

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

Søk i nyhetsarkiv

Subr

Abonner på vårt nyhetsbrev

Melde deg på nyhetsbrev

ESTATE NYHETER

Estate Media: Kunnskaps- og markedsplassen for eiendom



Legge om til fornybar energi?

► SØK HER

Vi tilpasser oss.

Uten å gi slipp på vår egenart.



Aberdeen



NYTT POLITISK SYN: - Endringene som Solberg-regjeringen går inn for, vil åpne opp for at eiendomsutviklere og grunneiere til landbrukseiendommer vil kunne realisere betydelige verdier, sier advokat Mauritz Aarskog.

- Endringene kan komme raskt

- Mange av endringene Solberg-regjeringen ønsker å foreta, kan komme raskere enn mange er klar over.

SKREVET AV THOR ARNE BRUN

PUBLISERT ONSDAG 26. MARS 2014 08:39

SIST OPPDATERT ONSDAG 26. MARS 2014 08:40

Omsetning av landbrukseiendom er i dag bundet opp av blant annet regler om priskontroll og boplikt i konsesjonsloven, regler om odelsrett og odelstakst i odelslovgivningen og delingsforbud i jordloven. Dette regelverket har tidligere har blitt ansett som viktige virkemidler for å realisere sentrale mål i landbrukspolitikken.

Les også: [Ikea eller matjord?](#)

- Solberg-regjeringen [står her for et nytt politisk syn](#) og har gitt uttrykk for ønsker om å endre eller oppheve mesteparten av det regelverket som setter skranker for omsetningen av landbrukseiendom, sier Mauritz Aarskog hos Arntzen de Besche.

- Dette kan gi grunn til bekymring blant dem som har sitt virke innen landbruket. På den annen side vil imidlertid en slik deregulering åpne opp for at eiendomsutviklere og enkelte grunneiere kan realisere verdier som ikke er realiserbare under dagens regelverk.

Les også: [Lovendring kan bli gullkantet](#)

Dagens regelverk

Aarskog sier at omsetning av landbrukseiendom reguleres av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) fra 2003. Videre forteller han at omsetning av landbrukseiendom som det er hevdet odelsrett til reguleres av lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) fra 1974.

Begge lovene har priskontrollerende regler:

For landbrukseiendommer har konsesjonsloven en prisregulerende bestemmelse i § 9. Der framgår at det ved vurderingen av om konsesjon skal gis til erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål blant annet skal legges særlig vekt på «om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.»

Les også: [Bjørvika-saken til Høyesterett](#)

Mauritz Aarskog forteller videre at det av lovens forarbeider i Ot.prp.nr.79 (2002-2003) om dette framgår at:

«For landbrukseiendom som fortsatt skal nyttes til landbruk, må en samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder bl.a. mål om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket».

Og videre:

«Skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisenivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som

bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Prisen må mao kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for dem som skal overta landbrukseiendommen.»

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

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

Prisene holdes nede

- Prisene på landbrukseiendom holdes derved nede ved at erverv til priser som blir funnet for høye ikke får innvilget konsesjon, forklarer Mauritz Aarskog.

- Videre har konsesjonsloven også regler om boplikt som indirekte vil kunne dempe prisene ved å redusere antallet interessenter.

Landbrukseiendommer som det er hevdet odelsrett til kan på skifte eller ved annen eiendomsoverdragelse kreves innløst av odelsberettigete til pris fastsatt ved odelstakst.

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

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

Arntzen de Besche-advokaten sier at i henhold til odelslova § 49 skal «Verdsetjinga ved odelstakst gjerast på grunnlag av den bruk av eiegen som er naturleg og pårekneleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eiegen hovudsakelig blir nytta til landbruksføremål.»

- Odelstaksten er således tilpasset økonomien i landbruket og holder derved prisene nede slik at det skal være mulig for nye eiere å videreføre landbruksvirksomhet på eiendommene.

I mange tilfeller vil det kunne være interessant for en gårdbruker å selge deler av sin landbrukseiendom til en eiendomsutvikler for videreutvikling til andre formål som bolig- eller annen næringsaktivitet. Særlig kan dette være aktuelt for arealer som ligger nær motorvei eller bebygde strøk. Deling av landbrukseiendom må i henhold til jordloven § 12 godkjennes av departementet.

Les også: [- Finn fem feil!](#)

Les også: [Borettslagsmodellen aktuell igjen](#)

Mauritz Aarskog forteller at vurderingen av om godkjenning skal innvilges, skal i henhold til bestemmelsens tredje ledd gjøres på grunnlag av typiske landbruksmessige forhold. Dette dreier seg blant annet om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

- Historisk har det derfor vært veldig vanskelig å få godkjent fradeling av landbrukseiendom for videreutvikling til andre formål, sier Arskog.

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

Les også: [Slurv gir skattesmell](#)

Mauritz Aarskog forteller imidlertid at dette regelverket ble myket opp ved innføring av et nytt fjerde ledd i jordlovens § 12 som trådte i kraft den 1. juli 2013, hvor det framgår at «Sjølvs om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.»

- Alt under Stoltenberg-regjeringen ble det altså åpnet opp for at boligformål nå kan prioriteres framfor landbruksformål, sier Aarskog.

- Denne utviklingen har deretter Solberg-regjeringen signalisert å ville eskalere, fortsetter han.

Les også: [Kollektiv forvaltning under lupen](#)

Les også: [Skattesmell i lagmannsretten](#)

Varslede lovendringer

Mauritz Aarskog opplyser at Høyre og Fremskrittspartiet i sin politiske plattform for regjeringssamarbeid har uttalt at de vil «arbeide for å oppheve odelsbestemmelsen i Grunnloven» og «gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbudet og priskontroll.»

- Dersom regjeringspartiene får tilstrekkelig flertall i Stortinget til slike lovendringer, så vil det bli store omveltninger. Endringene vil nok gjøre det vanskeligere å nå tradisjonelle landbrukspolitiske målsetninger.

Advokat Mauritz Aarskog påpeker samtidig at store endringer også skaper nye muligheter. Samt at de endringene som Solberg-regjeringen går inn for, vil åpne opp for at eiendomsutviklere og grunneiere til landbrukseiendommer med alternative bruksområder, vil kunne realisere betydelige verdier.

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

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

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

- For eiendomsutviklerne og de aktuelle grunneierne så gjelder det å følge med. Samt sette seg inn i de mulighetene som kan komme og eventuelt konsultere juridiske rådgivere som kan bidra med kunnskap og innspill, for å realisere mulighetene på best mulig måte - uten å trå i de mange fallgruvene som kan oppstå i slike prosjekter.

Mauritz Aarskog poengterer at investeringer i landbruksarealer for senere omregulering i stor grad vil bære preg av spekulasjon i påvente av at Solberg-regjeringen eventuelt får gjennomført sine ønskede lovendringer.

- Om og eventuelt hvilke lovendringer Solberg-regjeringen klarer å gjennomføre vil komme an på utfallet av den politiske hestehandelen med støttepartiene Venstre og KrF og standpunktene til de øvrige Stortingspartiene.

Les også: [Så langt rekker et forbehold](#)

Les også: [Flere krangler om finansieringsforbehold](#)

Advokten påpeker imidlertid at Solberg-regjeringen kan oppnå mye også ved å endre forvaltningspraksis, uten å måtte få gjennomslag for lovendringer. Han viser til at Regjeringen ved Landbruks- og Matdepartementet, alt ved brev av 4.12.2013, har henstilt kommunene, fylkesmennene og Statens landbruksforvaltning om ikke å legge avgjørende vekt på prisen partene har avtalt ved salg av landbrukseiendom ved vurderingen av om det skal innvilges konsesjon i henhold til konsesjonsloven.

- Mange av endringene Solberg-regjeringen ønsker å foreta, kan nok derfor komme raskere enn mange er klar over, avslutter advokat Mauritz Aarskog.

Les også: [Boligkjøper parkerte entreprenør](#)

DEL DENNE SAKEN

Våre siste saker



OPPDATERT?

ABONNER PÅ VÅRE NYHETSBREV →

Nytt logistikkbygg:



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.

[les mer](#)



- Treg start på året

- Men spennende utsikter.

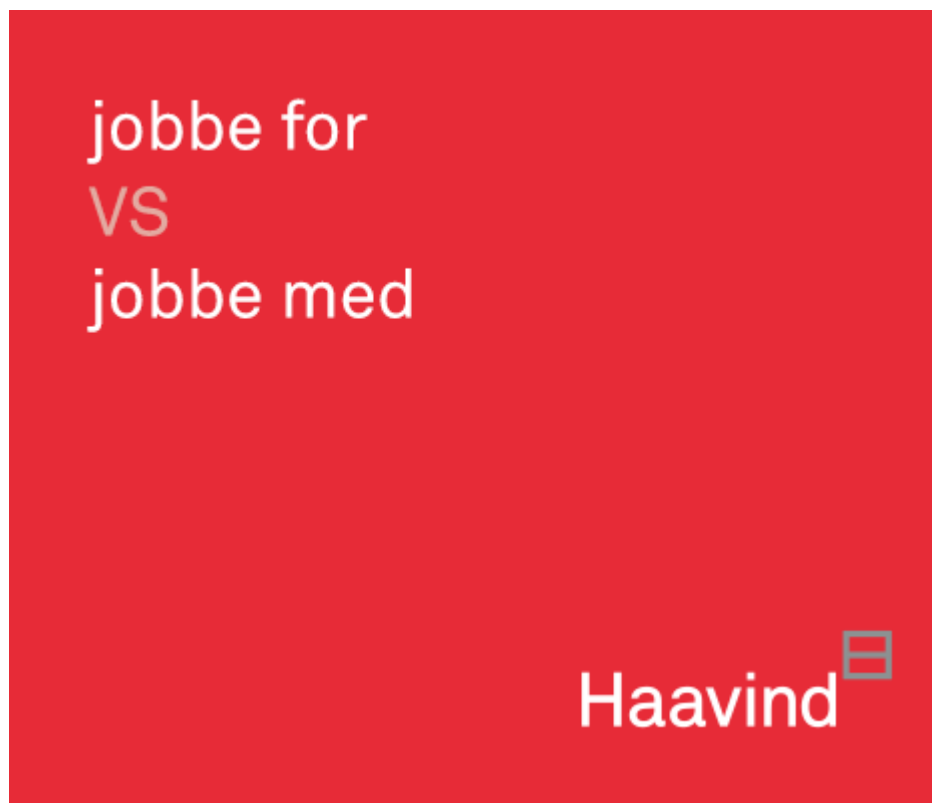
[les mer](#)



Utlendingene kjøper opp Oslo

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

[les mer](#)



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



- Kan komme flere mediebyer



Union best i test
Eiendomsfondet UNION
Eiendomsinvest Norge

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](#)

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

[les mer](#)

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

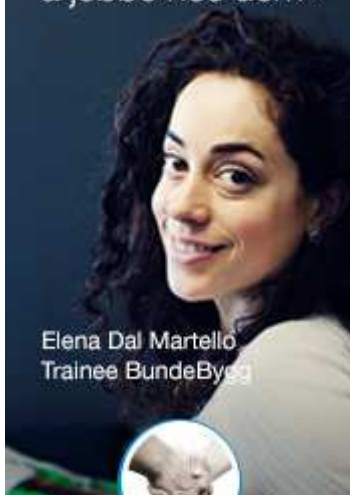
Arealledigheten på kontormarkedet holder seg uforandret gjennom siste kvartal.

[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
POLIGRAFISKE GRUPPA

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