

REGULERING AV EIENDOMSMARKEDET

Gjennom å vedta lover og regler om konsesjonsplikt, forkjøpsrett, bo- og driveplikt og ved å regulere eiendomsprisen, ønsker myndighetene å styre utviklingen i landbruket. Det offentlige ønsker både å styrke bosettingen og å bruke lovverket til å utvikle større og mer konkurransedyktige enheter. Disse målene vil ofte være i konflikt med hverandre. Det blir forvaltningens oppgave å velge om brukene skal opprettholdes som selvstendige enheter eller brukes som tilleggsjord. Uavhengig av det som skjer med eiendomsstrukturen foregår det en utvikling mot større og færre driftsenheter. Lave eiendomspriser gjør at det blir relativt mer lønnsomt å leie bort jorda enn å selge den. Bedre kommunikasjon og flere arbeidsplasser i kommunesentra øker muligheten for pendling. I flere tilfeller blir gården opprettholdt som bosted og eieren arbeider i byen eller i tettsted.

Regulering av eiendomsomsetningen stopper ikke de tunge trendene som er bestemt av teknisk og økonomisk utvikling. Offentlige reguleringer av eiendomsmarkedet med konsesjon, forkjøpsrett (er nå fjernet) og boplikt fører til at endringene kommer senere enn de ellers ville ha gjort. Den offentlige regulering av eiendomsmarkedet har også utilsiktede virkninger. Lovgiveren har i stor grad vært opptatt av hvem som får kjøpt eiendommene og til hvilke betingelser. I mindre grad har en tatt hensyn til potensielle selger og de som driver brukene. Lovens negative virkning som følge av boplikt og lavere eiendomspris blir det ikke tatt hensyn til.

Et problem for myndighetene, som ønsker å styrke bøndernes arbeidsinntekt, er at subsidiene forsvinner i høye eiendomspriser. Myndighetene setter inn tiltak for å unngå dette. Det juridiske grunnlaget for å regulere eiendomsprisen er gitt i Konsesjonsloven av 1974. Det gis ikke konsesjon for å kjøpe en eiendom dersom den avtalte eiendomsprisen mellom kjøper og selger er høyere enn det myndighetene mener er ”en forsvarlig samfunnsmessig pris”. Eiendomsmarkedet reguleres ved at Landbruksdepartementet i rundskriv angir den kalkulasjonsrenten som skal legges til grunn ved beregning av eiendomsprisen. Den kalkulasjonsrente som skal benyttes er høyere enn den som gjelder i markedet. Det medfører at eiendomsprisen som godtas for å få konsesjon på en eiendom blir lavere enn prisen i et fritt marked.

Bondelaget var den fremste forkjemper for å innføre konsesjon og prisregulering på gårdsbruk. Konsesjonsloven av 1974 innebærer det sterkeste inngrep i bøndernes eiendomsrett

i moderne tid. Staten fikk forkjøpsrett på eiendommer som var på salg. Dette er nå fjernet, noe Bondelaget var sterk motstander av. Bondelaget gikk også inn for å begrense eiendomsretten ved at det ble krav om personlig boplikt i 5 år. Det senket eiendomsprisen og tvang kjøper til personlig å bo 5 år på bruket. Noe som kan være vanskelig på mindre bruk i områder med dårlige sysselsettingsmuligheter. Boplikt i 5 år gjelder for alle også ved overdragelse til nære slektninger.

Hayek og andre økonomer innen den østerrikske skole fremholder at en organisasjon alltid begrenser friheten til sine egne medlemmer. Det er det som skjer i jordbruket. Norges Bondelag og jordbrukets samvirkeorganisasjoner ønsker ikke en fri bondestand hvor bøndene er selvstendig næringsdrivende i vanlig forstand, og konkurrerer seg imellom. Jordbrukets egne organisasjoner begrenser bøndenes frihet. Dette har nåværende bondelagsleder gitt klart uttrykk for.

I Norge blir størstedelen av landbrukseiendommene omsatt innenfor familien. Mellom 80 og 90 % er overdragelser mellom nære slektninger. Odelsloven er årsaken til det. Odelsloven med åsetesrett gir den som overtar eiendommen ved arveoppgjør, reduksjon i eiendomsprisen på mellom 10 og 30 %. Konesesjonsloven gjelder ved salg ut av familien. Mange familier er opptatt av å holde gården i familien, og den lave prisen ved salg ut av familien gjør at de fleste oppfatter at salget fører til et betydelig tap. Det ønsker de å unngå ved å beholde eiendommene i familien.

Bo- og driveplikt ble hjemlet både i Odelsloven og Konesesjonsloven i 1974. Ved odelsløsning er bo- og driveplikten ti år, ved annen overtakelse fem år. Boplikten er personlig og gjelder hele året. Det viste seg at det blir helt umulig for myndighetene å kreve at driveplikten skulle knyttes personlig til brukets eier. Driveplikten ble forandret i 1995. Denne kan nå oppfylles ved at jordbruksarealene blir leid bort som tilleggsjord til annen jordbrukseiendom i minst ti år, dersom dette fører til ”driftsmessige gode løsninger” Det betydde i realiteten at den personlige driveplikten falt bort for de fleste.

De utilsiktede og svært uheldige virkningene av reguleringen, makspriser og boplikt, er at det påvirker ressursbruken og låser fast bruksstrukturen. De negative virkningene blir store i distriktene. Familien selger ikke uten at salget har tvunget seg fram ved dødsfall eller på andre måter. Dødsbo beholder også i noen tilfeller eiendommen. Det blir flere passive eiere: arealene leies bort, bygningene blir dårlig vedlikeholdt og all skog som det er tillatt å avvikle blir tatt ut av skogen før salg. I flere kommuner er det satt inn ulike tiltak for å rette på dette.

Det er ikke oppnådd særlig gode resultater. Forrige landbruksminister, Lars Sponheim, satte inn flere tiltak for å avregulere eiendomsmarkedet. Lavere kalkulasjonsrente og mindre bruk opp til 100 dekar totalt og 20 dekar dyrket mark ble fritatt for reguleringer. Nåværende landbruksminister har signalisert at han i større grad vil støtte Senterpartiets og Bondelagets syn på regulering ved å styrke boplikten. Her har de som fortsatt tror på reguleringsøkonomien gode muligheter til å lage nye virkemiddelkjeder, men fornuftig bruk av ressursene blir det ikke av det.