

# MAPPEOPPGAVE

Studium **Bachelor i Eiendomsmegling**

---

Emnenamn **Praktisk Eiendomsmegling 3**

---

Emnekode **EM6-201**

---

Vurdering **Mappeeksamen**

---

(kode og type vurdering – mappe, heimeeksamen, prosjekt)

Kandidatnummer **22 Daniel Einen**

---

Tittel **Landbruksmegling**

---

Tal nummererte sider **26+13**

---



## Innholdsliste

<b><u>Forord</u></b> .....	Side 3
<b><u>Samandrag</u></b> .....	Side 4
<b><u>Kapittel 1: introduksjon og bakgrunn for oppgåva</u></b> .....	Side 5
1.1 Bakgrunn for oppgåva.....	Side 5
1.2 Innleiing.....	Side 5
1.3 Identifisering av problemet.....	Side 6
1.4 Problemstilling.....	Side 6
1.5 Avgrensing.....	Side 7
<b><u>Kapittel 2: Teori</u></b> .....	Side 8
2.1 Landbruksmekling.....	Side 9
2.1.1 Offentlegrettsleg regulering av marknaden for landbrukseigedommar og eigedom i distriktet.....	Side 10
2.1.2 Konesjonsloven og jordlova.....	Side 11
2.1.3 Odelsretten.....	Side 13
2.1.4 Bu og driveplikt.....	Side 15
2.1.5 Servituttar hevd og allmenningsrettar.....	Side 15
2.1.6 Skatterettslegereguleringar ved landbruksmekling.....	Side 16
2.2 Andre forhold som skilje distriktsmekling frå mekling i by.....	Side 17
2.2.1 Prissetting av bustader.....	Side 18
2.2.2 Marknadsføring og salstid på eigedommar i distriktet.....	Side 19
2.2.3 Ytterlegare informasjon som skal med i prospektet.....	Side 20
2.3 Omsetning av landbrukseigedommar og statistikk.....	Side 21

2.3.1 Kva viser statistikken?.....	Side 23
<b><u>Kapittel 3: Metode</u></b> .....	Side 24
3.1 Problemstilling.....	Side 24
3.2 Undersøkjingsdesign.....	Side 25
3.3 Pålitelegheit og gyldigheit.....	Side 25
3.4 Kvalitativ metode.....	Side 26
3.5 Gjennomføringa.....	Side 26
3.6 Formål.....	Side 27
<b><u>Kapittel 4: empirisk datamateriale gjennom intervju</u></b> .....	Side 27
4.1 Kva faktorar og utfordringar ved landbruksmekling og mekling generelt må ein meklar i distriktet kunne handtere i førehald til ein meklar i by?.....	Side 28
<b><u>Kapittel 5: Diskusjon, konklusjon og forslag til endring</u></b> .....	Side 31
5.1 Diskusjon.....	Side 31
5.2 Sterke og svake sider ved oppgåva.....	Side 32
5.3 konklusjon.....	Side 32
<b><u>Litteraturliste</u></b> .....	Side 38

## **Forord**

Oppgåva er ein del av faget Praktisk Eignedomsmeikling 3. Og er skriven i samband med avsluttande bacheloroppgåve ved Høgskulen i Sogn og Fjordane. Temaet i oppgåva er vald utifrå eiga interesse, som fylgje av at eg planlegg å busette meg i distriktet og fordi eg føler at det er eit viktig tema som forhåpentlegvis kan auke bruk av mellommann ved omsetnad av landbrukseigedommar.

Eg ynskjer i denne samanheng og takke min rettleiar gjennom oppgåva, Ingunn Skjelbreidalen. Vidare ynskjer eg å takke bønder, advokat Ola S. Ustad og Pål Ivar Lauritzen som stilte opp til intervju. Samt Rolf Langeland og Pål Ivar Lauritzen som gav meg nyttig informasjon til oppgåva mi.

Naustdal 2014

Daniel Einen

## Samandrag

Studiet er gjennomført med hensikt på å finne ut kva faktorar og utfordringar ved landbruksmekling og mekling generelt ein meklar i distriktet må kunne handtere i forhold til ein meklar i by. For å svare på problemstillinga har eg nytta sekundærdata som fagbøker, tidlegare forelesingar og relevante internettsider samt nytta min eigen opparbeidd kunnskap gjennom tre års studiar på eigedomsmekling, til å foreta dokumentanalyse av temaet. Vidare har eg føretatt kvalitative intervju av to bønder som har lang erfaring med gardsdrift og som tidlegare har kjøpt/overtatt og seld gard. Og to meklarar som har lang erfaring med sal av landbrukseigedommar.

Eg har funne ut at som eigedomsmeklar i distriktet møter ein på ei lang rekke lovar og reglar som må kunne handterast for å kunne utføre oppdrag i samsvar med god meklarskikk med omsorg for begge partars interesser jf. Emgll § 6-3, og for å kunne syta for at omsetnad av fast eigedom skjer på ein sikker, ordna og effektiv måte jf. Emgll § 1-1. Sentralt er landbruksmeklinga som står for den største skilnaden mellom distrikt og by, og den typen oppdrag som inneheld flest faktorar som er relevante for ein eigedomsmeklar som har sin marknad i distriktet. *«eiendomslovgivningen for landbruket, herunder odelsloven, konsesjonsloven og jordloven inneholder sentrale virkemidler i eiendoms- og bosettingspolitikken. Sammen med de øvrige virkemidlene i landbrukspolitikken, har lovgivningen hatt betydning for utviklingen av den eiendoms- og bruksstrukturen vi har i dag.»*. (Landbruksmeldinga s. 257). Vidare har eg funne ut at det generelt for bustader i distriktet er vanskelegare å prissette dei som fylgje av ei lågare mengd bustader. Plan og bygningslova kan også spele ei større rolle ved omsetnad av bustader, då dei offentlege reguleringane oftare vernar om naturen i distrikta.

## **Kapittel 1: introduksjon og bakgrunn for oppgåva**

### **1.1 Bakgrunn for oppgåva**

Oppgåva er svært sentral for eigedomsmeklarar og eigedomsmeklingsføretak i distrikt Norge. Det er lite teori om dette temaet og eg har sjølv planar om å busette meg i distriktet. Eg ynskjer dermed å sjå nærmare på dette, då det er viktig å ta opp dei utfordringar en meklar vil stå ovanfor i distriktet i forhold til i storbyane.

### **1.2 Innleiing**

Kjøp og sal av bustad er for dei fleste privatpersonar den største økonomiske handelen dei føretar i løpet av livet. Det vil som regel innebere låneopptak som vil verke hemmande for deira personlege økonomi i fleire tiår. Det er dermed avgjerande at eigedomshandel føregår på ein trygg, ordna og effektiv måte. Ein slik handel stiller dermed ein rekke krav og eigenskapar til seljar/oppdragsgevar. Faktorar som marknadsføring, kjennskap til aktuelle lover og reglar, samt evna til å skape tillit er sentralt for å sikre ein korrekt rettsleg handel. Eigedomsmekling blir regulert av lov om eigedomsmekling av 29. juni 2007 nr. 73, heretter emgll. Lova trådde i kraft i 2008 og har som formål å legge til rette for at omsetning av fast eigedom ved bruk av mellommann skjer på ein sikker, ordna og effektiv måte, samt å legge til rette for at partane i handelen mottar uhilda bistand, jf. emgll § 1-1.

Omsetning av fast eigedom i distrikts-Norge kan by på ein rekke ulike utfordringar. Ettersom det bur langt færre innbyggjarar i distrikta vil og byggeaktivitet og omsetning av bustader være langt mindre enn i storbyane. Dette fører til at meklarføretak som har etablert seg i slike strøk ikkje kan spesialisere seg på nokon få typar oppdrag på same måte som føretak i byane vil kunne gjere, ettersom dei då ikkje vil kunne oppnå ein stor marknadsdel, og soleis ikkje vil kunne overleve som bedrift. Føretak og meklarar må dermed kunne handtere ein rekke ulike oppdrag som; landbruksmekling; som er omsetning av jord- og skogbrukseigedommar, prosjektmekling, som er sal av bustader eller fritidsbustader som ikkje er ferdigstilte. Bustadane kan være under bygging eller under planlegging, og omfattar både sjølveigde bustader, og bustader tilknytt burettslag<sup>1</sup>. I tillegg kjem ordinære oppdrag som omfattar omsetning av fast eigedom der begge partar er forbrukarar, og tvangssal som er sal av fast

---

<sup>1</sup> Bråthen. T., Solli. M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s. 91*

eigedom og andel i burettslag der eigar (pantedebitor) ikkje har evne og/eller vilje til å svara for pantegjelda, og den derfor er misleghaldt<sup>2</sup> slik at eigedomsmeklar engasjerast av tingretten.

Eg føler derfor at det er viktig å trekke fram dei viktigaste faktorane ein meklar som skal jobbe i distriktet må ta høgde for og dei problemstillingar som skil seg vesentleg frå mekling i byen. Sentralt står landbruksmekling som inneheld hovudfaktorane ein meklar vil møte på i forhold til ein meklar som jobbar i ein by.

### **1.3 Identifisering av problemet**

Eg vil i denne oppgåva identifisere dei forskjellar som følgjer omsetning av fast eigedom i distriktet i forhold til byane. Ved eigedomsmekling i byane er valmoglegheitene til meklarføretaka langt større enn på mindre plassar med lågare innbyggjartall. Der vil det være mogleg å fokusere på ei lita mengd oppdrag og dermed kunne levere kvalitetssal som vil seie å oppnå at handel blir slutta på vilkår som er best mogleg for oppdragsgjevar. Dette som fylgje av spesialisering på området. I distrikta derimot vil eit langt lågare folketall føre til lågare etterspørsel og dermed mindre omsetning av eigedommar. Meklarføretak som vil etablere seg i distriktet må dermed kunne tilby alle typar oppdrag for å nå ut til ei størst mogleg kundegruppe. Busetnaden er langt meir spreidd noko som gjev moglegheiter til å dyrke mark og det opnar soleis for mekling av landbrukseigedommar.

Ein meklar som jobbar i distriktet vil ofte møte på omfattande reglar om blant anna konsesjon, odel, bu- og driveplikt. Konsesjon er ein tillating frå offentlege myndigheiter til å erverve fast eigedom, i dette tilfelle lov til å kjøpe og bu på ein gitt eigedom. Reglane om odelsrett, bu- og driveplikt lyt meklar derfor og kunne.

### **1.4 Problemstillingen**

Kva faktorar og utfordringar ved landbruksmekling og mekling generelt må ein meklar i distriktet kunne handtere i forhold til ein meklar i by?

---

<sup>2</sup> Bråthen. T., Solli. M.R. (2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 1. s. 173*

## 1.5 Avgrensning

Eg ynskjer å ta for meg dei viktigaste faktorar og utfordringar som ein eigedomsmeklar i distriktet må kunne handtere i forhold til ein meklar i ein by. I denne oppgåva vil eg hovudsakleg fokusere på **landbruksmekling** ettersom det er den einaste typen oppdrag som skil seg klart frå dei andre oppdragstypar som fylgje av geografiske områder. Ettersom landbrukseigedommar er avhengig av store areal med god jord, noko som berre er mogleg på plassar med lågare innbyggjartal der busetnaden er spreidd. Eg vil og kort nemne generelle forskjellar på mekling i distriktet i forhold til byen, for eksempel prissetting av eigedommar og marknadsføring.

Sidan ordinære bustadsal hovudsakleg er regulert av avhendingsloven, prosjektmekling regulert av bustadoppføringsloven og tvangssal regulert av tvangsfullbyrdelsesloven vil framgangsmåten ved mekling av slike bustadsal i utgangspunktet være den same. Eg vil dermed ikkje gå nærare inn på desse.

Relevante lover i denne oppgåva vil vere odelslova, eigedomsmeklingsloven, konsesjonsloven, jordlova og plan- og bygningsloven. Eg vil og ta for meg rettigheter og forpliktingar som kan framkomme på gardsbruk og dei viktigaste faktorane meklar må undersøke og opplyse om.



## Kapittel 2: Teori

### 2.1 Landbruksmekling

Framgangsmåten ved sal av landbrukseigedommar er på mange måtar lik den som vert nytta ved gjennomføringa av sal av bustadeigedom. Det er likevel ein del viktige særtrekk ved sal av landbrukseigedommar. Dette har blant anna samanheng med den sentrale lovgjevinga på området, konsesjonsloven, odelsloven og jordlova<sup>3</sup>. I motsetning til ordinære bustadeigedommar som har bustad som formål, er landbrukseigedommar i tillegg næring og kulturarv. Dette kan føre til fleire utfordringar for meklar i forbindelse med innsamling av opplysningar og utarbeiding av prospekt. I tillegg kan det vise seg desto vanskelegare å oppnå eit tillitsforhold til seljar, sidan det gjerne er knytt meir følelsar til eigedommen enn ved eit ordinært bustadsal, so meklar må ta seg god tid for å sikre at alt føregår på ein sikker, ordna og effektiv måte jf. Emgll § 1-1.

I motsetnad til bustadeigedommar der det er marknaden som bestemmer prisen, er det fyst og fremst konsesjonslovens føresegn som dannar grunnlaget for den prisen partane er blitt einige om ved omsetning av landbrukseigedom. "Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom skal nyttes til landbruksformål skal det legges særleg vekt på: 1. om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling jf. konsesjonsloven § 9. Landbruks – og matdepartementet har gjeve ut supplerande prisrundskriv: M-3/2001, M-7/2002, M4-2002 og M-1/2010<sup>4</sup>. Det er midlertidig ikkje alle eigedommar det er priskontroll på. Ved mindre småbruk der driftsoverskotet er lite, vil buverdien bli tillagt størst vekt. I tillegg til dette kjem næringsgrunnlaget og busetnaden i området eigedommen ligg i under prisvurdering. Ved dårlege arbeidsmoglegheiter i nærområdet er ofte prisen på landbrukseigedommane låg, mens i motsett tilfelle blir prisen høgre<sup>5</sup>. Eigedommen bør ligge innanfor ein avstand på 45 min – 1 time til næraste arbeidsstad ifølge Rolf Langelands presentasjon til NUMB<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2 s. 38*

<sup>4</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2 s. 38*

<sup>5</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2 s. 54*

<sup>6</sup> Langeland. R., (2014)

<https://dub126.mail.live.com/mail/ViewOfficePreview.aspx?messageid=mgMe0or4DM4xGJGdidZ1yJKA2&folderid=flinbox&attindex=0&cp=-1&attdepth=0&n=88723283>

### **2.1.1 Offentlegrettsleg regulering av marknaden for landbrukseigedom og eigedom i distriktet**

Landbruket og omsetning av bustader i distriktet er på mange områder regulert. Det fører til at sjølv om ein har full eigedomsrett i Norge har ein likevel ikkje full råderett over eigen eigedom. Ein kan dermed ikkje åleine bestemme korleis eigedommen kan brukast. Eigedomsstrukturen er av varierende karakter, noko som fordrar ein observant meklar som har stor innsikt i lovverket slik at ikkje meklar bryt eigedomsmeklingsloven § 6-7 om oppdragstakers undersøking og opplysningsplikt.

I perioden 1995 til 2010 er det vedtatt ei rekke større endringar i landbrukslovgjevinga, under er dei mest sentrale nemd:

- *I 1995 ble ny jordlov satt i kraft, og det ble gjort endringer i konsesjonsloven og odelsloven slik at det ble mulig å oppfylle driveplikten ved bortleie.*
- *Forkjøpsretten i konsesjonsloven ble opphevet i 2001. Samtidig ble arealgrensene i odelsloven og konsesjonsloven hevet fra 5 dekar totalareal til 20 dekar.*
- *I 2002 ble det gitt et nytt prisrundskriv med muligheter for å tillegge en boverdi ved verdivurderingen. I tillegg ble kapitaliseringsrenten senket.*
- *Ny konsesjonslov trådte i kraft i 2004, og i den forbindelse ble arealgrensen for konsesjonsplikt endret til 20 dekar fulldyrka mark eller 100 dekar totalareal.*
- *I 2007 ble ekspropriasjonshjemlene i jordloven opphevet og jordfondet avviklet. Begrunnelsen var i hovedsak den samme som ved opphevelse av forkjøpsretten i 2001.*
- *I 2009 ble det gjort en gjennomgripende modernisering av odelsloven. Endringene i loven bygget i all hovedsak på at odelslovutvalgets tilråding i NOU 2003: 26 om odels- og åsetesretten. I tillegg ble arealgrensene for odling, boplikt og konsesjon endret, og reglene om boplikt og driveplikt ble mer målrettet. Endringene i arealgrensene bygget på et ønske om harmonisering mellom de ulike reglene i landbrukslovgivningen. Boplikt skal i større grad enn før ivareta bosettingshensynet, mens målet for driveplikten er økt matproduksjon. Bestemmelsen var begrunnet bl.a. ut fra behovet for en konsekvent håndheving av priskontrollen.*
- *I 2010 ble det gjort endringer i priskontrollen med hovedformål å få flere eiendommer på salg. Følgen av endringene var at færre eiendommer enn tidligere skal undergis priskontroll.*

I same periode er det og fastsett ny plan og bygningslov og ny naturmangfoldlov. Dette er lover som har stor verknad for arealbruken i landbruket<sup>7</sup>.

Som ein kan sjå går politikken mot ein meir open marknad ved omsetnad av landbrukseigedommar. Der målet er at det bli lettare å omsette fleire småbruk på den opne marknaden, og meir effektive gardsbruk.

### **2.1.2 Konesjonsloven og jordlova**

Erverv av landbrukseigedommar og andre eigedommar i distriktet er i utgangspunktet konesjonspliktig, dvs. det krevjast eit samtykke frå myndighetene til kjøp<sup>8</sup>. Formålet med konesjonsloven jf. § 1 er å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksførehold som er mest gagnlege for samfunnet.

Sjølv om landbrukseigedommar ikkje kan omsettast fritt fins det ein rekke unntak i loven, som gjer at ikkje alle treng å søke konesjon. Kva avhendingar som ikkje treng konesjon er regulert av konesjonsloven kapittel 3. For landbrukseigedommar er det to hovudkriterier som avgjer om ervervar må søke konesjon på eigdommen.

Det fyste kriteriet er eigedommens størrelse. Dersom bygd eigedom overskrid 100 dekar, eller 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord jf. konesjonsloven § 4, fjerde ledd, og eigdommen ligg i eit område som i kommunens arealplan er definert som landbruk, natur og fritidsområde, lyt ny eigar søke konesjon.

Det andre kriteriet er ervervar si stilling. Det vil seie at eigars ektefelle, eller slekt i rett oppstigande eller nedstigande linje, samt born av søsken eller er i svogerskap med eigaren i rett oppstigande linje, så framt at eigaren har sitt konesjonsforhold i orden ikkje treng å søke om konesjon jf. Konesjonsloven § 5. Det kan likevel være nødvendig å søke konesjon dersom eigdommen ligg i ein kommune med nedsett konesjonsgrense, som er regulert av konesjonsloven § 7. Det kan og gjelde ordinære eigedommar. Nedsett konesjonsgrense er tiltak kommunar kan sette i gang for å hindre fråflytting og bli sokalla ‘hyttekommunar’. Paragraf 7 gjeld likevel ikkje overdraging til nære slektningar eller dersom ervervar forpliktar seg til å bruke eigdommen til heilårsbustad i den tida han eig bustaden.

<sup>7</sup> Landbruksmeldinga (2012) s. 257 og 258

<sup>8</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2 s. 39*

Søknaden skal sendast innan fire veker etter at avtala mellom partane er inngått jf.

Konsesjonsloven § 13, til ordføraren i kommunen eigedommen ligg. Meklar skal hjelpe kjøpar med konsesjonssøknaden å sørgje for at den blir sendt til rett tid jf. Emgll § 6-9, 1 ledd nr. 3.

Ved avgjersle om konsesjon skal gjevast, skal det leggest vekt på om den avtalte pris tilgodeser ein samfunnsmesseg forsvarleg prisutvikling jf. Konsesjonsloven § 9.

Denne forma for priskontroll kan ha stor innverknad på seljars og kjøpars stilling. Dersom ein kjøpar ikkje får konsesjon, fordi prisen er for høg og det ikkje er avtalt at handelen skal gjerast om i eit slikt tilfelle, må kjøpar selje eigedommen vidare til ein pris som myndigheitene kan akseptere og vil soleis lide eit økonomisk tap. Det er dermed viktig at meklar opplyser om dette og at det framkjem i prospektet. Det må avtalast kven som skal ha konsesjonsrisikoen og atterhald som gjer at avtala fell bort dersom konsesjon ikkje gjevast<sup>9</sup>.

Jordlova stiller krav til drift av landbrukseigedommar. Alt jordbruksareal skal drivast jf.

Jordlova § 8. Driveplikta gjeld heile eigartida, og ved misleghald kan eigar bli pålagt å leige vekk eller sette i gang tiltak for å ivareta kulturlandskapet. Det kan og bli pålagt tvangsmulkt<sup>10</sup>. Driveplikta kan oppfyllest på to måtar; personleg oppfylting og oppfylting ved bortleige. Innan 1 år frå ein overtek eigedommen må eigar bestemme seg for om han ynskjer å oppfylle driveplikta sjølv eller ved bortleige<sup>11</sup>.

Dersom eigar vil leige ut jorda må den leigast vekk som tilleggsjord til ein anna landbrukseigedom i minst 10 år av gangen. Avtala om bortleige må være oppfylt skriftleg og uoppseieleg frå eigars side. I tillegg må det føre til driftsmessige gode løysingar. Avtaler som ikkje oppfyller desse krava kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller ovanfor myndigheitene. Når avtala er inngått skal det sendast kopi til kommunen. Dette gjeld for alt areal over 5 dekar<sup>12</sup>.

Punkta ovanfor er forhold meklar må opplyse om allereie før bodgjeving, ettersom det er opplysningar kjøpar har grunn til å rekne med å få og som kan få betydning for handelen jf. Emgll § 6-7. Som nemnd tidlegare vil og brot på desse krava kunne føre til negative

<sup>9</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s. 49*

<sup>10</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s 39*

<sup>11</sup> <https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/driveplikt#hvor-er-det-driveplikt->

<sup>12</sup> <https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/driveplikt#utleie-av-jord>

sanksjonar frå kommunen og meklar kan soleis bli økonomisk ansvarleg dersom han unnlèt å opplyse om dette som fylgje av kravet til god meklarskikk jf. Emgll § 6-3.

### **2.1.3 Odelsretten**

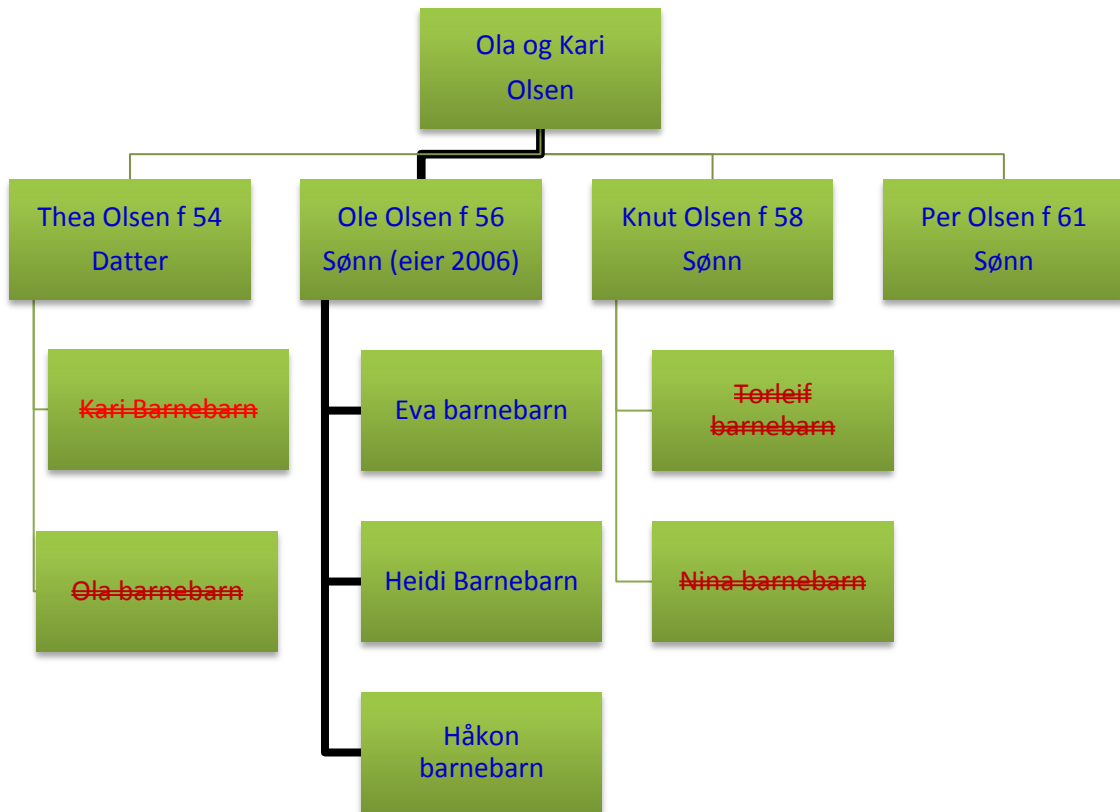
Odelsrett er ein forkjøpsrett av privatrettsleg karakter for slektningar av ein eigar av odelsjord som har vært eigar med full eigedomsrett i 20 år eller meir jf. Odelslova § 7. Med odelsjord meinast eigedom der fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedommen er over 25 dekar, eller det produktive skogsarealet på eigedommen er over 500 dekar. Born og barnebarn av odlar har i ei viss rekkefølge fortrinnsrett ved heimsovedraging av eigedommen. Odlar av ein eigedom treng ikkje være den fyste eigar av eigedommen i slekta, men det er den som er eigar når hevdstida på 20 år er oppfylt som kallas odlar<sup>13</sup>.

Meklar lyt ved odlingsjord få oversikt over odelskretsen og odelsrekkefølga. Dette kan ofte innebera å søke mange generasjonsledd tilbake. Utgangspunktet er at blant dei rettkomne odlerar går eldre sysken og deira etterkommarar framfor dei yngre. Odelsloven opnar moglegheita for at odlaren overdrar til eit yngre born jf. § 21, dersom det vil være klårt urimeleg at den eldste overtar garden.

Som fylgje av gamle og innvikla reglar om odel, der for eksempel menn gjekk framfor kvinner, fordrar det at meklar har gode kunnskapar om odelslova. Ved manglande kompetanse gjer meklar lurt i å kontakte ein kyndig advokat. Ein grei tommelfingerregel er at meklar ikkje baserer seg berre på seljars vurdering, ettersom han sjeldan kjenner odelslovas rekkevidde godt nok. Meklar må spør seg bak i slekta til han har funnet ut kven odlar er. Slik at han igjen kan jobbe seg framover mot eigar og dei gjenlevande odelsrettkomne. Dersom meklar ikkje klara å få ei sikker oversikt kan han ikkje selje eigedommen som odelsfri. Vidare lyt han få dei med odel til å fråskrive seg retten. Under fylgjer eit kart over odelsrekkefølga frå og med 1. januar 2014. Modellen viser at det er berre barneborn av fystefødte son før 1960 som har odelsrett. Vidare viser den at barneborn av yngre born av odlerar ikkje lengre har odelsrett etter nye reglar. Som nemnd under 2.1.1 er det ynskjeleg at fleire eigedommar skal omsettast på den frie marknaden. Nå har eldste barn født etter 1965 best odel uavhengig av kjønn.

---

<sup>13</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s 40*



Kjelde: Rolf Langeland *Presentasjon til NUMB 19. mars 2014*

Ein odels rettkomen har ikkje rett til å få kjøpe eigdommen, men rett til å krevje den tilbake frå ny eigar som har dårlegare odel eller ikkje har odel. I seks månadar etter at ein ny eigar har fått tinglyst skøytet på eigdommen, kan ein odelsrettkomen gå til odelsøksmål mot ny eigar (preskripsjonstida), jf. Odelslova § 40. Seinare enn dette er det for seint jf. § 41<sup>14</sup>. Dette er det viktig at meklar opplyser om. Odelsløyning innleiast ved stemning til tingretten. Dersom saksøkar får medhald blir det fastsatt odelstakst av tingretten (sorenskrivar). Verdien blir fastsatt på grunnlag av den bruk av eigdommen som er naturleg og pårekneleg etter forholda på staden og i samsvar med at den hovudsakleg skal brukas til landbruksformål. Takstens størrelse kan avvike frå kjøpesummen, so det bør avtalast mellom partane ein odelsikring som skal syta for at kjøpar ikkje lider eit økonomisk tap dersom ein odelsrettkomen krevjar eigdommen. Saksøkte må då flytte frå garden i byte mot odelstaksten.

<sup>14</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s 42*

### **2.1.4 Bu og driveplikt**

Buplikt inneberer at ein landbrukseigedom eller eit hus skal nyttast til heilårs bustad. Plikta kan være personleg eller upersonleg. Med personleg buplikt meinast at ein bestemt person skal bu på eigedommen mens upersonleg buplikt krevjar at ein bestemt bygning skal nyttast som heilårsbustad, uavhengig av kven som bur der. Buplikta har som konsesjonslovas § 7 som formål å hindre fråflytting av bustader i distriktet. Ved lovendring den 27. juni 2008 nr. 71 (*i kraft frå 1. juli 2009*), er reglane om buplikt etter odelslova samordna med reglane i konsesjonslova, og inntatt i konsesjonslova § 5 som lyder;

*«Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.»*

Dette er opplysningar meklar må opplyse om jf. emgll §§ 6-3 og 6-7.

### **2.1.5 Servituttar, hevd og allmenningsrettar**

I tillegg til dei offentlegrettslege reguleringane har ein og ei rekke privatrettslege reguleringar ein lyt ta omsyn til ved sal av landbrukseigedommar. Det kan være ei rekke servituttar i grunnboka som gjev ein avgrensa rett til faktisk rådigheit på anna manns eigedom. For servituttar gjeld reglane i lov 29. november 1968 ‘‘um særlege råderettar over framand eigedom av 1968’’ (servituttloven). Vi har to typar servituttar; reelle eller personlege. Ein reell servitutt er knytt til eigarskapet av ein eigedom, i motsetning til dei personlege servituttar som er knytt til fysiske eller juridiske personar<sup>15</sup>. Eksempel på reell servitutt kan være veirett, jakt og fiskerett. Ved eit sal vil ofte desse servituttane fylgje med eigedommen det er snakk om, slik at og ny eigar vil ha denne retten. Meklar må ta omsyn til at servituttar kan verke prisdrivande eller prisdempande avhengig av om dei er positive eller negative. Meklar skal alltid bestille ein bekrefte kopi av servituttavtalane som er tinglyst, for å få avklart heile innhaldet i avtala, slik at presise og dekkande opplysningar kan visast til kjøpar før avtale inngås<sup>16</sup>. I tillegg må meklar vurdere behovet for å etablere nye servitutt vedtak via tinglysing,

<sup>15</sup> [jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2179](http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2179)

<sup>16</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 1. s. 104*

for å sikre dei rettigheter eigedommen har hatt men som ikkje er formalisert og sikra via lov, hevd eller tinglysing. Ein person kan krevje eigedomsrett eller bruksrett dersom han har nytta tingen som om han var eigar i hevdstida som er 20 år for fast eigedom og 10 år for lausøyre jf. Hevdslova § 2.

Føderåd/kår er teknisk sett og ein servitutt. Det er ei yting som noverande eigar er forplikta å yte ein tidlegare eigar eller andre som har tilknytning til garden. Typisk er dersom eigedommen vert seld eller gitt vekk på odel og odlar yter brensel til foreldra eller kår bustad. Verdien av føderådet blir rekna ved ein årleg verdi multiplisert med den statistiske attverande levetida til kårfolket.

I tillegg til servituttar kan det være knytt ein allmenningsrett til gardstunet. Det er ein rettighet som landbrukseigedommar har i ein bygdeallmenning eller statsallmenning. Allmenningane er store skogs og fjellområder som eigast av private grunneigarar eller staten og gjev eigar av landbrukseigedommen som har allmenningsretten moglegheita til for eksempel beiterett, skogsdriftsrett osv. Meklar bør i forbindelse med oppdraget sørge for å få oversikt over alle avtalar om rettigheter og forplikningar som høyrer til eigedommen. Denne informasjonen kan han få gjennom grunnboksutskrift og opplysningar frå seljar, eventuelt allmenningsstyret i kommunen.

### **2.1.6 Skatterettslegereguleringar ved landbruksmekling**

Omfanget av lover, reglar og rettigheitar som landbruksnæringa representera gjev også utslag i skattepolitikken på området. Hovudregelen seier at seljars gevinst ved realisasjon av ‘alminneleg gardsbruk’ og ‘skogbruk’ er skattepliktig. Det er fleire moment som må tas omsyn til ved vurdering av om det dreia seg om alminneleg gardsbruk eller skogbruk. Skattedirektoratet uttaler i lignings ABC 2011/12 s. 723:

*«Ved vurdering av om en jordbrukseiendom er å anse som ’alminnelig gårdsbruk’ i relasjon til sktl. § 9-3 (6) jf. § 9-13, kan en ta utgangspunkt i hvorvidt eiendommen fremstår som et ’alminnelig gårdsbruk’ for en alminnelig iakttagere, der sentrale momenter er utnyttelsen av arealene og at eiendommen i det minste har våningshus»<sup>17</sup>.*

---

<sup>17</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s. 51*



Vi har midlertidig ein unntaksregel ved familieoverdragingar som seier at personar som er arverettkomne etter arvelova kapittel 1 eller 2 er fritatt for skatteplikt når vederlaget ikkje overskrid tre fjerdedelar av antatt salsverdi og eigaren har egd eigdommen i minst ti år når realisasjonen finner stad eller avtalast. Alle desse faktorane lyt meklar opplyse kjøpar om, ved tvil lyt meklar kontakte ein fagperson på området.

## **2.2 Andre forhold som skilje distriktsmekling frå mekling i by**

Det er ikkje berre landbrukseigedommar og dei omfattande reglane landbruket inneberer som skilje distriktsmekling frå mekling i by. Som fylgje av plan og bygningslova vil ofte areal i distriktet være meir utsatt for forandringar, ettersom lovas formal etter § 1 seier:

*Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*

Til dømes vil lovas § 1-8 som seier at i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette vil verke hemmande for framtidig utviding av hus og oppføring nye hus langs kystområda på vestlandet. Meklar skal som fylgje av si opplysningsplikt gjere kjøparar oppmerksom på alle slike førehald. Vidare skal plan og bygningslova sikre jordressursane kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø jf. § 3-1. Som fylgje av plan og bygningslova trer enkelte paragrafar i eigedomsmeklingslova i kraft. Dei viktigaste er<sup>18</sup>;

- *Meklars undersøkings- og opplysningsplikt jf. Eigedomsmeklingsloven § 6-7 og 6-3.*
- *Det må orienterast om endelege offentlege planar jf. Emgll § 6-7 (2) nr.10.*
- *Det må i visse tilfelle orienterast om planar som ikkje er endelege, jf. § 6-3.*
- *Det må orienterast om utnyttinga av busetnaden m.m., jf. § 6-7 (2) nr. 5,6,7 og 8.*

Til dømes vil §§ 6-7 og 6-3 tre i kraft dersom offentlege planar kan påverke om handel vil finne stad eller ikkje. Til dømes ville truleg ein kjøpar latt være å kjøpe hus i nærleiken av eit område som er regulert for industri. Meklar skal som fylgje av omsorg for begge partars interesser opplyse om dette til kjøpar sidan han truleg ikkje ville kjøpt dersom han viste om dette. Meklar skal i visse tilfelle opplyse om planar som ikkje er endelege der det kan være med på å svekke tilliten til oppdragstakarens integritet og uavhengigheit jf. Emgll § 6-3, for å

---

<sup>18</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s 87*

unngå brot på god meklarskikk. Til dømes vil ein kjøpar som etter kjøp finner ut at det planleggast ein ny vei i nærleiken av garden myste tillit til meklaren fordi det kan være med på å svekke hans drift som fylgje av støy som kan stresse dyra og generelt meir forureining.

Lova er lang og omfattande og vil ofte trå i kraft i distriktet der det hovudsakleg er ressursar og andre viktige forhold som vernar naturen. Lova er dermed sentral for meklarar som jobbar i distriktet.

### **2.2.1 Prissetting av bustader i distriktet**

Generelt vil eit langt lågare mengd omsette bustader i distriktet i forhold til byen føre til at meklarføretaka ikkje kan prissette bustader på same måte som i byen. Ein metode som vert mykje nytta ved prissetting av bustader i byen er samanlikningstilnærminga. Her anslår vi marknadsverdi av ein bustad ved å samanlikne med prisen på samanliknbare bustader som nyleg har blitt omsett. Med utgangspunkt i dei samanliknbare bustadene skal vi justere for antatt marknadsverdi av dei forskjellar bustadene har samanlikna med den bustaden som skal seljast. Metoden er lettast å nytte i områder der det blir omsett ei større mengd bustader sidan det er mange bustader med omtrent same kjenneteikn som blir omsett hyppig, og det soleis krevjast færre og mindre justeringar for å kunne verdsette eit salsobjekt. Samt det er mange bustader med ulike kjenneteikn som blir omsett hyppig slik at det er enklare å vurdere marknadsverdien av dei justeringar som må gjerast.

Prisen på bustader i distriktet i forhold til byen lyt dermed ofte settast med andre metodar. Ein metode er omkostningstilnærminga. Her anslår ein verdien ved å ta kostnadane ved å byggje ein ny, heilt lik bustad på den same tomta og deretter trekke ifrå kostnadane for å oppgradere eksisterande bustad til dagens standard. Dvs; eigdomsverdien er tomteverdi utan bygg pluss kostnadar ved å bygge opp på nytt eksisterande bygg, minus kostnadane ved å utbetre eksisterande bygg. Omkostningstilnærminga går på å finne den tekniske verdien på eit bygg og kan soleis avvike betrakteleg frå marknadsverdi. Metoden blir derfor berre nytta til verdivurdering av bustader og anlegg med særprega utforming som skjeldan eller aldri blir omsett (herregardar, militære anlegg o.l.), eller bustader som ligg på stadar der det skjeldan eller aldri blir omsett samanliknbare bustader<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Odne Skrede Verdsetting av boliger kapittel 7:  
[https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/533a8e18b34d8.989309094\\$24704961\\$/Undervisning/Forelesingar/Kapittel+7+Verdsetting+av+boliger.pptx](https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/533a8e18b34d8.989309094$24704961$/Undervisning/Forelesingar/Kapittel+7+Verdsetting+av+boliger.pptx)

Meklar lyt ofte nytte ein kombinasjon av desse for å finne marknadsverdien på bustader. Dette kan likevett vere sær s problematisk og det kan dermed ofte oppstå sal der eigedommar blir seld langt over takst som fylgje av at meklar ikkje greier å finne marknadsverdi; linken under er eit døme på ein bustad som vart seld til 1,2 millionar kroner over takst i Florø. Forklaringa til meklarane i Florø var at det er alt for lite bustader tilgjengeleg noko som førte til ei intens bodrunde på ein bustad som mange ville ha.

<http://www.firda.no/nyhende/article5802309.ece>

Som nemnd tidlegare lyt ein også ofte ta omsyn til dei offentlegrettslege prisreguleringa ved prissetting av bustader. Det blir også nytta takstmenn til prissetting av bustader. Uavhengig av pris og plassering kan ikkje meklar sette prisen til ein lågare pris enn det seljar kan godta som salssum. Dette er lokkepris og i strid med god marknadsføringsskikk.

### **2.2.2 Marknadsføring og salstid på eigedommar i distriktet**

Som fylgje av ei lågare mengd innbyggjarar kan eigedommar i distriktet ofte ligge ute for sal i lengre periodar. Dette kan skyldast at eigedommane ikkje er i samsvar med det marknaden ser etter. Det kan ofte vere aktuelt å forlenge meklars oppdragsperiode utover den ordinære tida på 6 månadar jf. Emgll § 6-5. Oppdrag må då fornyast i inntil 6 månadar av gangen. Likevel kan bustader i distriktet vere sær attraktive og marknaden er regulert av tilbod og etterspørsel.

Marknadsføring av eigedommar i distriktet kan vere lettare og vanskelegare å marknadsføre samanlikna med byar. Lettare fordi det er færre eigedommar for eventuelle kjøparar å leite igjennom og eigedommen vil soleis bli vist fleire gongar. Og vanskelegare fordi det er færre innbyggjarar og soleis færre som er på utkikk etter eigedom i salsperioden.

Ved marknadsføring av landbrukseigedommar er fylgjande punkt viktige å få fram i annonsa<sup>20</sup>:

- *Plassering*
- *Jord- og skogbruksareala sine størrelsar, produksjon og kvalitet*
- *Kort beskriving av bygningsmassen*

---

<sup>20</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling del 2. s 63*

- *Om maskiner/reiskap, besetning, mjølkekvote, og liknande fylgjer med i handel*
- *Forhold om odel og konsesjon*

I annonse bør det framhevast størrelsen på garden. Ein stor gard vil som regel innebere høgre produksjon og auka arbeid og inntekt for dei som vil kjøpe. Slike eigedommar setter strengare krav til kjøpar som fylgje av konsesjonsloven § 9, at kjøpar må være skikka. Med skikka meinast at kjøpar er i stand til å utføre arbeid på ein driftssikker og god måte for å ta vare på garden. Slike eigedommar annonserast som regel mot eit kvalifisert marknad for eksempel på landbrukssider til dømes gårdsbruk.no. Likevel er det ofte nye aktørar som ynskjer å flytte vekk frå byen og etablere seg på ein landbrukseigedom. Ved mindre eigedommar er det som regel buførehalda som må framhevast. Det kan være lurt å reklamere for fritidsmoglegheitene eit småbruk vil opne for. Småbruk som ligg i sentrale strøk er ofte særskilt attraktive og vil nå fram til ei langt større kundegruppe. Ved småbruk i distriktet må meglar avklare om kommunen har null konsesjonsgrense jf. Konsesjonsloven § 2. Dersom det ikkje føreligg konsesjon kan desse ofte være aktuelt som fritidseigedommar.

### **2.2.3 Ytterlegare informasjon som skal med i prospektet**

Vidare er det ein rekke forhold meklar lyt ta omsyn til ved marknadsføring og utarbeiding av prospektet. Sidan eit gardsbruk ofte har store areal og er knytt til næring fylgjer ofte ei rekke reiskapar, bygningar, maskiner, mjølkekvotar og kjøttkvoter o.l. med i handelen. Meklar lyt kartlegge alt som tilhøyra garden og som skal fylgje salet og lyt stille godt forberedt på synfaring. Som fylgje av eigedomsmeklars opplysningsplikt jf. Emgll § 6-7 skal meklar i tillegg til dei forhold som er nemnd tidlegare i oppgåva opplyse om desse forholda:

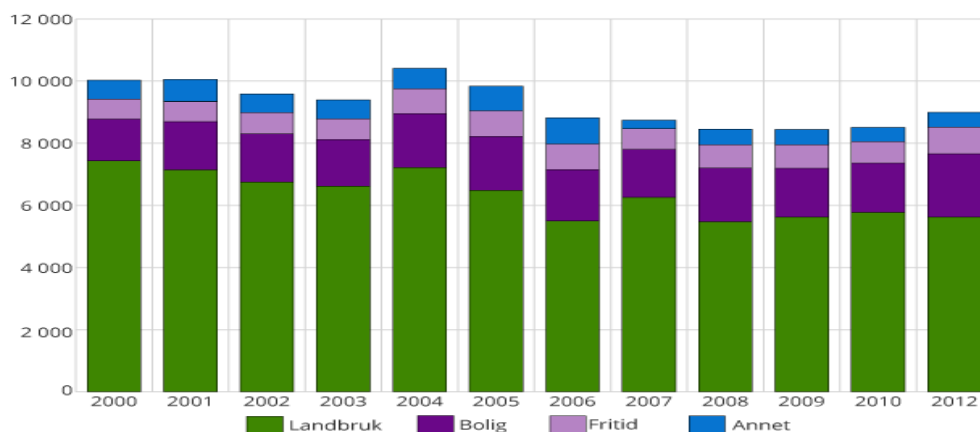
- *Eigedommens areal:* ved gardsbruk er areala skjeldan oppmålt etter dagens standard. Meklar bør ta kontakt med kommunen sitt landbrukskontor for areal, eventuelt foreta nye oppmålingar med hjelp av fagmenn.
- *Skog:* meklar bør opplyse om produktiv skog og kva type skog det er (gran, furu, bjørk osv.), størrelsen på skogen, kvaliteten (bonitet), tilvekst (forskjellen i skogens volum frå det eine året til det andre når det ikkje hogst), samt andre kommunale vedtak som freda skog, offentleg tilskot og vegar.
- *Dyrkbar mark og avling:* totalareal og produktiv areal skal opplysast om. Andelen fulldyrka og overflatedyrka jord er viktig med tanke på konsesjonsplikt eller odel.

Vidare bør det opplyst om type jord, kvalitet og grøfting (nødvendig der jorda ikkje er sjølvdrenerande for å hindre at vekst druknar som for eksempel sandjord). Avlingar på lager eller rot kan og vere ein del av handelen.

- *Mjølkekvote:* mengda ku og/eller geitemjølkk garden har lov å produsere i løpet av eit år<sup>21</sup>. Kvoten aukar gardens inntening men vil ikkje inngå i kjøpesummen ettersom det ikkje er ein del av den faste eigedommen jf. Landbruks og matdepartementets prisrundskriv M-3/2002<sup>22</sup>.
- *Bygningar, tilbehør og naglefast utstyr:* meklar må ta med bygningar som er knytt til garden og kva stand dei er i (fjøs, låve, kårhus, våningshus, hovudhus osv.). I tillegg lyt han lage ei oversikt over utstyr som fylgjer med som; innreing i dyrerom, maskinrom, silo osv. Den tekniske standen til desse må og visast, samt om dei tilfredsstillar miljøkrava og HMS reglane. Ved taksering av maskiner kan meklar engasjere eit maskinføretak som tar takst, dersom seljar av garden ynskjer at desse skal være med i salet.
- *Dyr:* kva slags dyr som fylgjer med og verdien av desse bør takserast rett før sal ettersom det kan ha komme nye dyr til eller frå gjennom fødsjar og slakting.

### 2.3 Omsetning av landbrukseiendommer og statistikk

Figur 1. Tinglyste omsetninger av landbrukseiendommer<sup>1</sup>, etter bruksformål oppgitt på skjøtet



<sup>1</sup> Omfatter eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller 25 dekar produktivt skogareal.  
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

<sup>21</sup> <http://snl.no/melkekvote>

<sup>22</sup> Bråthen. T., Solli M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2. s 59*

Kort om modellen: vi ser ei minke i landbruk som eigedomsformål og ein auke i bustad som formål i perioden 2000-2012. Det har truleg ein samanheng med dei store endringane i landbrukslovgjevinga som vart nemnd over i punkt 2.1.1.

#### Tinglyste Omsetningar av landbrukseigedommar

	Antall	Andel	Prosent	
			2010-2012	2007-2012
2012				
I alt	8 998	100	5,8	2,9
<b>Type omsetning</b>				
Fritt salg	2 752	31	5,4	1,6
Gave	20 26	23	7,7	2,3
Uskifte-/skifteoppgjør	3 111	35	6,9	8,5
Tvangsauksjon	58	1	-12,1	23,4
Annet	1 051	12	1,2	-8
<b>Formål med omsetning</b>				
Bolig	20 36	22,6	28,8	32
Fritid	859	9,5	22,9	29,6
Landbruk	5 628	62,5	-2,5	-10,1
Annet	475	5,3	4,9	70

Nærmare 9 000 landbrukseigedommar skifta eigar i 2012, ein auke på 6 % frå 2010. Kvar tredje overdraging var fritt sal, og to av tre overdragningar hadde landbruk som formål.

Kvart år blir omtrent 5 % av landets 186 500 landbrukseigedommar overdratt til ny eigar. I 2012 var ein av tre overdraginga skifteoppgjør eller tinglysing av retten til å sitte i uskifta bu, mens omsetning i fritt sal var litt under ein tredjedel. Om lag 2 000 overdragingar blei registrert som gåve, av desse var ni av ti familieoverdragingar.

Det blei overdratt 500 fleire landbrukseigedommar i 2012 enn i 2010. Talet på omsetningar med formål bustad oppgitt på skøytet auka med 450, mens det var nedgang på 150 for omsetningar med formål landbruk. Omsetningstakten var høgast i Nordland og Hedmark, der høvesvis 6 og 5 prosent av dei registrerte landbrukseigedommane blei omsett. Lågast mengd hadde Sør-Trøndelag, der i underkant av 4 prosent av eigedommane fekk ny eigar.

I overkant av kvar tredje overdraging blei omsett til andre føremål enn landbruk i 2012.

Gjennomsnittleg kjøpesum for landbrukseigedommar omsett i fritt sal var 1 795 000 kr, ein auke på litt over 20 prosent frå 2010. Dersom ein held overdragingar mellom familiemedlemmar utanfor økte gjennomsnittleg kjøpesum til 1 922 000 kr. Kvar femte

omsetning i fritt sal var ein familieoverdraging. Akershus og Rogaland hadde flest omsetningar med kjøpesum over 5 millionar kroner.

For bygde eigedommar i fritt sal der landbruk var oppgitt som formål på skøytet, var den gjennomsnittlege kjøpesummen 1,94 millionar kr. Vestfold og Akershus hadde dei dyraste eigedommane med ein gjennomsnittleg kjøpesum på høvesvis 3,8 millionar og 3,6 millionar kroner. Lågast kjøpesum hadde Troms med 826 000 kr.

Gjennomsnittleg alder på nye eigarar av landbrukseigedommar var i 2012 i underkant av 52 år. I dei tilfelle overdraginga er heilt eller delvis gåve, som er vanleg ved familieoverdraging, var gjennomsnittsalderen til ny eigar 42 år. For omsetning i fritt sal var ny eigar i snitt 45 år. Det er omsetninga som skjer ved skifteoppgjjer eller ved tinglysing av retten til å sitte i uskiftet bu som dreg snittet opp. Ved desse overdragingane var gjennomsnittsalder for ny eigar 64 år. Nye eigarar i Troms er 10 år eldre enn nye eigarar i Nord-Trøndelag<sup>23</sup>.

I Pål Ivar Lauritzens masteroppgåve<sup>24</sup> intervjuar han ei rekkje meklarar på austlandet om kor mange landbrukseigedommar dei omsette årleg. Dei fleste respondentane omsette rundt 10-60 landbrukseigedommar årleg og dei meinte det på landsbasis vart seld rundt 400-450 landbrukseigedommar årleg utan at dei hadde noko eksakt oversikt over dette.

### **2.3.1 Kva viser statistikken?**



<sup>23</sup> <http://www.ssb.no/laeiti>

<sup>24</sup> Lauritzen. P. I., (2012)

[https://dub126.mail.live.com/mail/ViewOfficePreview.aspx?messageid=mg8\\_zvd3TP4xGC9wAhWthWqA2&foIderid=flinbox&attindex=3&cp=-1&attdepth=3&n=41430987](https://dub126.mail.live.com/mail/ViewOfficePreview.aspx?messageid=mg8_zvd3TP4xGC9wAhWthWqA2&foIderid=flinbox&attindex=3&cp=-1&attdepth=3&n=41430987)

Kjelde: <http://www.nrk.no/ostlandssendingen/folk-vil-bo-pa-landet-1.8144225>

Tal viser at fleire og fleire ynskjer å busette seg på landet. Ein av hovudgrunnane til dette er dei høge prisane på eigedommar i byane. I tillegg til meir gunstige prisar kjem ein også nærare naturen og får eit langt større område der ein kan dyrke fritidsinteresser. Det kan likevett tenkast at dersom odels og konsesjonsreglane blir oppheva kan det føre til ein prisauke på landbrukseigedommar som ligg i nærleiken av byar, ettersom det då er marknaden som bestemmer prisen i staden for prisreguleringa som har haldt landbrukseigedommar (delvis) i sjakk i førehald til den store prisveksten på ordinære bustader dei siste åra. Det kan også auke behovet for eigedomsmeklarar som kan landbruksmekling i framtida. I Lauritzens oppgåve såg dei fleste respondentane på framtida med positive auge, og meinte at etterspørselen ville auke. Svare blei grunna med: kortare eigartid, færre som løyser på odel eller seljer i familien og lågare rente.

### **Kapittel 3: Metode**

I kapitlet skal eg sjå på kva metode som er best for å få svar på problemstillinga i oppgåva. For å få svar på problemstillinga lyt ein samle inn datamateriale gjennom empiri og undersøkingar og analysere dette.

#### **3.1 Problemstilling**

Ved val av problemstilling har vi hovudsakleg to hovudtypar; den fyste og vanlegaste er ei beskrivande problemstilling der vi ynskjer å forklare korleis situasjonen er i dag. Den andre er forklarande eller kausale der vi ynskjer i finne samanheng mellom årsak og verknad<sup>25</sup>.

Problemstillinga; Kva faktorar og utfordringar ved landbruksmekling og mekling generelt må ein meklar i distriktet kunne handtere i førehald til ein meklar i by?

er ei beskrivande problemstilling, ettersom eg vil forklare korleis situasjonen er i dag. Eg ynskjer å finne ut meir om eit tema som ein veit lite om i dag, so eg har ei eksplorerande problemstilling som gjerne nyttast når ein ikkje kan stille opp klare hypotesar. Samtidig ynskjer eg å finne ut kva oppdragsgjevar og oppdragstakar trur endringar i dei sentrale lovene innan landbruksmekling vil føre til for landbruksmeklinga.

---

<sup>25</sup> Jacobsen, D.I. (2012) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? – Innføring i samfunnsvitenskaplig metode 2. utgave s 61.*



### **3.2 Undersøkningsdesign**

Vi har tre typar undersøkningsdesign;

- Utforskande: som ofte er eit fyste skritt i marknadsføringsanalysar. Metoden nyttar til det fulle sekundærdata (tidlegare innsamla data) og har ein tendens til å nytte kvalitative vurderingar.
- Beskrivande: her samlar vi statistiske data for å teste hypotesar utarbeida frå utforskande undersøkningsdesign.
- Kausal: her studerast årsak/verknadsforhold og har ein tendens til å nytte eksperimentering.

I denne oppgåva nyttar eg ekstensive, utforskande undersøkningsdesign. Det vil seia eg går i djupna i undersøkinga og kombinerer sekundære data med i djupna intervju slik at eg kan nytte kvalitative vurderingar. Det sentrale er å få fram ei so komplett beskriving som mogleg av fenomenet. Eg har vald dette ettersom eg ikkje har ressursar til å gå i breidda i teksten som eit ekstensivt design. I tillegg føler eg at oppgåva vil få best resultat og størst tyngde ved å nytte ekspertise frå eit lågare tal respondentar og kjelder framføre å prøve å generalisere funn frå eit større tal med respondentar som ikkje innehar same ekspertise. Samtidig ville det å nytte kvalitativ metode gitt eit betre bilde av kva landbruksmeklarane sine kundar var ute etter ettersom ein då ville kunne generalisert funn til populasjonen.

### **3.3 Pålitelegheit og gyldigheit**

Undersøkningsopplegget vil ha betydning for undersøkingas pålitelegheit (relabilitet) og gyldigheit (validitet)<sup>26</sup>. Pålitelegheit vil seie at du kan mål det du måler ærleg og nøyaktig. Vi kan teste pålitelegheit ved å undersøke om det er ein korrelasjon (samvariasjon) mellom 2 variablar, mellom uavhengige målingar av det same fenomenet (empirisk). Eller vi kan sjekke ved å gjere fleire undersøkingar på det same fenomenet og sjå om vi får identiske svar (intra subjektivitet). Og/eller om forskjellige forskarar får identiske resultat når dei studerer det same fenomenet. I oppgåva har eg intervjuet to bønder og to meklarar som har lang erfaring med landbruk og sal av landbrukseigedommar. Samtidig har eg nytta sekundærdata som er innsamla frå forskjellige hald. Då kan eg vidare samanlikne intervju med sekundærdata og

---

<sup>26</sup> Jacobsen, D.I (2012) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? – Innføring i samfunnsvitenskaplig metode 2. utgave* s 87.

soleis blir forskinga påliteleg. Problem som kan oppstå når vi vil sjekke pålitelegheit/relabilitet, er at fenomenet kan ha endra seg i tida mellom målingane. For eksempel bøndenes haldningar no i forhold til då sekundærdata vart innsamla. I tillegg kan det vere at respondentens svar blir bestemt basert på tidlegare erfaringar og ikkje hans personlege meining. Forskar har eit ansvar for å sikre høg pålitelegheit. For eksempel fleire målingar, diktering av datainnsamling på ein fullstendig og nøyaktig måte og la andre forskarar tolke same tekst for samanlikning vere med på å sikre høg pålitelegheit.

Gyldigheit/validitet vil seie at det du måler er relevant for det du ynskjer å finne. Kan funna generaliserast? Vi har to typar gyldigheit; intern (funna gir riktig inntrykk av fenomenet) og ekstern (funna kan generaliserast). I mi oppgåve kan ein ikkje generalisere funna ettersom eg baserer meg på nokre få intervju og sekundærdata. So oppgåvas gyldigheit er intern.

### **3.4 Kvalitativ metode**

Ved kvalitativ metode er ikkje fokuset å generalisere frå utval til populasjon men på djup forståing av eit fenomen. Dette gjer ein ved å studere frå respondentens perspektiv, i naturlege omgjevnadar. Designet er noko fritt som gjer at ein har fleksible retningslinjer og ein kan dermed vere mindre objektiv, nytte personleg stemme, ord-sitat og forteljande beskriving. Som nemnd tidlegare nyttar eg eit utforskande undersøkingsdesign der eg går i djupna. Det vil seie eg nyttar kvalitativ metode. Det gjer eg fordi eg ikkje har økonomiske og tidsmessige ressursar til å gjennomføre ei kvantitativ undersøking som går ut på å generalisere funn frå undersøkingar<sup>27</sup>.

### **3.5 Gjennomføringa**

Ved gjennomføringa av intervju utarbeida eg ein intervjuguide som var tilpassa til bønder som har og driv gard og som i tillegg har seld landbrukseigedom tidlegare. Og ein intervjuguide som var tilpassa meklarar som har lang erfaring med omsetning av bustad i distrikta. I mi undersøking intervjuar eg to bønder og to eigedomsmeklarar. I intervjuar til bøndene blei det eine halde per telefon mens det andre blei halde ansikt til ansikt. Mens intervjuar av meklarane blei halde per e-post ettersom dei ville ha tid til å førebu seg og tenke over svara dei gav. Eg tolka resultata ved å samanlikne svara til bøndene og meklarane for å sjå om partane hadde ei

---

<sup>27</sup> Athanu K. Nat Forelesing

[https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/534473322459d.1410638206\\$268819485\\$/Undervisning/Samfunnsvitskapleg+metode/Lectures/wk+38+lecture+4/lecture+4+types+of+data+and+choice+of+qualitative+vs+quantitative.pptx](https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/534473322459d.1410638206$268819485$/Undervisning/Samfunnsvitskapleg+metode/Lectures/wk+38+lecture+4/lecture+4+types+of+data+and+choice+of+qualitative+vs+quantitative.pptx)

lik haldning til landbruksmekling og for å sjå om det var måtar å forbetre kvaliteten på landbruksmeklinga på ein måte som gjer det meir vanleg å nytte eigedomsmeklar ved sal.

### **3.6 Formål**

Formålet med intervjuet er å finne ut om bønder og meklarar har same verdiar ved sal av landbrukseigedom. Nærare sagt; kva er det som gjer garden so verdifull ifølgje bonden og kva må til for at fleire nyttar mellommann ved omsetnad av gard? Ved å intervjuet meklarar håpar eg å få svar på om dei har same synspunkt som bonden når det kjem til verdiar og eigenskapar, samt kva som kan auke bruk av mellommann ved omsetning av landbrukseigedommar.

Grunnen til dette er at landbrukseigedommar ofte vil være eit følsamt tema for seljar sidan det gjerne er knytt arv og familie til eigedommen. Når ein person seljer sin gard seljer han ofte sitt livsverk og ein eigedom som gjerne har vore i familien i generasjonar. Dette blir reflektert gjennom den fortsatt høge andelen av eigedommar som blir omsett internt i familien utan mellommann. Det er dermed viktig å prøve å finne ut metodar som samsvarar med seljars krav slik at fleire landbrukseigedommar blir omsett gjennom mellommann. Dette kan vere særleg aktuelt i framtida då prisregulering gjennom konsesjon og odelsrett truleg forsvinn<sup>28</sup>.

## **Kapittel 4: empirisk datamateriale gjennom intervju**

I mi bacheloroppgåve har eg vald å intervjuet to bønder og to eigedomsmeklarar. Bøndene har lang erfaring med gardsdrift og begge har kjøpt/overtatt og seld gard tidligare. Grunnen til at eg valde desse bøndene, var fordi eg då ville få eit intervju basert på ekte erfaring og ikkje berre kva tankar ein bonde som ikkje har seld gard tidlegare hadde. Som fylgje av mitt eige normative system vil det ikkje nyttast namn eller andre opplysningar som kan sporast tilbake til respondenten. Eg nyttar derfor Bonde 1, bonde 2. Eigedomsmeklar nr. 1 som eg intervjuet Ola S. Ustad valde å ikkje være anonym som fylgje av at han var interessert i marknadsføringseffekten. Pål Ivar Lauritzen valde også å ikkje være anonym.

Bøndene hadde erfaring med gardsdrift på 34 år (1961-1995) og 16 år (1998-pr.d.d). Eigedommane ligg i Naustdal og Viksdalen kommune. Bonde 1 sin gard var på ca. 65 dekar dyrkbar mark, hadde mjølk og kjøttproduksjon med sauer, kyr og gris. Garden stammar heilt

---

<sup>28</sup> [https://www.landkredittbank.no/verktoy/landbruksnyheter/q3\\_2013/vil-fjerne-priskontroll-pa-garder/](https://www.landkredittbank.no/verktoy/landbruksnyheter/q3_2013/vil-fjerne-priskontroll-pa-garder/)

tilbake til 1634 og fyste registrete eigar hette Knut. Det var odell på garden og det var tilknytt kår som kjøt, mjølk og brensel. Bonde 1 fekk hjelp av landbrukskontoret då sonen tok over garden i 1995 til ein pris kring 700 000 kr.

Bonde 2 sin gard var på 32 dekar dyrkbar mark og 200 dekar overflatedyrka mark. Det var drift av sau, hest og andre smådyr samt grøn omsorg, som er bruk av gardens fysiske og menneskelege ressursar til opplæring, omsorg og arbeidstrening. Her foreinast gardens moglegheiter med menneskebehov for mestringsfølging, omsorg, læring og aktivitet<sup>29</sup>. Det var ikkje odell på garden som var ein av fire gardar bonde 2 egde på tida før sal og den hadde servituttar som jaktrett. Bonde 2 nytta advokat ved sal av garden.

Ola Ustad har drive med eigedomsmekling og sal av landbrukseigedommar i 20 år og har sjølv leia eit kontor som årleg omsette øve 200 eigedommar i året. Ustad som også har vore advokat sia 1981 har god erfaring både privat og næringsmessig frå landets største frittståande sparebank og held til i Drammensdistriktet.

Pål Ivar Lauritzen starta på BI i 2005 og fekk sin fyste jobb som eigedomsmeklar i 2007, han starta med landbruksmekling i mai 2011 og har seld ca. 50 til 60 landbrukseigedommar til no. Lauritzen som jobbar for Ketil Koppang har bachelor i eigedomsmekling ved høgskulen BI Oslo og master i eigedomsutvikling ved UMB.

Bonde 1 kan ha misforstått enkelte spørsmål og hadde ikkje ei klår meining om alt.

#### **4.1 Kva faktorar og utfordringar ved landbruksmekling og mekling generelt må ein meklar i distriktet kunne handtere i førehald til ein meklar i by?**

Begge bøndene fekk spørsmål om kva som var vanskelegast ved å selje garden. Svara dei gav var ganske ulike. Bonde 1 sa det ikkje var vanskeleg å selje garden ettersom det var so mykje å gjere heile tida, dei var begynt å bli gamle og sia sonen tok over vart det ein naturleg overgang ved å la han ta øve. Dei meinte at før i tida var det inntekta som gjorde ein landbrukseigedom verdifull og det ikkje er tilfelle no lengre. Dei meinte og at verdiskapinga på ein gard no til dags ikkje er nok verdsett og dei strenge reglane til økonomisk støtte gjer det vanskeleg å drive gard. Bonde 2 syntes derimot at det var vanskeleg å bestemme seg sidan ho hadde brukt so mykje tid og energi på staden og blei dermed bunden til den. Ho mente ho ikkje fekk igjen det ho hadde investert i arbeid og pengar samtidig som ho var opptatt av at kanskje ungar og familie ville ta over når dei vart gamle nok. Sidan ingen av

<sup>29</sup> <http://www.123hjemmeside.no/hegge/18261987>

desse ville kjøpe blei det midlertidig lettare. I salsprosessen brukte ho eit halvt år på å bestemme seg og ho utførte intervju på dei 35 interessentane, fordi ho ville at dei som tok over var skikka til å ta over ein gard. Ho meinte det verdifulle med ein gard var fridommen, det og kunne gjere som ein ville, med nære avstandar til naturen og i tillegg ha ein arbeidsplass. Sjølv om svara var ganske ulike kan ein sjå eit fellestrekk ved at begge partar hovudsakleg ynskta å behalde garden i familien. Truleg ville bonde 1 ikkje seld garden like lett til personar utafør slekta. Dei bygde i tillegg eit nytt hus berre 40 meter ifrå gardshuset so dei har framleis sterk tilknytning til garden.

Olav Ustad trudde det vanskelegaste for bøndene og kvitte seg med ved eit sal var følelsane som vart knytt til jorda og heimen. Ustad meinte verdien av ein landbrukseigedom kom ann på kor sentralt den låg. *«Å investere i et sentralt gårdsbruk kan ha samme langsiktige verdi som å plante en gran. I beste fall er det ditt barnebarn som nyter godt av investeringen.»*. Ustad meinte i likheit med bonde 1 at avlingar som mat ikkje lengre var det økonomisk viktigaste ved ein landbrukseigedom. Lauritzen meinte og at det vanskelegaste for seljar å kvitte seg med var følelsane for garden. *«Det er alltid masse følelser forbundet med å selge en gård da den ofte har vært i slektens eie i mange år»*. Lauritzen meinte som Ustad at plassering var sentralt for verdien av landbrukseigedom. Deretter kom følelsane. Han meinte og at bruk som gav god avkastning var verdifulle. *«Det avgjørende er kjøperens behov. Hvilke kjøpere er i markedet på det aktuelle tidspunktet eiendommen skal selges? Er det flere kapitalsterke potensielle kjøpere som byr over hverandre?»*.

Som nemnd tidlegare nytta ingen av bøndene eigedomsmeklarar når dei selde. Men bonde 1 sa han ville nytta meklar dersom garden ikkje vart tatt over på odel, mens bonde 2 og ville ha nytte eigedomsmeklar dersom ho ikkje allereie hadde trengt hjelp av advokat til andre formål på garden. Vidare var begge bøndene einige i at ein eigedomsmeklar truleg ville klart å oppnå ein høgare pris på landbrukseigedommar dersom kravet om konsesjon og odel vart endra. Bonde 1 trudde det fordi meklarane jobbar med det og ville klart å få bod over takst, mens bonde 2 trur det fordi ho fekk bod over takst og det konsesjonsloven tillèt. I tillegg meinte ho at gard er eit stort tilskot til samfunnet so dei innehar stor verdi slik at ein meklar dermed lettare ville greidd å få høgare bod.

Ustad meinte her at dersom prisdempande forskrifter blei endra eller fjerna ville ein eigedomsmeklar i dei fleste tilfelle oppnå ein høgare pris. Han meina også at det vil bli vanlegare å nytte eigedomsmeklarar dersom krav om odel og konsesjon blir endra som fylgje

av at det er mange vrangførestillingar blant jord- og skogseigarar og at det verken er odels eller åsetesretten som er prishemmande, men prisforskriftene. Kunnskapen om innhaldet i odels og åsetesretten var for låg noko som Ustad meinte førte til at det er mange bønder som velje å ikkje nytte mellommann ved sal av landbrukseigedom. Lauritzen meinte at grunnen til at mange bønder let være å nytte meklar ved sal var fordi dei fleste overdragingar skjer innan familie eller sambygdingar.

*«De fleste overdragelser skjer innen familien eller mellom sambygdinger. Jeg har et klart inntrykk av at det i grisgrendte strøk langt ute på landet hvor det er mest vanlig å stå for salget selv. Kjøperne kan være få og i de fleste tilfeller vil de ha en eller annen form for tilknytning til stedet eller bygda. Mange kan slite med å finne kjøpere utenfor hvis de ikke lykkes med å selge til noen sambygdinger. Det er ofte snakk om nabobønder (bondefamilier) som satser innen landbruket og ønsker å øke ressursgrunnlaget. Jeg tror at de som lykkes i selge privat ofte har kjennskap til kjøperen fra tidligere.»*

Lauritzen meinte også at prisen ikkje hadde blitt særleg påverka av konsesjonslova. Ved hans erfaring har eigedommane hovudsakleg problem med å overskride ein pris som er øve «forsvarleg prisutvikling». Og at det kun er ein liten andel av landbrukseigedommane med særst god beliggenheit rundt dei store byane eller av ein anna grunn er særst attraktive som vil ha problem med å få konsesjon til marknadspris. «En oppheving av prisreguleringen ville nok skuffe mange som forventet en pris boom». Vidare trudde Lauritzen at det vil bli meir og meir vanleg legge landbrukseigedommar ut for sal i den opne marknaden. Grunnen til det var fordi det ikkje lengre er gitt at borna skal ta øve garden når foreldra vart eldre. Han meinte at dette var uavhengig av om regelverket var endra, spesielt i sentrale område.

I likheit med meklarane trudde begge bøndene at det kom til å bli vanlegare å nytte eigedomsmeklar dersom odel og konsesjonsreglane blei endra og/eller fjerna. Bonde 1 meiner det er fordi det hadde vore nytta dersom ingen hadde ville tatt over gjennom odel. Mens bonde 2 meiner det er fordi det er vanskeleg å selje gard utan assistanse frå ein fagmann ettersom sal av landbrukseigedommar inneheld ei lang rekke lover å reglar som seljar må kunne handtere. Ho ville anbefalt eigedomsmeklar til personar som skal selje gard.

Både meklarane og bøndene fekk eit opent spørsmål om det var noko dei ville leggja til. Bøndene hadde ikkje noko å leggja til i intervjuet. Mens Ustad sa at «jobben min er å finne den kjøperen som mest av vil ha gården. Motivasjonen til kjøper legger jeg ikke vekt på. Jeg har registrert at andre meglere synes å ha såkalte «edle» motiver. Da får ikke selger, enten

*han er gårdsbruker selv, boet og arvingene eller barna den korrekte markedsverdien som landbruksmyndighetene kan godkjenne. Erfaring fra salg her i nærheten så er politikerne påvirkelig hva gjelder riktig pris.».*

## **Kapittel 5: Diskusjon, konklusjon og forslag til endring**

### **5.1 Diskusjon**

Kva faktorar og utfordringar ved landbruksmekling og mekling generelt må ein meklar i distriktet kunne handtere i førehald til ein meklar i by?

Ein meklar i distriktet må kunne handtere dei omfattande reglane som fylgjer av landbruksmeklinga. Sentralt står konsesjonsloven og odelslova som er avhengig av eit vist areal for at dei skal være gjeldande. Slike areal er umogleg å oppnå i tettbygde strøk som fylgje av reguleringsplanar, omgjevnadene rundt, jord og høge prisar i by. Konsesjon og odel er dermed utvilsamt ein faktor som høyrer distriktsmeklinga til. Det framkjem i oppgåva at landbrukspolitikken går meir og meir mot ein open marknad noko som gjer til at salsprosessen ifrå eigedommane er ute for sal til avslutta sal blir meir lik ordinære bustadsal.

Både meklarane og bøndene vart spurt om kva dei trudde ville skje med prisar og bruk av mellommann dersom konsesjon og odel blei fjerna slik det har vore snakk om i politikken for tida. Alle respondentane meinte at prisen blei høgere dersom reguleringar blei fjerna. Forskjellen var at meklarane trudde det ikkje hadde noko med odel og konsesjon å gjere. Dette bekrefta Lauritzens påstand om at det er ein myte at konsesjon er prisdempande.

Spørsmålet er; vil mekling i distriktet bli meir likt mekling i byen dersom konsesjon og odel blir fjerna? Ja til ein viss grad vil det, det. Eigedommane kan då lettare seljast som ordinære bustadsal og det blir marknaden som bestemmer prisen. Det vil og korte ned salstida ettersom byråkratiet delvis forsvinn. Likevel inneheld landbrukseigedommar langt fleire faktorar som meklar må kunne handtere enn ved eit ordinært bustadsal, og kan ikkje prissettast på same måte. Ustad meinte det hovudsakleg var bøndenes manglande juridiske kunnskapar som var hovudgrunnen til at det i dag er mange landbrukseigedommar som ikkje blir omsett av meklar. Svaret er også ein indikasjon på at det vil bli vanlegare å nytte mellommann ved omsetnad av landbrukseigedommar. Bøndene sa sjølv i intervjuet at dei omfattande reglane gjorde at dei sjølv ville nytta meklar ved eit eventuelt seinare sal av landbrukseigedom.

I intervjuet var bønder og meklarer stort sett enige om dei fleste spørsmål, den største skilnaden var kva dei syns var verdifullt. Her meinte bøndene ein kombinasjon av næring og bustad, mens meklarane meinte det var plasseringa som definerte ein landbrukseigedoms verdi. Dette kan tyde på at bønder som bur i grise- og kyrstrøk frå før og kjøper gardsbruk av sambygdingar ikkje tenkjer so mykje på plassering mens kjøparar frå by, ynskjer landbruk i nærleiken av by. Rolf Langeland nemnde i sin presentasjon at gardsbruk bør liggje innanfor 45 min til næraste arbeidsplass, so det er tydeleg utifrå intervju og andre kjelder at plassering spelar ei stor rolle i verdien på ein landbrukseigedom. Det er berre sambygdingar som verdsett bustad og næringa mest noko Lauritzen også svarte i sin respons på intervjuet.

### **5.2 Sterke og svake sider ved oppgåva**

Som fylgje av lang reiseavstand frå heimstad (Naustdal) til studieplass (Sogndal) har eg funne ut at det vart lettare å skrive heile oppgåva åleine. Svakheita med dette er at eg ikkje har nokon og drøfte oppgåva med like godt som eg kunne gjort dersom eg hadde jobba i gruppe med to andre. Eg vil truleg heller ikkje greie å innhente like mykje data som ei gruppe vil greie. Ein positiv faktor ved å jobbe åleine er at eg då har full kontroll på heile oppgåva sjølv og det kan bli ein meir samanhengande tekst enn dersom eg hadde jobba i ei gruppe.

Ved sjølve teksten meiner eg at dei sterke sidene ved oppgåva er at eg har ein grundig teoridel der eg tar opp dei viktigaste faktorane problemstillinga byggjer på. Størsteparten av teoridelen er innhenta frå fagbøker slik at teorien er påliteleg. Vidare meiner eg at intervjuguidane eg har utarbeida har dekkande spørsmål som tar opp hovudfaktorane ein meklar i distriktet må kunne handtere. Respondentane er kvalifiserte og har lang erfaring noko som danna grunnlag for relevante svar. Den svake sida ved teksten er at eg føler eg kunne tatt med meir om andre faktorar enn landbruksmekling, men grunna skrivegrense på 8 000 +/- føler eg at det viktigaste er å skrive so utfyllande som mogleg om landbruksmekling sidan den inneheld dei mest relevante skilnadene mellom distrikts og by mekling. Som nemnd tidlegare vil ordinære bustadsal og andre former for sal som regel innehalde same framgangsmåte uavhengig av geografisk plassering.

### **5.3 konklusjon**

Målet med oppgåva var å finne ut kva faktorar ved landbruksmekling og mekling generelt ein eigedomsmeklar må kunne handtere i forhold til ein meklar i ein by. I oppgåva fann eg ut at det var faktorar som var relevant for landbruksmeklinga som var den største skilnaden på



distriktsmekling og by mekling. Særleg relevant var konsesjon, odel og det faktum at landbrukseigedommar er kombinasjon mellom næring og bustad. Det var vidare avdekka at det i framtida vil bli meir og meir vanleg å nytte eigedomsmeklar ved sal av landbrukseigedom og at prisen også truleg vil stige. Men ikkje som fylgje av prisregulering i seg sjølv men manglande kunnskapar, byråkrati og at det ikkje lengre er gitt at slektningar skal ta øve gard. Både i teoridelen og i intervjuet kom det fram at marknaden går meir og meir mot ein open marknad.

Gjennom intervjuet vart det avdekka av bøndene at det var kombinasjonen mellom næring og bustad som var det mest verdifulle med ein landbrukseigedom. Meklarane meinte at det hovudsakleg var plasseringa som var sentral for verdien. Plassering står også sentralt i teoridelen. Det viser at det er ein skilnad mellom oppdragsgjevar og oppdragstakar i verdien av ein eigedom. Men det er kva kjøpar vil ha som er sentralt og det kan tenkast at kjøparane av sentrale landbrukseigedommar ofte kjem frå byar og er meir interessert i slike landbrukseigedommar framfor dei som ligg meir i utkantar.

Kort oppsummert so vil det bli meir og meir vanleg å nytte eigedomsmeklar ved omsetning av landbrukseigedommar i framtida. Ei oppheving av sentrale reglar vil auke omsetnaden. Som fylgje av mindre byråkrati blir det blir lettare å komme inn på marknaden. Vidare vil også auka behov for bustader og høge prisar i byar truleg trekke folk til utkantane av byane. Meklarar som jobbar i distriktet vil då sannsynlegvis få meir oppdrag. Dette gjeld spesielt dei som jobbar i utkantane av storbyane. Det fordrar likevel at meklarar som jobbar i distrikta har gode kunnskapar om landbruk og andre offentlegrettslege reguleringar som skal verna om natur og areal som fylgje av plan- og bygningslova, samt inneha kunnskapar om andre forhold som fylgje av at landbrukseigedom er kombinasjon mellom næring og bustad.

## Vedlegg nr. 1: Intervjuguide til bønder

Mitt navn er Daniel Einen. Eg går på tredje året eigedomsmekling ved høgskulen i Sogn og Fjordane.

Eg skriv bacheloroppgåve, der eg har vald å skrive om dei viktigaste faktorane ein meklar i distriktet må kunne handtere i førehald til ein meklar i ein by. Som fylgje av dette vil eg gå inn på landbruksmekling som er ein av de klare skilnadane mellom distrikts mekling og by mekling.

Eg ynskjer å intervjuje bønder som har lang erfaring med gardsdrift og sal av gard. Slik at eg seinare kan samanlikne deira svar med kva eigedomsmeklara verdsetter og fokusera på ved sal av gard. Svara eg finn håpar eg kan bidra til å auke landbruksmeklingas kvalitet slik at fleire og fleire bønder og eigarar av gardstun ynskjer å nytte mellommann ved omsetning av bustad.

Intervju vil bli sendt via e-post eller held ansikt til ansikt.

Respondentens namn:

Dato:

Kort om respondenten:

- Kor lenge har du drevet gard?:
- Kvifor driver du/dreiv du gard?:
- Kvifor selde du garden?:

Kort om garden:

- Kvar ligg garden (kommune og fylke)?:
- Kor stor er garden (dyrkbare mark og produktivt skogsareal)?:
- Hadde/har garden tilknytte rettigheter eller servituttar (jaktrett, beiterett o.l.)?:
- Var/er eigedommen odelsjord?:
- Kva slags drift var/er det på garden?:

- Kor gammal er garden?
- Nytt du eigedomsmeklar ved sal?:

### **Anonymitet i undersøkinga:**

Respondenten kan sjølv velje om han/ho ynskjer å framstå som anonym i undersøkinga. I behandlinga av datamaterialet og framstilling av resultat vil det ikkje nyttast namn eller andre opplysningar som kan sporast tilbake til respondenten.

### **Tema:**

- 1) Å selje ein gard er ofte vanskeleg for seljar ettersom han ofte seljer sitt "livsverk", kva syntes du var det vanskelegaste med å selje garden?:
- 2) Dersom du nytta eigedomsmeklar; kvifor nytta du eigedomsmeklar? Dersom nei; kvifor nytta du ikkje eigedomsmeklar?:
  - Viss du nytta eigedomsmeklar; syns du meklaren gjorde ein god nok jobb med tanke på å skape eit tillitsband til deg, og syns du meklaren hadde dei eigenskapar som trengs for å selje ein landbrukseigedom?:
- 3) Ifølge konsesjonslova skal prisen på landbrukseigedommar syta for ein samfunnsmesseg forsvarleg prisutvikling. Dette fører til at landbrukseigedommar ofte blir seld til ein lågare pris enn marknadspris. Trur du ein eigedomsmeklar ville greidd å oppnå ein høgare pris dersom reglane om konsesjon blir oppheva og kvifor?:
- 4) Etter di meining; kva er det som gjer ein landbrukseigedom verdifull?:
- 5) Trur du det blir vanlegare å nytte eigedomsmeklar ved sal av landbrukseigedom dersom krav om odel og kosesjon blir endra?:

### **Opent spørsmål:**

- 1) Er det noko anna du vil tilføye som er relevant for temaet?

## Vedlegg nr. 2: Intervjuguide til eigedomsmeklarar

Mitt namn er Daniel Einen og eg går på tredje året eigedomsmekling ved høgskulen i Sogn og Fjordane.

I mi bacheloroppgåve har eg vald å skrive om dei viktigaste faktorane ein meklar i distriktet må kunne handtere i førehald til ein meklar i ein by. Som fylgje av dette vil eg gå inn på landbruksmekling som er ein av dei klare skilnadane mellom distriktsmekling og mekling i by.

Eg ynskjer å intervjuje eigedomsmeklarar som har lang erfaring med sal av landbrukseigedommar. Slik at eg seinare kan samanlikne deira svar med kva bønder verdsetter og fokusera på ved sal av gard. Svara eg finn håpar eg kan bidra til å auke kvaliteten på landbruksmeklinga slik at fleire og fleire bønder og eigarar av gardstun ynskjer å nytte mellommann ved omsetning av landbrukseigedommar.

Intervju vil bli sendt via e-post, eller halt per telefon eller ansikt til ansikt.

Respondentens navn:

Dato:

Kort om respondenten:

- Kor lenge har du drive med eigedomsmekling?:
- Kor lenge har du drive med landbruksmekling?:
- Kor mange landbrukseigedommar har du seld (ca. antall):

### **Anonymitet i undersøkinga:**

Respondenten kan sjølv velje om han/ho ynskjer å være anonym i undersøkinga. I behandlinga av datamaterialet og framstilling av resultatata vil det ikkje nyttast namn eller andre opplysningar som kan sporast tilbake til respondenten.

### **Tema:**

- 1) Å selje ein gard er ofte vanskeleg for seljar ettersom han ofte seljer sitt "livsverk", kva trur du seljar syntes er vanskelegast å kvitte seg med?:

- 2) Kvifor trur du det er mange bønder som velje å ikkje dra nytte av eigedomsmeklar ved sal av landbrukseigedom?:
- 3) Føler du at du har klart å opprette eit tilstrekkeleg tillitsband til seljar på dei landbrukseigedommar du har omsett?:
- 4) Ifølge konsesjonsloven skal prisen på landbrukseigedommar "tilgodese ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling". Dette fører til at landbrukseigedommar ofte blir seld til ein lågare pris enn marknadspris. Trur du ein eigedomsmeklar ville greidd å oppnå ein høgare pris dersom reglane om konsesjon blir oppheva og kvifor?:
- 5) Etter di meining; kva er det som gjer ein landbrukseigedom verdifull?:
- 6) Trur du det blir vanligare å nytte eigedomsmeklarar ved sal av landbrukseigedommar dersom krav om odel og konsesjon blir endra?:

### **Opent spørsmål**

- 1) Er det noko anna du vil tilføye som er relevant for temaet?

## Litteraturliste

### Bacheloroppgåver

Lisbeth Aasen Andersen, Gina Christensen og Ida Follinglo (2013) *Er det en forskjell i kravet til god meglerskikk i boligmegling og næringsmegling, og hva skyldes eventuelt dette?*  
Bacheloroppgave i Eigendomsmegling ved Høyskolen i Sogn og Fjordane

### Forarbeider:

Landbruks og matdepartementets prisrundskriv: M-3/2001, M-7/2002, M4-2002 og M-1/2010  
*Regjeringen.no*

Lignings ABC 2011/12 *Skattedirektoratet.no*

Landbruks og matdepartementets prisrundskriv M-3/2002 *Regjeringen.no*

Landbruksmeldinga *Regjeringen.no*

### Framvisninger:

Tema møter SAGA Skien, Larvik og Revetal: *Jordbrukets muligheter med ny regjering eiendom av Rolf Langeland*

NUMB onsdag 19. mars 2014: *Rolf Langeland*

Odne Skrede *Verdsetting av boliger kapittel 7:*

[https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/533a8e18b34d8.989309094\\$24704961\\$/Undervisning/Forelesingar/Kapittel+7+Verdsetting+av+boliger.pptx](https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/533a8e18b34d8.989309094$24704961$/Undervisning/Forelesingar/Kapittel+7+Verdsetting+av+boliger.pptx)

Athanu K. Nat Forelesing

[https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/534473322459d.1410638206\\$268819485\\$/Undervisning/Samfunnsvitskapleg+metode/Lectures/wk+38+lecture+4/lecture+4+types+of+data+and+choice+of+qualitative+vs+quantitative.pptx](https://fronter.com/hisf/links/files.phtml/534473322459d.1410638206$268819485$/Undervisning/Samfunnsvitskapleg+metode/Lectures/wk+38+lecture+4/lecture+4+types+of+data+and+choice+of+qualitative+vs+quantitative.pptx)

### Litteratur:

Bråthen. T., Solli. M.R. (2012) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 2.*

Tore Bråthen og Margrethe Røse Solli.

Bråthen. T., Solli. M.R. (2011) *Lærebok i Praktisk Eiendomsmegling Del 1*

Tore Bråthen og Margrethe Røse Solli.

Jacobsen, D.I. (2012) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? – Innføring i samfunnsvitenskaplig metode 2. utgave*. Høyskoleforlaget

Dag Ingvar Jacobsen

### **Lover:**

Eiendomsmeglingsloven (Emgl.(2007)) *Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73*

Odelslova (Odl.(1974)) *Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. Juni 1974 nr. 58*

Konsesjonsloven (Konsl.(2003)) *Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 nr. 98*

Plan- og bygningsloven (Pbl.(2008)) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni nr. 71*

Servituttlova (Servl. (1968)) *Lov um særlege råderettar over framand eiendom av 29. november 1968*

Jordlova (Jl. (1995)) *Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23*

### **Masteroppgåver**

Pål Ivar Lauritzen (2012) *Markedet for landbrukseiendom på østlandet* Masteroppgave i eiendomsutvikling ved Universitetet for miljø og biovitenskap

### **Nettsider:**

[www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

[jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2179](http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2179)

<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/driveplikt#hvor-er-det-driveplikt->

<https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/driveplikt#utleie-av-jord>

<http://snl.no/melkekvote>

<http://www.ssb.no/laeiti>

[https://www.landkredittbank.no/verktoy/landbruksnyheter/q3\\_2013/vil-fjerne-priskontroll-pa-garder/](https://www.landkredittbank.no/verktoy/landbruksnyheter/q3_2013/vil-fjerne-priskontroll-pa-garder/)

<http://www.123hjemmeside.no/hegge/18261987>

