



Kontaktseminar NMBU-studenter og landbruksorganisasjonene

Eiendommer i landbruket – hva skjer?

Advokat Erlend Stabell Daling

Norges Bondelag



Hvor vil regjeringen?

- **Regjeringens målsetninger:**
 - Styrke grunneierretten
 - Økt verdiskapning
 - Kostnadseffektiv matproduksjon
 - Høy selvforsyning av beredskapshensyn
 - Ta vare på god matjord
 - Opprettholde kulturlandskapet

NORGES BONDELAG



Quo vadis / quo imus?

- Vi har mål – men vet vi hvor vi skal?
- Skal alle bruk bli like?
 - Vestlandet unntatt Jæren, Nord-Norge, fjellbygdene
- Jf mål om jordvern, verdiskapning, selvforsyning



NORGES BONDELAG



Veivalg og konsekvenser



NORGES BONDELAG



Hva kan vi lære av historien?



Fra Frostatingsloven - tingfarerbolken

NORGES BONDELAG



Et historisk tilbakeblikk

- Norge har siden 600-tallet hatt odelsrett som *knytter gårdsbruk til bondefamilien* som selveiere.
- I de fleste europeiske land var *bondefamilien knyttet til gården* som livegne.



NORGES BONDELAG



Frem til vår tid

- En rekke forsøk på å avvikle odelsretten – ikke lyktes
 - Spredning av velstand
 - Frihet og selvråderett
 - Supplert med konsesjonslover fra ca. 1900
 - Forebygge storgodsoppsamling – i dag: AS
 - Sikre ressursgrunnlag for verdiskapning og arbeidsplasser
 - Selvforsyning
- Senere også:**
- Kostnadseffektiv matproduksjon
 - Styrking av gårdsbruk ved mulighet for tilleggsjord

NORGES BONDELAG



Delingsforbudet - begrunnelse



- **Stedvis meget sterk oppstykking frem til jordloven av 1955:**
 - Mindre rasjonelt og effektivt landbruk
 - Småbruk ble nedbygget – uansett ikke lønnsomt å drive
 - Økt avgang av jordbruksareal
 - Økt innslag av boliger førte til vanskeligere driftsforhold

NORGES BONDELAG



Delingsforbud og tilleggsjord



GES BONDELAG



Før



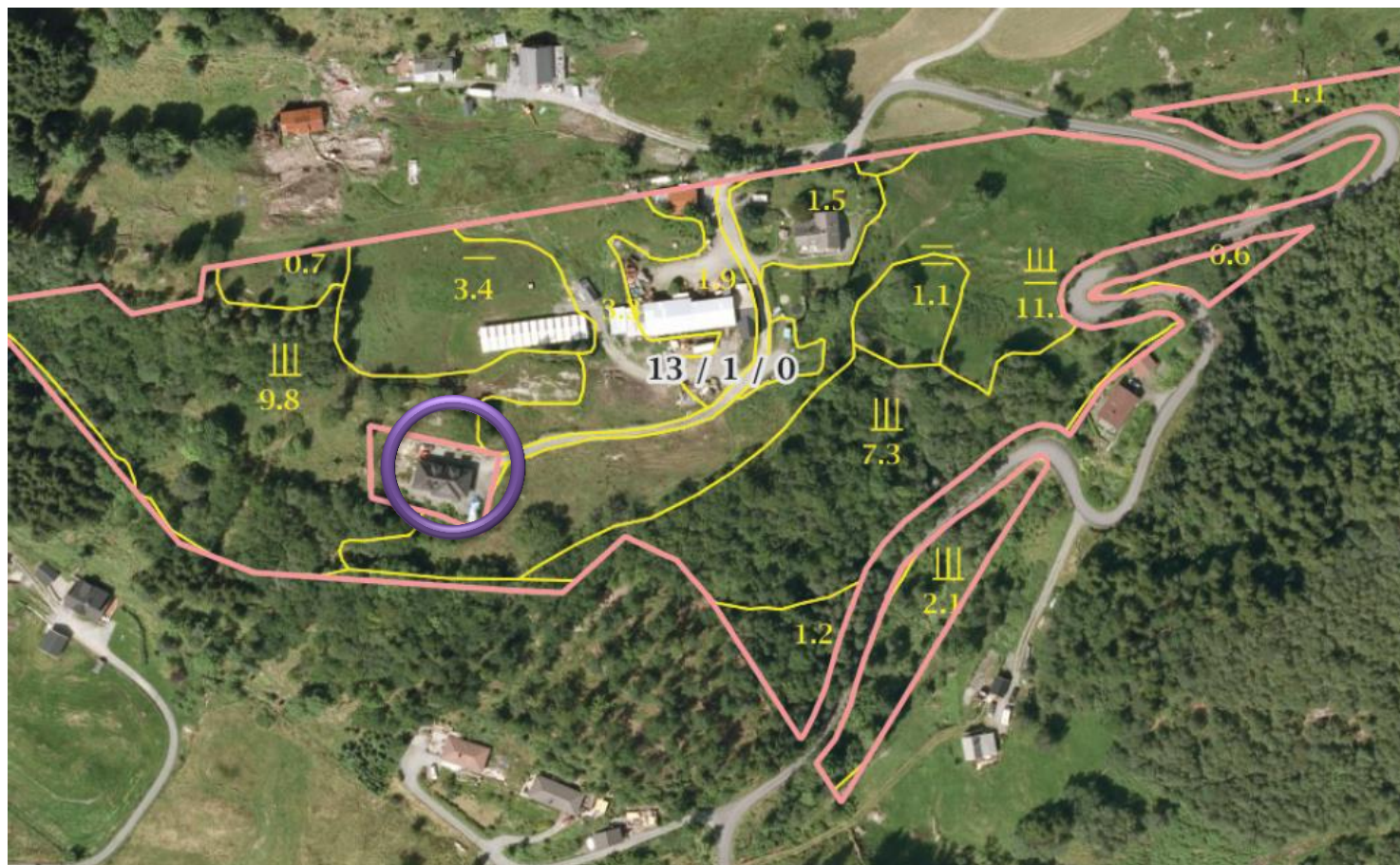
RGES BONDELAG



Nå



Delingsforbud og driftsulempen



NDELAG



Delingsforbud og driftsulemper

Stevning av 18. januar 2013, **PÅSTAND:**

Prinsipalt:

1. Innklagede dømmes til å opphøre all pelsdyrdrift på gnr. 13 bnr 1 i Meland kommune.

Subsidiært:

1. Innklagede dømmes til å betale til saksøkerne ett beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til NOK 3 300.000,00.

I begge tilfeller:

2. Innklagede dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

NORGES BONDELAG



Konsesjonsplikten

- ... regulere og kontrollere omsetningen av ...



NORGES BONDELAG



Priskontrollen

- Bidrar til å holde bondens kostnader nede
- Landbrukseiendom har alternativverdi i boligmarkedet, men boligpriser er vanligvis driftsmessig uforsvarlig.
 - Alternativene til priskontroll er i bynære områder:
 - At matproduserende bønder ikke kan forsvare kjøp av tilleggsjord
 - At tilleggsjorden koster så mye at kjøpesummen ikke kan forrentes
- Avvikling av priskontrollen vil også bidra til å løfte prisen ved ordinære generasjonsskifter. Vi ser allerede tendenser til dette.
- Supplert med skatteregler
- Avvikling av priskontrollen vil trolig:
 - Virke motsatt av regjeringens mål om rasjonalisering ved større bruk og økt matproduksjon.
 - Bidra til å øke leiejordsandelen snarere enn å redusere den

NORGES BONDELAG



Boplikten

- Boplikt – er et viktig distriktspolitisk virkemiddel
- Uten boplikt er det grunn til å forvente:
 - Økt avgang av jordbruksareal
 - Økt omsetning av landbrukseiendom som feriested
 - Økt salg av arealverdier utenfor bygden og derved redusert verdiskapning

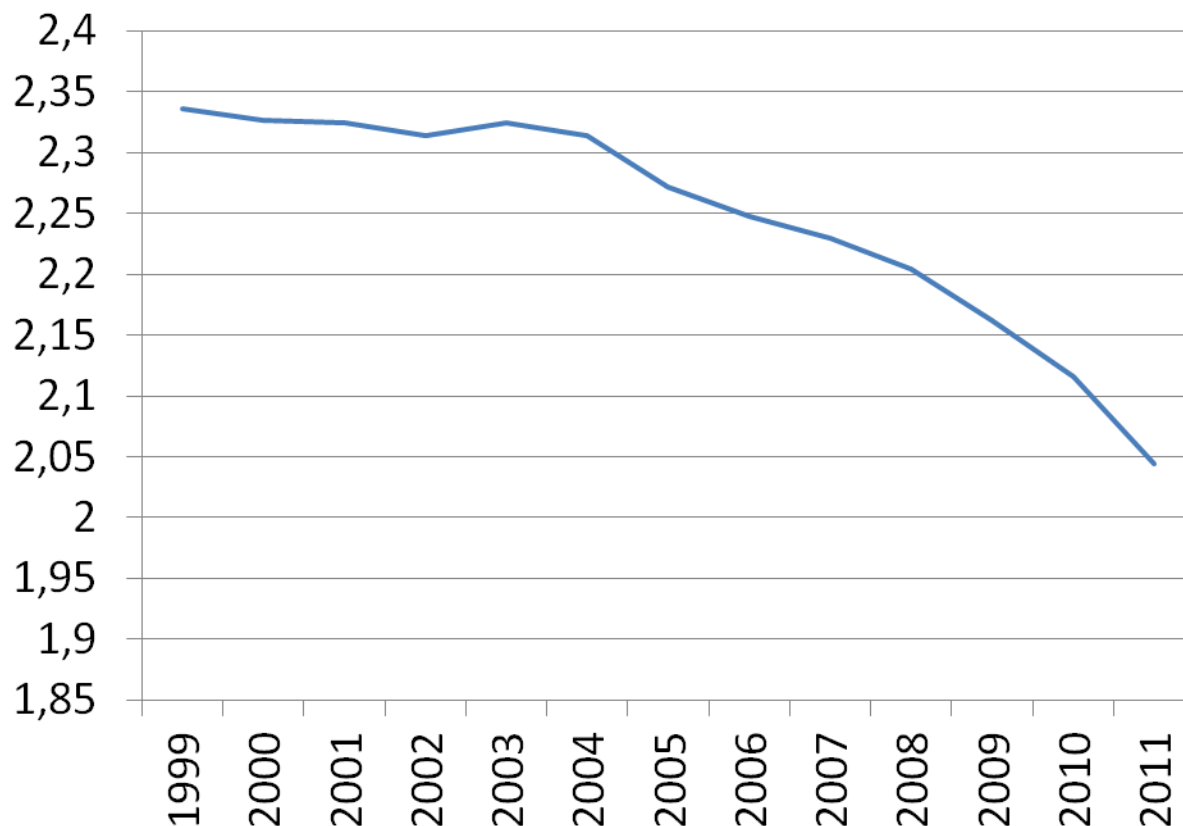


NORGES BONDELAG



Hvorfor jordvern?

Jordbruksareal/innb.



— Jordbruksareal/innb.

Folketall i Norge:

- 2012 – 5 000 000
- 2050 – 6 000 000
- 2100 – 7 000 000

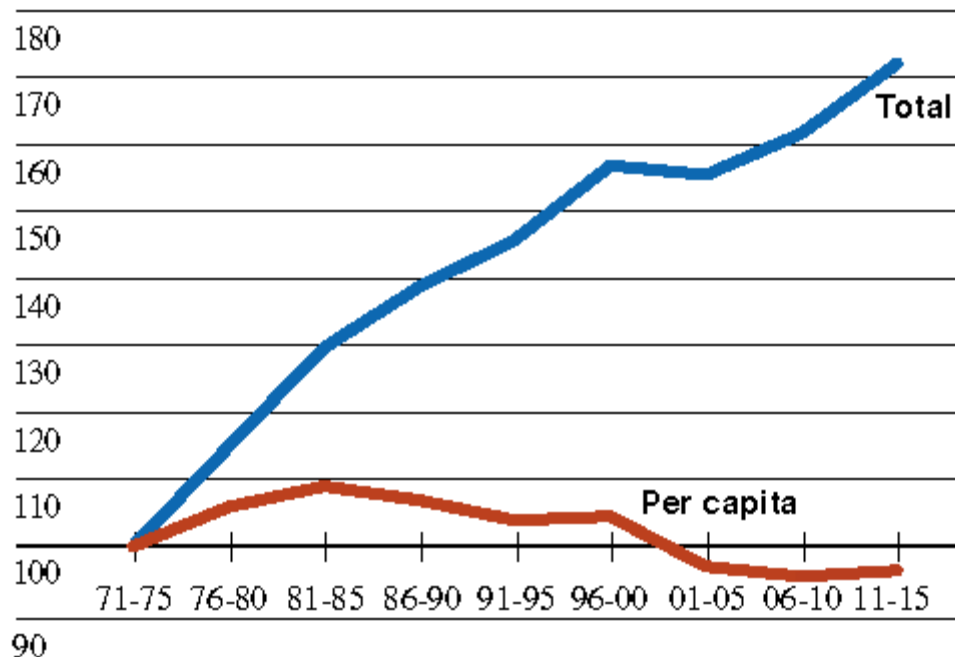
NORGES BONDELAG



Et globalt perspektiv

Global Grain Production: 1971-2015

Index: 1971-75=100

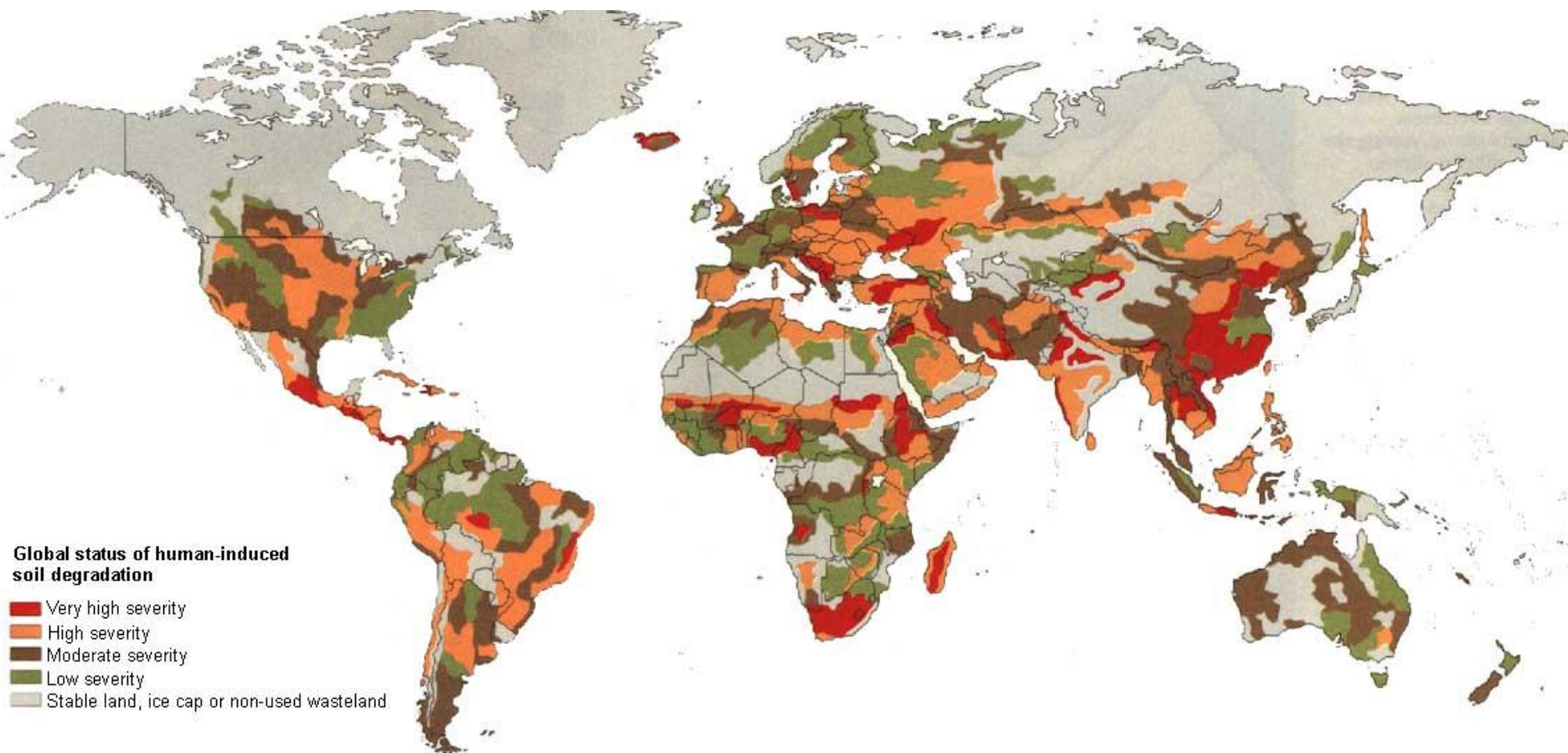


Sources: International Food Policy Research Institute, October 1999, US Bureau of the Census, and CIA.

NORGES BONDELAG



Et globalt perspektiv

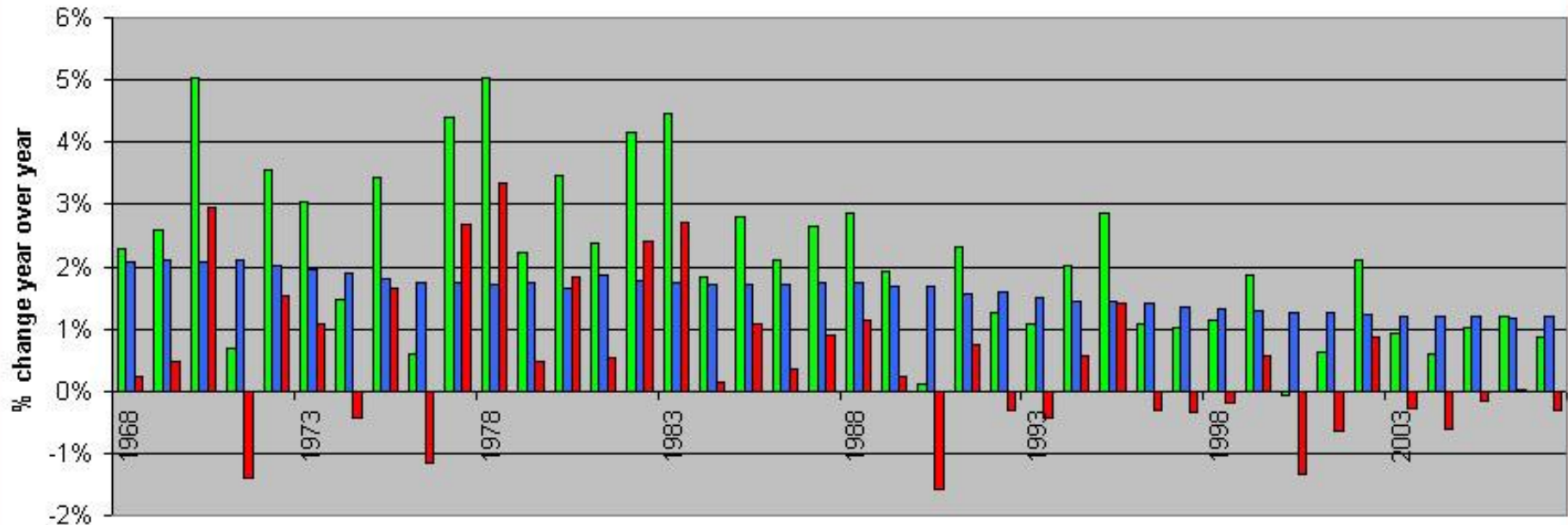


NORGES BONDELAG



Et globalt perspektiv

Food and Population Growth - 1968 to 2007



1968 to 1987:

Years in which growth in population outstripped growth in grain: 3

Average surplus of grain over population: 1.07%

■ Grain ■ Population ■ Difference

1988 to 2007:

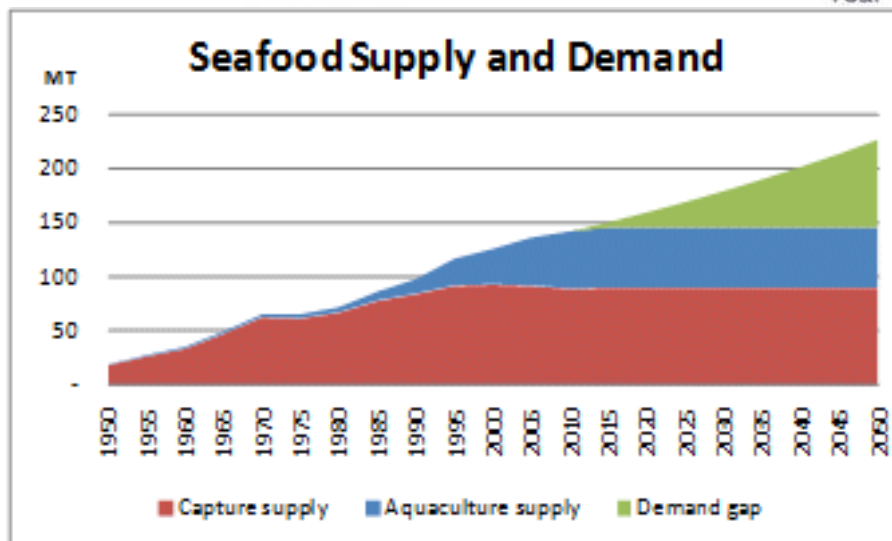
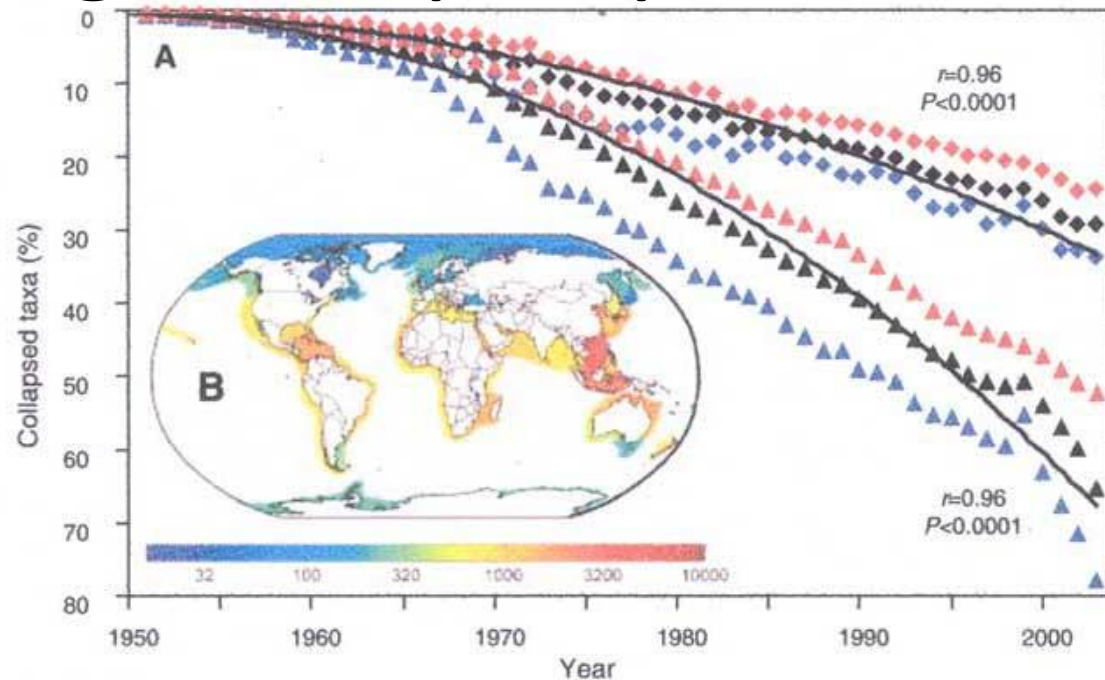
Years in which growth in population outstripped growth in grain: 12

Average surplus of grain over population: -0.05%

NORGES BONDELAG



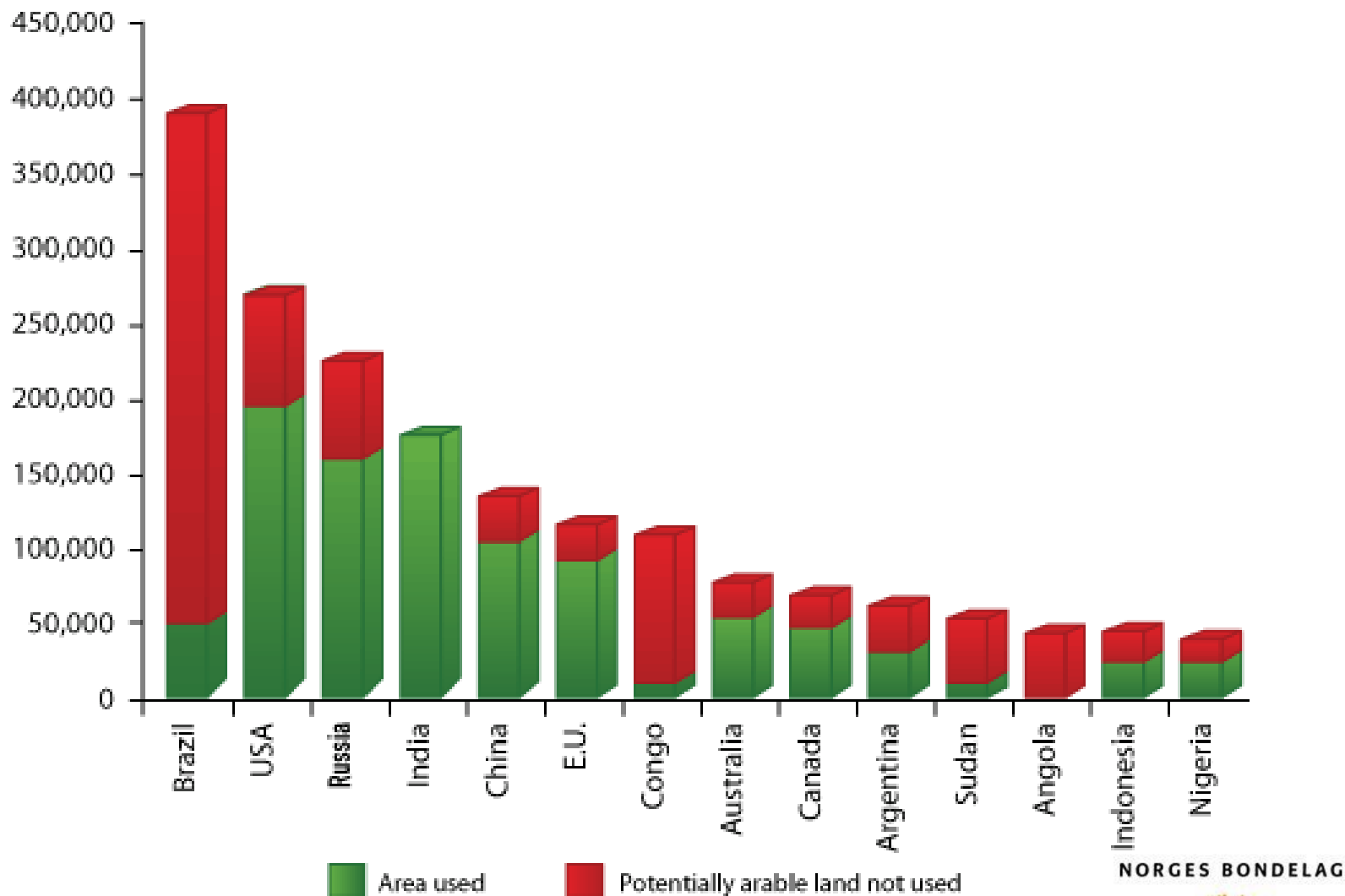
Et globalt perspektiv



NORGES BONDELAG



Et globalt perspektiv



Note: Data about area available in Brazil does not include the 'Legal Amazon' region.

Source: FAO



Hvorfor driveplikt?

- Sikrer bruk av dyrket jord (avgjørende for jordvernet)
 - Sikrer bruk av jordbruksareal enten av eier eller ved bortleie
 - Forebygger gjengroing
 - Forebygger omdisponering



NORGES BONDELAG



Fremtidens jordbruk «world-wide»

A Viable Food Future



How to Feed the World in 2050

[Union of
Concerned Scientists

[About

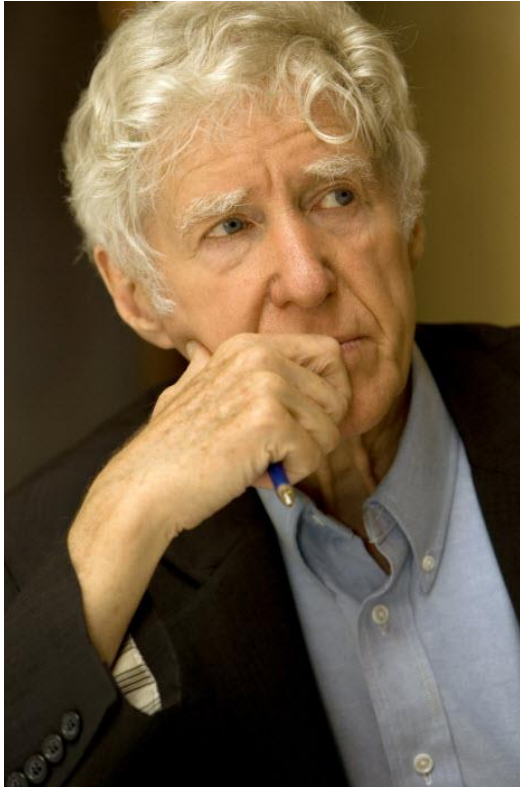


- Utallige rapporter om emnet
- Industrilandbruk kortsiktig
 - Utarmer og forgifter jorden
 - Lang transport = stor forurensing
 - Resistens (ugress/antibiotika)
 - Lavere avlinger per dekar
- Familielandbruk løsningen
 - Miljøvennlig og langsiktig
 - Forebygger sult og fattigdom
 - Forebygger politisk uro
 - Økt total matproduksjon

NORGES BONDELAG



«Food is the New Oil and Land the New Gold»



Lester Brown

World Watch Institute

- The term 'food unrest' will become part of our daily vocabulary," Brown tells The Daily Ticker. It reflects the imbalance between the supply of food and demand for food globally.
- Socialism failed because it couldn't tell the economic truth; capitalism may fail because it couldn't tell the ecological truth

NORGES BONDELAG



EUROPE

EUROPEAN UNION

- EU Member States
- EU New Members since 2004
- EU New Member 2013
- EU Candidates
- EFTA Member States

© Nations Online Project

Atlantic Ocean

Norwegian Sea

Faroe Islands (DENMARK)

NORGE
NORWAY

SVERIGE
SWEDEN

SUOMI
FINLAND

DANMARK
DENMARK

UNITED KINGDOM

EIRE
IRELAND

North Sea

Baltic Sea

English Channel

FRANCE

DEUTSCHLAND
GERMANY

POLSKA
POLAND

БЕЛАРУСЬ
BELARUS

УКРАЇНА
UKRAINE

Bay of Biscay

PORTUGAL

ESPAÑA
SPAIN

ITALIA
ITALY

Österreich
Austria

HUNGARY
MAGYARORSZÁG

ROMÂNIA
ROMANIA

БЪЛГАРИЯ
BULGARIA

ASIA

TÜRKİYE
TURKEY

250 Km
250 Mi.

AFRICA

Valletta
MALTA

Ελλάδα
GREECE

Αθήνα
ATHENS

ΚΡΗΤΗ
CRETE

AG

Hvor vil vi?

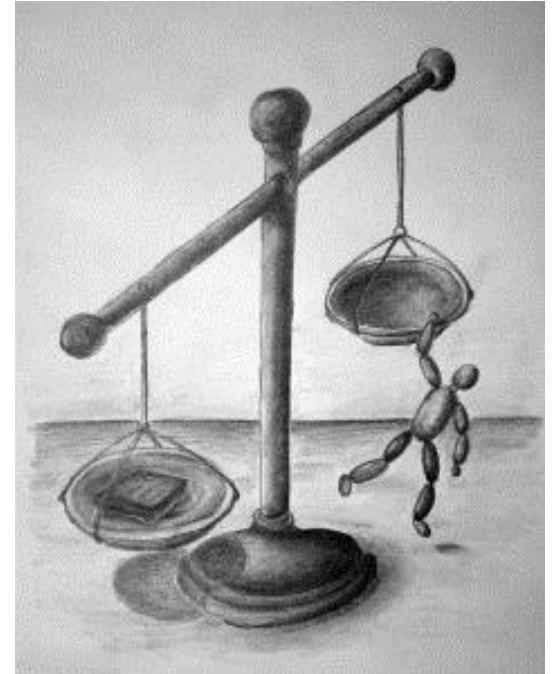
- 
- A woman with blonde hair, wearing a dark blazer and a light skirt, stands behind a large, light-colored bull sculpture. The bull's body is covered in a pattern of small, stylized house icons. The entire scene is framed within a large, dark oval border.
- **Regjeringens målsetninger:**
 - Styrke grunneierretten
 - Økt verdiskapning
 - Kostnadseffektiv matproduksjon
 - Høy selvforsyning av beredskapshensyn
 - Ta vare på god matjord
 - Opprettholde kulturlandskapet

NORGES BONDELAG



Regjeringsplattformen - virkemidler

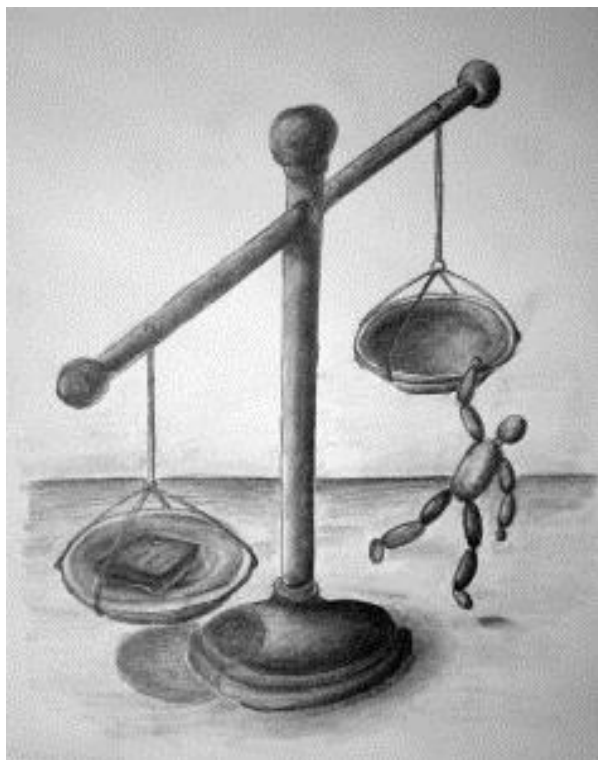
- **Oppheve konsesjonslov, boplikt, delingsforbud og priskontroll**
- Vurdere opphevelse av driveplikten
- Oppheve grunnloven § 107 (odelsretten)
- Åpne for bruk av AS i landbruket
- Ivareta god matjord, men balansere jordvernet mot samfunnets behov
- Gjennomgå leiejordsproblematikken



NORGES BONDELAG



Ubalanse mellom målsetning og varslet virkemiddelbruk



Avvikling av regelverket vil i stor grad trekke i motsatt retning *av de fleste av* regjeringsplattformens *målsetninger*.

Unntatt: Styrking av grunneierretten (*ikke identisk med styrking av landbruket*).



Mål: Styrking av grunneierretten

1) For å legge til rette for økt verdiskapning i landbruket?

→ Må videreføre jord- og konsesjonslov

... eller ...



1) For profittmaksimering?

(vil tappe næringen for kapital og begrense ungdoms muligheter til å få tak i gårdsbruk)

→ Kan avvikle jord- og konsesjonslov

NORGES BONDELAG



Mål: Økt verdiskapning

VIRKEMIDDEL:

- Oppnås ikke ved avvikling av jordlov og konsesjonslov.
- Derimot ved økt frihet til å utnytte gårdens ressurser.

Oppnås ved tilpasninger i **andre lover** som plan- og bygningsloven, friluftsløven, naturmangfoldloven, markaloven etc.



Veileder

Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss

Hvordan kan plan- og bygningsloven brukes for tilrettelegging av ny landbruksstilknyttet næringsvirksomhet?



NORGES BONDELAG



Mål: Selvforsyning og kostnadseffektiv matproduksjon

- Kontrollert rasjonalisering
 - Den norske lovgivningen gir rom for utbygging i takt med økt økonomisk handlingsrom
 - Inntektssikring
 - Tilgang til tilleggsjord (konsesjon)
 - Priskontroll
- Likt med: Tyskland, Østerrike, Sveits, Ungarn m.v.
- Motsatt: Danmark og Sverige



Mål: Høy selvforsyningsgrad

VIRKEMIDDEL:

- Jordvern
- Lønnsom matproduksjon

Explanation of the 2005 - 2008 global food prices

Growth in demand from China and India

Financial market speculation

Hoarding: export restrictions

Weather shocks

Productivity slowdown

Low interest rates

Depreciation of the USD

Rising oil prices

Biofuels demand

Decline of stocks



Mål: kostnadseffektiv matproduksjon

VIRKEMIDDEL:

- Delingsforbudet
- Priskontrollen
- Konsesjonsplikten

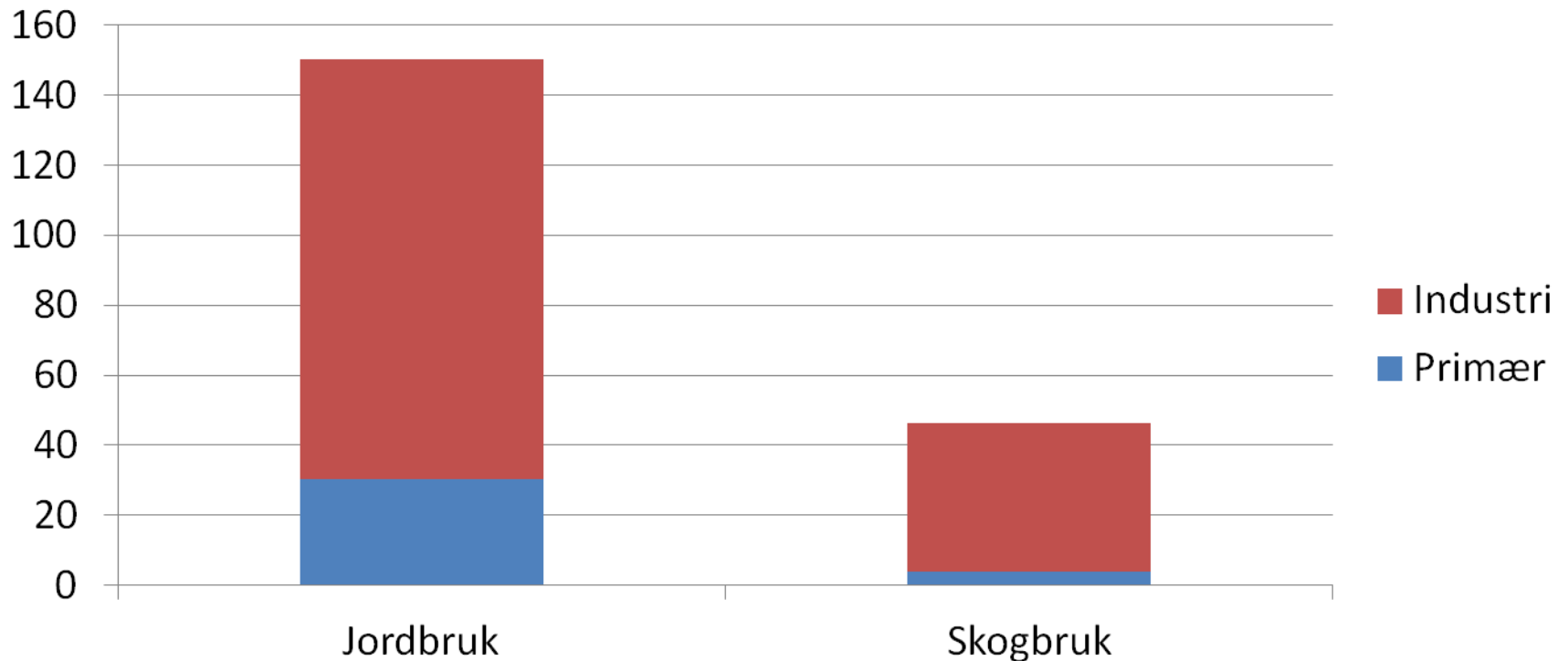


NORGES BONDELAG



Verdiskapning jord- og skogbruk

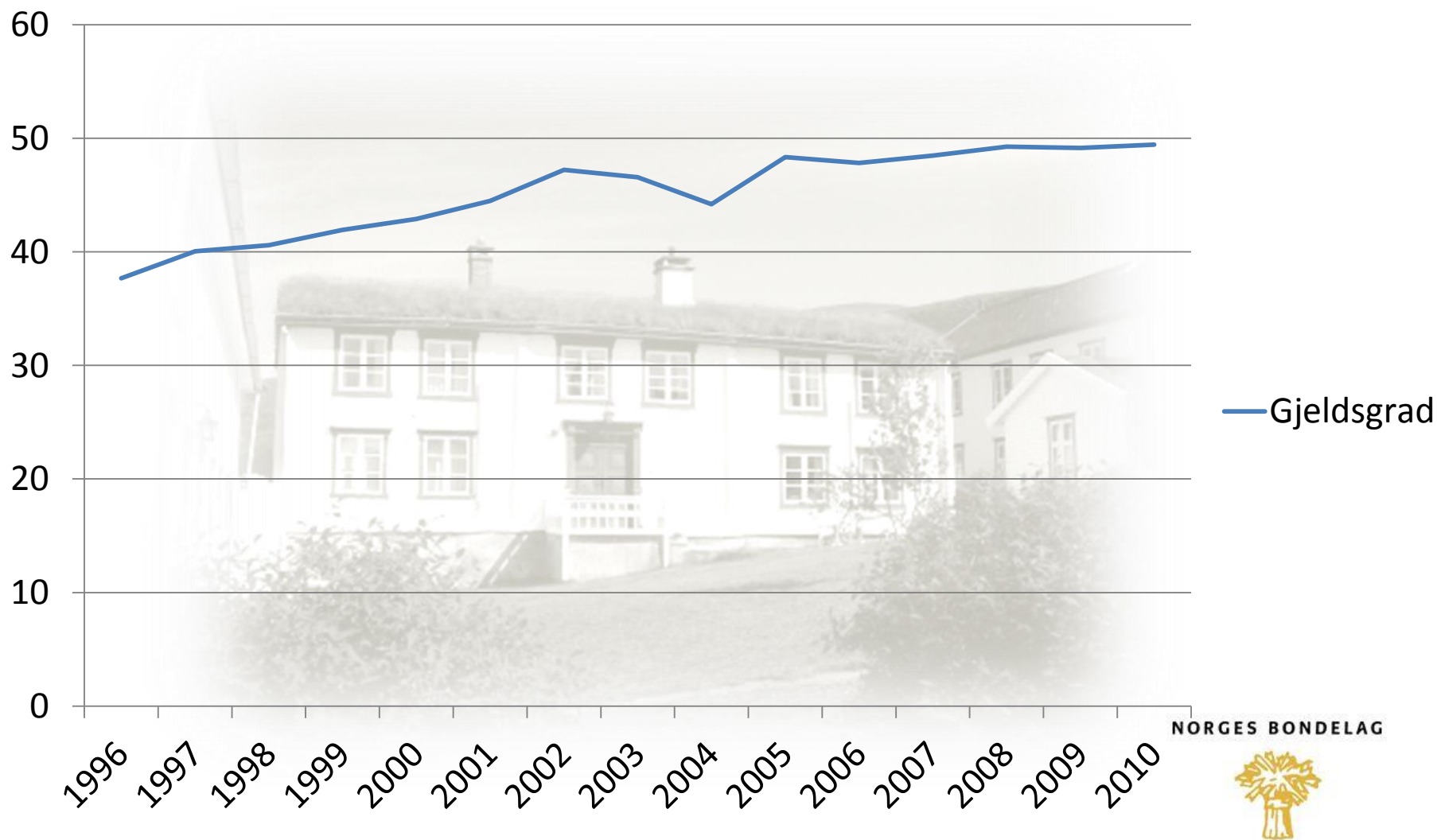
Tall i mrd. kr. (2011)



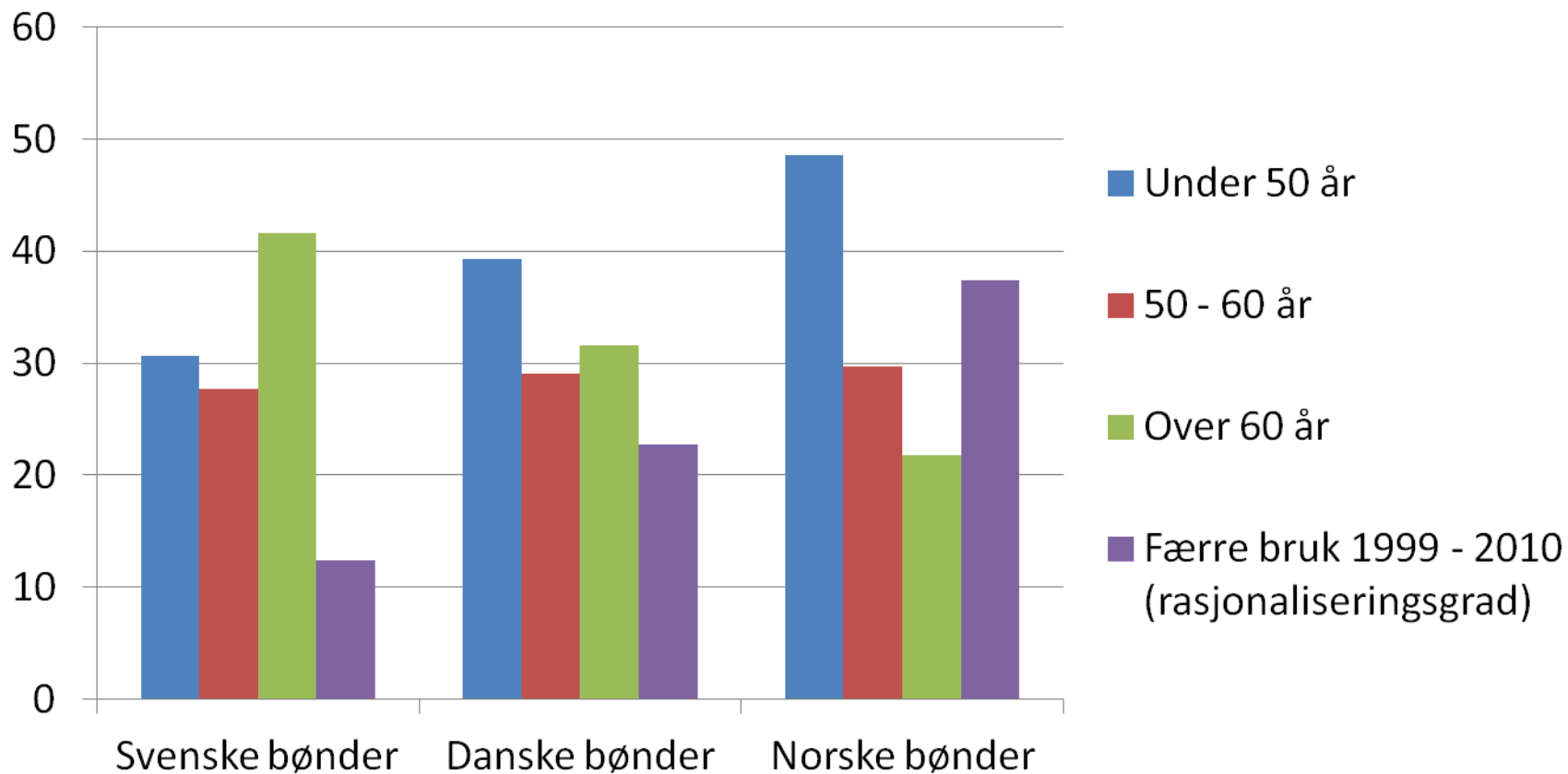
NORGES BONDELAG



Gjeldsgrad i norsk landbruk



Rekruttering til landbruket



NORGES BONDELAG



Valgets kvaler



The right way is not always the popular and easy way. Standing for right when it is unpopular is a true test of moral character.

(Margaret Chase Smith)

izquotes.com

NORGES BONDELAG



Takk for meg



Takk for meg



Takk for meg



Departementets høringsbrev av 15.10.2014

- Behovet for endring;
 - Eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes, særlig på landbruksområdet (henviser til EMK)
 - Enklere regler
 - Mindre byråkrati
 - Effektiv og moderne forvaltning
 - Behov for å produsere mer mat i et globalt perspektiv
 - Behov for å øke avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål

Dvs.; Arealene må brukes på en mer rasjonell og effektiv måte

NORGES BONDELAG



Departementets høringsbrev av 15.10.2014

Dagens problem med konsesjonsloven:

- Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen
 - Ikke frihet til å selge til hvem en vil
 - Ikke til den pris som kan oppnås i markedet
 - Eieren kan ikke velge sitt eget bosted før bopliktperioden (5 år) er over
- Konsesjonsloven begrenser utbudet av landbrukseiendommer og tilleggsjord
 - Gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendommer høy
 - Lite antall eiendommer i fritt salg pga. prisregulering
 - Opphevelse vil gjøre det lettere å komme inn i næringa
 - Opphevelse medfører at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt

NORGES BONDELAG



Departementets høringsbrev av 15.10.2014

- Boplikt kan føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom
 - særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket.
- Boplikt fører til at en del eiere venter med å selge pga. prisdempende effekt
- Prisdempende effekt kan føre til at investeringer i landbruket i liten grad avspeiles i prisen ved et senere salg av eiendommen. Boplikt kan dermed dempe investeringslysten hos eksisterende eiere
- Håndheving av reglene binder opp ressurser både for private og offentlige aktører



Departementets høringsbrev av 15.10.2014

Avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov:

- kontroll med omsetningen må ses i lys av hvilke verdier og interesser som det ut fra samfunnsutviklingen er behov for å ivareta. Lovreguleringen bør ikke gå lenger enn dette behovet tilsier
- Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom
- Konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven gjelder bruk og vern av fast eiendom
- Disse lovene ivaretar de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

NORGES BONDELAG

