

Finn småbruk

Av CHRISTINE GULBRANDSEN

Ivar (44) og Marianne (39) er på jakt etter et småbruk, men de få eiendommene som er til salgs, går som varmt hvetebrød. – Det er en konstant mangelvare, sier eiendomsmegler Jørn Egden. Her er noen flotte småbruk du kan kjøpe nå.

– Det er superpopulært med småbruk, og interessen har ikke akkurat blitt noe mindre de siste par årene. Jeg vil påstå at den heller har økt, sier eiendomsmegler Jørn Egden i DNB Eiendom.

Han har drevet med salg av små og store landbrukseiendommer i mange år, og opplever at småbruk er en konstant mangelvare i salgsdisken. Spesielt de som har en sentral beliggenhet.

– Ja, de fyker unna. Men samtidig, det holder ikke at det bare er et småbruk i skogen. Det er noen andre faktorer som også spiller inn, sier han og forklarer at stikkord er kommunikasjon og kjøretid til jobb og skole.

For selv om man ønsker å bo på bruk, jobber man kanskje i byen. Og da blir det viktig at småbruket ikke ligger for øde.

– Så når vi får slike objekter til salgs, merker vi en veldig pågang. Det er mange på visning og budene kommer relativt kjøpt.

Også Rolf Langeland, eiendomsmegler og takstmann i Norsk Landbruksmegling har merket seg dette.

– Det er nok mange som har en mental grense for hvor langt bruket skal ligge unna byen. Vi opplever særlig rift om objektene som ligger innenfor en radius på maksimalt 45 minutters reisevei til et jobbsenter.

– Bynært lokker

Ivar Bergundhaugen (44) og kjæresten Marianne Rekevik (39) har planer om å gå fra særboere til samboere. Når det skjer, skal de kjøpe seg et nytt sted sammen.

– Et småbruk rett utenfor byen lokker, sier Ivar.

44-åringen som jobber som nestkommanderende på Befalsskolen på Kjevik i Kristiansand, og som på fritiden er lokalpolitiker i Venstre, har lenge drømt om småbruk. I dag bor han i enebolig i et boligområde utenfor Kristiansand sentrum, mens Marianne bor i rekkehus i byen.

– Med et bynært småbruk får vi liksom i pose og sekk. Vi får god plass og natur, dessuten vil det være kort vei inn til byen når vi trenger eller ønsker å bruke fasilitetene der.

Både Ivar og Marianne har bodd mye på landet i oppveksten, og



VIL BO PÅ LANDET: Ivar Bergundhaugen og kjæresten Marianne Rekevik har planer om å kjøpe seg et nytt sted sammen. Foto: PRIVAT

kjenner på at det hadde vært fint å komme tilbake til det.

– Det frister å ha et småbruk å stelle med, en kjøkkenhage hvor vi kan få ting til å vokse, og kanskje en høne eller tre å passe på. Ingen av oss skal bli bønder og drive jorden, men vi ser for oss at vi kan småsyle litt. Jeg ser liksom for meg at hvilepulsen er ti slag lavere når du bor et friskt, frodig og rolig sted, istedenfor midt i byen med all trafikken, asfalten og støyen, sier han.

Marianne er helt enig.

– Det ville være godt å kunne finne roen hjemme – og så kan vi heller oppsøke byen hvis vi ønsker det.

Dyrere nærmere byen

Et kjapt søk på «småbruk» på Finn.no, gir 424 treff i salgsannonse. Tomtestørrelsene og prisene varierer veldig blant disse. Et småbruk i Sørkedalen i Oslo har 12 dekar tomt og en prislapp på 10,7 millioner, mens et annet i Kodal i Sandefjord, har 379 dekar tomt og prisantydning på 5,95 millioner.

– Definisjonen på småbruk er ganske vid. I mitt hode er ikke et fradelt tun på fire dekar et småbruk, det er heller ikke en landbrukseiendom på 200 dekar. Jeg tenker at alt fra 20 dekar og opp mot 100 dekar kan kalles småbruk, men noen synes sikkert at 10 dekar er nok plass til å ha en ku og en hest. Men de fleste ønsker nok litt mer tomt enn som så når de kjøper småbruk, kommenterer eiendomsmegler Egden.

Når det gjelder pris, er tommelfingerregelen at jo nærmere byen bruket ligger, jo dyrere er det. Etter at endringene i konsesjonsloven ble innført 1. september i fjor, ble mange eiendommer plutselig uten priskontroll. Det har påvirket prisnivået på de involverte eiendommene, mener Langeland i Norsk Landbruksmegling.

– Det har bidratt til at de sentrale brukene i populære områder har fått et enormt prisløft.

Skal du ha et småbruk i nærheten av en by, hvor du får en grønn og sunn boplass, men samtidig kan beholde jobben i byen, så kan det bli utfordrende med tanke på pris og valgmuligheter. For i dette markedet er det stor skjevhet i etterspørsel og tilbud, forteller Langeland.



2,5 MILL.: Dette småbruket i Etne i Hordaland har tomt på rundt 65 dekar. Eiendommen er fritatt konsesjon og

ik-drømmen



boplikt, det er heller ikke odell på den. Men det følger med jaktrett på hjort og rådyr. Foto: EIENDOMSMEGLER A



HALVTIME UNNA OSLO: På Gjerdrum ligger dette småbruket. Tomten er på 6,5 dekar, og prisen er litt under 5 mill. Eiendommen er hverken odel- eller konsesjonspliktig. Foto: AKTIV EIENDOMSMEGLING JESSHEIM



10 MILL.: Dette odelsfrie bruket i Gan i Akershus har både stall og ridebaner, og tomten er på rundt 274 dekar. Eiendommen har driveplikt og prisantydningen er på 10 millioner kroner. Foto: INVISIO MEDIA/DNB EIENDOM



2,45 MILL.: Småbruket på Marøy i Hordaland har tomt på rundt 118 dekar, dessuten følger sjølinje og naust med. Foto: EIENDOMSMEGLER VEST



4,95 MILL.: Dette småbruket på Støren i Trøndelag er opprinnelig fra 1866, og har tomt på 32 dekar. Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Foto: MEGLERHuset NYLANDER

«Det ville være godt å kunne finne roen hjemme –

– I Maridalen i Oslo, for eksempel, bor man landlig til ute i skogen, men samtidig kan man sykle ned til Oslo sentrum. Men i et slikt populært område er det sjelden eiendommer til salgs. Kommer det først ut noe, som i tillegg er unntatt priskontroll, vil prisen være veldig høy – og for dyr for veldig mange, sier han.

Til tross for høy pris og lavt utbud i sentrale områder, mener Langeland likevel at det ikke skal være noe problem for dem som ønsker å realisere småbruksdrømmen. Det finnes mange objekter, og noen er attpåtil veldig billige, forteller han.

– Men ulempen er at det da gjerne er 2–3 timers reisevei inn til et bysenter.

Småbruksidyllen

Ivar og Marianne holder seg orientert i markedet og følger med på det som legges ut. De har til nå bare vært på en håndfull visninger, men fortsatt ikke funnet drømeplassen – som treffer både på pris og beliggenhet.

– Utvalget småbruk til salg er jo begrenset. Og når vi vet at vi vil være på Sørlandet, og helst relativt nærme Kristiansand, blir det enda mer begrenset. Dessuten jobber jeg i staten og Marianne i butikk, så det er begrenset hvor mye vi kan betale for et bruk, sier Ivar.

Kjæresteparet har barn på hver sin kant, og minstemann er 15 år.



8,5 MILL.: Omtrent ti minutters kjøretur sør for Kongsberg sentrum, ligger dette småbruket på omtrent 32 dekar til salgs. Det følger med våningshus, bryggerhus, driftsbygning og garasje. Det er ikke knyttet odel til småbruket, og det er heller ikke konsesjonspliktig. Men det er driveplikt, så jordarealene skal holdes i hevd. Foto: NORSK LANDBRUKSMEGLING/INVISIO

Så alibiet med småbruksdrømmen er ikke å gi barna en oppvekst på landet.

– Nei, det får bli barnebarna som vi skal lære opp til å snakke med hønene og hente egg til frokost, ler Ivar og fortsetter:

– Jeg hører meg selv romantisere småbruksidyllen, for det er klart det også er snakk om mye vedlikehold og store arealer å måke snø på når snøfallene kommer. Så det er ikke bare pluss. Men likevel, det er jo litt hva man velger å fokusere på.

Mange drømmere

Frode Flemsæter, seniorforsker ved Ruralis, Institutt for rural- og

regionforskning, sier at det helt klart er mange nordmenn som bærer på en drøm om å bo på et småbruk.

– Det sitter mange i byene og søker etter drømmestedet med stor plass både inne og ute, med muligheter for småskala dyrking, samt med mye natur, og kanskje til og med noen dyr, rundt seg. Men samtidig, det er umulig å vite sikkert hvor mange nordmenn som faktisk ønsker realisere drømmen, sier han.

Men det Flemsæter kan si noe sikkert om, er hvorfor det er oppimot 30.000 ubebodde landbruks-eiendommer i Norge – hvor hovedparten ikke legges ut til salg.

I forskningsarbeidet sitt på småbruksdrømmen og folks flytting til og fra by og land, har han sett at følelser har en vesentlig rolle i hvorfor folk ruger på sine ubebodde landbruks-eiendommer. Dessuten har de råd til å sitte på dem.

– Mange er utflyttede bygdfolk som rett og slett ikke ønsker å selge. Typisk grunn er at de ikke vil at gårdsbruket skal komme ut av familien. Det har kanskje vært i familien i mangfoldige år, og mange tenker at de vil beholde det som feriebolig, for å beholde jaktrettigheter, og samtidig holder muligheten åpen for at noen yngre krefter i slekta vil ta over og drive bruket, sier han og fortsetter:

– Så drømmen om småbruk er på mange måter også en grunn for ikke å selge. Det er et utrolig sterkt bånd mellom folk, familie og eiendom. Og drømmen om å ta vare på dette båndet, selv om eiendommen står ubrukt, er sterkt.

Ønsker strengere krav

Flemsæter mener det er problematisk at det står mange ubebodde småbruk, som eierne ikke ønsker å selge.

– De som er på jakt etter å følge småbruksdrømmen sin, kan slite

med å finne seg et sted på grunn av det lave utbudet.

Han mener at eierne må ta større ansvar for at Bygde-Norge ikke dør ut, og at det burde stilles flere krav til passivt eierskap.

– Utfordringen er å tilrettelegge det slik at den lille strømmen som flytter fra byen til landsbygda, som ikke ønsker å bo i et boligfelt fra 1970-tallet, men som ønsker å bo med bedre rom og plass rundt seg på et småbruk, får muligheten til det.

Prisregulering har ikke hatt noen vesentlig virkning, mener han, siden mange av disse eiendommene ikke er gjenstand for slik regulering i dag. Men han synes godt

man kunne forsøke å kreve høyere skatt på eiendom to og tre man eier. Likevel har han enda mer tro på lokale initiativ, der lokalsamfunnet selv kontakter eiere av de ubebodde brukene for å minne dem på hvilke ressurser for lokalsamfunnet de sitter på.

Langeland i Norsk Landbruksmeistring har også erfart at det kan sitte hardt inne for mange å selge bruket sitt.

– Det er nok en del som venter på at eldregenerasjonen skal bli borte, før de selger eiendommen. De ønsker kanskje ikke at de eld-

PSSST!
Ordet «småbruk» er per i dag den 7. mest brukte søkefrasen på Finn.no, mens det for hele 2017 var den andre mest søkte frasen.



8,9 MILL.: Omtrent ti minutter unna Kristiansand sentrum ligger dette småbruket til salgs. Tomten er på 85 dekar, og består av hovedhus, en ombygd låve som nå er leilighetsbygg, brygge og noe skog. Foto: TOR ERIK SCHRØDER, INVISIO

og så kan vi heller oppsøke byen hvis vi ønsker det.»

Marianne Rekevik (39)

ste skal se eiendommen på Finn.no eller i boligannonse i avisen, sier han og fortsetter:
 – Men det vi ser av og til kan tvinge frem salg, er dersom det er boplikt. Da kan det fort bli utfordrende å sitte på familieeiendommen, og særlig dersom det er flere eiere av småbruket.

Dette bør du sjekke

– Det er fort gjort å bli sjarmert av småbruk, mange ligger veldig idyllisk til. Men samtidig, det er ikke uvanlig at småbrukene har relativt enkel bygningsmasse, så det

er lurt å sjekke husets stand før man eventuelt legger inn bud, sier eiendomsmegler Jørn Egden i DNB Eiendom.
 Det samme påpeker Rolf Langeland, eiendomsmegler og takstmann i Norsk Landbruksmegling, og sier at det i første rekke handler om å sjekke det samme du ville gjort dersom du var på visning på en enebolig med tomt.

– Men det som er litt spesielt på landbrukseiendommer, er at du sjelden får ferdiggattester på bygningsmassene. De er ofte gamle hus som er bygd på litt etter litt. Så vær ekstra nøye når du sjekker disse.

Han råder også til å ta en ekstra titt i driftsbygningen, dersom det finnes det på bruket.
 – Vær spesielt oppmerksom på hvordan gjødselen har vært håndtert. Er gjødselkjelleren full og det renner ut, må noen tømme den.

Avløp er en annen ting Langeland ville bitt seg spesielt merke til.
 – Det kan være litt alternative løsninger på det, for disse eiendommene har ikke hatt samme reguleringene som boligeiendommer. Dessuten bør du finne ut om det er søppelfyllinger eller gamle oljetanker på tomten.

Men det han tror flest blir feilinformert om når de kjøper seg småbruk, er hvilken juridisk status eiendommen har. Derfor anbefaler han at man undersøker med både

megler, takstmann og selger om eiendommen er konsesjonspliktig, om det er priskontroll og om den er underlagt boplikt og odel.

– Hvis det er konsesjon og priskontroll, bør du ikke ta risiko for konsesjonen. Ta forbehold om konsesjon i budet du legger inn. For dersom du ikke gjør det, og du skulle ende opp med at kommunen ikke vil gi deg konsesjon til å drive bruket, kan du fort tape mange penger og måtte selge bruket videre innen et år, sier han.

Langeland minner også om at selv om et småbruk er lite, så er det driveplikt på lik linje med store bruk.

– Det vil si at du plikter å drive jorden. Gjør du ikke det, må du sette den bort. Og det bør du ha tenkt gjennom før du kjøper.

Slik er lovverket

– I Norge har vi noe som heter konsesjonsloven for landbruket. Den skal sikre at arealet på et gårdsbruk skal brukes til matproduksjon, forklarer Astrid Thuen i Agri Analyse, som driver med faglige analyser innen landbruk og politikk.

Konsesjonsloven er over 100 år gammel, og dagens lov fra 2003 sier at alle gårder over 35 dekar med fulldyrket eller overflatedyrket jord, skal brukes til å produsere mat. Konsesjonsloven gjelder også ved over 500 dekar produktiv skog. Loven bidrar til at de som

kjøper en gård har visse rettigheter, men også visse plikter. For eksempel sier loven at den som kjøper et gårdsbruk, har boplikt og må bo der, mens jordloven sier at man har driveplikt og dermed må drive jorden.

– I konsesjonsloven er det lovfestet priskontroll. Hensikten med priskontroll er å sikre en forsvarlig prisutvikling på gårdsbruk. Priskontrollen skal sikre at man skal kunne kjøpe jorden til en pris som står i sammenheng med det han eller hun kan tjene gjennom å drive gården, sier Thuen.

På grunn av konsesjonsloven, inkludert priskontrollen, er prisen på noen gårdsbruk regulert. Samtidig finnes det flere landbrukseiendommer som er unntatt priskontrollen. Enten fordi det er snakk om rene skogeiendommer, eller fordi eiendommen har under 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord og dermed er unntatt konsesjonsloven. Da kan de omsettes fritt.

– Her har nok prisen steget betydelig i attraktive deler av landet, ofte som fritidseiendommer der man er unntatt pliktene som aktive bønder er underlagt. Men sikkert også fordi flere folk vil leve ut småbrukerlivet, kommenterer hun.

Her er syv småbrukseiendommer fra finn.no. VG tar forbehold om at eiendommene kan ha blitt solgt etter publisering av denne artikkelen.

Landbrukseiendommer i Norge

- I Norge finnes det 29 992 landbrukseiendommer uten fast bosetting.
- Det finnes i alt 184 407 landbrukseiendommer i Norge. 147 474 har boligbygning på eiendommer.
- 162 986 av de norske landbrukseiendommene har jordbruksareal, og 131 877 har eiendom med produktivt skogareal.
- 124 491 av landbrukseiendommene har mannlige eiere, mens 47 119 har kvinnelige eiere. 12 797 av eiendommene er dødsbo eller uoppgitt eier.
- I 2016 var det 4213 personer som bodde på en landbrukseiendom uten jordbruksareal, mens 224 786 bodde på et bruk der jordbruksarealet var bortleidt eller ute av drift, ifølge tall fra SSB.
- VG tar forbehold om at eiendommene som vises her kan være solgt innen saken blir publisert.

Kilde: SSB



ØNSKER BYNÆRT: Ivar og Marianne sier et småbruk rett utenfor byen lokker. Idag bor han i enebolig utenfor Kristiansand sentrum, mens Marianne bor i rekkehus i byen. Foto: PRIVAT