Hvem kjøper skog?

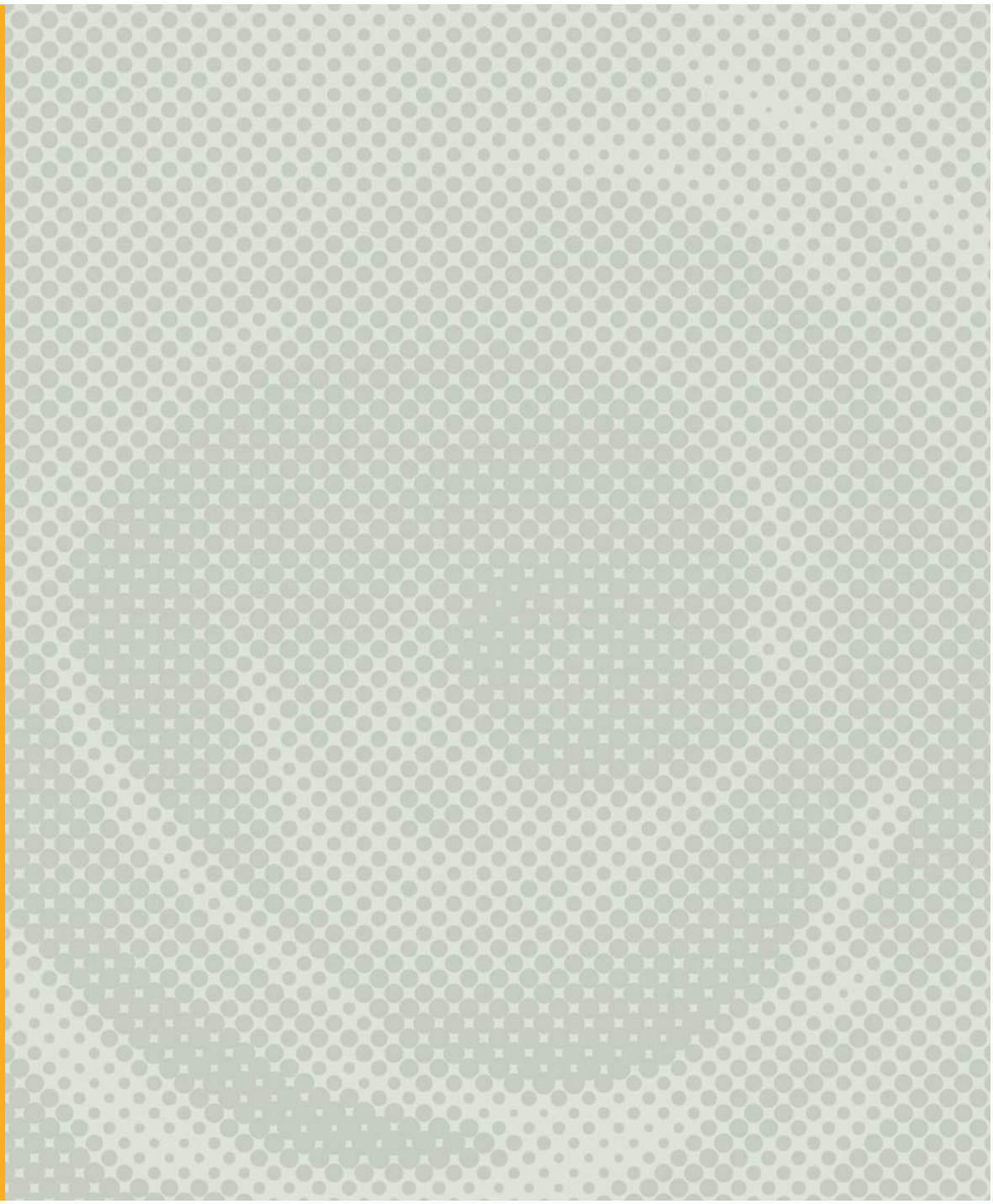
- Forskjeller fra sentrale strøk til bygd.

Who is buying forest?

- Differences from central areas to the countryside.

Christer Hansen Kornstad

Universitetet for miljø- og biovitenskap
Institutt for naturforvaltning
Masteroppgave 30 stp. 2010



Forord

Dette er en avsluttende masteroppgave innen skogfag ved Universitetet for Miljø og Biovitenskap. Oppgavens omfang er på 30 studiepoeng.

Jeg ønsker å takke følgende for støtte til masteroppgaven:

- Norskog v/ Gaute Nøkleholm 2679,-
- Elverum kommune v/ Erik Stenhammer 893,-
- Kongsvinger kommune v/ Julie Finsrud Lande 893,-
- Ås og Ski kommuner v/ Follo landbrukskontor 893,-

Jeg ønsker å takke Gaute Nøkleholm i Norskog for oppgaveforslaget. Takk også til de kommunene som er listet opp med å fremskaffe adresseregister for de som har ervervet en eiendom.

Vil spesielt takke hovedveileder Ole Hofstad og hjelpeveileder Normann Aanesland for all hjelp og mange tips i tiden før oppgaven ble påbegynt og under skrivingen.

Takk til Gro Jubskås som har lest gjennom oppgaven og kommet med nyttige innspill. Jeg ønsker også å takke Leif Arvid Vaaler for god hjelp og nyttige innspill i forbindelsen med oppgaven.

Til slutt ønsker jeg og takke alle som har svart på spørreundersøkelsen i kommunene Ås, Ski, Elverum og Kongsvinger.

Ås, 31.05.10

_____

Christer Hansen Kornstad

Sammendrag

Bakgrunnen for denne oppgaven er å finne ut hvem som kjøper skog og om det er noe forskjell fra sentrale strøk til bygdestrøk der eiendomsstrukturen er ganske forskjellig. Dette er et fagfelt som er lite omhandlet. Oppgavens hovedproblemstilling er "hvem kjøper skog", med følgende delproblemstillinger:

- Hvordan er aldersspredningen på de som kjøper/tar over en landbrukseiendom i dag. Er det noe forskjell på de forskjellige kommunene?
- Hvordan er kvinneandelen på eiendomsoverdragelser?
- Hva slags eierform er det på de eiendommene som blir kjøpt?
- Hvorfor kjøper dem skog? Hva betyr eventuelt mest ved kjøp av skog? Er det bosted, jordbruk, kapitalplassering eller jakt?
- Hvem ble eiendommen kjøpt fra?
- Er de som har kjøpt skog innenbygds- eller utenbygdsboende?
- Hadde kjøperne problemer med å få konsesjon. Virker konsesjonsloven etter sin hensikt? Kan det være lettere å få konsesjon i enkelte kommuner enn andre?
- Hvordan fikk dem vite at skogeiendommen var til salgs? Ble den annonsert på nettet, aviser eller var det en form for oppsøkende kontakt mellom kjøper og selger.
- Hvordan er konsesjonsloven, odelsloven osv med på å regulere eiendomsmarkedet i skogen?
- Er det odel på skogeiendommene og hvordan blir odel løst ved eiendomsoverdragelse?
- I hvilken kommune er det flest eiendomsoverdragelser?
- Er det flere sammenslåinger av eiendommer for å få store driftsenheter eller er det mange førstegangseiere?
- Kjenner de nye skogeierne til Lov om skogbruk (skogbrukslova - 2005-05-27), Levende Skog standardene, Miljøregistrering i skog (MIS) osv?

Materialet er samlet inn i kommunene Ski, Ås, Kongsvinger og Elverum der det er eiendomsoverdragelser i perioden 2003 til 2008 som er undersøkt. Oppgaven tar utgangspunkt i en spørreundersøkelse (vedlegg 1 og 2) som ble sendt ut til 220 kjøpere. Det viste seg at det var en del upersonlige eiere, så det ble besluttet å fjerne noen slik at jeg havnet på 207. Det ble totalt mottatt 101 svar som tilsvarer en svarprosent på 48,79 %.

De fleste som kjøper skogeiendom er i alderen 30 til 60 år, men i Hedmarkskommunene var det enkelte som var over 70 år. Det er flest menn som kjøper skogeiendom, i denne undersøkelsen 69 %. Den eierformen som er mest representert er de der en enkelt hjemmelhaver eier 100 %. Dette gjelder henholdsvis 72 % av omsetningene. Eiendommene blir som oftest kjøpt fra familiemedlemmer, men i bygdestrøk så er kjøp av andre personer mer utbredt enn i sentrale strøk. De som kjøper eiendom i sentrale strøk er alle innenbygdsboende, mens de som kjøper skogeiendom på bygda har en viss andel utenbygdsboende enten i en annen kommune eller annet fylke.

I hovedsak har de som erverver eiendom inntekt utenfor egen eiendom. Halvparten av skogeierne ønsker å kjøpe mer eiendom enn de har i dag, men flest vil kjøpe eiendom i nærheten av eksisterende eiendom. De største eiendommene i denne undersøkelsen er omsatt i bygdestrøk der Kongsvinger kommune har den største eiendommen på 62 000 dekar og Ski kommune har den minste med 580 dekar. Totalt ble det omsatt et areal på 158 309 dekar i denne undersøkelsen med henholdsvis 153 618 dekar i Hedmark og 4 691 dekar i Follo. 78 % av de som har ervervet skog i denne undersøkelsen hadde ikke skogeiendom fra før. Det er få respondenter som har hatt problemer med å få konsesjon. De to som hadde problemer fikk konsesjon etter klage og fikk erverve eiendom i Elverum kommune.

Summary

The main questions in this study are to find out who is buying the forest, and whether there is any difference between central areas and peripheral areas where property structure is quite different. The following sub-qestions have also been studied:

- What is the age range of those who buy an agricultural property today? Is there any difference between the various communities?
- What is the proportion of women purchasing such properties?
- What is the form of ownership of the property being purchased?
- Why do people buy forest? What is the main motivation for buying forest property? Who was the property purchased from?
- Are those who have purchased the forest residents of the same locality or living somewhere else?
- Did buyers experience difficulties obtaining the necessary concession? Is it easier to obtain a concession in some municipalities than others?
- How did the buyer know that the forest property was for sale?
- How do laws and regulations affect the market for forest properties?
- How does allodial rights affect sale of forest properties?
- In which municipality are sale of forest properties most frequent?
- Are there more mergers of properties to generate large enterprises, or are there more buyers purchasing a property for the first time?
- Do the new forest owners know the Law of Forestry (Forestry Act - 2005-05-27), and Living Forest certification standards, etc.?

Data was collected in the municipalities of Ski, Ås, Kongsvinger and Elverum where purchases during the period 2003 to 2008 have been studied. The thesis is based on a questionnaire (Appendix 1 and 2) that was sent to 220 buyers. It turned out that some buyers were impersonal organisations, so it was decided to remove them so that I ended up with distributing 207 questionnaires. A total of 101 responses were received. That corresponds to a response rate of 48.79 %.

Most people who buy forestry property are aged 30 to 60 years, but in Hedmark, there were some who were over 70 years. It is mostly men who buy forestry property. Of all respondents 69 % of them were men. The ownership form that is most represented is a holder that owns 100 % with 72 % of turnover. The properties are usually purchased by family members, but in peripheral areas other people buying is more prevalent than in the central regions. Those who buy property in central areas are all local residents, while those who buy forestry property in the periphery has a certain percentage of buyers living either in a different municipality or county.

Most buyers have income generated outside their own property. Half of the forest owners want to buy more property than they have today, but most will buy property close to existing property. The largest estates in this study are found in peripheral areas where Kongsvinger municipality has the largest property of 6,200 ha, and Ski has the smallest with 58 ha. Overall, a traded area of 15,831 ha was examined in this study, 15,362 ha in Hedmark and 469 ha in Follo. 78 % of those who have acquired the forest in this study had no forestry property before. There are few respondents who have had problems getting a license. The two who experienced trouble obtaining a concession, got it after forwarding formal complaints, and did acquire property in Elverum municipality.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 8
   1.1. Bakgrunn 9
   1.2. Problemstilling masteroppgave 9
   1.3 Hypoteser: 12
2. Materiale og metode: 13
   2.1 Metode 13
   2.2 Materiale 16
   2.3 Spørreundersøkelsen 16
3. Resultater/Empiri 18
   3.1 Resultat fra spørreundersøkelsen for kjøpere av landbrukseiendom 18
   3.2 Hvem kjøper skogeiendom 18
   3.3 Årsaker til kjøp 23
   3.4 Aktiviteten hos skogeierne 23
   3.5 Hvilke eiendommer omsettes og formålet 24
   3.6 Hvordan søker kjøpere etter skogeiendom 26
   3.7 Ønsket om å kjøpe mer skogeiendom 26
   3.8 Konsesjon, odel og grunnbokregistrering 27
   3.9 Skogloven og miljøregistrering i skog 29
4. Drøftelse og diskusjon 30
   4.1 Test av hypoteser 30
      4.1.1 En større andel av eiendommene i Follo blir ervervet fra familie enn i Hedmark. . 30
      4.1.2 Kjøpere i Follo vet mindre om skog enn kjøpere i Hedmark. 31
      4.1.3 Jakt og friluftsliv er viktigere for kjøp av eiendom i Hedmark enn i Follo. 31
      4.1.4 Aktiviteten blant kjøpere av skog er høyere i Hedmark enn i Follo. 32
      4.1.5 Kjøpere av skog i Follo har høyere/mer (landbruks)utdannelse enn kjøpere i Hedmark. 32
      4.1.6 Kapitalplassering er viktigere ved kjøp av eiendom i Follo enn i Hedmark. 33
   4.2 Hvem kjøper skogeiendom 33
   4.3 Markedsføring av landbrukseiendommer 35
   4.4 Motiv for kjøp av landbrukseiendom 36
   4.5 Håndtering av konsesjon, odel og grunnbokregistrering i omsetninger 36

4.6 Areal på omsatte eiendommer 37
4.7 Forskjeller mellom kommunene 37
4.8 Feilmarginer og materialets representativitet 38
4.9 Hva kan gjøres videre 39
5. Konklusjon 40
6. Referanser 42
7. Register over tabeller og figurer 43
8. Vedlegg 45

1. Innledning

Norge er et land bestående av mye skog, fjell og vann. Landarealet til Norge (foruten Svalbard og Jan Mayen) har et areal på 305 470 km^2 og nesten 4,8 millioner bosatte. Av dette utgjør utmark hele 95,4 % med et skogkledd areal på 38,2 % og produktivt skogareal er ca 24 % av landarealet. Fordelingen med utmarkskategorier er som følger: Myr/våtmark 5,8 %, ferskvann og breer 7 %, skog 38,2 % og fjell og vidde 44,4 %. I tillegg så kommer et jordbruksareal på 3,2 %. Dette betyr at bare 1,4 % av landarealet er utbygd i Norge. Norge har nest etter Island den laveste folketettheten i Europa med 16 innbyggere per km^2 (SSB 2009; SSB 2010).

Fagfeltet om "Hvem som kjøper skog" er et felt som ikke er så mye forsket på her i landet, så det er derfor et nyttig emne som er valgt for oppgaven. Jeg har funnet to masteroppgaver som omhandler markedet for kjøp av skogeiendommer (Vaaler 2009) og (Krokann 2010). Disse tar for seg en del av det som jeg skal skrive om, men med andre kommuner. Det vil etter hvert bli en del sammenligninger med disse oppgavene.

Jeg har i denne oppgaven tatt for meg kommunene Ås, Ski, Kongsvinger og Elverum. Disse ble valgt fordi jeg ville prøve å finne forskjellen mellom sentrale strøk og bygdestrøk. Avstanden til Oslo er brukt som en input for å skille hva som er sentrale strøk og bygdestrøk. Ås og Ski (Folloregionen) ble valgt på grunn av nærheten til Universitetet for Miljø og Biovitenskap. Kongsvinger valgte jeg fordi det er kommunen jeg opprinnelig kommer fra, og Elverum valgte jeg på grunn av at min familie har en skogeiendom innen kommunen og har derfor kjennskap til fagpersoner i kommunen. De to sistnevnte kommunene er også store skogbrukskommuner, mens de to førstnevnte er mer landbrukskommuner der landbrukseiendommer antakelig står sterkere enn reine skogeiendommer.

	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger
Totalareal	101,3	161,8	1221,0	964,6
Innbyggere	15863	27699	19687	17326
Antall landbrukseiendommer	235	302	1344	1190
Produktivt skogareal	44740	98492	984400	850503
Årlig avvirkning (snitt 98-08)	14229,9	20344,1	194864,8	221211,2
Hogst (m3/daa)	0,32	0,21	0,20	0,26
Hogst (m3/eiendom)	60,55	67,36	144,99	185,89

Tabell 1. Viser kommunedata og forskjeller mellom kommunene (SSB 2010; Steinset 2010)

Som man kan se ut i fra tabell 1 så er det store forskjeller mellom de kommunene som går under sentrale strøk og til bygd. Kongsvinger og Elverum kommuner har et mye større areal kommunemessig og har dermed også mer produktiv skog og flere landbrukseiendommer. Men får og se om det var noen store forskjeller i avvirkning mellom kommunene så tok jeg snittet av årlig avvirkning og delte på produktivt skogareal og ble ganske overrasket over at Ås hadde høyest avvirkning per produktiv dekar skog av kommunene i utvalget. Dette kan kanskje ha en sammenheng med at det er bedre vekst i marka (høyere bonitet).

1.1. Bakgrunn

Bakgrunnen for denne masteroppgaven er å finne ut hvem som kjøper skog, hvorfor og hvem dem kjøper skog av. Samtidig ville jeg se litt på hvordan man fikk informasjon om at skogen eller landbrukseiendommen var til salgs, aktivitetsnivået hos kjøperne når det gjelder skogdrift, hvordan konsesjon odel og grunnbokregistrering er løst og hvilken kjennskap kjøperne har til lovverket vedrørende skog og miljøregistrering.

1.2. Problemstilling masteroppgave

Hovedmålet med oppgaven er å prøve å finne ut hvem som kjøper skog. Jeg har konsentrert meg om kjøp som har foregått i tidsrommet 2003-2008. Problemstillingen har blitt utformet etter et oppgaveforslag som kom fra Norskog, der de ønsket å finne ut hvem som kjøper skog.

For å få et bredt datamateriale bestemte jeg meg for å sende ut en spørreundersøkelse. Spørreundersøkelsen er for å kartlegge hvilke typer mennesker som kjøper eller tar over en

eiendom gjennom arv/odel, hva som er formålet med eierskiftet og hva som er planen videre med eiendommen.

Hovedproblemstillingen er ”Hvem kjøper skog”. Med hvem så mener jeg personlige eiere som kjøper eller tar over en eiendom. Jeg har derfor utelatt upersonlige eiere slik som selskaper og kommunale selskaper i denne oppgaven ettersom spørreundersøkelsen først og fremst egner seg for private personer. Med kjøp av skog så menes landbrukseiendommer med tilhørende skog. Jeg har valgt et produktivt minsteareal på skogeiendommen på ca 100 daa, da dette er en skog som det kan bli noen inntekter ut av, og at det er en eiendom der det er mulig å drive med enkelte skjøtselstiltak.

Delproblemstillinger:

- Hvordan er aldersspredningen på de som kjøper/tar over en landbrukseiendom i dag. Er det noe forskjell på de forskjellige kommunene?

- Hvordan er kvinneandelen på eiendomsoverdragelser?

- Hva slags eierform er det på de eiendommene som blir kjøpt. Er det stort sett eneeiere (100 % hjemmelshaver) eller sameie med ektefeller eller andre.

- Hvorfor kjøper dem skog? Er det for at det er ”status” å eie en skogeiendom eller er det fordi dem ønsker å styrke den eiendommen dem allerede har. Hva betyr eventuelt mest ved kjøp av skog? Er det bosted, jordbruk, kapitalplassering eller jakt?

- Hvem ble eiendommen kjøpt fra? Ble eiendommen kjøpt av familie eller andre? Blir eiendommene overtatt på arv eller blir eiendommene kjøpt på det åpne markedet?

- Er de som har kjøpt skog innenbygds- eller utenbygdsboende? Vil dette ha noe å si for om kjøperne er aktive eller passive skogbrukere på eiendommen?

- Hadde kjøperne problemer med å få konsesjon. Virker konsesjonsloven etter sin hensikt? Kan det være lettere å få konsesjon i enkelte kommuner enn andre?
- Hvordan fikk dem vite at skogeiendommen var til salgs? Ble den annonsert på nettet, aviser eller var det en form for oppsøkende kontakt mellom kjøper og selger.

- Har utdannelse eller yrkeserfaring noe å si på kjøp av skogeiendom? Med dette så tenker jeg på konsesjonsbehandling, størrelse på eiendom osv.

- Hvordan er konsesjonsloven, odelsloven osv med på å regulere eiendomsmarkedet i skogen?

- Er det odel på skogeiendommene og hvordan blir odel løst ved eiendomsoverdragelse?

- I hvilken kommune er det flest eiendomsoverdragelser?

- Er det flere sammenslåinger av eiendommer for å få store driftsenheter eller er det mange førstegangseiere.

- Kjenner de nye skogeierne til Lov om skogbruk (skogbrukslova - 2005-05-27), Levende Skog standardene, Miljøregistrering i skog (MIS) osv?

1.3 Hypoteser:

1. En større andel av eiendommene i Follo blir ervervet fra familie enn i Hedmark.

2. Kjøpere i Follo vet mindre om skogbruk enn kjøpere i Hedmark.

3. Jakt og friluftsliv er viktigere for kjøp av eiendom i Hedmark enn i Follo.

4. Aktiviteten blant kjøpere av skog er høyere i Hedmark enn i Follo.

5. Kjøpere av skog i Follo har høyere/mer (landbruks)utdannelse enn kjøpere i Hedmark.

6. Kapitalplassering er viktigere ved kjøp av eiendom i Follo enn i Hedmark.

Grunnen til disse hypotesene er fordi skogbruket antakelig står sterkere i Hedmark enn i Follo og jeg vil dermed tro at skogbrukskunnskapen er høyere i Hedmark ettersom eiendomsstørrelsen er større her og jakt vil ha en mer verdi for den enkelte grunneier. At grunneierne i Follo skal ha høyere utdannelse mener jeg er fordi det er større tilbud i utdanningstilbud i sentrale strøk enn ute på bygda. Enkelteiendommen i Hedmark er større enn i Follo og jeg vil derfor tro at kapitalplassering i Hedmark er viktigere enn i Follo.

2. Materiale og metode:

2.1 Metode

Jeg valgte å ta for meg skogeiere i fra sentrale strøk og ut mot bygda. Tanken var da at avstand fra Oslo og utover utgjorde "fra sentrale strøk til bygd" ved at nærheten til Oslo er det mest sentrale strøk. Derfor valgte jeg kommunene Ås, Ski, Kongsvinger og Elverum kommuner. Ås og Ski har felles landbrukskontor, så skogbrukssjef Morten Lysø ble kontaktet sammen med skogbrukssjefene i Kongsvinger og Elverum med henholdsvis Per Rudi og Erik Stenhammer.

Kommunene ble kontaktet for å få innsyn i konsesjonssøknader i tidsperioden 2003-2008. Jeg fikk ferdige lister tilbake som var hentet hos Statens landbruksforvaltning. I listene jeg mottok var det gårds- og bruksnummer, navn og adresse på skogeiere som har søkt og fått konsesjon. Minstearealet på eiendommene det ble spurt etter var 100 dekar.

For at det skulle bli et representativt utvalg med spørreskjemaer som skulle sendes så ble listene sortert noe, slik at det kun ble sendt en spørreundersøkelse til hver enkelt eiendom. På de eiendommene det var oppført flere enn en eier så ble de fjernet slik at det bare var en referanseeier. I Kongsvinger kommune var det mange skogeiere så det ble besluttet å ta et utvalg. Her ble det kastet en terning for å få et tilfeldig startpunkt. Terningen viste 6 øyne, så jeg startet på skogeier nr 6 og tok annenhver nedover.

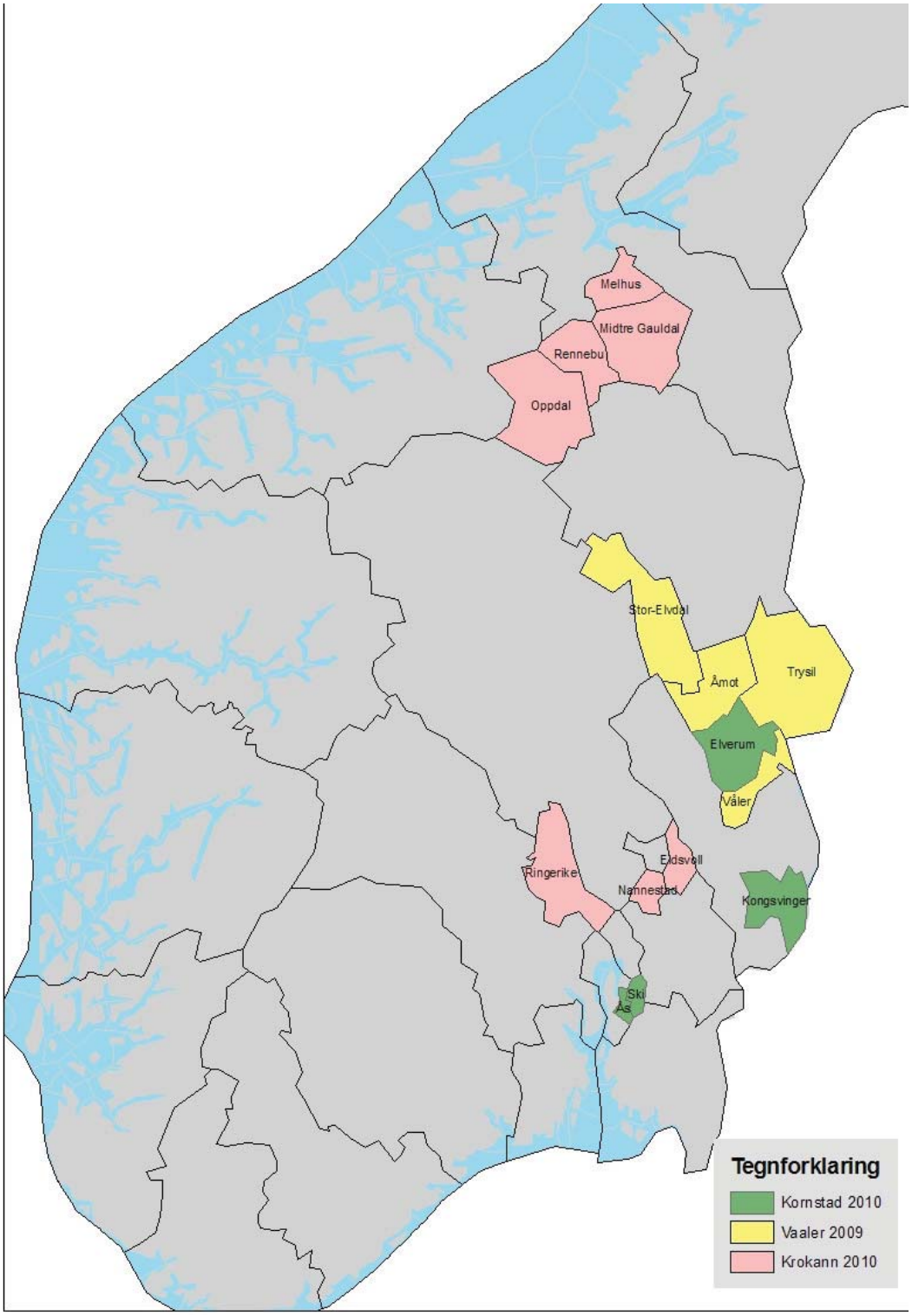
Det ble totalt sendt ut 220 spørreskjemaer med en fordeling kommunevis; Ås – 18, Ski – 26, Elverum – 97 og Kongsvinger – 79. Da jeg begynte å motta spørreundersøkelsene, fant jeg ut at den ikke passet like bra for alle. Det vil si at den var sendt ut til både private skogeiere og til selskaper som eier skog, men tanken bak spørreundersøkelsen var private skogeiere. Jeg valgte derfor å ta bort de spørreskjemaene som var kommet fra selskaper for at det skulle bli mest mulig korrekt resultat.

Per 01.03.10 hadde det kommet inn 112 svar, det vil si en svarprosent på totalt 50,5 %. Svarprosenten varierer en del på kommunenivå med Elverum kommune på topp med 57,7 %

(56 svar) og Ås kommune på bunn med 38,9 % (7 svar). Kongsvinger og Ski kommuner ligger i mellom med henholdsvis 48,1 % (38 svar) og 42,3 % (11 svar). Jeg ønsket en svarprosent på minimum 50 % for hver kommune og besluttet derfor å ta et utvalg av de som ikke har svart innen 1. mars 2010 og ringte derfor for å få svar på spørreundersøkelsen muntlig.

Etter å ha justert datamaterialet og fjernet selskaper som ikke passet inn og å ha ringt til skogeiere som ikke hadde svart innen 01.03.10 så ble det følgende fordeling som man kan se i tabell 3 med en total svarprosent på 48,79 % noe som er nært nok til et godt nok statistisk utvalg.

Alle spørreundersøkelsene ble deretter plottet inn i Microsoft Excel der jeg skilte respondentene med løpenummer. Alle svar som det var nyttig å regne statistikk på ble ført opp med et nummer på svaralternativet som respondenten svarte på. På denne måten er det mulig å regne og bruke funksjoner i Microsoft Excel for å regne antall, sumtall, gjennomsnitt, prosentvis fordeling osv. Noe av utregningen kommunevis kan man se i vedlegg 3.



Figur 1: Kart over studieområder

De kommunene som er valgt i denne oppgaven er grønne felt på kartet. De to andre fargene på kartet er nesten identiske oppgaver som er skrevet ved Institutt for landskapsplanlegging (ILP) og er skrevet av (Vaaler 2009) og (Krokann 2010).

2.2 Materiale

Fra de fire kommunene som jeg hadde med i utvalget mitt; Ås, Ski, Kongsvinger og Elverum så fikk jeg til sammen 207 saker der det var søkt om konsesjon eller brukt skjemaet egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom ved overtakelse av landbrukseiendom. Perioden som antall saker strekker seg over er fra 2003 til 2008. Jeg kan ikke skille sakene der det er søkt om konsesjon eller brukt egenmelding annet enn at jeg kan se om eiendommen er tatt over fra familie eller andre utenforstående. Se tabell 2 for antall saker i hver kommune.

Kommune	Antall	Prosentvis fordeling
Ås	13	6 %
Ski	26	13 %
Elverum	90	44 %
Kongsvinger	78	38 %
Sum	207	100 %

Tabell 2. Viser antall konsesjon- og egenmeldingssaker i hver kommune i perioden 2003-2008

Utvalget av saker var desidert størst i de kommunene som jeg betegner som bygd i datamaterialet. Dette skyldes at Kongsvinger og Elverum kommuner er ganske mye større enn Ås og Ski kommuner. Tabell 1 viser at både totalareal, antall dekar produktiv skog og antall landbrukseiendommer er ganske mye større i bygdestrøk enn i sentrale strøk i undersøkelseskommunene.

2.3 Spørreundersøkelsen

Kommune	Antall	Prosentandel	Antall svar	Svarprosent
Ås	13	6 %	6	46,15 %
Ski	26	13 %	13	50,00 %
Elverum	90	44 %	48	53,33 %
Kongsvinger	78	38 %	34	43,59 %
Sum	207	100 %	101	48,79 %

Tabell 3. Svarprosent kommunevis og totalt.

Følgebrevet og spørreundersøkelsen kan man se i sin helhet i vedlegg 1 og 2. Frafallet i spørreundersøkelsen er på 3 %. Det vil si at det kom seks brev i retur der det var ukjent adresse. Dette er personer som jeg ønsket kontakt med, men som jeg hadde feil adresse i

datamaterialet som jeg fikk fra kommunene. Fordelingen på disse var som følger; Ås 1 stk, Elverum 2 stk og Kongsvinger 3 stk.

I følge Jacobsen (2005) så vil en svarprosent på over 50 % være tilfredsstillende, over 60 % være godt og over 70 % være meget godt. Til å begynne med så hadde jeg en svarprosent på 48 % prosent, noe jeg ikke synes var tilfredsstillende når jeg hadde som mål å ha minimum 50 % oppslutning på kommunenivå. Jeg valgte derfor å ta en ringerunde og prøve å få svar på spørreundersøkelsen muntlig. Det var særlig Kongsvinger kommune som jeg måtte gjøre en jobb for og oppnå tilfredsstillende svarprosent. Jeg måtte derfor ringe minimum 7 respondenter for å oppnå en svarprosent på 50. Det viste seg å være vanskelig å få så mange svar muntlig, men jeg mener at jeg har fått et tilfeldig utvalg og fått med et representativt utvalg av de eiendommene som jeg trengte for å få et riktig resultat fra spørreundersøkelsene.

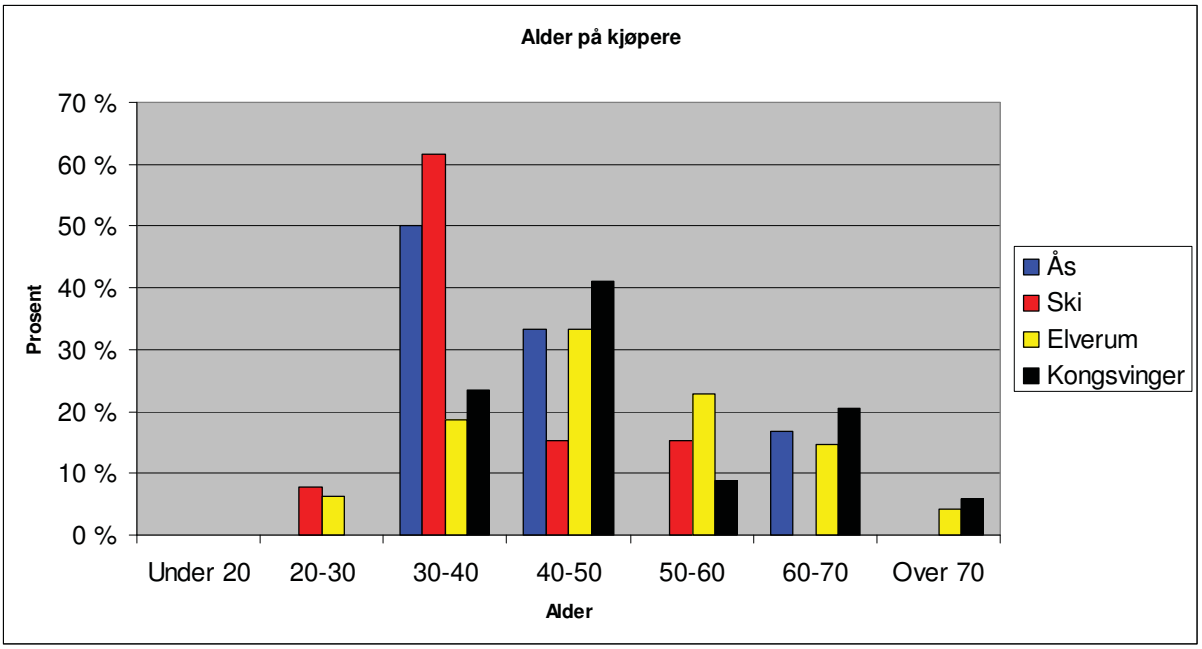
Svarskjemaene ble lagt inn i excel der jeg hadde løpenummer på svarene i radene mot høyre og spørsmål og svaralternativer i kolonner nedover. Hvert enkelt svar ble huket av i exceldokumentet med et tall, dette for at man skal kunne regne statistikk fra skjemaet. Der svarerne bare skulle krysse av i en rute så satte jeg inn et 1-tall. På de andre spørsmålene der respondentene skulle skrive inn areal på kjøpt eiendom eller areal på tidligere eiendom så ble det skrevet inn reelt tall som de selv hadde skrevet på skjemaet. På et siste spørsmål så fikk kjøperne beskjed om å gradere formålet med kjøp av eiendom mellom 1-7 på hva som telte mest. Der det ikke var skrevet noe så antok jeg at det ikke betydde noe og satte selv inn karakteren 1 – det vil si at det var liten betydning for kjøpet og for at det skulle bli et representativt resultat.

3. Resultater/Empiri

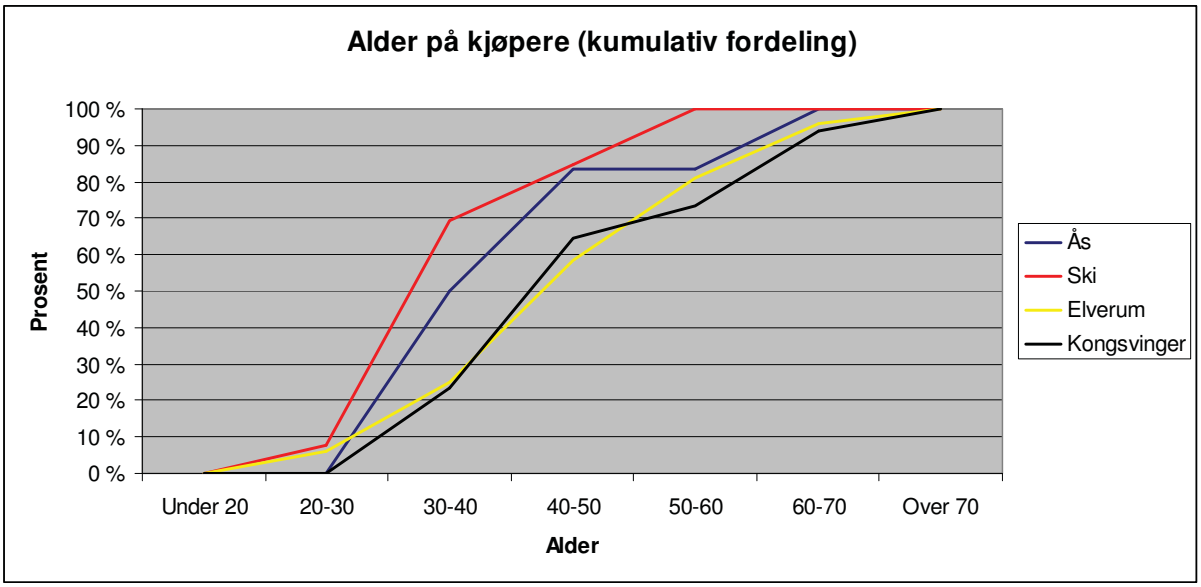
3.1 Resultat fra spørreundersøkelsen for kjøpere av landbrukseiendom

Jeg har kategorisert spørsmålene i spørreskjemaet slik at hovedproblemstillingen blir besvart. Resultatene av spørreundersøkelsen blir presentert i dette kapittelet med tilhørende underkapitler. Vedlegg 3 kan brukes til å studere svarene litt mer nøyaktig.

3.2 Hvem kjøper skogeiendom

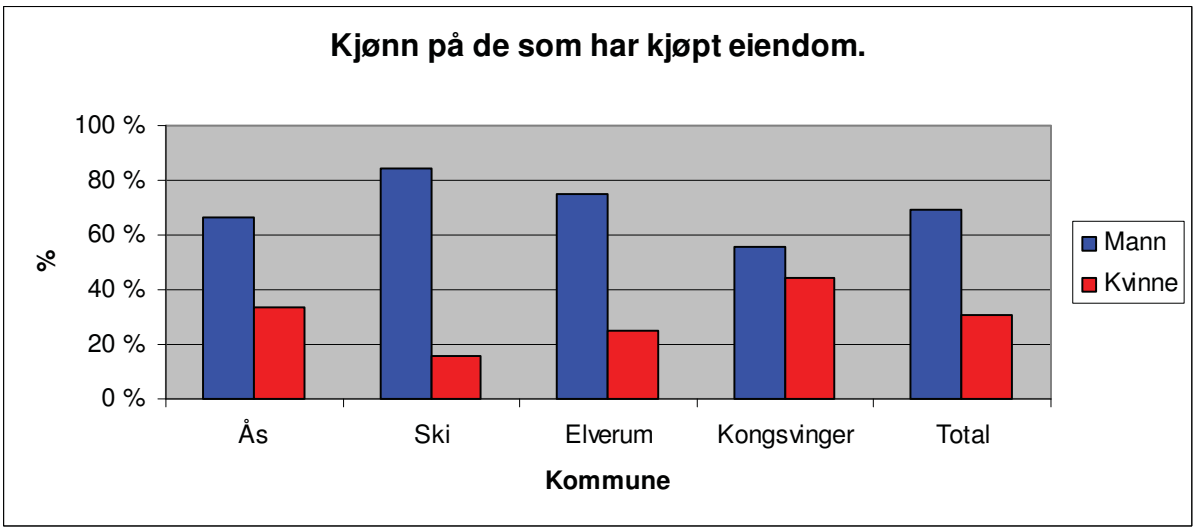


Figur 2. Alder på de som kjøper eiendom.



Figur 3. Alder på de som kjøper eiendom (kumulativ frekvens)

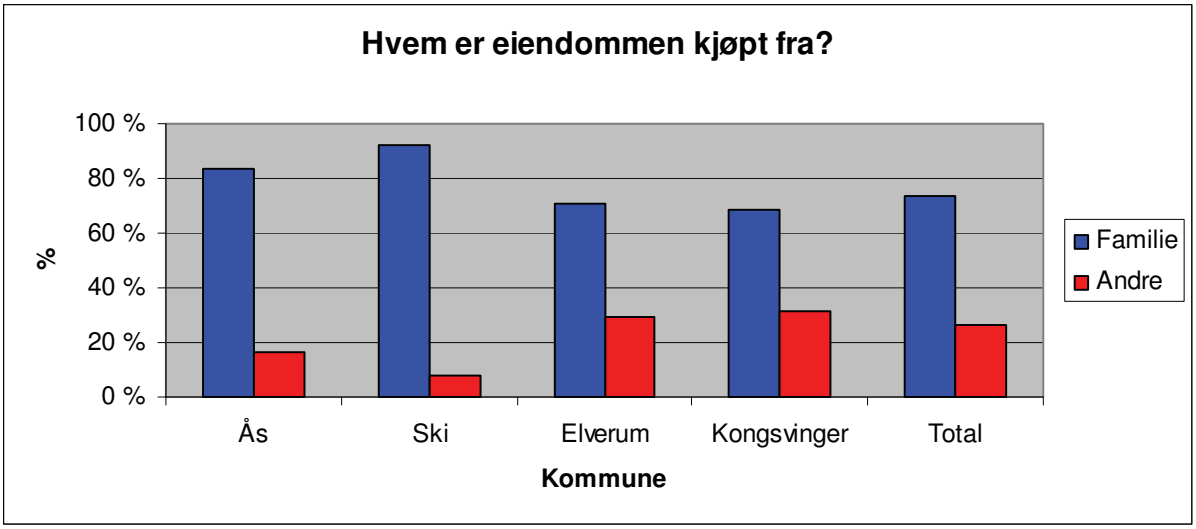
Det var ingen personer under 20 år som hadde kjøpt eiendom i denne undersøkelsen. Flesteparten som hadde kjøpt eiendom var i alderen 30-50 år. Totalt svarte 61 % av kjøperne at de var i denne aldersgruppen. Det var bare i Hedmark kommunene at det var personer over 70 år som hadde ervervet eiendom. Elverum kommune var den eneste kommunen som hadde alle aldersklasser representert foruten kategorien under 20 år. Ser man på figur 2 og 3 så ser man at Follo kommunene er tilnærmet like, samtidig som Hedmark kommunene er like. Ski kommune hadde totalt sett de yngste kjøperne. Alle kjøperne i Ski var i intervallet 20-60 år gamle.



Figur 4. Kjønn på de som kjøper eiendom

Blant alle kommunene så er det flest menn som erverver eiendom i denne tidsperioden. Totalt sett så er det 69 % menn og 31 % kvinner som har kjøpt eiendom. Kongsvinger kommune er

den kommunen som skiller seg mest ut, ved at det er mer jevn fordeling mellom kjønnene (56-44 % fordeling), men at det fortsatt er flere menn som har kjøpt.



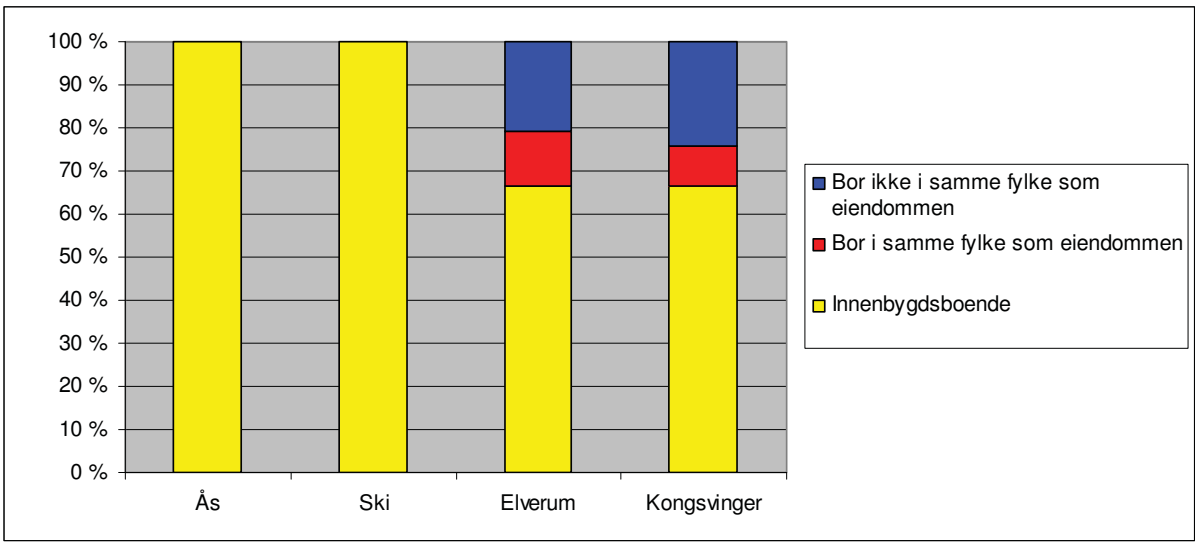
Figur 5. Hvem ble eiendommen kjøpt fra?

Som man ser ut i fra figur 5 skjedde de fleste eiendomstransaksjonene innad i familien, dette gjelder særlig kommunene Ås og Ski. I Elverum og Kongsvinger blir en større del av eiendommene kjøpt på det åpne markedet, men det er fortsatt en sterk overvekt av eiendomsoverdragelser innad i familien.

Har du hatt skogeiendom før du kjøpte denne eiendommen?	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger	Total
Ja	33 %	8 %	27 %	18 %	22 %
Nei	67 %	92 %	73 %	82 %	78 %
Minste eiendom (daa)	25	150	1	16	1
Største eiendom (daa)	70	150	75000	500	75000
Snitteiendom av de som har hatt eiendom før denne	47,5	150	7779	216	4666,7
Median	47,5	150	2000	220	335

Tabell 4. Prosentvis antall skogeiere som har eiendom fra før og størrelse.

Ut i fra tabell 4. så kan man se at de fleste ikke hadde skogeiendom fra før i denne undersøkelsen med hele 78 %. På kommunenivå er det større prosentvise svingninger, men det er flest nye skogeiere. Arealet på snitteiendommene er høyere i Hedmarkskommunene. Av de som har hatt eiendom fra før så svarer respondentene med at kjøpet av eiendommen vil føre til driftsmessige fordeler (79 %). 17 % av respondentene svarer at eiendommen ikke ligger i nærheten av eksisterende eiendom.



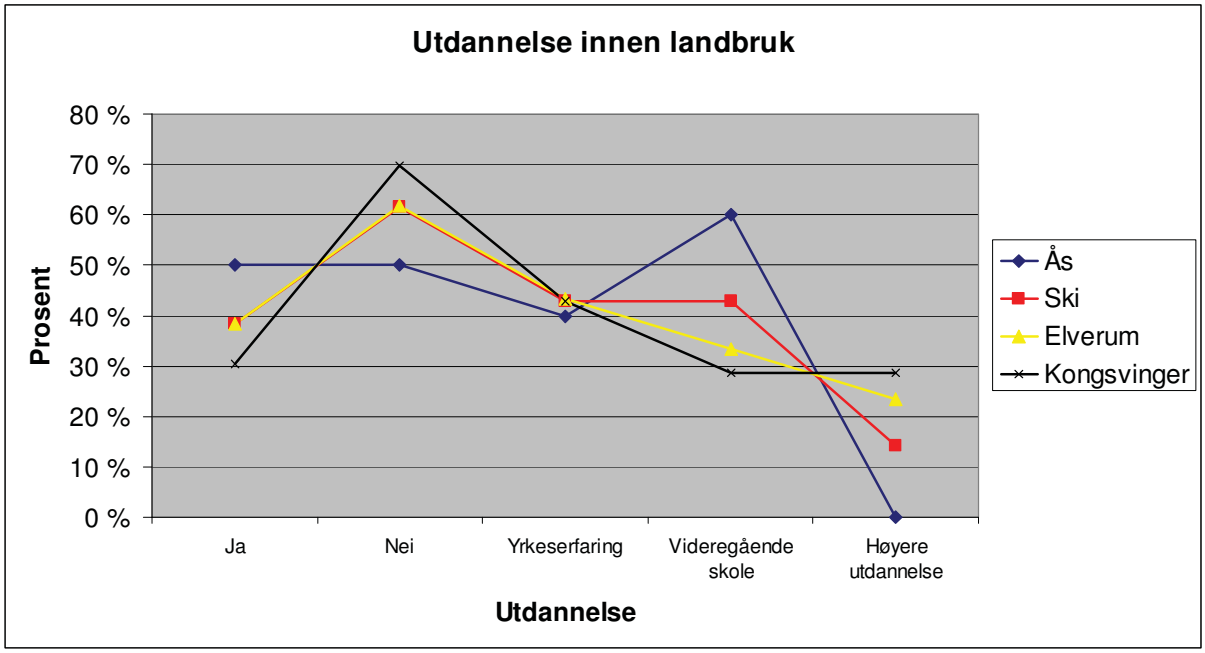
Figur 6. Hvordan bor skogeierne i forhold til eiendommen?

Flertallet av de som har svart på undersøkelsen er innenbygdsboende i forhold til eiendommen som er kjøpt. Både i Ås og Ski kommuner så oppgir alle kjøpere av landbrukseiendom at dem er innenbygdsboende, mens for Hedmarkskommunene så oppgir 67 % at dem er innenbygdsboende. Når man ser på de som svarer at dem er utenbygdsboende så svarer flertallet at de også bor i et annet fylke enn eiendommen med henholdsvis 24 % i Kongsvinger og 21 % i Elverum. Kjøpere som bor i en annen kommune enn eiendommen men innenfor samme fylke er henholdsvis 9 % i Kongsvinger og 13 % i Elverum (totalt 101 % i Elverum, men dette skyldes avrunding).

Utdannelse	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger
Uten utdannelse	3	8	29	23
Med utdannelse	3	5	18	10
Yrkeserfaring	2	3	13	6
Videregående	3	3	10	4
Høyere utdannelse	0	1	7	4
Antall svar	6	13	47	33

Tabell 5. Antall som har utdannelse

Som man kan se ut av tabell 5 så er det forskjell i antall som svarer at dem har utdannelse og hvordan type utdannelse dem har. Forskjellen har blitt slik fordi noen har svart at dem for eksempel har både yrkeserfaring og videregående skole. Dette spørsmålet kan nok ha blitt noe misforstått blant enkelte av respondentene da jeg mistenker at flere har svart at dem har utdannelse ved å ha arbeidserfaring ved å jobbe litt i egen skog.



Figur 7. Utdannelse til de som har kjøpt eiendom og i så fall hvor høy utdannelse.

Med utdannelse i figur 7, menes både yrkeserfaring, videregående skole og høyere utdannelse. I Ås kommune så er det flest innenfor utvalget som har utdannelse innen landbruk (med videregående skole som den dominerende utdannelsen). Kongsvinger kommune har færrest svarere i denne undersøkelsen med utdannelse innen landbruk med hele 70 %. Man kan også se at kommunene i Hedmark har en ganske lik trend når man sammenligner hvilken type utdannelse man har.

Det som er litt overraskende med denne grafen er at det ikke er noen i Ås og at det er svært få i Ski som har høyere utdannelse innen landbruk enda man har Universitetet for Miljø- og Biovitenskap i nærområdet. Kongsvinger kommune er den kommunen der flest har høyere utdannelse innen landbruk enda denne kommunen ligger lengst unna noe landbruksfaglig høgskole eller universitet. Ås og Ski kommuner har Universitetet for Miljø- og Biovitenskap i kort nærhet. Elverum kommune har Høgskolen i Hedmark med avdelingene Blæstad og Evenstad ikke så langt unna.

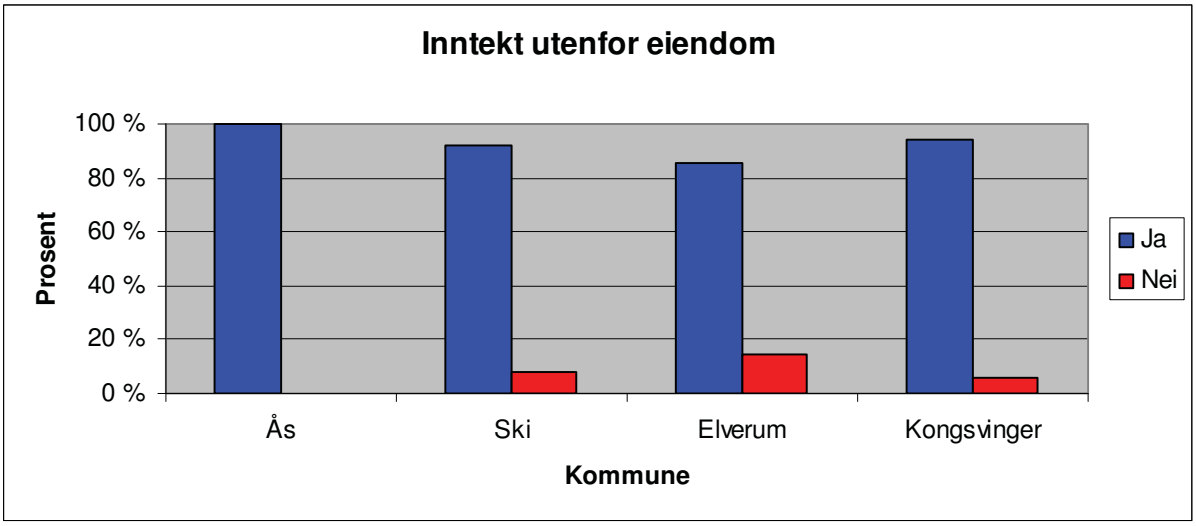
3.3 Årsaker til kjøp

Formål med kjøp	Antall	%
Arv/odel	33	79 %
Ektefelle	1	2 %
Hobby	1	2 %
Hestehold	2	5 %
Feriested	1	2 %
Samarbeid	1	2 %
Husdyr	1	2 %
Arrondering	1	2 %
Hytter	1	2 %
Sum	42	100 %

Tabell 6. Formålet med kjøp av eiendom

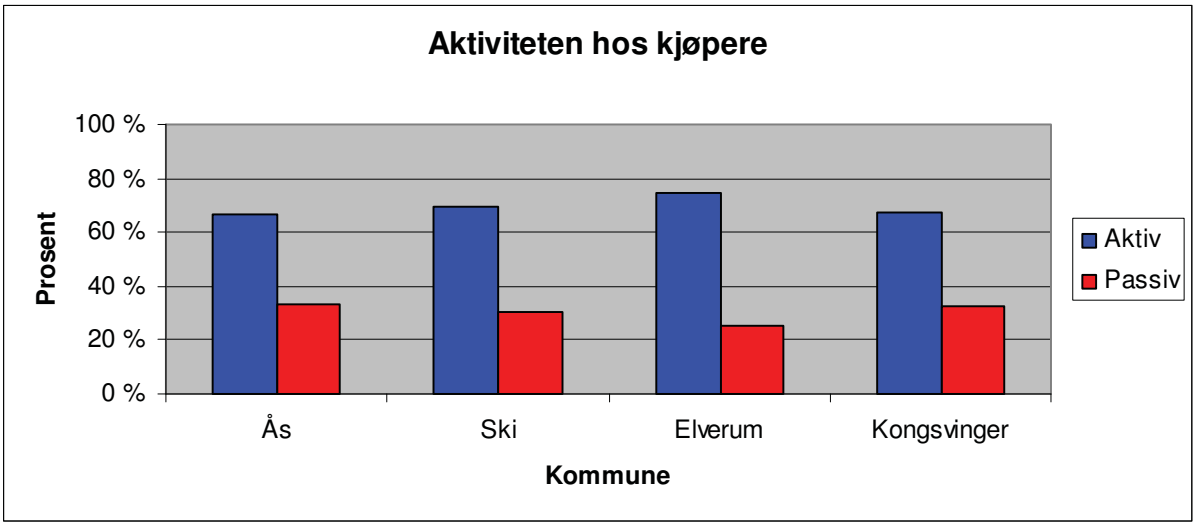
Som man ser ut i fra tabell 6. så er motivasjonen/grunnen for å ta over en eiendom ganske forskjellig. Men arv og odel er det som ofte går igjen med 79 % av alle årsakene til kjøp. Foruten dette så er det hestehold med 5 % som årsak nummer to.

3.4 Aktiviteten hos skogeierne



Figur 8. Inntekt utenfor egen eiendom.

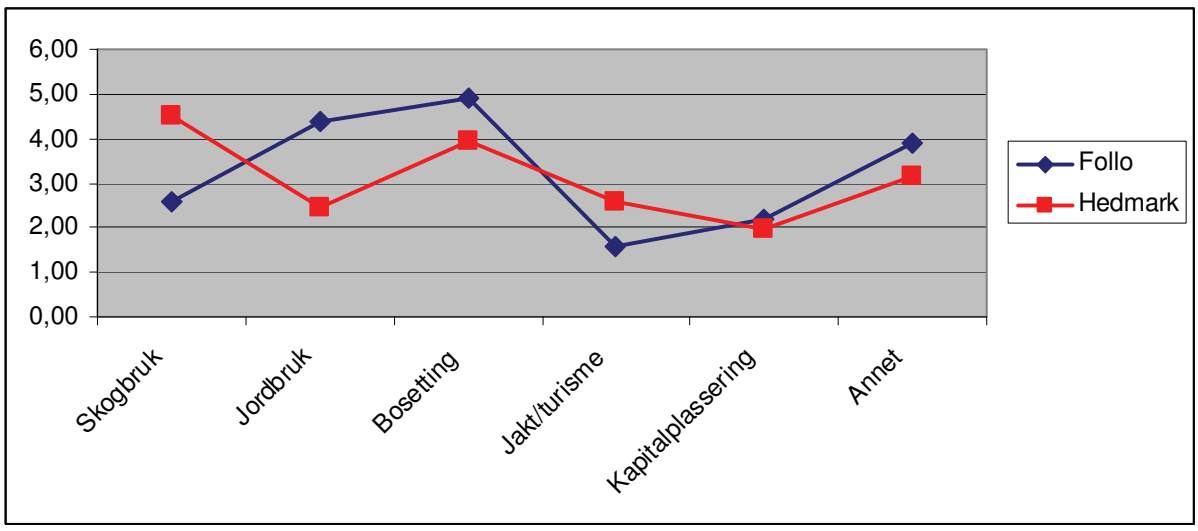
I Ås kommune så oppgir alle som har svart på spørreundersøkelsen at de har inntekt utenfor egen eiendom. I de resterende kommunene så er det enkelte som ikke har inntekt utenfor egen eiendom. Elverum har høyest prosentsum der 15 % svarer at dem kun har inntekt fra egen eiendom.



Figur 9. Aktiviteten hos skogeierne.

Når man ser på hvor aktive eller passive skogeierne i denne undersøkelsen er i forhold til eiendommen så er det ganske likt fra kommune til kommune. Eneste kommunen som skiller seg litt ut er Elverum kommune, der 74 % svarer at de er aktive skogeiere. Det er skogeierne selv som har kategorisert seg som enten aktiv eller passiv skogeier ved at dem fikk spørsmålet om dem anser seg som en aktiv eller passiv skogeier. På enkelte svarskjemaer så har respondentene bare kommentert dette spørsmålet og jeg kategoriserte dem som enten aktiv eller passiv skogeier. Jeg kategoriserte en aktiv skogeier som en som benyttet skogen sin til hogst og prøvde å forvalte den ut i fra skogbrukshensyn, mens en som var passiv bare lot skogen sin stå uten å tenke noe mer på den.

3.5 Hvilke eiendommer omsettes og formålet



Figur 10. Viser sammenligningen mellom Follo og Hedmark.

Figur 10 viser en oversikt distriktsmessig over hva som var formålet og/eller viktigheten med kjøpet av eiendommen. Det er satt inn to parametre som er henholdsvis Follo og Hedmark. På denne måten så blir det lettere å skille sentrale strøk og bygdestrøk og man kan lettere se forskjellen. Ut i fra figur 10 kan man se at i Hedmark er skogbruk viktigere enn i Folloregionen. I Folloregionen teller jordbruk og bosetting mer i forhold til i Hedmark. Jakt/turisme er litt viktigere i Hedmark, noe som kan henge sammen med at det er lettere å få jaktbart areal og større sammenhengende skogområder i Hedmark enn i Follo. Kapitalplassering er så å si jevnt i begge distriktene sammen med andre årsaker som for eksempel arv, familiegård osv.

	Elverum	Ski	Ås	Kongsvinger	Totalt
Produktivt areal på dem kjøpte eiendommene	62530	3184	1507	91118	158339
Snitt antall daa	1303	245	301	2761	1599
Minst	50	100	137	50	50
Størst	22000	580	800	62000	62000

Tabell 7. Viser produktivt areal på de eiendommene som ble kjøpt.

Tabell 7. tar for seg arealet på de kjøpte eiendommene i denne undersøkelsen. Kommunene i Hedmark skiller seg klart ut med mest omsatt areal. Dette skyldes mest sannsynlig at det er noen store eiendommer som drar opp størrelsen på omsatt eiendom mye. Kongsvinger kommune har den største eiendommen som er omsatt i denne undersøkelsen med et areal på hele 62 000 dekar. Elverum har eiendom på 22 000 dekar som den største, mens Follokommunene Ås og Ski har begge de største eiendommene under 800 dekar noe som er en betydelig forskjell i skogbrukssammenheng.

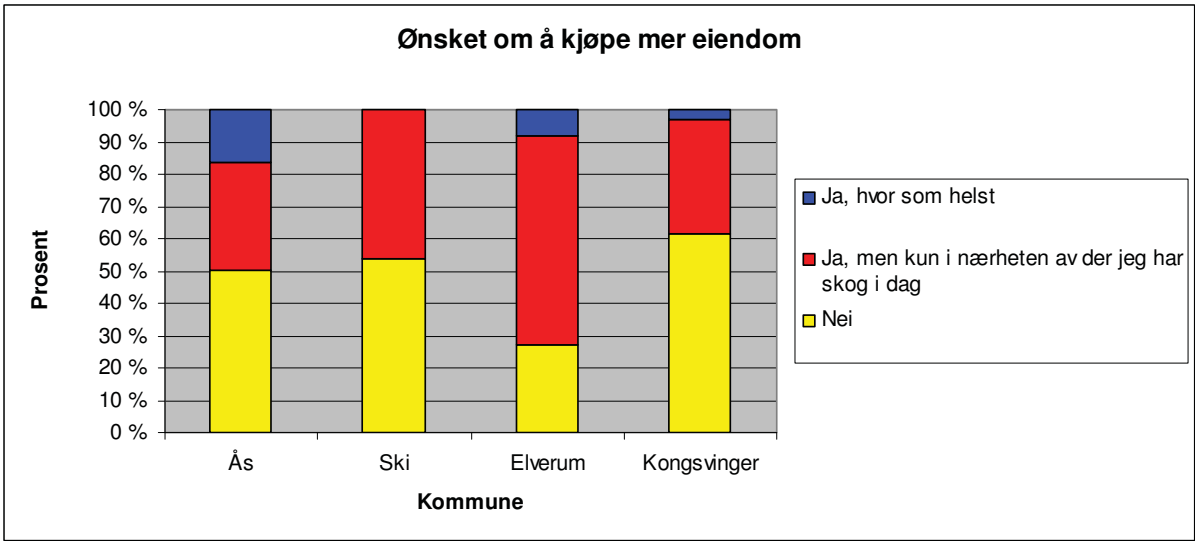
3.6 Hvordan søker kjøpere etter skogeiendom

Hvordan fikk du vite at eiendommen var til salgs?	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger
Gjennom markedskanaler på internett	0 %	0 %	6 %	8 %
Gjennom sentrale aktører som jobber med salg, eks Svenkerud skog osv	0 %	0 %	0 %	0 %
Gjennom regnskapsfører eller andre konsulenter	0 %	0 %	0 %	3 %
Gjennom skogbruksleder eller skogbrukssjef	0 %	0 %	0 %	3 %
Annonse i lokalavis	0 %	0 %	6 %	6 %
Annonse i landsdekkende avis	0 %	0 %	0 %	6 %
Annonse i fagtidsskrift	0 %	0 %	0 %	0 %
Du kontaktet selger	0 %	7 %	8 %	11 %
Selger kontaktet deg	29 %	21 %	22 %	11 %
Du hørte eiendommen var til salgs av andre personer	14 %	0 %	8 %	3 %
Annet:	57 %	71 %	51 %	50 %

Tabell 8. Kjennskap til eiendomssalg

Som man kan se ut i fra tabell 8, så er det direkte kontakt med selger eller annet som dominerer. Med annet så menes i denne sammenhengen arv/odel. Personer har utdypet på svarskjemaene at det er meningen at de skal ta over eiendommen på et gitt tidspunkt. Ofte vil det være en viss kontakt med selger eller den man skal arve fra (arvegiver), men som ikke er ført som kontakt med selger hos flere av respondentene.

3.7 Ønsket om å kjøpe mer skogeiendom



Figur 11: Ønsket om å kjøpe mer skogeiendom

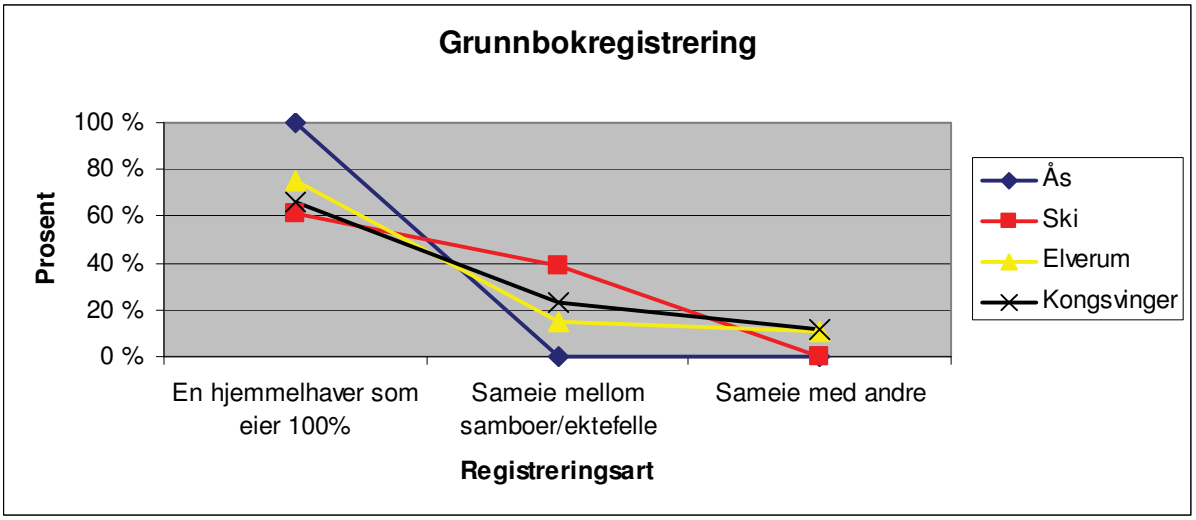
I tre av kommunene så ønsket ikke mer enn 50 % av svarerne å kjøpe mer eiendom. Elverum er den kommunen der flest ønsker å kjøpe mer eiendom med 73 %. Kongsvinger kommune med 38 % er den kommunen der færrest ønsker å kjøpe mer eiendom. Ås kommune skiller seg litt ut ved at 17 % av de som svarer ønsker å kjøpe mer skog uansett hvor eiendommen ligger, noe som er det høyeste blant alle kommunene.

3.8 Konsesjon, odel og grunnbokregistrering

Hadde du problemer med å få konsesjon?	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger	Total
Nei	100 %	100 %	96 %	100 %	98 %
Ja, men fikk konsesjon etter klage	0 %	0 %	4 %	0 %	2 %

Tabell 9. Var det problemer med konsesjon ved kjøpet av eiendommen.

Ut i fra svarene som ble mottatt var det kun to stk som hadde problemer med å få konsesjon, disse fikk derimot konsesjon etter klage. Disse to kjøperne hadde kjøpt eiendom i Elverum kommune. Det har ikke vært noe problem for respondentene i undersøkelsen å få konsesjon. Dette kan henge sammen med at en stor del av eiendommene blir "kjøpt" av familie og at man dermed ikke trenger å søke konsesjon, men bruker et skjema som heter egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom (se vedlegg 5). Erverver man eiendom av andre så må man bruke et skjemaet Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom (vedlegg 6).



Figur 12. Hvordan er eiendommene registrert i grunnboka.

Over 60 % av eiendommene er registrert med en hjemmelhaver som eier 100 %. Kommunene i Hedmark har en ganske lik trend når man ser på figuren, mens det er forskjell i kommunene i Follo. Hedmarkskommunene er de eneste som har eiendom der det er registrert sameie med andre utenforstående.

Var det knyttet odel til eiendommen da du kjøpte den?	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger	Total
Ja	67 %	69 %	67 %	75 %	70 %
Nei	33 %	31 %	33 %	25 %	30 %

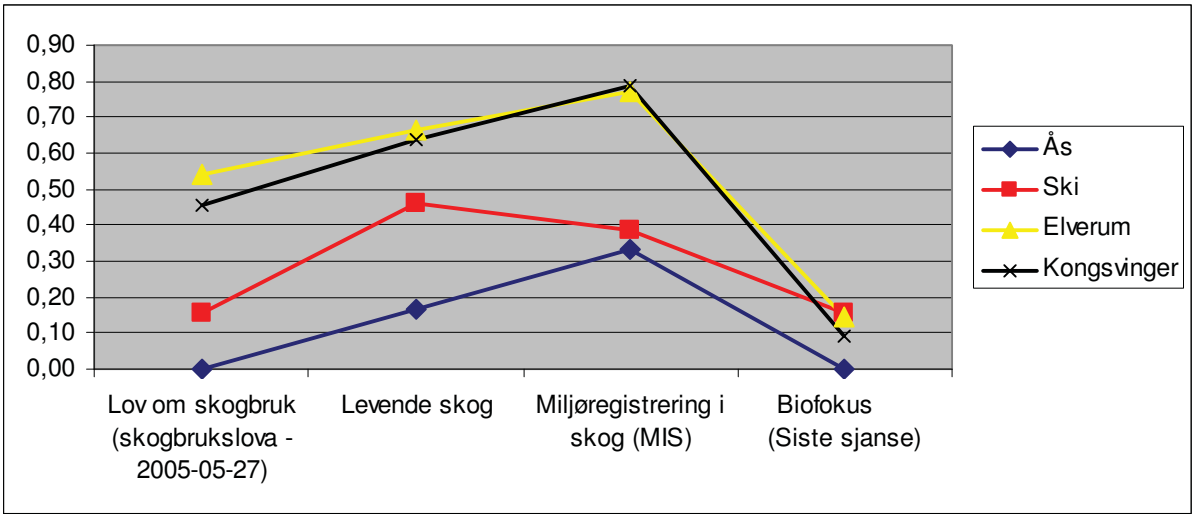
Hvis ja, hvordan ble dette håndtert gjennom salgsprosessen?	Ås	Ski	Elverum	Kongsvinger	Total
Odelsfraskrivelse	71 %	0 %	71 %	73 %	64 %
Deler av kjøpesummen ble satt inn på sperret konto for å sikre deg som kjøper	12 %	33 %	12 %	7 %	11 %
Du som kjøper tok den hele og fulle risiko	18 %	67 %	18 %	13 %	22 %
Annet	0 %	0 %	0 %	7 %	3 %

Tabell 10: Odel på eiendommen og hvordan dette ble håndtert

Definisjon på en odelseiendom er i følge (Statens Landbruksforvaltning 2010): *eiendommer med mer enn 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog som kan odles. Dette er en ren arealgrense. Dersom eiendommen ikke fyller arealkravene, kan den ikke odles*. De fleste eiendommene som ble ervervet i denne undersøkelsen var det odel på. Hele 70 % av eiendommene var odelsjord. Kongsvinger kommune skiller seg klarest ut med 75 % av eiendomsmassen. De tre resterende kommunene er mer like i prosentsum og det er vanskelig å se noen distriktsvis forskjell i denne sammenhengen.

Når man ser på hvordan odel ble håndtert i en salgsprosses så er det en sterk overvekt av de som har hatt en odelsfraskrivelse. Totalt ble 64 % av salgene ordnet på denne måten. Neste kategori er at kjøper tok den hele og fulle risiko ved salget med 22 %. Resten av kategoriene kan leses ut av tabell 10. Er heller ikke her lett å se noen klar forskjell distriktsvis, men man kan se at Ski kommune skiller seg klart ut fra de tre resterende kommunene ved at 67 % av kjøperne tok den hele og fulle risiko, mens ingen hadde svart på odelsfraskrivelse.

3.9 Skogloven og miljøregistrering i skog



Figur 13. Kjennskap til skogloven og miljøregistrering i skog.

Det har etter hvert blitt et stort fokus på miljøregistrering i skog, og jeg spurte derfor respondentene hvordan kjennskapet deres er til skogloven og diverse miljøaspekter i norsk skogbruk. Levende skog og miljøregistrering i skog er ganske godt kjent, men Biofokus (tidligere Siste sjanse) var veldig lite kjent blant alle kommunene. Grunnen til dette spørsmålet er for å kartlegge om de som kjøper skogeiendom har noe kjennskap til loven og miljøregistrering, noe som jeg mener er viktig for enhver skogeier å kjenne til. Eller er det slik at personer kjøper eiendom for "statusen" sin skyld og ikke bryr seg om skogen som et leveområde for dyr og andre arter der man bare skal hogge mest mulig?

4. Drøftelse og diskusjon

4.1 Test av hypoteser

Her vil de hypotesene som er nevnt i kapittel 1.2 – problemstilling masteroppgave bli testet. Hver hypotese har fått sitt eget delkapittel med resultater. I følge Løvås (2004) er det vanlig å velge signifikansnivået α=0.05, noe som jeg velger å gjøre med mine tester i denne oppgaven.

4.1.1 En større andel av eiendommene i Follo blir ervervet fra familie enn i Hedmark.

En større andel av eiendommene i Follo blir ervervet fra familie enn i Hedmark		
	Follo	Hedmark
Sum	17	58
Antall	19	82
Snitt	0,89	0,71
St.avvik	0,32	0,46
p-verdi	0,094	

Tabell 11. Resultatutskrift for hypotese 1.

H0 må forkastes på 10 % nivå, men ikke på 5 % nivå. Dette betyr at man ikke kan si helt sikkert at en større andel av eiendommene blir ervervet fra familie i Follo enn i Hedmark, selv om mye tyder på det.

4.1.2 Kjøpere i Follo vet mindre om skog enn kjøpere i Hedmark.

Lov om skogbruk		
	Follo	Hedmark
Sum	2	41
Antall	19	81
Snitt	0,11	0,51
St.avvik	0,32	0,50
p-verdi	0,000	

Levende skog		
	Follo	Hedmark
Sum	7	53
Antall	19	81
Snitt	0,37	0,65
St.avvik	0,50	0,48
p-verdi	0,016	

Miljøregistrering i skog (MIS)		
	Follo	Hedmark
Sum	7	63
Antall	19	81
Snitt	0,37	0,78
St.avvik	0,50	0,42
p-verdi	0,001	

Siste sjanse (Biofokus)		
	Follo	Hedmark
Sum	2	10
Antall	19	81
Snitt	0,11	0,12
St.avvik	0,32	0,33
p-verdi	0,412	

Tabell 12. Resultatutskrift for hypotese 2.

H_0 må forkastes for Lov om skogbruk, miljøregistrering i skog og levende skog. Dette styrker hypotesen min om at kjøpere av skog i Follo vet mindre om skog enn kjøpere i Hedmark.

4.1.3 Jakt og friluftsliv er viktigere for kjøp av eiendom i Hedmark enn i Follo.

Jakt og turisme		
	Follo	Hedmark
Sum	34	205
Antall	19	82
Snitt	1,79	2,50
St.avvik	1,55	2,00
p-verdi	0,098	

Tabell 13. Resultatutskrift for hypotese 3.

H0 må forkastes på 10 % nivå, men ikke på 5 % nivå. Dette betyr at man ikke kan si helt sikkert at jakt og turisme er viktigere for kjøpere i Hedmark enn i Follo, selv om mye tyder på det.

4.1.4 Aktiviteten blant kjøpere av skog er høyere i Hedmark enn i Follo.

Aktiviteten blant kjøperne		
	Follo	Hedmark
Sum	13	58
Antall	19	81
Snitt	0,68	0,72
St.avvik	0,48	0,45
p-verdi	0,786	

Tabell 14. Resultatutskrift for hypotese 4.

P-verdien er så høg (0,786) at hypotesen om likt gjennomsnitt i begge områder ikke kan forkastes. Det er med andre ord ingen statistisk signifikant forskjell på hvor aktive kjøperne av skog betrakter seg selv i de to områdene.

4.1.5 Kjøpere av skog i Follo har høyere/mer (landbruks)utdannelse enn kjøpere i Hedmark.

Har utdannelse		
	Follo	Hedmark
Sum	8	28
Antall	19	80
Snitt	0,42	0,35
St.avvik	0,51	0,48
p-verdi	0,584	

Yrkeserfaring		
	Follo	Hedmark
Sum	5	19
Antall	19	80
Snitt	0,26	0,24
St.avvik	0,45	0,43
p-verdi	0,824	

Videregående		
	Follo	Hedmark
Sum	6	14
Antall	19	80
Snitt	0,32	0,18
St.avvik	0,48	0,38
p-verdi	0,243	

Høyere utdannelse		
	Follo	Hedmark
Sum	1	11
Antall	19	80
Snitt	0,05	0,14
St.avvik	0,23	0,35
p-verdi	0,202	

Tabell 15. Resultatutskrift for hypotese 5.

H0 kan ikke forkastes. Det er altså feil at det er en signifikant forskjell på utdanningsnivået, noe som betyr at hypotesen verken kan bekreftes eller avkreftes.

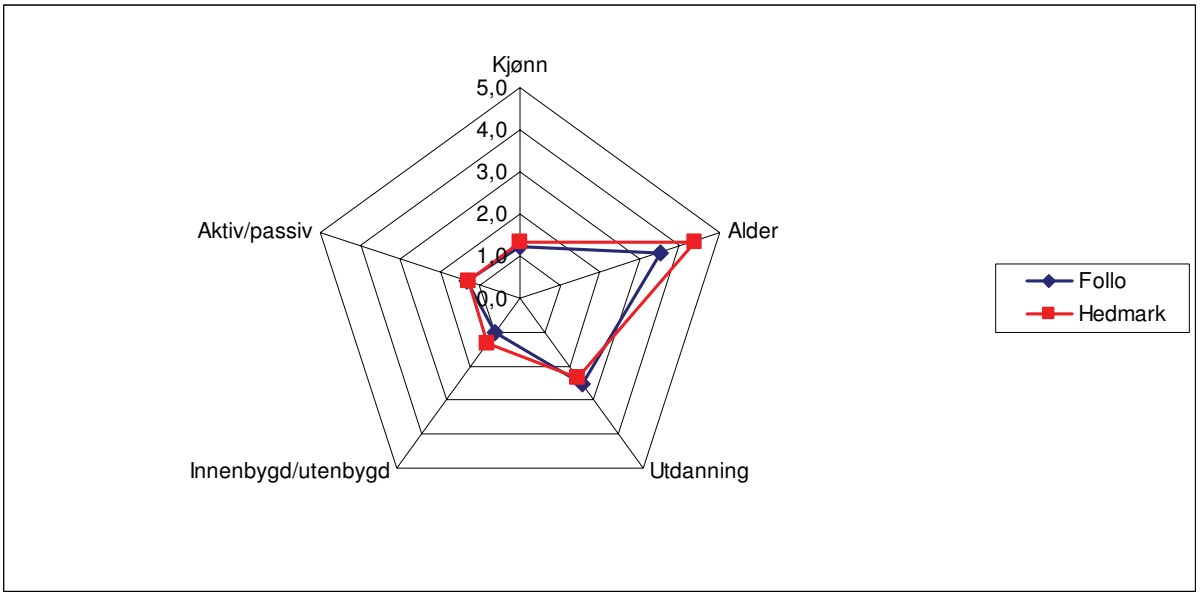
4.1.6 Kapitalplassering er viktigere ved kjøp av eiendom i Follo enn i Hedmark.

Kapitalplassering		
	Follo	Hedmark
Sum	41	191
Antall	19	82
Snitt	2,16	2,33
St.avvik	2,14	1,82
p-verdi	0,750	

Tabell 16. Resultatutskrift for hypotese 6.

H0 kan ikke forkastes noe som betyr at kapitalplassering ikke er viktigere ved kjøp av eiendom i Follo enn i Hedmark

4.2 Hvem kjøper skogeiendom



Figur 14. Profilen på skogkjøpere i Follo og Hedmark

Parametrene som er brukt for denne figuren ligger i vedlegg 4, men jeg presenterer snittverdiene for de forskjellige parametrene på neste side.

Parameter	Follo	Hedmark
Kjønn	1,2	1,3
Alder	3,5	4,4
Utdanning	2,5	2,3
Innenbygd/utenbygd	1,0	1,3
Aktiv/passiv	1,3	1,3

Tabell 17. Snittverdier til Figur 14.

Som man kan se ut i fra figur 14 så er profilen på de som har kjøpt skogeiendom i Follo og Hedmark veldig lik. De to punktene som skiller seg litt ut er alder og innenbygdsboende/utenbygdsboende. Det er noe høyere alder på de som kjøper eiendom i Hedmark enn i Follo. Når det gjelder det andre punktet som ble nevnt så er det flere innenbygdsboende i Follo enn det er i Hedmark. Noe av grunnen for at det er slik kan være fordi det antakelig er forskjell mellom landbrukseiendom og rene skogeiendommer. I Follo så kan en forklaring være at det er flere landbrukseiendommer (jordbrukseiendommer med tilhørende skog), mens det i Hedmark er rene skogeiendommer der eiere normalt ikke bor på eiendommen.

68 % av de som har kjøpt eiendom er over 40 år gamle og det er bare 4 % av respondentene som er under 30 år som har kjøpt eiendom i denne undersøkelsen. Dette er litt annerledes enn det Krokann (2010) skriver i sin oppgave, der halvparten oppgir alder over 50 år og det er svært få kjøpere under 30 år. At det er svært få kjøpere under 30 år samsvarer med mine resultater, mens det i denne undersøkelsen er en litt mindre andel av de over 50 år som har kjøpt eiendom. Grunnen til dette er at det er mange i intervallene 30-40 år og 40-50 år som har kjøpt eiendom. Prosentsatsene i disse intervallene er totalt 61 %, mens de som er over 50 år bare har en prosentandel på 35 %. Summerer man disse prosentandelene så utgjør gruppen over 30 år, 96 % noe som også bekrefter at det er svært få (4 %) som er under 30 år. Grunnen til dette kan være som Vaaler (2009) påpeker at yngre i etableringsfasen oftest ikke vil ha den økonomien som kreves for å utvide egen skogeiendom eller kjøpe ny skogeiendom. Vaaler (2009) skriver også at de som eier skog i utgangspunktet er personer i alderen 30 til 60 år sett i forhold til når eiendommer blir ført videre innad i slekt og pensjonsalder. Dette stemmer også godt overens med mine tall som sier at kjøpere i intervallet 30 til 60 år har en totalt prosentsum på 77 %.

67 % av kjøperne i Oslo og Sør-Trøndelag hadde eiendom fra før (Krokann 2010). (Vaaler 2009) skriver at 96 % av kjøperne i Hedmark hadde skog fra før. I mine resultater så kommer

jeg fram til at 16 % av eierne i Follo og 23 % av eierne i Hedmark og totalt så hadde 22 % eiendom før dem kjøpte eiendommen i denne undersøkelsen. Dette har dårlig samsvar med resultatene til (Krokann 2010) og (Vaaler 2009), men det må skille ganske mye fra kommune til kommune, der ingen av oss har valgt samme kommune.

4.3 Markedsføring av landbrukseiendommer

Det var svært få eiendommer i materialet mitt som ble solgt på det åpne markedet. Flesteparten av eiendommene ble tatt over i en arveprosess eller ved at selger kom og spurte om kjøper ville kjøpe. Krokann (2010) skriver at de fleste kjøperne finner fram til skogeiendommer for salg ved å bli kontaktet av selger. Dette er noe som samsvarer med mine resultater. Ingen av eiendommene ble omsatt gjennom sentrale aktører som jobber med salg som for eksempel Svenkerud skog eller Forstkandidat Myrbakken. Det var kun i Kongsvinger kommune som det ble formidlet salg gjennom regnskapsfører eller andre konsulenter enn de nevnte. Ved bruk av internett som markedskanal ble det bare investert i skog i Hedmark. Det samme gjaldt også annonse i media. I Follokommunene var det mer direkte kontakt med selger og kjøper som eneste måte å få tak i eiendom på.

51 % av respondentene ønsker å kjøpe mer skog hvis dem får tilbudet i nærheten av skogeiendommen sin. Elverum kommune skiller seg klart ut ved at 65 % av respondentene svarer at de ønsker å kjøpe mer eiendom i nærheten. De tre andre kommunene er mer like. Totalt så ønsker halvparten av respondentene å kjøpe mer skog i nærheten, mens 44 % ikke ønsker å kjøpe mer eiendom i det hele tatt. Bare 6 % av respondentene ønsker å kjøpe mer eiendom hvor som helst i landet. At det er så få som ønsker å kjøpe eiendom hvor som helst støttes av Krokann (2010) som kommer til 9 % i sin oppgave, men at 85 % ønsker å kjøpe mer eiendom i nærheten av eksisterende eiendom i Hedmark. Ut i fra mine resultater så kommer jeg til at 52 % av skogeierne i Hedmark ønsker å kjøpe mer eiendom i tillegg til eksisterende eiendom. Dette er en del lavere enn Krokann (2010). Jeg har ikke sett på om skogeiere søker etter eiendom regelmessig, men i følge Krokann (2010) så gjør 52 % av kjøperne i Hedmark dette, mens i Sør-Trøndelag og Oslo nord er det litt lavere andel.

4.4 Motiv for kjøp av landbrukseiendom

Den største årsaken til kjøp av eiendom i dette materialet er arv og odel. 79 % av alle omsetninger skyldes arv og odel i de fire kommunene jeg har tatt for meg. Den andre største gruppen oppgir at det er hestehold som er målet med kjøp av eiendommen med 5 % av svarene. Resten av kategoriene som fordeler seg ganske jevnt med 2 % med kategorier som hobby, feriested, husdyr osv. Se tabell 6.

Når det gjelder bruken av eiendommen så er det skogbruk og jakt/turisme som teller mest i Hedmark, mens det i Follo er jordbruk og bosetting som er mest viktige (Figur 10). Det er for så vidt klare skiller mellom fylkene når man ser på de fire kategoriene, men i kategoriene kapitalplassering og "annet" er det ganske likt mellom fylkene. Resultatene mine støttes av Vaaler (2009) som skriver at de fleste svarer skogbruk og dernest jakt på hovedårsaken på kjøpet i Hedmark. 79 % av respondentene svarer at kjøpet av eiendommen vil føre til driftsmessige fordeler, noe som vil være et stort motiv for å kjøpe eiendom og utvide eksisterende eiendom.

4.5 Håndtering av konsesjon, odel og grunnbokregistrering i omsetninger

I spørreskjemaet ble kjøpere av landbrukseiendom spurt om problemer i forbindelse med innvilgelse av konsesjon. Det var kun to stk (2 % av respondentene) som oppga at de hadde problemer med å få konsesjon, men disse fikk imidlertid konsesjon etter klage. Vaaler (2009) skriver at kun 7 % hadde problemer i forhold til konsesjonsbehandlingen, men etter klage gikk alle disse sakene i gjennom. Som man kan se så er det svært få som nektes konsesjon ved erverv av fast eiendom noe som også støttes av Krokann (2010) som skriver at svært få nektes konsesjon. Alle grunneierne som var med i denne undersøkelsen har fått konsesjon og jeg har derfor ikke tall eller data på hvor mange som eventuelt ikke har fått konsesjon på eiendom i disse kommunene. Totalt så ble 76 % av eiendommene kjøpt av familiemedlemmer. Blir en eiendom kjøpt av et familiemedlem så trenger man ikke å søke konsesjon og man kan bare bruke et skjema som heter egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv (Vedlegg 5). Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra kan man se mer detaljert i vedlegg 7. Det var odel på 70 % av eiendommene i denne undersøkelsen.

72 % av eiendommene er registrert med en hjemmelhaver, mens 20 % av eiendommene er sameie med enten samboer eller ektefelle. Ikke-industrielle privat eierskap dominerer norsk skogbruk. Av de totalt 125 522 skogeiere som ble registrert i 1989, var mer enn 120 000 såkalte individuelle eiere (Bergseng & Solberg 2007)

4.6 Areal på omsatte eiendommer

Når det gjelder areal på omsatte eiendommer så er det forskjell mellom de to regionene som ble valgt i denne oppgaven. Noe er ganske naturlig med tanke på areal på kommunen og om det er en "typisk" skogeiendom eller ikke. Noe av begrunnelsen for forskjellen kan leses i kapittel 4.7. Den største enkelt eiendommen i materialet ble omsatt i Kongsvinger med 62 000 daa. Elverum hadde den nest største på 22 000 daa. I kommunene i Follo så var de største eiendommene under 800 daa, noe som er en ganske betydelig forskjell. Ser man alle eiendommer under ett så ble det omsatt 153 618 daa i Hedmark med Kongsvinger kommune som den største, mens det i Follo ble det "bare" omsatt et areal på 4 691 daa. Snitteiendommen som ble kjøpt blant alle kommunene er på 1 571 daa. Aanesland & Holm (2000) fikk ikke støtte for sin hypotese om at skogforvaltningen var bedre på de store eiendommene enn på de små eiendommene. Dette er noe som også kan støttes av meg ettersom det ikke er noe signifikant forskjell mellom kunnskapen i Hedmark og Follo enda det er stor forskjell i eiendomsstørrelser.

4.7 Forskjeller mellom kommunene

Det har til dels vært store forskjeller mellom kommunene, men man kan se samsvar mellom regionene der Follokommunene er like og Hedmarkskommunene er like. Målet med kjøpet er litt forskjellig mellom de to regionene. Skogen i seg selv teller mer i Hedmark mens i Follo så er det landbruket generelt som er det viktigste. Ser man på den enkelte skogeier så er den ganske lik enten man bor i Follo eller i Hedmark. Antall eiendomsoverdragelser i denne undersøkelsen er desidert størst i Hedmark, noe som kan henge sammen med at kommunene i Hedmark er en del større enn kommunene i Follo. Når det ble gjort utvalg av eiendommer så ble det spurt etter eiendommer med minimum 100 daa produktivt skogareal, noe som kan ha

gjort at mange eiendomsoverdragelser i Follo har kommet utenom dette materialet ettersom andelen produktiv skog er ganske mye mindre i Follo enn i Hedmark.

4.8 Feilmarginer og materialets representativitet

Få som har svart i Follo Jeg hadde som mål å få en svarprosent på minimum 50 % som skulle være akseptabel svarprosent i følge Jacobsen (2005). Dette er noe som jeg ikke klarte å få til. Elverum kommune er den eneste kommunen som overstiger 50 % svaroppslutning etter å ha mottatt svarskjema. I Ski kommune fikk jeg akkurat 50 % svaroppslutning etter å ha tatt noen telefoner og fått muntlig svar fra noen av de som ikke hadde sendt inn skjema. Det samme ble forsøkt gjennomført med Ås og Kongsvinger kommuner, men det var ikke like enkelt å finne telefonnummer til skogkjøperne eller det var slik at noen ikke ønsket å være med i undersøkelsen, eller hadde tid til å svare. I noen andre tilfeller var det feil i datamaterialet mitt ved at dem ikke eide skog eller nettopp hadde solgt eiendommen. Med bakgrunn i dette klarte jeg altså ikke å få akseptabel svarprosent fra alle kommunene. Jeg hadde heller ikke tid til å foreta den store ringerunden som det ville ha blitt hvis jeg skulle ha hatt minimum 50 % svaroppslutning i alle kommunene ettersom det tok lang tid å bearbeide alle dataene og regne den statistikken jeg trengte til oppgaven. Både Vaaler (2009) og Krokan (2010) som jeg har sammenlignet mine resultater opp i mot hadde en svaroppslutning på henholdsvis 53 og 51 % mens jeg hadde på 49 % (Tabell 3).

Alle dataene ble lagt inn i et Microsoft Excel dokument som etter hvert begynte å bli veldig stort. All statistikken ble linket til hovedsiden i Excel dokumentet der jeg plottet inn alle svarskjemaene, noe som kan medføre at det kan være noe feil underveis i den statistiske beregningen. Jeg har hele tiden vært nøye med at dette skal stemme og være helt korrekt underveis, men det kan selvfølgelig ha skjedd en liten glipp underveis uten at jeg er klar over det.

Tolking av svarskjema har også vært krevende i enkelte tilfeller, noe som også kan ha en liten påvirkning av resultatet. Noen har for eksempel krysset av på flere steder enn det som var tenkt og andre har laget sine egne spørsmål og besvart dem. I disse tilfellene så har jeg prøvd å tolke meg frem til et svar som var mest mulig riktig ut i fra de spørsmålene som var stilt i skjemaet.

4.9 Hva kan gjøres videre

Denne oppgaven tar for seg kommunene Ås, Ski, Kongsvinger og Elverum. Oppgaven til (Krokann 2010) tar for seg kommunene Melhus, Rennebu, Oppdal og Midtre Gauldal kommune i Sør-Trøndelag fylke, og Nannestad, Eidsvoll og Ringerike i Akershus. Vaaler (2009) har tatt for seg kommunene Stor-Elvdal, Åmot, Trysil og Våler. Disse tre masteroppgavene dekker en stor del av Hedmark, Akershus og Trøndelag.

Det kunne ha vært nyttig om noen ville ha gjort en tilsvarende undersøkelse på Sør- og/eller Vestlandet der det er litt andre forhold enn i de nevnte kommunene. Dette ville ha gitt et bedre bilde over hvem som kjøper skog på landsbasis og ikke bare i de nevnte fylkene.

5. Konklusjon

De som i hovedsak kjøper skog er menn i alderen 30 til 60 år som er innenbygdsboende og som er 100 % hjemmelhaver av eiendommen. Profilen på den personen som kjøper skogeiendom er veldig lik i Follo og Hedmark. Det eneste som skiller dem er litt høyere alder og lavere utdanningsnivå samt noen flere utenbygdsboende i Hedmark. Av transaksjonene i denne oppgaven står menn for de fleste (69 %). Det er svært få i alderen under 30 år og over 60 år som kjøper eiendom. Det er mest sannsynlig slik fordi yngre personer ikke har økonomi til å investere i eiendom og de eldre ikke ser behovet/nødvendigheten i å kjøpe mer eiendom, eller at de har overlatt eiendommen til en yngre generasjon. De fleste som erverver en landbrukseiendom i sentrale strøk er innenbygdsboende. I bygdestrøk så er det flere som er utenbygdsboende og enkelte bor også i et annet fylke enn der skogeiendommen ligger. En grunn til dette kan sannsynligvis være at i sentrale strøk så er det flere landbrukseiendommer enn reine skogeiendommer. Har man en landbrukseiendom så er det bo og driveplikt, noe som er ikke er så utbredt blant reine skogeiendommer. Flesteparten som erverver skogeiendom har ingen utdannelse innen landbruk, men av de som har utdannelse så er yrkeserfaring og videregående skole mest representert. De fleste som investerer i skogeiendom har inntekt utenfor egen eiendom og de ser seg selv som aktive eiere i form av skjøtsel av eiendommen.

De fleste eiendommer blir ervervet fra andre familiemedlemmer i form av arv/odel eller ved at selger kommer til kjøper og spør om han/hun ønsker å kjøpe eiendommen. Svært få eiendommer blir omsatt gjennom sentrale aktører som har spesialisert seg på salg av skogeiendommer eller andre typer konsulenter. Internett og massemedia er lite brukt som salgsportal. Halvparten av dagens skogeiere ønsker å kjøpe mer skogeiendom i nærheten av eksisterende eiendom hvis dem skulle få muligheten til dette, men svært få ønsker å kjøpe eiendom hvor som helst. De største skogeiendommene blir ervervet i bygdestrøk, noe som kan henge sammen med at det er større sammenhengende skogarealer i disse områdene.

Motivet for kjøp av eiendom skiller seg litt ut avhengig av hvor man er. I Hedmark er bruksverdiene høyest på skogbruk og jakt/turisme, mens det i Follo er landbruk og bosetting som er det aller viktigste. Men man kan ikke si at jakt og turisme er viktigere ved kjøp av eiendom i Hedmark enn i Follo.

Det er svært få som har vanskeligheter med å få konsesjon ved erverv av fast eiendom, og de fleste får dette etter en klage. De som har hatt problemer med å få konsesjon har gjerne søkt om å få erverve en eiendom i en annen kommune enn de er bosatt i og eiendommen fører ikke til videre driftsmessige fordeler. Det kan også være at det er for høy pris på eiendommen.

6. Referanser

Aanesland, N. & Holm, O. (2000). *Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer: virkninger for verdiskaping og bosetting*. Oslo: Landbruksforlaget. 148 s. s.

Bergseng, E. & Solberg, B. (2007). *Evaluating financing of forestry in Europe (EFFE): country report - Norway*. INA fagrapport, b. 8. [Ås]: Institutt for naturforvaltning, Norges landbrukshøgskole. 55 s. s.

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforl. 400 s. s.

Krokann, J. A. (2010). *Markedet for kjøp av skogeiendommer*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap. 64 s. Upublisert manuskript.

Løvås, G. G. (2004). *Statistikk for universiteter og høgskoler*. Oslo: Universitetsforl. XIII, 489 s. s.

SSB. (2009). *Minifakta om Norge 2010*. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/emner/00/minifakta/no/ (lest 04.08.2010).

SSB. (2010). *Nøkkeltall skog*. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/skog/ (lest 04.08.2010).

Statens Landbruksforvaltning. (2010). *Arealkrav til odelseiendom*. Tilgjengelig fra: https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/odel#arealkrav-til-odelseiendom (lest 10.08.2010).

Steinset, T. A. (2010). *Skogstatistikk* (E-post til Christer Kornstad 19.03.2010).

Vaaler, L. A. (2009). *Markedet for kjøp og salg av skogeiendommer*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging. 103 s.

7. Register over tabeller og figurer

Tabell 1. Viser kommunedata og forskjeller mellom kommunene (SSB 2010; Steinset 2010) 9
Tabell 2. Viser antall konsesjon- og egenmeldingssaker i hver kommune i perioden 2003-2008 16
Tabell 3. Svarprosent kommunevis og totalt. 16
Tabell 4. Prosentvis antall skogeiere som har eiendom fra før og størrelse. 20
Tabell 5. Antall som har utdannelse 21
Tabell 6. Formålet med kjøp av eiendom 23
Tabell 7. Viser produktivt areal på de eiendommene som ble kjøpt. 25
Tabell 8: Kjennskap til eiendomssalg 26
Tabell 9. Var det problemer med konsesjon ved kjøpet av eiendommen. 27
Tabell 10: Odel på eiendommen og hvordan dette ble håndtert 28
Tabell 11. Resultatutskrift for hypotese 1. 30
Tabell 12. Resultatutskrift for hypotese 2. 31
Tabell 13. Resultatutskrift for hypotese 3. 31
Tabell 14. Resultatutskrift for hypotese 4. 32
Tabell 15. Resultatutskrift for hypotese 5. 32
Tabell 16. Resultatutskrift for hypotese 6. 33
Tabell 17. Snittverdier til Figur 14. 34

Figur 1: Kart over studieområder 15
Figur 2. Alder på de som kjøper eiendom. 18
Figur 3. Alder på de som kjøper eiendom (kumulativ frekvens) 19
Figur 4. Kjønn på de som kjøper eiendom 19
Figur 5. Hvem ble eiendommen kjøpt fra? 20
Figur 6. Hvordan bor skogeierne i forhold til eiendommen? 21
Figur 7. Utdannelse til de som har kjøpt eiendom og i så fall hvor høy utdannelse. 22
Figur 8. Inntekt utenfor egen eiendom. 23
Figur 9. Aktiviteten hos skogeierne. 24
Figur 10. Viser sammenligningen mellom Follo og Hedmark. 24
Figur 11: Ønsket om å kjøpe mer skogeiendom 26
Figur 12. Hvordan er eiendommene registrert i grunnboka. 27

Figur 13. Kjennskap til skogloven og miljøregistrering i skog. 29
Figur 14. Profilen på skogkjøpere i Follo og Hedmark 33

8. Vedlegg

Vedlegg 1. Følgebrev til spørreundersøkelsen 1
Vedlegg 2. Spørreundersøkelse for kjøpere av landbrukseiendom 2
Vedlegg 3. Statistikk fra svarskjemaene 5
Vedlegg 4. Parametre i figur 14. Profilen på skogkjøpere 8
Vedlegg 5. Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv. 9
Vedlegg 6. Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 13
Vedlegg 7. Hvem kan man erverve konsesjonsfritt fra og hvem kan man erverve konsesjonsfritt til 17

Vedlegg 1

Hvem kjøper skog?

I forbindelse med min masteroppgave ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap, institutt for Naturforvaltning, så skal jeg skrive en oppgave om hvem som kjøper skog. I den forbindelse så håper jeg at Du vil hjelpe meg med datagrunnlaget ved å svare på en vedlagt spørreundersøkelse.

Jeg har vært i kontakt med skogbrukssjefen i kommunen der du har tilhørende skog og fått navn og adresselister på de som har overtatt/kjøpt en eiendom siden 2003, og du har derfor kommet med i utvalget mitt.

Jeg håper at du vil bruke 5-10 minutter av din tid til å fylle ut spørsmålene mest mulig korrekt. Alle opplysningene som vil bli gitt av deg vil ikke bli brukt seinere. De vil bli makulert når jeg er ferdig med min masteroppgave våren 2010. Det vil ikke være mulig å identifisere eier eller eiendom i oppgaven.

Vedlagt følger spørreundersøkelsen samt frankert konvolutt. Frist for å returnere spørreundersøkelsen er innen **to uker fra mottak.**

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Christer H. Kornstad

Christer Hansen Kornstad
Mastergradsstudent skogfag

Skulle det være spørsmål knyttet til spørreundersøkelsen er det å ta kontakt via e-post christer.kornstad@student.umb.no eller via mobil 976 46 496

Vi bekrefter at opplysningene som blir gitt i spørreundersøkelsen skal brukes i en masteroppgave og vil ikke bli brukt i seinere studier.

Ole Hofstad
Professor i ressursøkonomi
(Hovedveileder)

Normann Aanesland
Professor i landbruksøkonomi
(Hjelpeveileder)

Vedlegg 2

Spørreundersøkelse for kjøpere av landbrukseiendom

Løpenummer:……..
Hovednummer (Kommune, Gårds- og bruksnummer):……/……/……

1. Din alder?
   - ☐ Under 20
   - ☐ 20-30
   - ☐ 30-40
   - ☐ 40-50
   - ☐ 50-60
   - ☐ 60-70
   - ☐ Over 70

2. Ditt kjønn?
   - ☐ Mann
   - ☐ Kvinne

3. Hvordan er eiendommen registrert i grunnboken?
   - ☐ En hjemmelhaver som eier 100 %
   - ☐ Sameie mellom samboer/ektefelle
   - ☐ Sameie med andre

4. Ble eiendommen kjøpt gjennom familie eller andre?
   - ☐ Familie
   - ☐ Andre

5. Har du hatt skogeiendom før du kjøpte denne eiendommen?
   - ☐ Ja, ca antall daa totalt: _____
   - ☐ Nei

   5.1. Hvis ja, ligger eiendommen i nærheten av eiendom du har fra før?
      - ☐ Ja, og eiendommen vil kunne føre til driftsmessige fordeler
      - ☐ Ja, men det vil ikke føre til noen driftsmessige fordeler
      - ☐ Nei, eiendommen ligger ikke i nærheten av eksisterende eiendommer

6. Har du arbeid/inntekt utenfor egen eiendom?
   - ☐ Ja
   - ☐ Nei

7. Kommer du til å anse deg som en aktiv eller passiv skogeier?
   - ☐ Aktiv
   - ☐ Passiv

8. Er du innenbygdsboende eller utenbygdsboende i forhold til eiendommen?
   - ☐ Innenbygdsboende
   - ☐ Utenbygdsboende

   8.1. Hvis utenbygdsboende: I samme fylke?
   - ☐ Bor i samme fylke som eiendommen
   - ☐ Bor ikke i samme fylke som eiendommen

9. Ønsker du å kjøpe mer skogeiendom enn du har i dag? *(kryss av på en eller flere)*
   - ☐ Ja, men kun i nærheten av der jeg har skog i dag
   - ☐ Ja, hvor som helst
   - ☐ Nei

10. Har du noen utdannelse innen landbruk/skogbruk?
   - ☐ Ja
   - ☐ Nei

   10.1. Hvis ja: Hva for slags utdannelse? *(kryss av på en eller flere. Med yrkeserfaring regnes teoretisk og praktisk arbeid knyttet til skog)*
   - ☐ Yrkeserfaring, antall år:_____
   - ☐ Videregående skole
   - ☐ Høyere utdannelse

11. På en skala fra 1 til 7 *(der 7 er viktigst)*, hvor viktig var følgende formål for at du kjøpte eiendommen? *(Sett kun et kryss for hvert formål)*

	1	2	3	4	5	6	7
Skogbruk							
Jordbruk							
Bosetting							
Jakt/turisme							
Kapitalplassering							
Annet							

11.1. Hvis annet, vennligst spesifiser formålet:

_____

12. Hadde du problemer med å få konsesjon?
   - ☐ Nei
   - ☐ Ja, men fikk konsesjon etter klage

13. Hvor stort er produktivt skogareal på eiendommen du kjøpte? *(Ca antall daa)*

Antall daa:_____

14. Kjenner du til følgende og innholdet? *(Kryss av på en eller flere)*
    - ☐ Lov om skogbruk (skogbrukslova - 2005-05-27)
    - ☐ Levende Skog
    - ☐ Miljøregistrering i skog (MIS)
    - ☐ Siste Sjanse (Biofokus)

15. Hvordan fikk du vite at eiendommen var til salgs? *(Kryss av på en eller flere)*
    - ☐ Gjennom markedskanaler på internett
    - ☐ Gjennom sentrale aktører som jobber med salg av eiendom, eks Svenkerud Skog AS, Severin Myrbakken, adv. Jonny Holen etc.
    - ☐ Gjennom regnskapsfører eller andre konsulenter
    - ☐ Gjennom skogbruksleder eller skogbrukssjef
    - ☐ Annonse i lokalavis
    - ☐ Annonse i landsdekkende avis
    - ☐ Annonse i fagtidsskrift
    - ☐ Du kontaktet selger
    - ☐ Selger kontaktet deg
    - ☐ Du hørte eiendommen var til salgs av andre personer

    - ☐ Annet, utdyp:_____

    _____

16. Var det knyttet odel til eiendommen da du kjøpte den?
    - ☐ Ja
    - ☐ Nei

    16.1. Hvis ja, hvordan ble dette håndtert gjennom salgsprosessen? (Kryss av på en eller flere)
        - ☐ Odelsfraskrivelse
        - ☐ Deler av kjøpesummen ble satt inn på sperret konto til odelssøksmålsfristen gikk ut for å sikre deg som kjøper
        - ☐ Du som kjøper tok den hele og fulle risiko

        - ☐ Annet, utdyp:_____

        _____

Vedlegg 3

		Elverum		Ski		Ås		Kongsvinger		Totalt	
Sp 1	**Din alder?**	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Sum	%
	Under 20	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
	20-30	3	6 %	1	8 %	0	0 %	0	0 %	4	4 %
	30-40	9	19 %	8	62 %	3	50 %	8	24 %	28	28 %
	40-50	16	33 %	2	15 %	2	33 %	14	41 %	34	34 %
	50-60	11	23 %	2	15 %	0	0 %	3	9 %	16	16 %
	60-70	7	15 %	0	0 %	1	17 %	7	21 %	15	15 %
	Over 70	2	4 %	0	0 %	0	0 %	2	6 %	4	4 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	34	100 %	101	100 %
Sp 2	**Ditt kjønn**										
	Mann	36	75 %	11	85 %	4	67 %	19	56 %	70	69 %
	Kvinne	12	25 %	2	15 %	2	33 %	15	44 %	31	31 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	34	100 %	101	100 %
Sp 3	**Hvordan er eiendommen registrert i grunnboken?**										
	En hjemmelhaver som eier 100%	36	75 %	8	62 %	6	100 %	23	66 %	73	72 %
	Sameie mellom samboer/ektefelle	7	15 %	5	38 %	0	0 %	8	23 %	20	20 %
	Sameie med andre	5	10 %	0	0 %	0	0 %	4	11 %	9	9 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	35	100 %	102	100 %
Sp 4	**Ble eiendommen kjøpt gjennom familie eller andre?**										
	Familie	34	71 %	12	92 %	5	83 %	24	69 %	75	74 %
	Andre	14	29 %	1	8 %	1	17 %	11	31 %	27	26 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	35	100 %	102	100 %
Sp 5	**Har du hatt skogeiendom før du kjøpte denne eiendommen?**										
	Ja (antall som har hatt eiendom før er ført opp)	13	27 %	1	8 %	2	33 %	6	18 %	22	22 %
	Nei	35	73 %	12	92 %	4	67 %	28	82 %	79	78 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	34	100 %	101	100 %
Sp 5.1	**Hvis ja, ligger eiendommen i nærheten av eiendom du har fra før?**										
	Ja, og eiendommen vil kunne føre til driftsmessige fordeler	8	62 %	1	100 %	2	100 %	6	86 %	17	74 %
	Ja, men det vil ikke føre til noen driftsmessige fordeler	2	15 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	2	9 %
	Nei, eiendommen ligger ikke i nærheten av eksisterende eiendommer	3	23 %	0	0 %	0	0 %	1	14 %	4	17 %
		13	100 %	1	100 %	2	100 %	7	100 %	23	100 %
Sp 6	**Har du arbeid/inntekt utenfor egen eiendom?**										
	Ja	41	85 %	12	92 %	6	100 %	32	94 %	91	90 %
	Nei	7	15 %	1	8 %	0	0 %	2	6 %	10	10 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	34	100 %	101	100 %
Sp 7	**Kommer du til å se på deg selv som aktiv eller passiv skogeier?**										
	Aktiv	35	74 %	9	69 %	4	67 %	23	68 %	71	71 %
	Passiv	12	26 %	4	31 %	2	33 %	11	32 %	29	29 %
		47	100 %	13	100 %	6	100 %	34	100 %	100	100 %
Sp 8	**Er du innenbygdsboende eller utenbygdsboende i forhold til eiendommen?**										
	Innenbygdsboende	32	67 %	13	100 %	6	100 %	22	67 %	73	73 %
	Utenbygdsboende	16	33 %	0	0 %	0	0 %	11	33 %	27	27 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	33	100 %	100	100 %

Sp 8.1	**Hvis utenbygdsboende: I samme fylke?**										
	Bor i samme fylke som eiendommen	6	38 %	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	3	27 %	9	33 %
	Bor ikke i samme fylke som eiendommen	10	63 %	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	8	73 %	18	67 %
		16	100 %	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	11	100 %	27	100 %
Sp 9	**Ønsker du å kjøpe mer skogeiendom enn du har i dag?**										
	Ja, men kun i nærheten av der jeg har skog i dag	31	65 %	6	46 %	2	33 %	12	35 %	51	50 %
	Ja, hvor som helst	4	8 %	0	0 %	1	17 %	1	3 %	6	6 %
	Nei	13	27 %	7	54 %	3	50 %	21	62 %	44	44 %
		48	100 %	13	100 %	6	100 %	34	100 %	101	100 %
Sp 10	**Har du utdannelse innen Jordbruk/skogbruk?**										
	Ja	18	38 %	5	38 %	3	50 %	10	30 %	36	36 %
	Nei	29	62 %	8	62 %	3	50 %	23	70 %	63	64 %
		47	100 %	13	100 %	6	100 %	33	100 %	99	100 %
Sp 10.1	**Hvis ja: Hva slags utdannelse?**										
	Yrkeserfaring (antall som har svart)	13	43 %	3	43 %	2	40 %	6	43 %	24	43 %
	Videregående skole	10	33 %	3	43 %	3	60 %	4	29 %	20	36 %
	Høyere utdannelse	7	23 %	1	14 %	0	0 %	4	29 %	12	21 %
		30	100 %	7	100 %	5	100 %	14	100 %	56	100 %
Sp 11	**På en skala fra 1 til 7, hvor viktig var formålet for at du kjøpte eiendommen?**										
	Skogbruk	36	20 %	12	19 %	5	17 %	30	20 %	83	19 %
	Jordbruk	30	17 %	12	19 %	6	21 %	27	18 %	75	18 %
	Bosetting	32	18 %	12	19 %	4	14 %	28	18 %	76	18 %
	Jakt/turisme	31	17 %	11	17 %	5	17 %	26	17 %	73	17 %
	Kapitalplassering	31	17 %	12	19 %	5	17 %	26	17 %	74	17 %
	Annet	21	12 %	5	8 %	4	14 %	16	10 %	46	11 %
		181	100 %	64	100 %	29	100 %	153	100 %	427	100 %
Sp 11.1	**Hvis annet, vennligst spesifiser:**										
Sp 12	**Hadde du problemer med å få konsesjon?**										
	Nei	44	96 %	13	100 %	6	100 %	32	100 %	95	98 %
	Ja, men fikk konsesjon etter klage	2	4 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	2	2 %
		46	100 %	13	100 %	6	100 %	32	100 %	97	100 %
Sp 13	**Hvor stort er produktivt areal på eiendommen du kjøpte? Antall daa:**	62530		3184		1607		91368		158689	
	Snitt antall daa	1302,70833		244,923077		267,833333		2687,29412		1571,17822	
	Minst	50		100		100		50		50	
	Størst	22000		580		800		62000		62000	
Sp 14	**Kjenner du til følgende og innholdet?**										
	Lov om skogbruk (skogbrukslova - 2005-05-27)	26	25 %	2	13 %	0	0 %	15	23 %	43	23 %
	Levende skog	32	31 %	6	40 %	1	33 %	21	32 %	60	32 %
	Miljøregistrering i skog (MIS)	37	36 %	5	33 %	2	67 %	26	40 %	70	38 %
	Siste sjanse (Biofokus)	7	7 %	2	13 %	0	0 %	3	5 %	12	6 %
		102	100 %	15	100 %	3	100 %	65	100 %	185	100 %

Sp 15	**Hvordan fikk du vite at eiendommen var til salgs?**										
	Gjennom markedskanaler på internett	3	6 %	0	0 %	0	0 %	3	8 %	6	6 %
	Gjennom sentrale aktører som jobber med salg, eks Svenkerud skog osv	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
	Gjennom regnskapsfører eller andre konsulenter	0	0 %	0	0 %	0	0 %	1	3 %	1	1 %
	Gjennom skogbruksleder eller skogbrukssjef	0	0 %	0	0 %	0	0 %	1	3 %	1	1 %
	Annonse i lokalavis	3	6 %	0	0 %	0	0 %	2	6 %	5	5 %
	Annonse i landsdekkende avis	0	0 %	0	0 %	0	0 %	2	6 %	2	2 %
	Annonse i fagtidsskrift	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
	Du kontaktet selger	4	8 %	1	7 %	0	0 %	4	11 %	9	8 %
	Selger kontaktet deg	11	22 %	3	21 %	2	29 %	4	11 %	20	19 %
	Du hørte eiendommen var til salgs av andre personer	4	8 %	0	0 %	1	14 %	1	3 %	6	6 %
	Annet:	26	51 %	10	71 %	4	57 %	18	50 %	58	54 %
		51	100 %	14	100 %	7	100 %	36	100 %	108	100 %
Sp 16	**Var det knyttet odel til eiendommen da du kjøpte den?**										
	Ja	30	67 %	9	69 %	4	67 %	24	75 %	67	70 %
	Nei	15	33 %	4	31 %	2	33 %	8	25 %	29	30 %
		45	100 %	13	100 %	6	100 %	32	100 %	96	100 %
Sp 16.1	**Hvis ja, hvordan ble dette håndtert gjennom salgsprosessen?**										
	Odelsfraskrivelse	12	71 %	0	0 %	0	0 %	11	73 %	23	64 %
	Deler av kjøpesummen ble satt inn på sperret konto for å sikre deg som kjøper	2	12 %	1	33 %	0	0 %	1	7 %	4	11 %
	Du som kjøper tok den hele og fulle risiko	3	18 %	2	67 %	1	100 %	2	13 %	8	22 %
	Annet	0	0 %	0	0 %	0	0 %	1	7 %	1	3 %
		17	100 %	3	100 %	1	100 %	15	100 %	36	100 %

Parametre i figur 14. Profilen på skogkjøpere i Follo og Hedmark

Kjønn: **Snitt Follo: 1,2** **Snitt Hedmark: 1,3**
Mann = 1
Kvinne = 2

Alder: **Snitt Follo: 3,5** **Snitt Hedmark: 4,4**
Under 20 år = 1
20-30 = 2
30-40 = 3
40-50 = 4
50-60 = 5
60-70 = 6
Over 70 år = 7

Utdannelse: **Snitt Follo: 2,5** **Snitt Hedmark: 2,3**
Ja = 1
Yrkeserfaring = 1
Videregående = 1
Høyere utdannelse= 1
Minimum 1 poeng og maks 4 poeng totalt

Innenbygd/utenbygd **Snitt Follo: 1,0** **Snitt Hedmark: 1,3**
Innenbygdsboende = 1
Utenbygdsboende = 2

Aktiv/passiv skogeier **Snitt Follo: 1,3** **Snitt Hedmark: 1,3**
Aktiv = 1
Passiv = 2

Statens landbruksforvaltning

Les rettledningen på side 3 og 4 før blanketten fylles ut.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.

Fastsatt i medhold av forskrift av 8. desember 2003 gitt i medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 8.

Vedlegg 5

(Er det flere erververe, må hver av dem avgi slik erklæring)

Erververs (ny eiers) navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)	Fødselsnr. (11 siffer)
Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)

1. Erklæring fra overdrager/selger om at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet, jf. jordloven § 12 fjerde ledd

Har overdrager/selger annen fast eiendom enn den som nå overdras? ☐ Nei ☐ Ja

Hvis svaret er ja, må kommunen bekrefte at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet.

Undertegnede er kjent med at det etter straffeloven § 189 er straffbart å avgi uriktig erklæring.

Dato	Overdragers/selgers underskrift

Kommunen bekrefter at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet, jf. jordloven § 12 fjerde ledd.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

2. Erklæring fra erverver (ny eier) om konsesjonsfrihet

Mitt erverv av:	Eiendommens eller rettighetens betegnelse (gnr., bnr., festenr. e.l.)	Kommunens navn

er konsesjonsfritt fordi ervervet gjelder: (kryss av for aktuell begrunnelse under punkt 3, 4, 5, 6 eller 7)

3. Ubebygd(e) tomt(er) til bolig- eller fritidsformål (§ 4 første ledd nr. 1 og 2)

☐ Tomten(e) er ikke større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.

☐ Tomten(e) ligger i område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til bygge-område. Tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at tomten(e) blir bebygd innen 5 år, se punkt 3 i rettledningen.

Kommunen bekrefter at ervervet gjelder tomt(er) til bolig- eller fritidshus som nevnt i konsesjonsloven: (kryss av for aktuell bestemmelse)

☐ § 4 første ledd nr. 1. ☐ § 4 første ledd nr. 2.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

4. Andre ubebygde arealer (§ 4 første ledd nr. 3)

☐ Arealet ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde.

☐ Arealet ligger i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med planen, se punkt 4 i rettledningen.

Kommunen bekrefter at arealet:

☐ er regulert til annet enn landbruksområde ☐ i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

SLF-0360 B – 20.000 12.03 – Rix Grafisk as

Statens landbruksforvaltning
Norwegian Agricultural Authority

5. Bebygd areal (§ 4 første ledd nr. 4)

☐ Eiendommen er bebygd og er ikke større enn 100 dekar totalt og har heller ikke mer enn 20 dekar fulldyrket.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med planen, se punkt 5 i rettledningen.

Kommunen bekrefter at eiendommen er bebygd og ikke er større enn 100 dekar totalt og heller ikke har mer enn 20 dekar fulldyrket.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

6. Unntak på grunn av ekteskap/slektskap/svogerskap (§ 5 første ledd nr. 1)

☐ Undertegnede er overdragers/selgers ektefelle.

Undertegnede er beslektet/besvogret med:

☐ Overdrager/selger

☐ Overdragers/selgers ektefelle

Angi på hvilken måte:

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap/slektskap/svogerskap ved erverv av jord- og skogbrukseiendom med et totalareal på over 100 dekar eller der mer enn 20 dekar er fulldyrket, er betinget av at jeg bosetter meg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie av eiendommens jordbruksarealer ved skriftlig avtale av minst 10 års varighet.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager/selger har sitt konsesjonsforhold i orden. Se punkt 6 i rettledningen.

Kommunen bekrefter at overdrager/selger har sitt konsesjonsforhold i orden.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

7. Unntak på grunn av odel (§ 5 første ledd nr. 2)

☐ Undertegnede er odelsberettiget til eiendommen. Det er redegjort for grunnen til dette på eget ark.

☐ Jeg er klar over at jeg etter odelsloven plikter å bosette meg på eiendommen innen ett år og selv bebo og drive den i minst 5 år. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie av eiendommens jordbruksarealer ved skriftlig avtale av minst 10 års varighet. Se punkt 7 i rettledningen.

☐ Jeg har ervervet eiendommen ved odelsløsning og er klar over at jeg etter odelsloven plikter å bosette meg på eiendommen innen ett år og deretter selv bebo og drive den i minst 10 år.

8. Undertegnede er kjent med:

- at det etter straffeloven § 189 er straffbart å avgi uriktig erklæring,
- at uriktig erklæring kan føre til at det blir satt frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, se konsesjonsloven § 18, jf. § 13,
- at hvis frist fastsatt etter § 18 oversittes, kan departementet uten varsel la eiendommen selge etter reglene om tvangssalg.

Dato	Erververens (ny eiers) underskrift
Dato	Vergens underskrift (for umyndige må vergen medundertegne)

RETTLEDNING

Generelt om konsesjonsloven

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, herunder bl.a. erverv ved arv, gave, kjøp og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom. Konsesjon må søkes på fastsatt skjema SLF-0359. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

Generelt om bruk av egenerklæring

Unntaket fra konsesjonsplikten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1-4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2, skal godtgjøres ved bruk av egenerklæring. Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende når dette sendes til tinglysing). Etter at ervervet er tinglyst, sender tinglysingsmyndighetene erklæringen videre til kommunen, som fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Tinglysingsmyndighetene kan alltid kreve de opplysninger og dokumentasjoner som finnes nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.

Når egenerklæring ikke er nødvendig

En del erverv kan skje uten at det oppstår konsesjonsplikt og uten at egenerklæring er nødvendig, jf. forskrift av 8. desember 2003. De mest praktiske tilfellene er:

- Erverv av sameiepart i bebygd eiendom som i stadfestet reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde når erververen er sameier i eiendommen fra før.
- Erverv av arealer i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordloven ved overdragelse fra fylkeslandbruksstyret.
- Erverv av eiendomsleilighet, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet, andel i boligbyggelag og borettslag og ved borettslags erverv av fast eiendom fra boligbyggelag.
- Erverv av mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder.

Nærmere om utfylling av egenerklæringen

Husk å oppgi navn, adresse, fødselsnummer eller organisasjonsnummer samt eiendommens betegnelse!

Til punkt 1

For å lette tinglysingsmyndighetenes arbeid må overdrager/selger bekrefte med sin underskrift under punkt 1 at han/hun ikke eier annen fast eiendom enn den som nå overdras. Bakgrunnen for dette er at eiendom som er nyttet til eller kan nyttes til jord- eller skogbruk, ikke kan deles uten samtykke fra landbruksmyndighetene, se § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). Eier overdrager/selger flere eiendommer, må kommunen hvor konsesjonseiendommen ligger, bekrefte at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet. Bekreftelse gis samtidig med de øvrige bekreftelser kommunen skal gi.

Til punkt 2

Eiendommens betegnelse, (gnr., bnr., festenr. e.l.) og i hvilken kommune eiendommen ligger, må alltid oppgis.

Til punkt 3

Det er tilstrekkelig for å dokumentere konsesjonsfrihet etter dette alternativet at punkt 1, 2, 3 og 8 er fylt ut. I tillegg må kommunen bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt, og eventuelt bekrefte at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet.

Unntaket gjelder tomter til bolig- og fritidsformål som kan bebygges med ett hus med høyst to boligenheter. Det er et vilkår for konsesjonsfritt erverv at tomten(e) bebygges innen 5 år. Tomten(e) må bebygges slik plansituasjonen forutsetter. Er tomten for eksempel regulert til bolig, er det ikke nok å sette opp en garasje. Oversittelse av fristen eller oppføring av bebyggelse i strid med plan vil utløse konsesjonsplikt.

Til punkt 4

Det er tilstrekkelig for å dokumentere konsesjonsfrihet etter dette alternativet at punkt 1, 2, 4 og 8 er fylt ut. I tillegg må kommunen bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt, og eventuelt bekrefte at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet.

Unntaket etter denne bestemmelsen gjelder alt ubebygd areal som er regulert til annet enn landbruk, herunder tomter til bolig- og fritidsformål som kan bebygges med mer enn to boligenheter. Unntaket gjelder videre alt areal som i kommuneplan er lagt ut til byggeområde.

Konsesjonsfriheten er i disse tilfellene betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det er endringen av bruken som utløser konsesjonsplikten. Er for eksempel deler av eiendommen regulert til idrettsformål, vil det være i strid med plan å nytte eiendommen til parkeringsplass. Konsesjonsplikten kan dermed også oppstå etter at ervervet er tinglyst.

Til punkt 5

Det er tilstrekkelig for å dokumentere konsesjonsfrihet etter dette alternativet at punkt 1, 2, 5 og 8 er fylt ut. I tillegg må kommunen bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt, og eventuelt bekrefte at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet.

Unntaket gjelder bebygd eiendom som totalt ikke overstiger 100 dekar og heller ikke har mer enn 20 dekar fulldyrket. Hører det sameiepart til eiendommen, skal den

forholdsmessige andelen av sameiepartens areal legges til totalarealet.

Fulldyrket jord er jord som er dyrket til vanlig pløyedybde og som kan nyttes til åkervekster eller eng som kan fornyes ved pløying. Definisjonene som ligger til grunn for økonomisk kartverk skal legges til grunn ved avgrensningen. Kan det fastsettes pålegg etter jordloven § 8, skal vanhevdet jord anses som fulldyrket jord selv om arealet ut fra en landbruksfaglig vurdering basert på definisjonen i økonomisk kartverk ikke lenger kan karakteriseres som fulldyrket jord, jf. forskrift av 8. desember 2003 § 2.

Ligger eiendommen i område som omfattes av reguleringsplan eller i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde eller til landbruks-, natur- og friluftsområde, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det er endringen av bruken som utløser konsesjonsplikten. Konsesjonsplikten kan dermed også oppstå etter at ervervet er tinglyst.

Til punkt 6
Det er tilstrekkelig for å dokumentere konsesjonsfrihet at punkt 1, 2, 6 og 8 er fylt ut. I tillegg må kommunen eventuelt bekrefte at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet.

Dersom erververen er eierens ektefelle eller beslektet med eieren eller eierens ektefelle i rett opp- eller nedstigende linje eller i første sidelinje til og med barn av søsken (nevø/niese), eller er besvogret med eieren i rett oppstigende linje, er ervervet konsesjonsfritt. Det vises ellers til orientering om bo- og driveplikt (SLF-0385) som vil bli tilsendt fra kommunen.

Det er et vilkår for konsesjonsfritt erverv at overdrager/selger har sitt konsesjonsforhold i orden, jf. § 5 første ledd nr. 1. Har overdrager for eksempel ikke oppfylt den lovbestemte bo- og driveplikten, jf. § 5 annet ledd, ikke bebygd en tomt innen 5 års fristen, jf. § 4 annet ledd, eller har foretatt bruksendring i strid med plan, jf. § 4 tredje og fjerde ledd, vil erverver måtte søke konsesjon. Kommunen må bekrefte at overdrager/selger har sitt konsesjonsforhold i orden.

Til punkt 7
Er erververen odelsberettiget, til eiendommen er det tilstrekkelig for å dokumentere konsesjonsfrihet at punkt 1, 2, 7 og 8 er fylt ut. I tillegg må kommunen eventuelt bekrefte at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet. Det vises ellers til orientering om bo- og driveplikt (SLF-0385) som vil bli tilsendt fra kommunen.

Til punkt 8
Erververen må undertegne erklæringen. For umyndige personer – personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne.

Statens landbruksforvaltning

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4.

Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i.....
(den kommune der eiendommen ligger)

Vedlegg 6

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)	Fødselsnr. (11 siffer)
2	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
3	Telefonnr. (8 siffer)	E-postadresse
4	Overdragerens navn	Fødselsnr. (11 siffer)
5	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)

6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festenr. e.l.)		
7	Kjøpesum/leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre
8	Kommune	Fylke	
9	Arealets størrelse	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog		

11 Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

SLF-0359 B – 10.000 12.03 – Rix Grafisk as

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☐ Ja ☐ Nei I tilfelle hvilke:
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☐ Nei I tilfelle hvilke:
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)
16	Erververens planer for bruk av eiendommen

Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)

17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og selv bebo og drive eiendommen på forsvarlig måte i minst 5 – fem – år sammenhengende? ☐ Ja ☐ Nei
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☐ Nei I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere

22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift

Underretning om avgjørelsen bes sendt:

Bilagsfortegnelse:

Skjemaet er tilgjengelig på Internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og http://blanketter.ft.dep.no
Spørsmål om utfylling og bestilling kan rettes til kommunen eller Statens landbruksforvaltning (tlf. 24 13 10 00).
Skjemaet kan ellers bestilles fra Statens landbruksforvaltning: Bestilling@slf.dep.no

Eventuelle tilleggsopplysninger:

RETTLEDNING

A. Generelt om konsesjonsloven

Lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. bestemmer at alle erverv av fast eiendom (herunder bl.a. erverv ved arv, gave og kjøp), samt stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er konsesjonspliktig med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

Er De usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har De spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan De henvende Dem til kommunen der eiendommen ligger, fylkesmannen eller Statens landbruksforvaltning.

B. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 3, 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Landbruksdepartementet har bestemt at unntak fra konsesjonsplikt som følger av reglene i § 4 første ledd nr 1-4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring SLF-0360. Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysing. Tinglysingsmyndighetene sender erklæringen videre til kommunen, som fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Bestemmelsene i konsesjonsloven er tilgjengelig på Internett:
www.slf.dep.no
www.lovdata.no

Skjemaet for egenerklæring er tilgjengelig på www.slf.dep.no under «Skjema»
http://blanketter.ft.dep.no

C. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i alle konsesjonssaker. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på
www.slf.dep.no
www.lovdata.no

Før søknaden tas opp til behandling, skal det betales behandlingsgebyr. Gebyret blir oppkrevd av kommunen.

D. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1-5

Både søker og overdrager må oppgi navn, adresse, fødselsnummer eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene). Konsesjonssøker bes oppgi telefonnummer og eventuelt e-postadresse.

Feltene 6-11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årlig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles inn. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord og overflatedyrket jord / gjødslet beite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) pr. dekar pr. år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (f.eks. god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger, (f.eks. fra takst over eiendommen) oppgis dette.

Feltene 12-16

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom erververen, erververens ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal erververen opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17-21

Skal den eiendommen det søkes konsesjon på nyttes som tilleggsjord til eiendom søkeren eier fra før, bes opplyst gårds- og bruksnummer på den eiendommen søkeren eier fra før. I felt 18 skal det opplyses om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk søkeren har. I felt 19 må det opplyses om søkeren vil forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo og drive eiendommen på forsvarlig måte i minst 5 år sammenhengende.

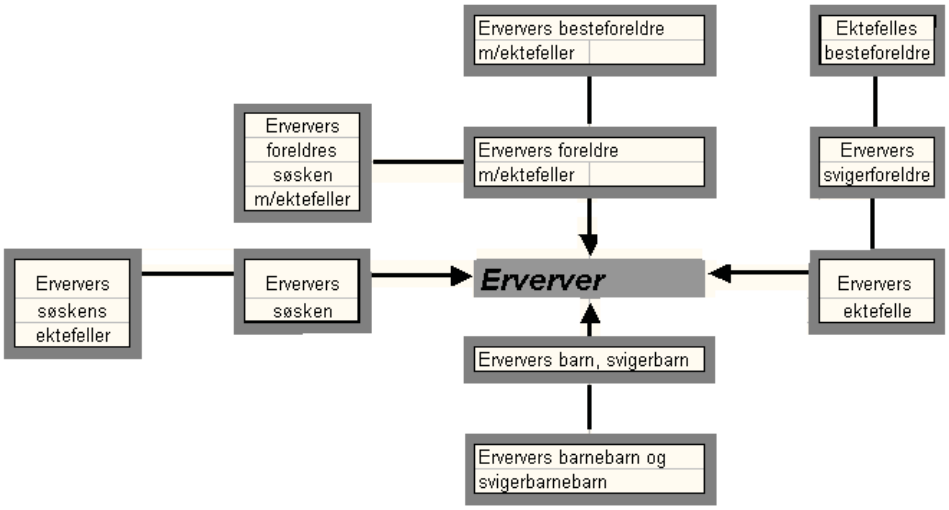
Når søknaden gjelder en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses i felt 21 om søkerne er gifte eller samboere. Er søkerne samboere, bør samboeravtale legges ved konsesjonssøknaden.

Felt 22

Overdrageren og erververen må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige – personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.

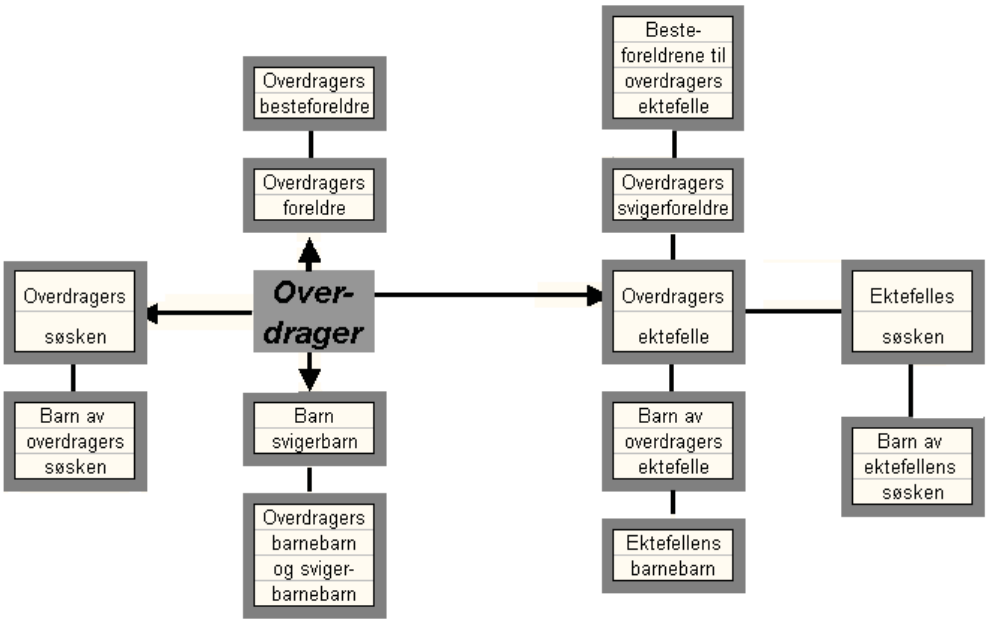
Vedlegg 7

Hvem man kan erverve konsesjonsfritt fra



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for erverv enten det f.eks gjelder kjøp, gave, arv eller tvangsauksjon.

Hvem man kan overdra konsesjonsfritt til



Konsesjonsfriheten gjelder alle former for overdragelse så som for eksempel salg, gavesalg, gave, arv eller tvangssalg.

Rundskriv M-5/2003