

Nyheter | Om Estate Media | Søk etter lokaler | TV | Konferanser
| Hvem leverer hva | Realinform | Ordbok

[Subr](#)

Abonner på vårt nyhetsbrev

ESTATE NYHETER

Estate Media: Kunnskaps- og markedsplannen for eiendom



Utvikle eksisterende eiendom

► SØK HER

Vi tilpasser
oss.

Uten å gi slipp
på vår egenart.



Aberdeen



NY AVKASTNING: - Hvis odelsloven forsvinner eller blir kraftig endret vil det medføre store endringer av kommersiell interesse for eiendomsutviklere og grunneiere, sier Mauritz Aarskog og Christina Cascampas hos Arntzen de Besche.

Lovendring kan bli gullkantet

Grunnlovsendring kan sende prisene på landbrukseiendom i været.

SKREVET AV THOR ARNE BRUN

PUBLISERT MANDAG 23. DESEMBER 2013 09:45
SIST OPPDATERT MANDAG 23. DESEMBER 2013 09:46

Tradisjonelt er verdien av arealer benyttet til tradisjonelt landbruk beskjedne. For eksempel ligger priser for bortforpaktning av dyrket mark jevnt over på i størrelsesorden kr. 300 - 400 per dekar. Grunneiernes avkastning av skogs- og beiteområder er enda svakere.

Les også: [Momsfelle blir historie](#)

Les også: [Vil forenkle mva-reglene for utleiere](#)

Les også: [Staten tapte sak om søksmålsadgang](#)

- Med rett beliggenhet – for eksempel langs ferdselsårer eller i bynære strøk – er det klart at den alternative avkastningen eller realisasjonsgevinsten ved å feste bort eller selge tomter vil kunne være veldig mange ganger større, sier advokat Mauritz Aarskog hos Arntzen de Besche.

Odelslovgivningen reiser imidlertid flere spørsmål som kjøper og selger av odelseiendom bør være særlig oppmerksomme på. Mauritz Aarskog opplyser også at ny lovgivning nå kan være på trappene.

Ny odelslovgivning

I Grunnloven § 107 er det inntatt en egen bestemmelse som sier at «Odels- og Aasædesretten maa ikke ophæves.» Den nærmere reguleringen følger av alminnelige lovbestemmelser i odelsloven. Mauritz Aarskog forteller at Høyre og Fremskrittspartiet har imidlertid i sin politiske plattform for regjeringssamarbeid uttalt at de vil «arbeide for å oppheve odelsbestemmelsen i Grunnloven».

- En opphevelse av Grunnloven § 107 uten oppfølgende opphevelse av odelsloven vil ikke få noen umiddelbare konsekvenser for erverv og utvikling av odelseiendom, sier hans advokatfullmektig Christina Cascampas hos Arntzen de Besche.

Les også: [- Udetonerte skattebomber](#)

Les også: [God tur med riktig struktur](#)

Men hvis regjeringspartiene først klarer å få med seg et tilstrekkelig flertall i Stortinget til å endre Grunnloven så er det nærliggende å tro også odelsloven vil forsvinne eller i hvert fall bli kraftig endret.

- Det vil i så fall medføre store endringer av kommersiell interesse for eiendomsutviklere, grunneiere og til og med for slektninger av grunneiere fortsetter hun.

Dette er odelsrett

Odelsretten er en slektsrett; den gir medlemmene av en slekt fortrinnsrett i en nærmere rekkefølge til å kreve innløsning av odelseiendom. Retten til å kreve innløsning av odelseiendommen kan gjøres gjeldende på skifte eller etter annen eiendomsoverdragelse. Odelsretten må gjøres gjeldende

ved krav om odelsløsning innen seks måneder etter tinglysning av skjøte for ny eier. I dag er odelsretten lik for menn og kvinner.

Les også: [Slurv gir skattesmell](#)

Les også: [Må betale for heis de ikke bruker](#)

Retten til å innløse en eiendom på odel gjelder for eiendom som kan karakteriseres som såkalt odlingsjord som det er hevdet odelsrett til. En eiendom blir regnet som odlingsjord hvis det på eiendommen er mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller det er mer enn 500 dekar produktiv skog. Til slik eiendom hevdes det odelsrett etter 20 års eiertid. Odelretten hevdes da til fordel for eieren selv, som kalles ordler, og eierens etterkommere i henhold til et nærmere fastsatt prioritettssystem.

Mauritz Aarskog opplyser at odelsloven har blitt endret også under Stoltenberg-regjeringen. Blant annet er kretsen av odelsberettigete blitt begrenset til barn og barnebarn. Ved ikrafttredden av denne lovendringen den 1.1.2014 er nevøer og nieser ikke lenger odelsberettigete.

Les også: [Med rett til fradrag](#)

Les også: [Gode råd i dårlige tider](#)

Les også: [Terskelverdiene for melding til Konkurransetilsynet heves](#)

- Basert på hva som framkommer i regjeringspartienes politiske plattform er det grunn til å forvente mer drastiske endringer under Solberg-regjeringen med mulig utfall at hele odelsloven blir opphevet og at odelsinstituttet i sin helhet forsvinner fra norsk rett. For eiendomsutviklere, grunneiere, slektninger til grunneiere og oss som rådgivere og prosessfullmektiger i slike saker blir det interessant å se hva som kommer sier Mauritz Aarskog.

Hva er odelstakst?

Odelberettigete kan innløse odelseiendom til odelstakst. Ved odelstakst skal verdsettelsen gjøres på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig og som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig blir brukt til landbruksformål.

Les også: [Leietaker vant over gårdeier](#)

Les også: [All time high for eiendomsadvokatene](#)

- Med andre ord er odelstaksten i stor grad tilpasset økonomien i landbruket og at det skal være mulig for nye eiere å videreføre landbruksvirksomhet på eiendommene, sier Mauritz Aarskog.

Overtakelse av odelseiendom - med slik beliggenhet at den kan ha alternativ utnyttelse - kan derfor være interessant for odelsberettigete som ser muligheter for å realisere eiendommens merverdi utenfor landbruket.

Hva bør man gjøre?

Overdragelse av odelseiendom vil utløse rett for de odelsberettigete til å innløse eiendommen til odelstakst. Det vil kunne være lite heldig for de opprinnelige avtalepartene, men Mauritz Aarskog forteller at det er flere muligheter for å unngå dette:

Odelsoven åpner for at de odelsberettigete kan fraskrive seg odelsretten. Dersom partene i avtalen får slike fraskrivelser fra alle de odelsberettigete før avtalen inngås så foreligger det ingen risiko.

Videre åpner odelsloven for at grunneieren kan fremme et uforpliktende tilbud til de odelsberettigete om på nærmere vilkår å overta odelseiendommen.

Les også: [Ny dom reduserer faren for MVA-tap](#)

Les også: [Mor må betale for datter](#)

Dersom tilbudet ikke blir akseptert så står grunneieren deretter fritt til på samme vilkår å selge til noen andre innen de to neste årene.

- Atter videre vil odelsretten kunne bortfalle dersom grunneieren før overdragelsen klarer å få omregulert arealet til annet formål. Ved selv å stå for omreguleringen bør grunneieren også kunne forhandle seg fram til en bedre pris ved salget. Grunneier må imidlertid være klar over at utvikling av odelseiendom innen 10 år etter overtakelsen kan medføre at grunneierens medarvinger kan fremme krav om kompensasjon gjennom et etteroppgjør opplyser Mauritz Aarskog.

Reguleres av avhendingsloven

Videre oppstår det spørsmål om hvilke rettigheter og forpliktelser kjøper og selger har overfor hverandre i situasjoner der en odelsberettiget faktisk fremmer krav om odelsløsning. Mauritz Aarskog forteller at dette kommer an på avtalens formuleringer, herunder om selger har avgitt noen garantier.

- For øvrig reguleres situasjonen av de alminnelige reglene i avhendingsloven, sier Christina Cascampas.

Mauritz Aarskog oppsummerer med at utvikling av odelseiendom gir kommersielt interessante muligheter for våkne grunneiere og eiendomsutviklere.

- Men fallgruvne er mange og at de odelsrettslige aspektene ved slik eiendomsutvikling ikke bør undervurderes av aktørene. I så måte blir det spennende å se hva som skjer under ny blå-blå regjering, avslutter han.

Les også: [- Utløser ikke justeringsplikt](#)

Les også: ["Godt snakk" ledet til bindende avtale](#)

Les også: [- Gå ikke i forlikradsfella](#)

DEL DENNE SAKEN

Våre siste saker



OPPDATERT?

ABONNER PÅ VÅRE NYHETSBREV →

Nytt logistikkbygg:



DRESS MANN

Dresser seg opp for 270 mill

NCC står for nytt bygg til Varner Retail.

[les mer](#)



Eiendom reddet fjoråret

Til tross for omsetning på høyde med rekordåret 2012, ble fjoråret et krevende år for Kruse Smith rent resultatmessig.

[les mer](#)



Dansk storkjøp i Brussel

Pensjonskasse investerer 3,5 milliarder kroner i kontoreiendom i Brussel.

[les mer](#)



AS-er inn i landbruket

- Dereguleringen som Solberg-regjeringen har tatt til orde for, vil gjøre det mye enklere for grunneiere og eiendomsutviklere å omdisponere landbruksarealer til andre formål.

[les mer](#)



Forventer økende leiepriser

Men de siste månedene har arealledigheten økt i Oslo.



- Treg start på året

- Men spennende utsikter.

[les mer](#)[les mer](#)

Utlendingene kjøper opp Oslo

Utenlandske kjøpere står for fjerdeparten av alle eiendomstransaksjonene i første kvartal i år.

[les mer](#)

INGENIØRER KAN OGSÅ SCORE!

Erik satser profesjonelt på innebandy og spiller på det norske landslaget. Satsingen på toppidrett kan han fint kombinere med å jobbe som rådgiver i Hjellnes Consult. I jobben er Erik rolig og balansert, men det skyldes nok også at han får utløp for mye energi på banen i trening og kamp. Vi tror Eriks lidenskap gjør ham til en bedre veiplanlegger.

Hjellnes Consult as
- sammen designer vi fremtiden

- Erik, veiplanlegger
Infrastruktur og miljø
og landslagsspiller
i innebandy

Hvem leverer hva....	Konferanser
...til eiendomsbransjen håndverk facility management eiendomsservice fotografer advokater finans næringsmeglere analyse & verdivurdering flyttetjenester & logistikk rekruttering og bemanning brannvern foreninger revisor eiendomsforvaltere	

forvaltningssystem
sikkerhetstjenester

Siste nyheter

Mest lest



Vil ha hele BWG Homes

Boligbyggelaget OBOS varsler at det vil legge inn et bud på alle aksjene i BWG til en pris på 15 kroner per aksje.

[les mer](#)



- Kan komme flere mediebyer

NRKs kringkastingssjef ser ikke bort fra at det kan komme lignende mediebyer også andre steder i landet.

[les mer](#)



Union best i test

Eiendomsfondet UNION Eiendomsinvest Norge vinner IPD European Property Award, kategori Balanced fund – Scandinavia.

[les mer](#)



Positiv utvikling for Skanska

Resultatet for Skanskas samlede virksomhet i Norge i 1. kvartal endte på 91 millioner, opp fra 89 millioner kroner for tilsvarende periode i 2013.

[les mer](#)



Varsler flere kontroller

Skatteetaten legger opp til enda større offensiv mot eiendomsbransjen og byggenæringen.

[les mer](#)



SV velger Tøyen

Sosialistisk Venstreparti flytter til Tøyen torg i Entra-eide Hagegata 22.

[les mer](#)



Entreprenøren konkurs - hva nå?

Antallet konkurser i byggebransjen skyter i været. Som byggherre står man igjen med en rekke utfordringer som må håndteres.

[les mer](#)



Ansetter flere

Foss & Co-sjef Thomas Bagn fortsetter å styrke staben i selskapet.

[les mer](#)



8000 nye byggeselskaper etablert

- Mange av de som starter opp aner ikke hva de begir seg ut på

[les mer](#)



Hotellfolket samles

Hotellkonferansen HotCop sparkes snart i gang i København.

[les mer](#)



Dagens dobbel fra Entra

Doblet resultatet før skatt sammenlignet med samme periode i fjor.

[les mer](#)



- Dette er ikke vellykket næringspolitikk...

Daglig leder i Byggmesterforbundet, Frank Ivar Andersen, mener at antallet konkurser vitner om en feilslått næringspolitikk.

[les mer](#)



Ny utleiesjef i Entra

Henrik Melder (46) er ansatt i den nyopprettede stillingen som utleiesjef i Entra.

[les mer](#)



Stabil ledighetsutvikling

Arealledigheten på kontormarkedet holder seg uforandret gjennom siste kvartal.

[les mer](#)



BundeGruppen

«BundeGruppen har **folkeskikk som verdi.**
Derfor valgte jeg å jobbe hos dem»

Elena Dal Martello
Trainee BundeBygg

Klikk her for å lese mer,
og se hva vi legger i et håndtrykk



UNITED PRESS
POLIGRAFISK GRUPP

Skal du **TRYKKE**
magasin, brosjyre,
bok eller kalender?

Ta kontakt: tlf: 40 40 34 22
e-post: tartur@unitedpress.no

STYRK SVAKESTE LEDD

VI UTFØRER TEKNISK DRIFT AV
EIENDOM, BRANNRÅDGIVING OG
ASSET MANAGEMENT.

NEWSEC

WWW.NEWSECAM.NO

Last ned i App Store nå!

**ESTATE NORDIC
MAGAZINE**

Hvem leverer hva

Kategorisert oversikt over
eiendomsbransjen, og
leverandører til bransjen,
for å gjøre det enklere for
deg.

Siste nyheter:

[AS-er inn i landbruket](#)

[Forventer økende
leiepriser](#)

[- Treg start på året](#)

[Utlendingene kjøper opp
Oslo](#)

[Vil ha hele BWG Homes](#)

[- Kan komme flere
mediebyer](#)

[Union best i test](#)

Mest lest:

[Varsler flere kontroller](#)

[Utlendingene kjøper opp
Oslo](#)

[Union best i test](#)

[Entreprenøren konkurs -
hva nå?](#)

[SV velger Tøyen](#)

[Ansetter flere](#)

[Vil ha hele BWG Homes](#)

Abonner på vårt nyhetsbrev

Melde deg på nyhetsbrev

Nyheter | Om Estate Media | Søk etter lokaler | TV
| Konferanser | Hvem leverer hva | Realinform | Ordbok

Søk i nyhetsarkiv

Subr



Copyright; 2010 Estate Media. Utgiver: Estate Media
AS. Rådhusgata 26, 0158 OSLO
Telefon: +47 2242 4342 Fax: 21951001 e-post:
Info@estatemedia.no
Redaktør: Thor Arne Brun
CMS & Design Estate Media | Bluepeople