

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 markedsplassen for eiendom



ENKLERE ENN FØR: - Omdisponering av jordbruksarealer kan gi gode inntektsmuligheter for mange, sier advokatene Mauritz Aarskog og Mathys Truyen.

Ikea eller matjord?

- Solberg-regjeringen representerer et nytt syn på bruk av matjord.

SKREVET AV THOR ARNE BRUN

PUBLISERT TIRSDAG 04. MARS 2014 10:02
SIST OPPDATERT TIRSDAG 04. MARS 2014 10:04

Regjeringen vil redusere vernet av norsk matjord ved å endre forvaltningspraksis og endre eller oppheve beskyttende lovverk. Dette vil svekke norsk matproduksjon, men åpne opp for friere og mer fleksibel eiendomsutvikling for bolig- og andre næringsformål enn landbruk.

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

- Grunneiere og eiendomsutviklere kan derigjennom hente ut gevinster ved omdisponering og realisering av arealer som tidligere var bundet opp til jordbruksproduksjon, sier advokat Mauritz Aarskog hos Arntzen de Besche.

Jordvernet – varslede lovendringer

Jordloven har regler om jordvern. Advokat Aarskog sier at jordlovens hovedregel er at jordbruksarealer skal drives og at dyrket jord skal brukes til jordbruksproduksjon.

- Driveplikten oppfylles ved at eieren driver arealet selv, eller ved at eieren forpakter bort arealet til noen andre som driver det. Forpakteravtaler skal inngås for minst 10 år av gangen uten adgang til oppsigelse fra grunneiers side. Dette må eiendomsutviklere som kjøper arealer for videre omregulering og utvikling være klar over.

Les også: [Ikea åpner for å droppe utbygging](#)

Les også: - [Kan ikke si ja til Ikea](#)

Les også: - [Helt uaktuelt med Ikea i Vestby](#)

Les også: - [Lett bytte for Ikea](#)

Tiårsregelen gjelder imidlertid ikke når en forpakter videre-forpakter bort arealene.

- Dette åpner opp for tilpasninger innenfor regelverket, sier Aarskog. Grunneiere kan søke om fritak fra driveplikten og om dispensasjon til omdisponering av dyrket jord, men jordloven griper likevel kraftig inn i grunneiernes private eiendomsrett til fordel for nasjonale jordverninteresser fortsetter han.

Ny politikk vil kunne endre balansen i favør av en friere bruk av eiendomsretten for grunneiere.

Lokalt foran nasjonalt

Aarskogs kollega, advokat Mathys Truyen, forteller at selv om jordvernpolitikken blir endret, vil også den enkelte kommune måtte godkjenne omdisponering av dyrket jord til annet formål gjennom planvedtak.

- Siden utbyggingsprosjekter tilfører lokalsamfunnet aktiviteter, arbeidsplasser og skatteinntekter, vil mange kommuner vedta de nødvendige planene etter plan- og bygningsloven. Grunneierne og kommunene prioriterer ofte utbyggingsinteresser foran nasjonale jordverninteresser, sier han.

Den største utfordringen for pådriverne av slike byggeprosjekter ligger i at det fremmes innsigelser fra berørte statlige eller regionale landbruks- og miljømyndigheter. I så fall må departementet treffe endelig vedtak i saken og avgjøre om jordvernet eller utbyggings- og grunneierinteresser skal prioriteres. Departementet kan også gripe inn av eget tiltak der det ikke er fremmet innsigelse.

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

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

- Før man eventuelt fremmer en innsigelse vil de statlige- og regionale landbruksmyndighetene vurdere tiltaket opp mot nasjonale jordverninteresser, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet, og om arealet senere kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Spørsmålet er i hvilken grad myndighetene nå vil endre sitt syn på dette, sier Truyen.

Mauritz Aarskog sier at Solberg-regjeringen har gitt signaler om en ny politisk kurs som virker inn på forvaltningens utøvelse av sitt frie skjønn. Han viser i denne forbindelse til to saker, en i Trondheim kommune og en i Vestby kommune, som har fått mye omtale i media og som illustrerer den endrete forvaltningspraksisen:

- Trondheim kommune ønsker å bygge boliger på jorder i og rundt Trondheim. Under Stoltenberg-regjeringen vektla Landbruks- og matdepartementet behovet for å verne den svært gode matjorden, men etter regjeringsskiftet har departementet endret sin anbefaling.

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

Les også: [Slurv gir skattesmell](#)

Les også: [- Flere får øynene opp for OPS](#)

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

I brev av 20. november 2013 uttaler Landbruks- og matdepartementet at «Vi har etter en ny vurdering av denne spesielle saken kommet til at pressituasjonen og boligbehovet i Trondheim tilsier at kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver bør støttes, selv om dette innebærer omdisponering av verdifull dyrket mark.»

Vestby kommune har ønsket å legge til rette for IKEAs utbyggingsplaner på dyrket jord i kommunen. Etter regjeringsskiftet har Vestby kommune fått støtte for dette hos Landbruks- og matdepartementet.

Les også: [- En skivebom](#)

Les også: [- Bør lovfeste direkte fradragsrett for kostnader til offentlig infrastruktur](#)

- Ikke gjenvinnbar ressurs

Aarskog påpeker at Solberg-regjeringen i sin politiske plattform har gitt uttrykk for å ville styrke den private eiendomsretten og at regjeringen vil utrede praktiseringen og effekten av driveplikten, og vurdere en oppheving.

- Dersom driveplikten oppheves så vil neste skritt naturlig være å oppheve jordlovens utgangspunkt om at dyrket mark skal brukes til jordbruksproduksjon. I så fall kan jordvernet falle fullstendig, sier Mauritz Aarskog.

- Det vil være en utfordring for norsk landbruk og matproduksjon siden det dyrkbare arealet i Norge er begrenset. Dyrkbar mark er en begrenset og ikke gjenvinnbar ressurs, sier han.

Les også: - [Udetonerte skattebomber](#)

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

På den annen side vil en slik politikk åpne opp nye muligheter for grunneiere og eiendomsutviklere som ser muligheter i omregulering og omdisponering av jordbruksarealer med gunstig beliggenhet.

- Slik omdisponering vil da bli mye enklere å få gjennomført enn det er i dag, og mange vil kunne tjene gode penger på det. Det kan lønne seg å være tidlig ute og å søke juridisk råd knyttet til så vel gjeldende rett som forventede regelendringer, avslutter Mauritz Aarskog og Mathys Truyen.

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

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

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](#)



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