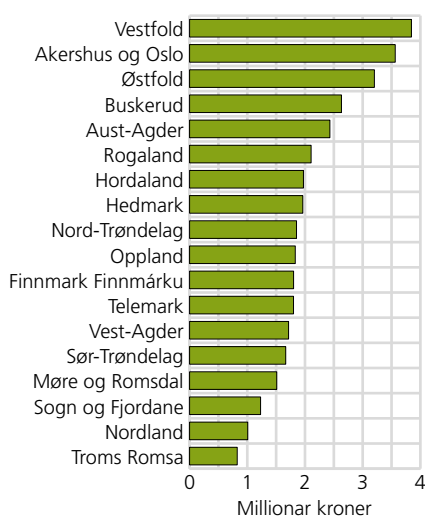
Dei siste åra har auken i gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedomar vore større enn for bustader. I perioden 2000-2012 steig gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedomar som var kjøpte til landbruksføremål, med 175 prosent. Samanliknar ein dette med bustadmarknaden, er auken i gjennomsnittleg kjøpesum 50 prosentpoeng større for landbrukseigedomar i fritt sal enn for bustadeigedomar i denne perioden.

Den same trenden kan ein sjå for landbrukseigedomar der føremålet med kjøpet var å skaffe seg ein bustad. For landbrukseigedomar som er kjøpte til fritidsbustad, har gjennomsnittleg kjøpesum auka enno meir. Gjennomsnittleg kjøpesum varierer rett nok mykje avhengig av kvar i landet ein er. I sentrale strok er gjennomsnittsprisen mykje høgare enn i meir griskgrendte strok. I 2012 hadde Akershus og Rogaland flest omsetjingar der kjøpesummen var over 5 millionar kroner.

### ... medan reguleringane blir færre

Grunnen til at prisane på landbrukseigedomar ser ut til å ha stige meir enn for bustader, kan vere at dei mange prisregulerande faktorane ikkje lenger blir handheva like strengt. I denne perioden er grensa for priskontroll heva fleire gonger, og marknaden har vorte friare. I sentrale strok har det vorte større aksept frå styresmaktene til å godta ein høgare verdi på bustadhusa på resten av eigedomen ved eit sal (sjå figurane 4 og 5).

Figur 4. Gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedomar omsette i fritt sal, til landbruksføremål. 2012



Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Det er òg ei kjensgjerning at dei ulike kommunane handhevar regelverket ulikt. Utviklinga i gjennomsnittleg kjøpesum er likevel ikkje eit eksakt mål på prisutviklinga, sidan det kan vere skilnad i kva slags eigedomar som kvart år blir omsette, men for landet sett under eitt er det likevel ein god indikasjon.

### Mange bur på ein landbrukseigedom

I alt bur litt over 410 000 nordmenn på ein landbrukseigedom. Det utgjer litt over 8 prosent av innbyggjarane. Delen av innbyggjarane som gjer det, er større i små kommunar enn i store. I somme kommunar bur over halvparten av innbyggjarane på ein landbrukseigedom (sjå figur 7). I Tolga og Lesja bur til dømes 53 prosent av innbyggjarane på ein landbrukseigedom. Av fylka er det Sogn- og Fjordane som toppar, med nesten kvar fjerde innbyggjar. I bynære stork er denne delen naturlegvis låg.

I alt har vi 186 000 landbrukseigedomar spreidde over heile landet. Nordland har flest, med 19 000 (sjå figur 6). Det bur folk fast på 121 000 av dei. Av dei som eig ein landbrukseigedom med bustadhus, er det berre to av tre som sjølve bur på eigedomen.

### Ein av fire eigedomar på kvinnehand

Kvinner eig kvar fjerde landbrukseigedom. Det er elles eit interessant fenomen at delen kvinnelege eigarar er større til mindre eigedomane er. Av dei minste eigedomane har 35 prosent kvinneleg eigar, medan 17 prosent av eigedomar med meir enn 500 dekar jordbruksareal er på kvinnehand. Det er

#### Lovar og reglar

##### Bu- og driveplikt

Dei som tek over ein landbrukseigedom med bustadhus, har buplikt. Det er buplikt i fem år når du tek over frå nær slekt eller har odal, om eigedomen har over 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller over 500 dekar produktiv skog. Dette gjeld dersom eigedomen har eit hus som har vore eller er i bruk som heilårsbustad, eller det skal byggjast heilårsbustad på eigdommen.

Dersom jordbruksarealet er minst 25 dekar, er det òg knytt driveplikt til eigedomen, det vil seie at eigarane må sørge for at jordbruksjorda på eigedomen blir driven anten i eigen regi eller ved bortleige av jorda.

##### Konsesjonskrav

Eigedomar med eit totalt areal på meir enn 100 dekar og minst 25 dekar jordbruksareal er underlagde konsesjon. Det vil seie at kjøp av landbrukseigedom må godkjennast av styresmaktene. I lovverket blir det lagt vekt på at overdraginga er ei løysing som tener drifta, omsynet til ei heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet. For mindre eigedomar er det ikkje krav til konsesjon.

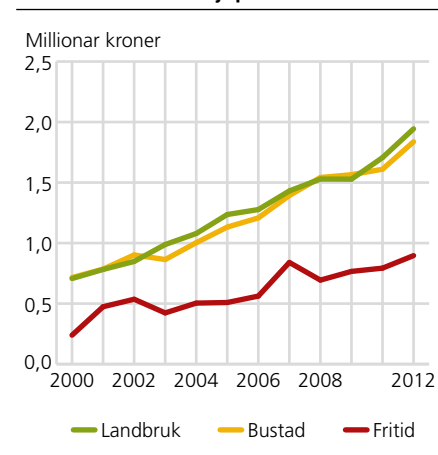
##### Priskontroll

Eigedomar som kostar meir enn 2,5 millionar kroner, blir òg underlagt priskontroll (for eigedomar som vart omsette i 2012, var grensa 1,5 millionar kroner fram til 21. november). Desse må gjennom ei fagleg vurdering av kva jordbruksjord, skog og andre ressursar kan kaste av seg før prisen blir godteken av styresmaktene.

##### Delingsforbod

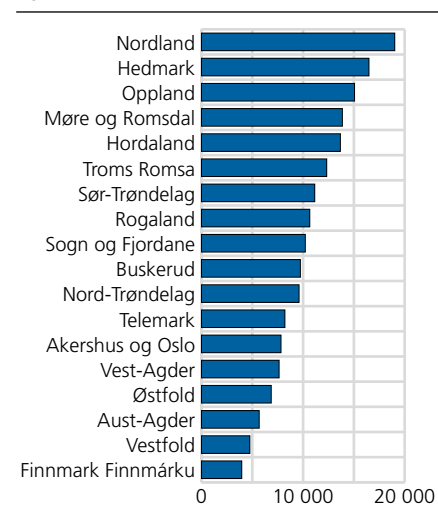
Jordlova inneheld blant anna eit forbod mot deling og omdisponering av areal. Førremålet er å få til næringsutvikling og busetjing, og regelverket legg føringar for at dei samla ressursane på garden, både areal og bygningar, kan nyttast som ein heilskap. Delingsforbodet har gjort det vanskeleg å selje delar av eigedomen, til dømes jordbruksjorda, til naboar som framleis driv aktivt. Regelverket vart endra i 2013, og skal gjere det noko lettare å få frådelt jordbruksareal og bustadtomter.

Figur 5. Gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedomar omsette i fritt sal, etter føremål med kjøpet. 2000-2012



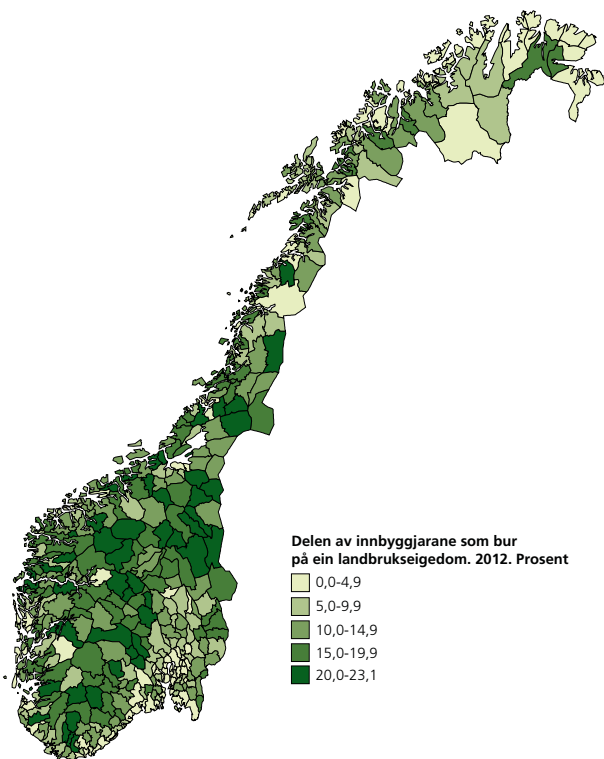
Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Figur 6. Landbrukseigedomar, etter fylke. 2012



Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Figur 7. Delen av innbyggjarane som bur på ein landbrukseigedom. 2012. Prosent



Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå. Kartdata: Kartverket.

Tabell 1. Landbrukseigedom. Gjennomsnittleg totalareal og jordbruksareal, etter fylke. 2012. Dekar

	Gjennomsnittleg totalareal	Gjennomsnittleg jordbruksareal
Vestfold	410	89
Østfold	533	110
Hordaland	565	34
Akershus og Oslo	586	103
Sogn og Fjordane	609	47
Rogaland	662	96
Møre og Romsdal	726	45
Vest-Agder	780	28
Aust-Agder	1 181	24
Buskerud	1 237	55
Hedmark	1 380	68
Sør-Trøndelag	1 402	71
Nordland	1 415	37
Oppland	1 419	71
Telemark	1 462	34
Troms Romsa	1 526	29
Nord-Trøndelag	2 197	92
Finnmark Finnmarku	10 985	33

Kjelde: Landbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

ein tilsvarende samanheng mellom område med gode jordbrukstilhøve og område der jordbruk er meir marginalt. I Finnmark har 35 prosent av eigedomane kvinneleige eigarar, medan tilsvarende for Rogaland er 20 prosent.

For 38 prosent av eigedomane som vart overdregne i 2012, var kjøparen ei kvinne. Av eigedomane som vart omsette i fritt sal, var berre vel ein av fem av dei nye eigarane kvinner. Det syner at menn er mest ivrige etter å skaffe seg landbrukseigedom. For eigedomane i kategorien gåve, som er den som nyttast ved eit vanleg generasjonsskifte i landbruket, var ein av tre av dei nye eigarane kvinner.

### Ikke for ungdomar

Gjennomsnittsalderen til dei som eig landbrukseigedom, er nokså høg. I 2012 var eigarane i gjennomsnitt 58 år gamle. Fire av fem eigedomar har berre ein registrert eigar, medan den siste femdelen har to eller fleire. Av dei eigedomane som har to eller fleire eigarar, er halvparten ektefellar som eig i lag. I gjennomsnitt var dei som overtok ein landbrukseigedom i 2012, i underkant av 52 år gamle. Gjennomsnittsalderen for mennene var 48 år, medan han var 57 år for kvinnene.

Der er òg skilnad på kor gamle dei nye eigarane er avhengig av korleis eigedomen er overteken. For eigedomar som vart selde på den frie marknaden i 2012, var gjennomsnittsalderen på dei nye eigarane 45 år. For eigedomar som heilt eller delvis vart overdregne som gåve, som er vanleg ved generasjonsskifte, var gjennomsnittsalderen på den nye eigaren 42 år. Dei aller fleste familiebruk av ein viss storleik blir overdregne som gåve. Skifteopp-gjer og tinglysing av retten til å sitje i uskifta bu skjer i samband med arveopp-gjer etter dødsfall. I gjennomsnitt var dei som overtok eigedomar på denne måten, 64 år gamle.

### Landbruket rår grunnen

Sjølv om jordbruksarealet utgjer berre vel 3 prosent av fastlandsarealet, høyrer over tre fjerdedelar av det norske fastlandet til ein landbrukseigedom. Gjennomsnittstorleiken på eigedomane er 1 300 dekar. Halvparten av dette arealet er jordbruksareal og skog. I tillegg består eigedomane av andre typar areal som fjell, myr, vatn, open fastmark, vegar og liknande. I somme område av landet kan landbrukseigedomane omfatte store areal med fjell og vidde. Kva areal som inngår på eigedomane, varierer mykje mellom fylka. I Vestfold utgjer meir enn 90 prosent av arealet jordbruksareal og skog. I Finnmark, derimot, utgjer anna areal enn jord og skog meir enn 70 prosent.

Når det gjeld storleiken på eigedomane, er det òg skilnad mellom fylka (sjå tabell 1). Medan gjennomsnittet i Vestfold er litt over 400 dekar, er tilsvarende tal for Finnmark 11 000 dekar. Hovudårsaka til det er at Finnmark har somme store eigedomar med mykje utmark og vidde som trekkjer opp gjennomsnittet, medan fylke som Vestfold har god jord med høg produktivitet og lite uproduktiv utmark.

Eigedomar med personleg eigar har eit gjennomsnittleg areal på knapt 800 dekar, medan dette arealet er over 16 000 dekar for dei med upersonleg eigar.

### Mange gamle bygningar

Norske landbrukseigedomar har til saman bortimot *ein* million bygningar. Nesten halvparten av dei er driftsbygningar som låvar, lager og fjøs, medan ein fjerdedel av bygningane er bustadhus. Meir enn 200 000 landbruksbygningar inngår i eit nasjonalt register over norske bygningar bygde før 1900, og utgjer om lag 60 prosent av alle bygningane i dette registeret. I alt 2 400 av bygningane på landbrukseigedomane er freda, noko som utgjer om lag 40 prosent av alle freda bygningar i Noreg.

Med færre og færre gardsbruk i aktiv drift seier det seg sjølv at det er vanskeleg å halde denne store bygningsmassen i god stand. I eit prosjekt om landbrukseigedomar og kulturlandskap (Statens landbruksforvaltning 2013) er det utført ei kartlegging av husa på landbrukseigedomar i nokre kommunar. Resultata frå desse kommunane syner at for 60-80 prosent av bygningane er bygningstilstanden god, og berre vanleg vedlikehald er naudsynt. For resten av bygningane er det ulike gradar av forfall, men 4-15 prosent av bygga var i ein slik stand at omfattande tiltak eller riving var alternativa.

Kartlegginga synte elles at 95 prosent av våningshusa var i god stand, medan berre litt over to av tre lagerbygg og låvar var det. Av ubrukte bygningar, som utgjorde ein av fire bygg på landbrukseigedomane, var berre rundt 40 prosent i god stand.



### Datagrunnlaget

Fram til 2010 har talet på landbrukseigedomar, jord- og skogareal vore basert på opplysningar frå Landbruksregisteret til Statens landbruksforvaltning. Frå og med årgangen 2012 er landbrukseigedomane og inndelingane i dei ulike arealtypene baserte på digitale eigedomskart, grunneigedomar og eigaropplysningar frå Matrikkelen. Dette er kombinert med opplysningar frå arealressurskart og Landbruksregisteret. Det nye datagrunnlaget har resultert i at talet på eigedomar har endra seg noko. Dei tinglyste omsetjingane er henta frå Grunnboka til Kartverket. Desse er kombinerte med opplysningar om landbrukseigedomane.

### Referansar

Flemsæter, F., Storstad, O. og Kroken, A. (2011): *Det handler om følelser*, Rapport 3. 2011, Bygdeforskning, Trondheim.

Statens landbruksforvaltning (2013): *Sluttrapport frå nasjonalt utviklingsprogram for landbruksbygg og kulturlandskap (2008–2012)*. (<https://www.slf.dep.no/no/miljo-og-okologisk/kulturlandskap/om-kulturlandskap/store-verdiar-i-landbruket-sitt-bygningsmiljo>)

### Litteratur

Landbruks- og matdepartementet (2014): *M-2/2012 - Endring i rundskriv M-1/2010 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebyggd eiendom*. (<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/tema/landbrukseiendommer/rundskriv.html?id=86742>)

Landbruks- og matdepartementet (2014): *Konsesjon og boplikt*. (<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/tema/landbrukseiendommer/konsesjon.html?id=998>)

Statens landbruksforvaltning (2014): *Boplikt*. (<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/boplikt>)

Statens landbruksforvaltning (2014): *Nå blir det enklere å fradele*. (<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/omdisponering-og-delning/na-blir-det-enklere-%C3%A5-fradele>)

SSB (2011): *Landbruket i Noreg 2011: Jordbruk – Skogbruk – Jakt*, [Statistiske analyser 132](#), Statistisk sentralbyrå.