



## Skatteetaten

# Landbruk

- januar 2004 – første utgave
  - mars 2004:
    - punkt 4.4 - er presisert
    - punkt 5.3.2 - er presisert
    - punkt 5.3.3 - er presisert
    - punkt 5.4.4 - er presisert
  - desember 2007:
    - språklig gjennomgang
    - punkt 4.4 - endr. rentefot
    - punkt 5.4.3 - endr. rentefot
    - punkt 5.4.7 - er presisert
    - punkt 10 - er endret

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
1.1	-- HJEMMEL .....	3
1.2	-- BEGREPER.....	3
1.2.1	--- <i>Landbruksdrift</i> .....	3
1.2.2	--- <i>Odelsrett</i> .....	4
1.2.3	--- <i>Åsetesrett</i> .....	4
1.3	-- SITUASJONEN FØR OG I DAG .....	4
1.4	-- POLITISKE MÅLSETTINGER.....	4
<b>2</b>	<b>GENERELT OM SITUASJONEN TILKNYTTET OVERDRAGELSE AV LANDBRUKSEIENDOM.....</b>	<b>5</b>
2.1	-- HOVEDREGELEN .....	5
2.2	-- SÆREGNE FORHOLD VED VERDSETTELSE AV LANDBRUKSEIENDOM .....	5
<b>3</b>	<b>KILDER AV BETYDNING FOR VERDIVURDERINGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	-- REGULERINGSBESTEMMELSENE.....	6
3.2	-- ODELSLOVEN .....	7
3.3	-- KONSESJONSLOVEN .....	7
3.3.1	--- <i>Ny konsesjonslov i kraft 1. januar 2004</i> .....	7
3.3.2	--- <i>Hvem som er konsesjonsmyndighet</i> .....	8
<b>4</b>	<b>VERDSETTELSESPRINSIPPER .....</b>	<b>8</b>
4.1	-- GENERELT .....	8
4.2	-- MARKEDSVERDI .....	9
4.3	-- KOSTNADSVARDI .....	9
4.4	-- AVKASTNINGSVERDI.....	9
4.5	-- TIDSPUNKT FOR VERDSETTELSE.....	9
<b>5</b>	<b>PRISER PÅ LANDBRUKSEIENDOM VED KONSESJON .....</b>	<b>10</b>

5.1 -- KONSESJONSREGLENES BETYDNING FOR FASTSETTELSE AV ARVEAVGIFTSGRUNNLAGET .....	10
5.2 -- NÅR OPPSTÅR DET KONSESJONSPLIKT? .....	11
5.3 -- BO- OG DRIVEPLIKT VED OVERTAKELSE AV LANDBRUKSEIENDOM .....	11
5.3.1 --- Når gjelder bo- og driveplikten? .....	11
5.3.2 --- Nærmere om bo- og drivepliktens innhold .....	12
5.3.3 --- Unntak fra bo- og driveplikt .....	12
5.3.4 --- Konsekvenser av brudd på bo- og driveplikt .....	13
5.4 -- VERDSETTELSESPRINSIPPENE BENYTTET VED OVERDRAGELSE AV ULIKE FORMUESOBJEKTER .....	13
5.4.1 --- Småbruk – større bruk .....	13
5.4.2 --- Bebyggelse .....	14
5.4.3 --- Landbruksjorden .....	14
5.4.4 --- Skog .....	15
5.4.5 --- Strandlinje .....	15
5.4.6 --- Rettigheter som ligger til skog, utmark- og fjellarealer .....	16
5.4.7 --- Dokumentasjon .....	16
<b>6 ODEL .....</b>	<b>16</b>
6.1 -- HVORFOR ER DET VIKTIG MED KUNNSKAP OM ODEL? .....	16
6.2 -- HVA KAN VÆRE GJENSTAND FOR ODELSHEVD? .....	16
6.3 -- HVILKE EIENDOMMER ER UNNTATT FRA ODELSHEVD? .....	17
6.4 -- ODELSHEVDSTIDEN .....	19
6.5 -- HVEM KAN FÅ ODELSRETT? .....	19
6.6 -- PRIORITETSREKKEFØLGEN .....	20
6.7 -- PRIS VED AVHENDELSE AV ODELSEIENDOM .....	21
<b>7 VERDSETTELSE AV LANDBRUKSEIENDOM SOM ER GJENSTAND FOR ÅSETESRETT – ARVEAVGIFTSLOVEN § 14 FJERDE LEDD .....</b>	<b>21</b>
7.1 -- HVA ER ÅSETESRETT? .....	21
7.2 -- FORMÅL MED ÅSETESRETT .....	22
7.3 -- BESTEMMELSENS ORDLYD .....	22
7.3.1 --- Skiftetakst .....	22
7.3.2 --- ”Antatt salgsverdi” .....	23
7.3.3 --- Hvem kan benytte seg av åsetesretten? .....	23
7.3.4 --- Hva er gjenstand for åsetesrett? .....	24
7.3.5 --- Grensen mellom én og flere driftsenheter .....	25
7.4 -- ANDRE FORDRINGER .....	27
7.5 -- KÅRRETTIGHETER .....	27
<b>8 RÅDIGHETSTIDSPUNKTET DER OVERDRAGER FORBEHOLDER SEG RETT TIL KÅRBOLIG .....</b>	<b>27</b>
<b>9 DRIFTSLØSØRE .....</b>	<b>28</b>
10.2 LIGNINGSVERDIENS BETYDNING FOR VERDSETTELSEN .....	29
10.3 RAPPORTERINGSPLIKT .....	29

# 1 Innledning

I dette kapitlet vil problematikken som knytter seg til overføring av landbruk i relasjon til arveavgift bli behandlet.

Hovedutfordringen for avgiftsmyndigheten på dette feltet er å verdsette eller vurdere hvorvidt andres verdsettelse skal legges til grunn. Herunder oppstår spørsmål om hvilke midler som er avgiftspliktige, når rådigheten går over og hva som kan gå til fradrag. Et sentralt punkt blir også hvem man kan henvende seg til for nærmere opplysninger om verdsettelsen.

For utfyllende detaljer vedrørende landbruksspørsmål anbefales Landbruksdepartementets nettside ([www.odin.no](http://www.odin.no))

## 1.1 -- *Hjemmel*

Retten til å overta en gård på grunnlag av odels- og åsetesrett er grunnlovfestet i § 107.

GrL. § 107:

"Odels- og Aasesdesretten maa ikke ophæves. De nærmere Betingelser, hvorunder den, til største Nytte for Staten og Gavn for Landalmuen, skal vedblive, fastsættes af det første eller andet følgende Storting."

For øvrig er retten hjemlet i Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni nr. 58 1974.

Det følger av arveavgiftsloven (aal.) § 11 første ledd at ved beregning av arveavgiftsgrunnlaget skal avgiftspliktiges midler i alminnelighet ansettes til den antatte salgsverdi. I aal. § 14 fjerde ledd gis en særregel for verdifastsettelse av fast eiendom som er gjenstand for åsetesrett.

## 1.2 -- *Begreper*

### 1.2.1 --- *Landbruksdrift*

Begrepet "landbruksdrift" kan defineres som produksjon gjennom utnyttelse av jordens produksjonsevne. Landbruksnæring er beskrevet i den tidligere konsesjonsloven (lov av 31. mai 1974 nr. 19) § 1 som jord-, hage-, og skogbruksnæring. Samme forståelse legges til grunn i den nye loven.

En eiendom kan være regulert som landbrukseiendom i kommuneplanen, jf. Plan- og bygningsloven kap VI. Er eiendommen regulert til landbruksformål, medfører dette igjen reguleringer, som blant annet regulering av omsetning og pris etter konsesjonsloven. Dersom kommunen ikke har stadfestet arealdel til kommuneplanen, vil utfallet være noe mer usikkert.

### 1.2.2 --- *Odelsrett*

Odelsrett er den rett en persons etterkommere har til i en viss rekkefølge å kreve landbruksjord av en viss størrelse utlagt til seg eller til å innløse slik landbruksjord. Odelsrett oppnås ved at eier har eid en landbrukseiendom i over tyve år. Er odelsretten først oppnådd, vil den gå i arv, uten at det stilles krav til eiertid for senere generasjoner.

### 1.2.3 --- *Åsetesrett*

Åsetesrett er en kvalifisert arverett til odelsjord. Den innebærer en rett til å overta landbrukseiendommen udelt og etter billig, individuelt tilpasset takst. Retten tilkommer den nærmeste blant siste eiers avkom i rett nedstigende linje. Et bærende hensyn bak åsetesreglene er at det skal være mulig for en av livsarvingene å overta eiendommen uten at gjeldsbyrden blir for stor.

## **1.3 -- *Situasjonen før og i dag***

Landbruk har gjennom tidene vært en grunnleggende inntektskilde og har blitt verdsatt ut fra hvilken avkastning driften var anslått å gi. Med markedsøkonomien har situasjonen endret seg betraktelig. Som følge av lover som regulerer omsetning og prisfastsettelse av landbrukseiendom, vil imidlertid heller ikke markedsverdi være retningsgivende. Utfordringen blir derfor å finne egnede holdepunkter for verdsetting av landbrukseiendom. Det finnes mye motstridende informasjon på dette feltet. Det skal derfor her forsøkes å innføre en mer enhetlig og sikker praksis for hvordan saksbehandler skal forholde seg når ulike problemer oppstår.

Fra og med høsten 2002 er det åpnet for å yte produksjonstilskudd også til gårdsbruk organisert som selskap. Det ser på grunn av dette ut til å være en utvikling i retning av slik organisering av driften. En organisering av virksomheten i selskapsform kan ha betydning for odels- og åsetesretten, og dermed også hvilket verdsettelsesprinsipp som skal legges til grunn. Dersom driften er organisert som et deltakerlignende selskap, et ansvarlig selskap eller som kommandittselskap er det verdsettelsesprinsippet i aal. § 11 A, og ikke § 14 fjerde ledd, som må legges til grunn. Det henvises til Håndbokens kapittel om verdsettelse av aksjeselskaper i den utstrekning det passer.

## **1.4 -- *Politiske målsettinger***

Det foreligger som nevnt mange offentlige reguleringer tilknyttet overdragelse av landbrukseiendom. Et av formålene med dette er å bevare gårdsdriften på én hånd. Et annet er grunntanken om at gårdsdriften blir best ivaretatt dersom den blir værende i slekten.

Dette reflekteres gjennom verdsettelsesregler, fradragregler og tolkning av de aktuelle regelverkene. For eksempel bidrar aal. § 14 fjerde ledd med fradrag i arveavgiftsgrunnlaget til å lette generasjonsskifte av landbruksdrift.

## **2 Generelt om situasjonen tilknyttet overdragelse av landbrukseiendom.**

### **2.1 -- Hovedregelen**

Hovedregelen er at avgiftspliktiges midler i alminnelighet ansettes til den antatte salgsverdi, jf. aal. § 11 første ledd.

En særregel for verdifastsettelse av fast eiendom som er gjenstand for åsetesrett er plassert i aal. § 14 fjerde ledd.

Verdsettelse for landbrukseiendommer følger således i utgangspunktet aal. § 11, men med unntak for eiendommer som er gjenstand for åsetesrett.

### **2.2 -- Særegne forhold ved verdsettelse av landbrukseiendom**

Generelt kan man si at fri omsetning, og dermed markedsverdi på landbrukseiendommer, ikke eksisterer. Landbruket er en regulert næring, og har gjennom forskjellig særlovgivning ikke samme "markedspris/omsetningsverdi" som andre objekter.

Odelsloven regulerer selve omsetningen, i den forstand at den odelsberettigede kan kreve eiendommen innløst. Det er imidlertid full adgang til å overdra eiendom som det hefter odel på, uten å fraskrive seg odelsretten. Konesjonsloven regulerer omsetning ved overdragelse av landbrukseiendommer utenfor den odelsberettigede krets. I tillegg virker reguleringsbestemmelsene i plan- og bygningsloven inn. Odelsloven og konsesjonsloven griper inn på en slik måte at det er store forskjeller på overdragelse av landbrukseiendom og overdragelse av for eksempel et bolighus. For bolighus vil markedsmekanismen med tilbud og etterspørsel være avgjørende. Overdragelse av landbrukseiendommer er gjenstand for omsetnings- og prisregulering på bakgrunn av formålet om fortsatt drift. Hva som er markedspris blir dermed uten betydning.

#### **Eksempel:**

To isolerte saker vedrørende salg av fast eiendom:

A bygger i 1976 et bolighus som koster 200 000 kroner. Samme år tar B over en landbrukseiendom med odel for 200 000 kroner.

Begge har livsarvinger (barn) og begge beslutter å legge eiendommene ut for salg i 2000.

Bolighuset til A selges for 1 million kroner, og barna kan ikke reise innsigelse mot dette salget.

Eiendommen til B drives fortsatt som en landbrukseiendom. Den ligger innenfor regulert område som landbrukseiendom, og på grunn av odelslovgivningen foreligger det restriksjoner på overdragelse, slik at odelsberettigede i henhold til odelsrekkefølgen har forrang. Salg til utenforstående forutsetter at odelsretten ikke gjøres gjeldende samt at erverver får konsesjon. Hvilken pris eiendommen kan overdras for er også underlagt restriksjoner. Landbrukskontoret anbefaler, for å sikre fortsatt drift som landbrukseiendom, at prisen ikke kan settes høyere enn 400 000 kroner. Eiendommen overdras til et av hans barn for denne prisen.

Verdiøkningen for A er på 800 000 kroner, mens den i samme periode for B, grunnet særreglene for landbrukseiendommer, kun er på 200 000 kroner.

## 3 Kilder av betydning for verdivurderingen

### 3.1 -- Reguleringsbestemmelsene

*Plan og bygningsloven – reguleringsbestemmelsene*

Med reguleringsplan siktes først og fremst til plan i henhold til plan- og bygningsloven § 25. Dersom en eiendom i kommuneplanens arealdel, jf. plbl. § 20-4, er lagt ut til landbruks- natur- eller friluftsområde (LNF), eller den er regulert i reguleringsplan, jf. plbl § 25, er konsesjonsfrihet betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

Landbrukseiendommer som faller innenfor bestemmelsene om LNF (landbruk og naturformål), vil for fremtiden i en stor grad opprettholdes som landbrukseiendommer i drift. Faller eiendommen helt eller delvis inn under andre reguleringsbestemmelser, må en ved vurdering av eiendommenes verdi ta hensyn til disse bestemmelsene for de aktuelle delene av eiendommen.

I forhold til fastsettelse av avgiftsgrunnlaget er det vedtakstidspunktet for reguleringsplanen som er skjæringspunktet. Eventuelle planer forut for dette tidspunktet kan derfor ikke uten videre vektlegges.

#### **Eksempel:**

Eiendom A og eiendom B har begge 100 mål jord, 50 mål skog og helt lik bebyggelse med henblikk på antall kvadratmeter, oppføringsår, vedlikehold osv.

Eiendom A faller inn under reguleringsbestemmelsene LNF, og As eiendom vil derfor ikke kunne omsettes og drives annet enn som landbrukseiendom også for fremtiden (uten at det søkes og innvilges dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser), jf. odelsloven § 5.

Eiendom B faller inn under andre reguleringsbestemmelser – 50 mål er regulert til boligformål, 30 mål er regulert til fritidseiendomsformål, mens det resterende av eiendommen er innenfor LNF område. Boligbygging og bygging av fritidseiendommer er ikke igangsatt.

Ved vurdering av denne eiendommen vil kun 70 mål av totaleiendommen fortsatt kunne vurderes innenfor landbrukets særregler. De 80 målene som har annet reguleringsformål, vil etter hvert kunne omsettes som tomtegrunn. Verdien på eiendom B vil derfor være mye høyere enn på eiendom A, selv om utgangspunktet er likt.

## **3.2 -- Odelsloven**

Gjennom odelsloven legges det opp til at landbrukseiendommer kun i et svært lite omfang frembys for fritt salg. Odelsloven sikrer arvinger rett til å ta over eiendom også etter at den er overdratt til andre ved fritt salg. Overdras eiendommen på det frie markedet, kan den innen ett år kreves innløst av den som har odel på eiendommen. Dersom dette skjer, vil den odelsberettigede kunne innløse eiendommen til odelsstakst, jf. odelsloven § 49. Se nærmere om odelsstakst under punkt 6.7.

### **Eksempel:**

En familie, mor og far med to barn. Foreldrene har felleseie på et gårdsbruk der det er odel, og beslutter å legge dette ut for salg på det frie markedet. Salget gjennomføres og kjøper tilhører ikke familien. Hvert av de to barna kan innen ett år reise odelsøksmål mot kjøper og kreve å få gården overført til seg til odelsstakst.

## **3.3 -- Konesesjonsloven**

### **3.3.1 --- Ny konsesjonslov i kraft 1. januar 2004**

Lov om konsesjon og forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom mv. av 28. november 2003 trådte i kraft 1. januar 2004. Tidligere lov var av 31. mai 1974 nr. 19.

Lovens formål er, som tidligere, å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom, blant annet for å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1.

De primære målsettingene med ny konsesjonslov er å oppnå en friere omsetning av mindre landbrukseiendommer, forenkle

regelverket, synliggjøre en etablert praksis, samt oppnå mer effektive kontrollrutiner.

Nytt i loven er innarbeidelse av hensynet til miljøet og fremtidige generasjoners behov, at aksjer og parter i selskap kan erverves konsesjonsfritt og at erverv av ubebygde enkelttomter til bolig- eller fritidshus kan erverves konsesjonsfritt.

Målet om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er i den nye konsesjonsloven begrenset til kun å gjelde landbrukseiendommer, jf. konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Nærmere bestemt gir dette seg utslag i at bebygd eiendom på mindre enn 100 dekar nå kan erverves uten konsesjon, såfremt ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket. Lovbestemt boplikt reduseres tilsvarende de nye arealgrensene.

En viktig konsekvens er at en rekke landbrukseiendommer som tidligere var underlagt konsesjonsplikt, og dermed prisregulering, nå kan selges fritt. Dette innebærer at en del eiendommer som tidligere var underlagt restriksjoner nå kan selges som fritidsbolig for en langt høyere sum enn det som var mulig etter tidligere regler. Verdien for de eiendommene som ikke lenger omfattes, er dermed i mange tilfeller vesentlig høyere fra 1. januar 2004.

Fritaket fra konsesjon for bebygd eiendom under 100 dekar er imidlertid betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med reguleringsplanen. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til landbruks-, natur-, eller friluftsområde, jf. konsesjonsloven § 2 siste ledd.

### 3.3.2 --- *Hvem som er konsesjonsmyndighet*

Fra 1. januar 2004 er det kommunene som avgjør alle konsesjonssøknader. Fylkeslandbruksstyret er klageinstans. En viktig hensikt med overføring av myndighet til kommunene er å sikre lokaldemokratiet. Øverste organ er Landbruksdepartementet.

## **4 Verdssettelsesprinsipper**

### **4.1 -- Generelt**

Et av temaene ved vurdering av konsesjonssøknader er den avtalte prisen ved ervervet. Prisen kan reguleres dersom konsesjonsmyndigheten finner at den er satt for høyt i forhold til formålet om å sikre at fortsatt drift som produksjonsareal i landbruket kan opprettholdes. I forhold til landbrukseiendom vil dette få direkte betydning for hva som blir eiendommens antatte omsetningsverdi. De verdssettelsesprinsippene som benyttes av konsesjonsmyndigheten gir dermed en god veiledning for

avgiftsmyndighetens verdsettelse, forutsatt at konsesjonsfrihet skyldes erververs stilling og ikke eiendommens karakter.

Fordi midler som overdras kan ha svært forskjellig karakter, er det nødvendig å ta i bruk ulike prinsipper for verdsettelse, tilpasset slik at man i størst mulig grad får frem en reell økonomisk verdi.

I tillegg er det ved verdsettelse av landbrukseiendom et skille mellom overdragelse innenfor og utenfor familie. Det er et mål å finne en verdi som er rimelig både overfor kjøper og overfor selger.

## **4.2 -- Markedsverdi**

Markedsverdi er den verdien man vil kunne få for en eiendom ved salg i markedet. For landbrukseiendom vil markedsverdi være tilbud og etterspørsel minus restriksjoner på omsetning og pris.

## **4.3 -- Kostnadsverdi**

Kostnadsverdien (eller "gjenanskaffelsesverdi") er det som det på verdsettelsestidspunktet ville ha kostet å bringe en eiendom i den stand den nå befinner seg. Ved verdsettelse av bygning blir det et spørsmål om kostnaden ved å bygge tilsvarende bygning med fradrag for slitasje og elde.

## **4.4 -- Avkastningsverdi**

For å finne avkastningsverdien (før skatt) må man ta utgangspunkt i årlige inntekter og kostnader ved produksjonen som blir årlige netto produksjonsinntekter. Summen kapitaliseres ved bruk av en gitt rentefot, som gir avkastningsverdien. Rentefoten fremgår av landbruksdepartementets rundskriv for beregning av verdi til bruk for konsesjonsmyndigheten. Gjeldende rentefot er 4% for landbrukseiendom og 4 % for skogeiendom, jf. M -4/2004 R-1075 og M-7/2002 R-994.

Formelen blir slik: 
$$\frac{\text{Inntekter} - \text{Utgifter}}{\text{Rentefot}} \times 100 = \text{Avkastningsverdi}$$

Hvis en for eksempel har inntekter på jordbrukseiendom lik 600 og utgifter lik 400, vil avkastningsverdien være  $(600 - 400) \times 100 : 4 = 5\ 000$ .

For å finne hvor lang tid som gjenstår før eiendommen er nedskrevet multipliseres netto produksjonsinntekter med den aktuelle rentefot  $(200 \times 4\%) = 8$ . Det vil si at det gjenstår 8 år før jordbrukseiendommen er nedskrevet.

## **4.5 -- Tidspunkt for verdsettelse**

For beregning av avgiftsgrunnlaget er det hvorvidt rådigheten inntreer før eller etter 1. januar 2004 som er avgjørende for verdsettelsen. Det får ikke betydning for verdsettelsen at avgiftspliktige i forkant kjente til den kommende lovendringen. Dette skyldes at overdragelser frem til den nye konsesjonsloven trådte i kraft, fremdeles var underlagt regler om konsesjon, boplikt og prisregulering etter den gamle konsesjonsloven.

## **5 Priser på landbrukseiendom ved konsesjon**

### **5.1 -- Konsesjonsreglenes betydning for fastsettelse av arveavgiftsgrunnlaget**

Et vilkår for konsesjon er at overdragelsessummen aksepteres etter gjeldende retningslinjer gitt med hjemmel i konsesjonsloven. Dersom overdragelse av eiendom, enten på grunn av eiendommens karakter eller på grunn av erververens stilling, ikke er unntatt fra konsesjon, vil konsesjonsplikten dermed regulere hvilken pris eiendommen kan overdras for.

Ved overdragelse av eiendom der det oppstår konsesjonsplikt, vil det sjelden oppstå avgiftsplikt. Det er likevel hensiktsmessig å gå nærmere inn på den type verdivurderinger som gjøres som ledd i konsesjonsbehandlingen, fordi metoden som konsesjonsmyndigheten har fått anvist ofte gir en god rettesnor for hvilken verdi som bør legges til grunn ved en fastsettelse av avgiftsgrunnlaget. Det foreligger ellers ikke i særlig grad noen klar metodikk for verdiberegning av landbrukseiendommer.

Søknad om konsesjon sendes ordføreren i den enkelte kommune. Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Fylkeslandbruksstyret er klageorgan. For avgiftsmyndigheten vil det være naturlig å rette henvendelser til ett av disse organene.

Retningslinjer for vurdering av priser på landbrukseiendommer fremgår av Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2004 R-1075 jf. M-3/2002 R-974 (lagt ut på Internett: Odin). Konsesjonsmyndighetens hovedformål er å "oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet", jf. konsesjonsloven § 1. Dette innebærer at ved en prisregulering skal det legges til rette for at landbrukseiendommer forbeholdes aktive yrkesutøvere, sikrer rekruttering til næringen og gir yrkesutøvere i landbruket et økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold.

For å nå målene, legges det vekt på at prisnivået ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital og dessuten at det med normal god utnyttelse av eiendommens driftsgrunnlag blir en økonomisk avkastning som gir tilfredsstillende godtgjørelse til arbeidet som nedlegges på eiendommen.

## **5.2 -- Når oppstår det konsesjonsplikt?**

Utgangspunktet er at enhver ervervelse av fast eiendom krever konsesjon med mindre det er gjort unntak i loven, jf. konsesjonsloven § 2 første ledd. Konsesjonsplikten omfatter i tillegg en rekke rettigheter tilknyttet fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 3. Fra utgangspunktet om konsesjonsplikt er det med den nye loven gjort omfattende unntak.

Unntak fra konsesjonsplikt kan deles opp i to grupper; unntak på grunnlag av eiendommens karakter, jf. § 4, og på grunnlag av erververens stilling, jf. § 5.

Unntatt fra konsesjonsplikt er Staten, jf. § 5 nr. 3. Kommunen og fylkeskommunen kan i visse tilfeller erverve konsesjonsfritt innenfor egne grenser, jf. § 5 nr. 4.

Erverver er unntatt fra konsesjon dersom vedkommende er "eierens ektefelle, eller i slekt med eieren eller eierenes ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden" jf. § 5 nr. 1.

Den som er odelsberettiget til eiendommen trenger ikke konsesjon, jf. § 5 nr. 2. (Se nærmere under punkt 6.5 om hvem som er odelsberettiget).

Det viktigste unntaket i den nye loven er at erverv av "bebygde eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket" ikke lenger trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 4 nr. 4.

Dersom landbrukseiendom ikke overtas på odal eller av slektning som nevnt i § 5 nr. 1 og ikke er unntatt på grunn av eiendommens karakter, faller man tilbake på hovedregelen om at erverv av eiendommen er konsesjonspliktig.

## **5.3 -- Bo- og driveplikt ved overtakelse av landbrukseiendom**

### **5.3.1 --- Når gjelder bo- og driveplikten?**

Dersom landbrukseiendom, som på grunn av arealets omfang ikke er unntatt fra konsesjonsplikt, erverves av eierens ektefelle eller andre som nevnt under konsesjonsloven § 5 nr. 1, stilles det krav til bo og driveplikt.

Plikten går ut på at erverver "bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år". Driveplikten kan

alternativt oppfylles ved at jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i minst 10 år.

For erverver som overtar eiendom på odal, er bo og driveplikten regulert i odelsloven § 27. Reglene tilsvarer det som følger av konsesjonsloven, med unntak for den som overtar eiendom ved odelsløsning, jf. odelsloven § 27 første ledd. Dersom eiendommen overtas ved odelsløsning, kreves det at erverver bor og driver eiendommen i 10 år.

### 5.3.2 --- *Nærmere om bo- og drivepliktens innhold*

Bopliktens innhold er nærmere beskrevet i konsesjonsloven § 6. Eier må være registrert i Folkeregisteret som bosatt på den aktuelle eiendommen. Alternativt, dersom dette bokravet ikke er mulig å oppfylle fordi resten av familien er bosatt et annet sted, stilles det vilkår om at eier overnatter minst "50 prosent" av nettene på eiendommen og gir kommunen melding om hvordan boplikten vil bli ordnet. Kommunen avgjør på bakgrunn av meldingen hvorvidt boplikten er oppfylt, jf. forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 (vedtak om overføring av myndighet til kommunen m.v.).

Plikten går således ut på at erververen selv skal bo på og drive skogs- eller landbrukseiendommen. Plikten er personlig, slik at det ikke hjelper om noen bor der i erververs sted. Erverver må dessuten ha fast bosted der hele året. Bosettingen må skje på selve eiendommen, det er dermed ikke tilstrekkelig å bo på naboeiendommen. Høyesterett har slått fast at det avgjørende for hvorvidt boplikten er oppfylt, er hvor erverver reelt sett bor.

### 5.3.3 --- *Unntak fra bo- og driveplikt*

Unntak fra konsesjonsplikt og dermed boplikt følger som nevnt ovenfor av konsesjonsloven §§ 4 og 5. Foreligger det konsesjonsplikt etter loven, kan det søkes om fritak for bo- og driveplikt. Et slikt fritak er imidlertid personlig, og vil følgelig ha begrenset betydning for verdsettelsen og avgiftsgrunnlaget. Fritaket vil likevel ha betydning for verdsettelsen dersom det er gitt mottaker forut for overdragelsen av eiendommen eller dersom det er påregnelig at mottaker vil få innvilget søknad om fritak.

Søknad om fritak sendes kommunen, som etter delegasjonsbestemmelse av 30. mai 2000 selv har kompetanse til å gi fritak. Det er har vært mange som søknader, og fritak har også blitt innvilget i stor utstrekning. Hvorvidt det skal gis fritak, baserer seg på en vurdering av ulike momenter knyttet til formålene bak konsesjonsloven og begrunnelsen bak reglene om bo- og driveplikt. Det må antas at søknadsmassen blir vesentlig redusert som følge av det utvidede konsesjonsfritaket som følger direkte av loven.

Viktige hensyn ved vurderingen er bruksstørrelsen, avkastningsevnen og husforholdene på eiendommen. Videre legges det vekt på ønsket om å styrke og opprettholde bosettingen i området hvor eiendommen ligger. Det skal også tas hensyn til om

det er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord til andre jordbrukseiendommer (bare relevant vedrørende søknad om fritak for driveplikt), og dessuten i hvilken grad det er viktig å holde det aktuelle jordbruksarealet i hevd.

I forhold til eiendommer som ikke er overtatt på odell eller åsete, kan det i større grad legges vekt på samfunnsmessige hensyn enn ellers. I praksis vil det ofte gis fritak dersom eiendommen har lite produktivt areal og dessuten en dårlig avkastningsevne.

#### **Eksempel:**

Dersom det er tale om en eiendom hvor det ikke er tilknyttet odelsrett, som har vært benyttet som fritidseiendom og som ikke har potensiale for avkastning av drift utover til eget forbruk, vil det være stor mulighet for at det kan gis fritak for bo- og driveplikt. Dersom eiendommen ligger gunstig til, vil et slikt fritak kunne medføre en vesentlig økning i omsetningsverdien.

#### **5.3.4 ---      *Konsekvenser av brudd på bo- og driveplikt***

Reaksjoner ved overtredelse av konsesjonsvilkår reguleres i konsesjonsloven § 16. Det kan etter første ledd ilegges tvangsmulkt inntil forholdene er brakt i orden. Brudd på vilkår kan dessuten medføre at konsesjonen blir trukket tilbake. Eieren må da sørge for at eiendommen blir solgt til noen som kan få eller ikke trenger konsesjon, jf. § 16, tredje ledd. Gjøres ikke dette, kan eiendommen selges gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, jf. § 19.

### **5.4 -- *Verdsettelsesprinsippene benyttet ved overdragelse av ulike formuesobjekter***

#### **5.4.1 ---      *Småbruk – større bruk***

Landbruksdriftens omfang har stor betydning for verdsettelsen. En landbrukseiendom med liten drift vil ikke kunne nyte godt av produksjonstilskudd, melkekvoter og andre ordninger som bidrar til å høyne eiendommens verdi. Dessuten vil en slik eiendom som regel ikke ha dyr, maskinpark og annet som forutsetningsvis må foreligge for å anse driften for å være i gang. Muligheten for slike tilskudd faller således utenfor verddivurderingen.

Små landbrukseiendommer vil som regel ha begrenset næringsmessig betydning for eierne, og vil derfor ofte ha størst interesse, og i hvert fall verdi, som bosted eller som fritidsbolig. Konsesjonsmyndigheten har derfor akseptert et tillegg for bostedsverdi. Som følge av endrede konsesjonsregler, vil slike eiendommer som regel allerede i utgangspunktet være unntatt fra konsesjon.

Bostedstillegg aksepteres for eiendommer med lite ressursgrunnlag, der det dessuten ikke kan hevdes odelsrett til etter odelsloven § 2. Forutsetningen er at landbruket ikke har så stort jordbruksareal at det berettiger til produksjonstillegg i jordbruket. Videre må inntekten fra jordbruket bidra med bare en liten del av brukerens inntekt. Bostedstillegget må harmoniseres med boligpriser/tomtepriser for boligeiendommer i området. Det må ved vurdering av bostedstillegg imidlertid tas hensyn til at eventuell fortsatt drift ikke blir økonomisk uforvarlig.

Dersom det i planer etter plan- og bygningsloven er nedfelt at eiendommen skal benyttes til andre formål, får dette innvirkning på verdivurderingen. Skjæringstidspunktet er når kommunestyret har fattet vedtak om endret formål i reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Fra vedtakstidspunkt kan det ikke igangsettes tiltak i strid med det nye formålet, noe som vil innvirke på "antatt salgsverdi", jf. aal. § 11.

#### 5.4.2 --- *Bebyggelse*

Ved verdsettelsen av bebyggelse skal det, med mindre eiendommen kan selges fritt og dette antas å gi høyere verdi, legges til grunn en antatt gjenoppbyggingskostnad, hensyntatt nedskrivning av verdi som følge av slitasje og elde generelt.

Med gjenoppbyggingskostnad menes det det vil koste å bygge opp et tilsvarende bygg. Det skal imidlertid gjøres fradrag for såkalt "tidsmessighet", dvs. at dersom bygningen er gammel og upraktisk, og kanskje trenger modernisering, skal det gjøres fradrag for dette. I tillegg skal det vurderes hvilket behov som foreligger ut fra eiendommens produksjon og lignende. Dersom bygningen er større enn det driften tilsier, skal det ved vurderingen av gjenoppbyggingskostnaden derfor legges til grunn hva det vil koste å bygge en bygning som står i forhold til behovet, m.a.o. gjøre fradrag for den delen av bygningen som er uten betydning for driften. Begrunnelsen for at det skal gjøres et slikt fradrag, finner vi i lovens formål; prisen skal svare til hva en vanlig person kan bekoste og samtidig opprettholde næringen basert på den avkastningen den gir.

#### **Eksempel:**

Dersom det ved salg av landbrukseiendom overdras et stort, gammelt fjøs, og det kun i begrenset grad fortsatt er dyrehold, slik at kun halvparten av låven egentlig er nødvendig, må det vurderes hva det vil koste å bygge en ny låve med en størrelse som er tilpasset dagens behov.

#### 5.4.3 --- *Landbruksjorden*

Landbruksjorden vurderes ut fra et avkastningsprinsipp. Det legges vekt på å finne en verdi som avspeiler produksjonsegenskapene. Utgangspunktet blir at den avling jorden kan gi under normale

forhold er grunnlaget for avlingsverdien (produktpris fratrukket produktkostnader). Summen kapitaliseres med 4 %.

I praksis har det ved verdivurdering av landbruksjord vært lagt til grunn en pris på 2-4 kroner per kvadratmeter. For den beste fulldyrkede jorden har en i praksis lagt til grunn en pris på 4-5 kroner per kvadratmeter. For dårlig, udyrket jord må det foretas en tilsvarende skjønnsmessig reduksjon. Så fremt en har fått opplyst hvor mye dyrket mark eiendommen består av, skulle dette gi visse holdepunkter for fastsettelse av avgiftsgrunnlaget.

Konsesjonsmyndigheten har fastsatt en nedre verdigranse for fulldyrket jord som er fastsatt til:

Østlandet, Sørlandet, Vestlandet, Trøndelag dekar	1000 kroner per
Nord-Norge dekar	700 kroner per

Tallene som er nevnt er hentet fra M-3/2002 R-974 og M-4/2004 R-1075.

#### 5.4.4 --- Skog

Verdsettelse av skog vil avhenge av om skogen har høy, middels eller lav bonitet. Informasjon om dette får man ved å henvende seg den enkelte kommune, som sitter med førstelinjeansvaret, eller til fylkeslandbrukskontoret.

Verdivurderingen knytter seg til avkastning per kvadratmeter, men vil nødvendigvis måtte bli utpreget skjønnsmessig. Det blir tale om påregnelig avvirkningskvantum. Avkastningen må dessuten holdes opp mot kostnader ved produksjonen. Eksempelvis kan sprenging av vei for å lette fremkommeligheten redusere netto-avkastningen vesentlig. Kapitaliseringsrente for skog er 4 %, jf. M-7/2002 R-994. Ved fastsettelse av rentefoten er det lagt vekt på at høyere pris på skogeiendom kan føre til høyere investeringsnivå.

#### 5.4.5 --- Strandlinje

En strandlinje vil i stor grad kunne øke verdien av eiendommen dersom den først og fremst er tilknyttet eiendom som er tilknyttet bolig/fritidsbolig. På samme måte som ved småbruk må driftens omfang vurderes opp mot strandlinjens faktiske betydning. Dersom strandlinjen kan gi landbruksmessig avkastning, er det dette som skal legges til grunn. Tilsier derimot forholdene at strandlinjen ikke har slike muligheter, blir det spørsmål om det bør gjøres et pristillegg. Generelt sett har det av konsesjonsmyndigheten vært akseptert et pristillegg på mellom 10 000 og 50 000 kroner avhengig av type strandareal. Dette bør også avgiftsmyndigheten legge til grunn. Det skal imidlertid aldri legges til grunn markedsverdi for strandlinje.

#### 5.4.6 --- *Rettigheter som ligger til skog, utmark- og fjellarealer*

Dette vil typisk være jakt, fiske og utmarksbeite, men også kalkstensbrudd, grustak og vannfallsrettigheter faller innunder dette punktet. Verdiberegning foretas utfra kapitalisering av påregnelig nettoavkastning. Rettigheter til for eksempel jakt og fiske kan utgjøre store verdier. For utmarksbeite må det kunne tas utgangspunkt i leieverdi for beiterettigheter. En pris på 10 -100 kroner per dekar legges til grunn i M-3/2002.

#### 5.4.7 --- *Dokumentasjon*

Det bør fremlegges dokumentasjon på opplyste verdier. Foreligger det takst eller kostprisoppgave, skal slike innsendes. Skattedirektoratet har utarbeidet et eget opplysningsskjema for overdragelse av landbrukseiendom. Denne skal fylles ut og sendes sammen med arve- eller gavemelding. Det er viktig med en mest mulig detaljert beskrivelse. Dersom det legges ved fullstendig takst av nyere dato, er det ikke nødvendig å fylle ut og sende med opplysningsskjema for overdragelse av landbrukseiendom.

## 6 Odel

### 6.1 -- *Hvorfor er det viktig med kunnskap om odel?*

Det fins ikke noe "odelssertifikat", eller en annen måte å direkte dokumentere odelsrett på. Eneste måte å sjekke om noen er odelsberettiget og åsetesberettiget, er å kunne odelsreglene. Derfor skal det under dette punktet behandles hva som bestemmer hvorvidt noen har odelsrett.

### 6.2 -- *Hva kan være gjenstand for odelshevd?*

Hva som kan være gjenstand for odelshevd, reguleres av odelsloven §§ 1 og 2. Ifølge odelsloven § 1 kan "[o]delsrett hevdist til fast eiendom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik". Slik eiendom kalles odlingsjord, jf. odelsloven § 1 første ledd. Eiendom som det hviler odel på, kalles odelsjord, jf. odelsloven § 1 annet ledd.

Uttrykket "kan nyttast til landbruksdrift" omfatter både landbruk i drift og eiendommer som er egnet for landbruksdrift, uten at det nødvendigvis er slik drift i den aktuelle perioden.

Kravet til eiendommens størrelse er nærmere presisert i odelsloven § 2. Odelsloven § 2 ble endret i 2001, slik at arealgrensen for hva som kan regnes som odelseiendom er øket fra 10 dekar til minst 20 dekar jordbruksareal, eller andre retter osv. som tilsvarer minst 20

dekar jordbruksareal. Endringen trådte i kraft fra 1. september 2001, men "får ikke virkning for forhold der det etter tidligere regler er oppstått anledning til å bruke odels- eller åsetesrett før endringen her tar til å gjelde" ifølge overgangsbestemmelsene.

Eiendommen vil alltid regnes som odlingsjord dersom jordbruksarealet er minst 20 dekar. Med dette siktes til det faktiske jordbruksarealet, slik at den delen av en eiendom som ikke er egnet for jordbruk faller utenfor.

Dersom eiendommen har så mye annet "areal, rettar og lunnende" at den produksjonsmessige verdien tilsvarer minst 20 dekar jordbruksareal, vil eiendommen oppfylle vilkåret til odlingsjord, jf. § 2 annet punktum. "[L]unnende" har samme betydning som "herligheter", dvs. fordeler eller rettigheter av ulike slag.

Nedre grense for å bli regnet som odlingsjord er "5 dekar" med jordbruksareal. For skogeiendom er nedre grense "100 dekar" produktivt areal.

### **6.3 -- Hvilke eiendommer er unntatt fra odelshevd?**

Det er viktig å ha kjennskap til hvilke eiendommer som er unntatt fra odelshevd fordi det er en forutsetning for å tilstå åsetesfradrag ved avgiftsberegningen at vilkårene i odelsloven §§ 2 flg. er oppfylt, jf. odelsloven § 51.

I den forbindelse er det også viktig å vite hva som er samme driftsenhet. En eiendom kan for eksempel bestå av en rekke gårds- og bruksnumre og likevel anses som en driftsenhet.

"Odel kan ikkje hevdast på grunn til bergverk, fabrikk og andre industrielle føretak, når grunnen er etla til å tene det industrielle føremålet", jf. odelsloven § 3. Det må derfor foretas en vurdering av hva som er grunnformålet med driften; industri eller landbruk. I tvilstilfelle kan det legges vekt på om "industrivirksomheten" kan betraktes som "landbruksmessig", dvs. hvor vanlig det er at jord- og skogbrukere driver med den type virksomhet.

"Særskilt odelsrett kan ikkje hevdast til eit vatn, ein foss eller ei elv. Det same gjeld bruksrett over framand eigedom", jf. § 4 første ledd. Når vann, foss eller elv ligger opptil jordbrukseiendom, kan det hevdes odel også på disse, men de utgjør selv ikke den delen som gjør eiendommen odelsberettiget, og "eit vatn, ein foss eller ei elv" kan således heller ikke isolert sett oppnå status som odelsjord. Dette er en innskrenkning i forhold til det som gjaldt tidligere.

Imidlertid fører ikke nødvendigvis det å tappe vann fra skogsvann i en stor skogeiendom med aktiv skogsdrift til kraftproduksjon til at eiendommen mister karakter av å være landbrukseiendom, og heller

ikke til at eiendommen ikke kan anses som én driftsenhet der også kraftverket inngår i eiendommen med påhvilende odelshevd.

”Odelsrett kan heller ikkje hevdast til sameigepart, med mindre parten ligg til særskilt registrert grunneigedom”, jf. § 4 annet ledd. Tidligere var det anledning til å hevde odel til sameiepart, slik at en ble ansett for å hevde odel til sin brøkdel. Etter gjeldende rett vil odelshevdstiden avbrytes dersom for eksempel søsken overtar eiendommen sammen. Om eiendommen senere går over på én av dem, starter odelshevdperioden på nytt fra start.

Dersom et området ”ved stadfest reguleringsplan er lagt ut til byggeområde, trafikkområde eller friområde” kan det ikke hevdes odel på grunnen i dette området. Dette følger av odelsloven § 5 første ledd. Det er ikke lenger praksis at departementet stadfester reguleringsplanen. Regelen blir derfor å tolke på tilsvarende måte der kommunen har vedtatt planen uten at den er påklaget. Planen får fristavbrytende virkning for hevden i samme øyeblikk som den er vedtatt, med mindre den er påklaget.

Det reiser seg umiddelbart et spørsmål om hva som skjer med allerede hevdet odelsjord som blir regulert til annet bruk. Av odelsloven § 23 følger at ”[e]igedom som etter skifte av tilhøva ikkje lenger fyller vilkåra for odlingsjord etter § 2”, ikke kan løses på odel. For åsetesretten har man en tilsvarende regel i § 51 annet ledd om at odelsjord som ikke fyller vilkårene for odlingsjord ”på den tiden arvelater døyr”, ikke går inn under åsetesretten.

Etter konsesjonsloven er utbyggingsgrunn i generalplan med tilknyttet stadfestet vedtekt tillagt samme virkning som stadfestet reguleringsplan. Arealbruken antas imidlertid å være mindre detaljert og løsere gjennomarbeidet, slik at en generalplan i forhold til bestemmelsen om fristavbrytende virkning i odelsloven § 5 ikke likestilles.

En fylkesplan eller kommuneplan antas ikke å være til hinder for odelshevd, ettersom denne typer planer har et oversiktspreg og ofte er langsiktige, samtidig som realiseringen er langt mer usikker. Derimot antas en vedtatt bebyggelsesplan å ha fristavbrytende virkning, fordi den er mer konkret og ofte gjelder for et avgrenset område.

Det bemerkes at også endring i strøkets karakter kan medføre at eiendommen er unntatt fra odelshevd. Dette er blant annet lagt til grunn i Bergli-dommen, Rt. 1967 side 1009, som egentlig gjaldt åsetesrett, der retten fant at en eiendom 9 da. i Asker kommune ikke kunne overtas i kraft av åsetesrett fordi strøkets karakter hadde endret seg i den grad at det for fremtiden var lite trolig at den ville benyttes til landbruksdrift.

For grundigere gjennomgang henvises til Thor Falkanger: Odelsrett og åsetesrett kapittel 2.

## 6.4 -- Odelshevdstiden

Et vilkår for odelsrett er at odleren har hatt full eiendomsrett i 20 år, jf. odelsloven § 7 første ledd. Denne regelen har ikke vært endret siden 1857.

Odelshevdstiden kan avbrytes som følge av endrede planer for eiendommen som nevnt under punkt. 6.3.

## 6.5 -- Hvem kan få odelsrett?

I tillegg til odleren selv, får også etterkommerne hans odelsrett dersom noen av "foreldra, besteforeldra eller sysken av foreldra har ått eigedomen med odel".

Dette er en vesentlig innskrenkning i forhold til det som gjaldt tidligere. Etter den tidligere regelen hadde enhver som nedstammet fra odleren odelsrett, uten begrensning nedover i slektsleddene eller utover i sidelinjene. Dette kunne i lengden bli relativt uoversiktlig, og lovgiver fant det derfor nødvendig å foreta en grundig innskrenkning.

Etter någjeldende regel tas det fremdeles utgangspunkt i odleren. Odleren selv får odelsrett etter 20 års eiertid. Det foreligger ingen aldersbegrensning for retten til å hevde odel.

Etter den nye loven kan odelsrett som følge av eiendomsoverdragelse erverves, men ikke tapes. Reglene er ikke vesensforskjellige fra de som gjelder etter konsesjonsloven.

I henhold til rettspraksis er "ått eigedomen med odel" et vilkår av rent formell karakter. Det vil si at eieren ikke trenger å ha utført reelle eieroppgaver. At vedkommende overtar eiendommen for å sikre en annens odelsrett og deretter umiddelbart overfører eiendommen videre, er derfor ikke til hinder for at bestemmelsen får virkning.

### Eksempel:

En åtti år gammel dame overtar en eiendom på odel for straks å overføre den videre til en yngre slektning. Det er åpenbart at hun ikke selv har interesse eller evne til å drive gården, men kun overtar med det formål å gjøre slektningen odelsberettiget. Dette er etter en formalistisk tolkning av eierbegrepet en gyldig fremgangsmåte.

=

Et barn må ha vært født før eiendommen gikk over på noen utenfor den odelsberettigede krets for å kunne gjøre odelsrett gjeldende, jf. odelsloven § 8 første ledd.

Barn født utenfor ekteskap har i dag i utgangspunktet de samme rettigheter som barn født innenfor ekteskap, jf. odelsloven § 9 første ledd. Dette er nytt med loven av 1974. Etter odelsloven § 78 gjelder

den nye regelen kun for de som er født etter 1965. For barn født før 1965 må faren lyse barnet i "Kuld og kjønn" for at barnet skal få odelsrett. Er dette gjort, blir imidlertid odelsretten å regne fra barnets fødsel.

Det kan i visse tilfelle slå uheldig ut at et barn fra utenomekteskapelig forhold skal kunne gjøre odelsrett gjeldende på bekostning av barn oppvokst i ekteskap. I Ot.prp. nr. 59 side 19-20 er nevnt som eksempel at barnet har hatt lite kontakt med faren og ingen tilknytning til gården, og faren senere har giftet seg og drevet gården med en han har felles barn med. Barna som har vokst opp på gården har nærmere tilknytning til den og må antas å ha bedre forutsetninger for å drive den. Ifølge forarbeidene kommer da regelen i odelsloven § 21 inn med full tyngde. I henhold til denne bestemmelsen kan odelsrettshaver som ønsker å løse en eiendom på odel fra et yngre søsken som har overtatt den etter foreldrene, nektes å gjøre sin rett gjeldende, dersom det etter forholdene ville være "klårt urimeleg" om den eldre fikk drive den yngre bort.

Adoptivbarn får odelsrett. Tidligere kunne adoptivbarn ikke få odelsrett for seg og sine etterkommere. De kunne imidlertid overta adoptivforeldrenes gård dersom de hadde bodd på eiendommen i minst 10 år. Endringen skjedde ved adopsjonsloven av 28. februar 1986 § 13 der det er slått fast at adoptivbarn skal ha samme rettsstilling som om de var biologiske barn, samtidig som deres rettsstilling i forhold til de biologiske foreldrene faller bort.

## **6.6 -- Prioritetsrekkefølgen**

Eldre søsken går foran yngre "med seg og si line", jf. odelsloven § 12 første ledd. Tidligere gikk brødre foran søstre, men dette ble endret i 1965. Dette betyr at for odelsberettigede født før 1965 gjelder de kjønnsbaserte prioritetsreglene, mens for odelsberettigede født etter 1965 gjelder de kjønnsnøytrale prioritetsreglene.

"[M]ed [...] si line" siktes til hans eller hennes etterkommere. Dette innebærer at også etterkommerne til den av søsknene med best prioritet vil gå foran den neste av søsknene i prioritetsrekkefølgen.

For adoptivbarn knytter skjæringstidspunktet seg til adopsjonstidspunktet, jf. § 12 annet ledd. Dette gjelder også ved adopsjon av fosterbarn og særkullsbarn, selv om disse allerede i lang tid kan ha tilhørt familien. Der to eller flere blir adoptert samtidig, går prioriteten etter alder, jf. Rt. 1984 side 1339.

Dersom ektefeller sammen har hevdet odel på en eiendom etter reglene i odelsloven § 15 får de lik odelsprioritet. I disse tilfellene står særkullsbarn tilbake for fellesbarn, jf. odelsloven § 13 første ledd. Imidlertid er det i praksis mest vanlig at kun den ene av ektefellene har odelsrett.

Mellom søsken og deres linje gjelder førsteretten til odelsjord kun "ein eignedom", jf. § 14. Med "eignedom" siktes trolig til driftsenhet, slik det følger av jordlovens regler.

## **6.7 -- Pris ved avhendelse av odelseiendom**

Ved overtakelse av landbrukseiendom er det en rekke bestemmelser som regulerer pris, men at eiendommen er påheftet odel har i seg selv ingen prisregulerende virkning. Odelslovens regler om odelstakst kommer bare til anvendelse ved odelsløsning.

I prinsippet er det tingretten som fastsetter odelstakst. Det er imidlertid ingen hindring for at partene på andre måter kommer til enighet om løsningssum, men den kalles da ikke "odelstakst". I odelsloven § 49 er det gitt anvisning på fastsettelse av løsningssummen ved odelstakst:

=

*"Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eignedomen som er naturleg og påreknelig etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eignedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål.*

*Reglane i første stykket gjeld tilsvarande for verdsetjinga av odelseiendom når nokon på arveskifte eller skifte mellom ektemakar tek over eignedom i kraft av odelsrett."*

Det blir således tale om en verdsettelse på grunnlag av hva som må anses som en naturlig og påregnelig avkastning av eiendommer av landbruksmessig art. En måte partene kan finne denne verdien, er først å foreta en beregning på bakgrunn av regler gitt i Rundskriv M-4/2004 R-1075 jf. M-3/2002 R-974, for deretter å foreta en skjønnsmessig nedjustering på bakgrunn av antatt faktisk avkastning. Dette vil nødvendigvis måtte bli svært skjønnsmessig.

Dersom en odelsberettiget arving som ikke har åsetesrett får en gård overført til seg, må avgiftsmyndigheten akseptere en verdsettelse tilsvarende antatt odelstakst, jf. aal. § 11.

Retten til å få gården verdsatt til odelstakst gjelder både ved overdragelse i live og ved skifte av dødsbo.

Motsetningsvis gjelder retten til å få gården verdsatt til åsetestakst kun dersom arvelater er død. Dette følger av lovens ordlyd.

=

## **7 Verdsettelse av landbrukseiendom som er gjenstand for åsetesrett – arveavgiftsloven § 14 fjerde ledd**

### **7.1 -- Hva er åsetesrett?**

Det følger av odelsloven § 51 at "[n]år eigaren av odelsjord eller odlingsjord døyr og jorda går i arv til etterkomarane hans, har ein av desse rett til på skifte å få denne utlagt til seg" på vilkår som fremgår i odelsloven kapittel XII. Denne retten kalles åsetesrett.

Åsetesrett er en kvalifisert arverett som tilkommer den nærmeste blant siste eiers avkom. Den går ut på å kunne overta arvelaters eiendom udelt og etter "billig takst". Åsetesretten er ingen løsningsrett, slik som odelsretten. Fordi åsetesretten er knyttet til odelseiendommer, eller eiendommer det kan hevdes odel på, vil imidlertid den åsetesberettigede arving i all hovedsak også ha odelsrett.

## **7.2 -- Formål med åsetesrett**

Åsetesreglene er gitt for å lette generasjonsskifter i landbruket hvor det er flere søsken. En har søkt å hindre at den som skal overta eiendommen kommer i en situasjon hvor vedkommende økonomisk sett ikke klarer å overta fordi vederlaget til søsken settes for høyt.

## **7.3 -- Bestemmelsens ordlyd**

=

*"Når fast eiendom som er gjenstand for åsetesrett, overtas på skifte av åsetesberettiget arving i henhold til skiftetakst, legges denne til grunn for avgiftsberegningen selv om arvingen ikke er best åsetesberettiget.*

*Overtas eiendom av åsetesberettiget arving uten at overtagelsen skjer i henhold til skiftetakst eller overtas den av annen slekting i rett nedstigende linje, settes verdien til tre fjerdedeler av den antatte salgsverdi.*

*Det samme gjelder når arvelateren i levende live overdrar fast eiendom som er gjenstand for åsetesrett til slekting i rett nedstigende linje.*

*En arving kan ikke fra samme arvelater kreve verdsettelse etter disse reglene for mer enn én eiendom eller de andeler han mottar i en eiendom.*

*Ektefeller eller samboere ansees i denne henseende som én arvelater, selv om ekteskapet eller samboerskapet er opphørt ved døden."*

=

### **7.3.1 --- Skiftetakst**

Det siktes her til skiftetakst gjennomført av tingretten etter skifteloven, jf. skifteloven § 125 annet ledd. Av skifteloven § 62 fremgår at den "åsetesberettigede loddeier kan kreve sig avdødes jordegods utlagt på skiftet. [...] [H]vis åsætestaksten i forbindelse med boets øvrige midler ikke er tilstrekkelig til å skaffe dekning for gjelden, må den åsætesberettigede tilskytte det manglende, dog ikke utover full takst."

=

Hva som er åsetestakst, fremgår av odelsloven § 56:

*”Åsetesarvingen har krav på at det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med eigedomen. Åsetestakst må ikkje setjast høgare enn verdien av eigedomen ved odelstakst.*

*Det som er sagt i første stykket gjeld og om det er ein attlevande ektemake mellom bueigarane.”*

Dette innebærer at en tar utgangspunkt i kriteriene for odelstakst, men legger overtakerens økonomiske forhold til grunn. Dersom overtaker for eksempel har stor gjeld, må dette tas med i betraktningen ved fastsettelsen av åsetestakst. På denne måten sikres overtakeren en realistisk mulighet til å drive gården, men på bekostning av søsknene.

### 7.3.2 --- ”Antatt salgsverdi”

Etter aal. § 14 fjerde ledd annet punktum skal verdien av landbrukseiendom som er gjenstand for åsetesrett og som overtas av åsetesberettiget arving, fastsettes til  $\frac{3}{4}$  av den antatte salgsverdien.

Med dette forstås at overtakessummen i utgangspunktet legges til grunn, men at avgiften aldri skal beregnes av en lavere sum enn det som fremkommer ved å legge  $\frac{3}{4}$  av den fulle salgspris til grunn.

Med ”antatt salgsverdi” sikter lovgiver i utgangspunktet til markedsverdi. For landbrukseiendom vil markedsverdien være tilbud og etterspørsel med fradrag for restriksjoner på omsettelse og pris. Dette vil tilsvare høyeste pris som kan aksepteres av konsesjonsmyndigheten, se punkt. 5.1. Av denne skal det således i relasjon til arveavgiftsberegningen trekkes fra en fjerdedel.

### 7.3.3 --- Hvem kan benytte seg av åsetesretten?

Åsetesretten tilkommer overdragere livsarvinger. Dersom eier har egne barn, er det den best odelsberettigede av disse som har best åsetesrett. Åsetesretten tilkommer hele overlaters/arvelaters arvegangslinje.

Retten følger i utgangspunkt et aldersprinsipp, slik at den eldste av søsknene har best prioritet, uavhengig av kjønn.

Barn født utenfor ekteskap får odelsrett etter faren, jf. § 9 første ledd. Dette er nytt i forhold til den gamle odelsloven av 1821.

Adoptivbarn og etterkommere av adoptivbarn får åsetesrett med prioritet etter adopsjonstidspunktet, jf. odelsloven § 52 annet ledd.

Stebarn faller utenom reglene. De er ikke i rett nedstigende linje. Begrunnelsen for en slik begrensning er at et av hovedformålene med reglene om odels- og åsetesrett er å beholde gården innen slekten. Bestemmelsen kan falle uheldig ut dersom eier står uten nære slektninger og heller ikke har livsarvinger, men derimot et stebarn.

Også testamentsarvinger faller utenfor, men mindre den begunstigede i tillegg er arving i rett nedstigende linje.

I relasjon til arveavgiften godtas åsetesfradrag for enearving. Ved praktisering av reglene er det foretatt en avveining mellom formålet som knytter seg til at utbetaling av søsken ikke skal medføre en økonomisk hindring og det urimelige i situasjonen at enebarn ikke nyter godt av tilsvarende gunstige ordning.

Åsetesfradrag godtas for de tilfeller der flere åsetesberettigede overtar landbrukseiendom i fellesskap.

Åsetesretten opprettholdes selv om eiendommen ikke overføres direkte til livsarving, men først overtas etter at gjenlevende ektefelle har sittet med eiendommen etter reglene i odelsloven §§ 34-36.

Ved odelsløsning av eiendommen kan imidlertid mottaker ikke nyte godt av den gunstige verdsettelsen etter aal. § 14 fjerde ledd. I slike tilfeller er det ikke eiendommen i seg selv som er gjenstand for vurdering, men løsningsretten, og man er dermed utenfor bestemmelsens anvendelsesområde.

#### 7.3.4 --- *Hva er gjenstand for åsetesrett?*

Hva som er gjenstand for åsetesrett er etter odelsloven kap. XII odels- eller odlingsjord. Nærmere beskrivelse av størrelse o.l. av landbrukseiendom gis i lovens §§ 1 og 2. Det er ikke nevnt i lovteksten hva som skal høre til en slik landbrukseiendom. Etter teori og praksis medregnes den faste eiendom med bygninger, tilbehør og rettigheter, derimot ikke besetning, redskap o.l. Melkekvoter hører med i grunnlaget for verdsettelse av eiendom som er gjenstand for åsetesrett, slik at det gis åsetesfradrag for kvotene.

For bortfestede boligtomter som utgjør en del av et hovedbruk og som overføres til arving sammen med hovedbruket, vil arvingen ha krav på åsetesfradrag i den samlede verdi av hovedbruket og festetomtene, forutsatt at festetomtene inngår i det som betraktes som odlingsjord etter odelsloven §§ 5, jf. 22.

Dersom arvelater etterlater seg flere gårder, har den åsetesberettigede bare krav på å overta én av eiendommene, odelsloven § 53, jf. § 14 fjerde ledd.

Dersom begge foreldre er eiere av hver sin gård som barnet har åsetesrett til, kan retten bare benyttes ved én av overdragelsene.

Dette fremgår av siste setning; Ektefeller/ samboere regnes som én arvelater, uavhengig av om de lever sammen eller har skilt seg.

### 7.3.5 --- *Grensen mellom én og flere driftsenheter*

Det kan lett oppstå spørsmål om overdragelsen omfatter en eller flere enheter. Dette kan få stor betydning for avgiftspliktige, og det er derfor viktig å være oppmerksom på problemstillingen.

Det foreligger en del rettspraksis om grensedragningen mellom én og flere driftsenheter. Vurderingen beror på en rekke forhold hvor også skjønnsmessige momenter kommer inn.

Et grunnleggende vilkår er at det faktisk har vært samdrift mellom brukene. Jo sterkere samdrift og jo lengre tid den har pågått, desto større grunn er det til å betrakte det som én driftsenhet.

Det stilles ikke krav om at en enhet skal være så stor at den gir tilstrekkelig utkomme for en hel familie, men dersom driften er mer omfattende, kan dette trekke i retning av at eiendommen består av flere driftsenheter.

Særskilt matrikulering tillegges i henhold til rettspraksis liten vekt. Derimot vil avstand mellom brukene av slik grad at det får driftsmessig betydning tillegges stor vekt.

For grundig gjennomgang av dette spørsmålet, henvises til Thor Falkanger: Odelsrett og åsetesrett, kapittel 10.

### Nærmere om melkekvoter

Melkekvoter er en rettighet av en spesiell karakter; den er politisk fremforhandlet for å tilpasse produksjon av melk. Kvoten er knyttet til et bestemt gårdsbruk, men likevel slik at den kan selges. Melkekvoten følger med når gårdsbruket skifter eier, både ved salg, tvangssalg og arv. I panterettslig forstand er det antatt at kvoten inngår i pantsettelsesgrunnlaget for fast eiendom. Ved et arveskifte vil de øvrige arvinger ikke kunne kreve melkekvoten vurdert for seg, den skal vurderes sammen med eiendommen. Det er ikke anledning til å selge melkevotet fra en eiendom det er reist odelsløsningssak på, kvoten vil her følge gården uten særskilt godtgjøring.

Når melkekvoten ved kjøp, tvangssalg, pantsettelse og arv hører med til eiendommen, tilsier hensynet til sammenheng i rettssystemet at den også i arveavgiftsmessig sammenheng gjør dette.

Restverdien på en gård uten melkevotet vil være svært varierende. Når verdien på et melkebruk som sådan skal vurderes, bør dette derfor gjøres samlet gjennom en vurdering av kvote og eiendom under ett, som en gård i drift. Melkekvoten er ofte avgjørende for om det overhodet er noe ressursgrunnlag og dermed mulig å

opprettholde eiendommen som en landbrukseiendom i drift. Hvis kvoten holdes utenfor ved verdsettelsen, vil det bli gitt et åsetesavslag på en resteiendom som i noen tilfeller ikke lenger har noen selvstendig verdi som landbrukseiendom, mens det som gjør eiendommen til et virksomt gårdsbruk, melkekvoten, holdes utenfor. For å få en praktikabel regel, må dette gjelde uavhengig av om en gård etter en konkret vurdering har selvstendig verdi uten kvoten eller ikke.

Melkekvoter skal således høre med i grunnlaget for verdsettelse av eiendom som er gjenstand for åsetesrett, slik at det gis åsetesfradrag for kvotene.

### Nærmere om produksjonstilskudd

Produksjonstilskudd er et tilskudd fra Staten, sammensatt av flere tilskuddsordninger (areal- og kulturlandskapstilskudd, tilskudd til husdyr, tilskudd til bevaringsverdige storferaser etc). Tilskuddet tildeles to ganger årlig på grunnlag av søknad og beregnes ut fra driftsenhetens status på to registreringspunkt, jf. forskrift av 22. mars 2002 nr. 283 om produksjonstilskudd i jordbruket.

Søknadsfristene er to ganger i året, 20. januar og 20. august, og utbetalingene skjer henholdsvis i juni og februar. Tilskuddet baserer seg på den faktiske tilstand 31. juli og 1. januar. Tildelingen er personlig, og utbetaling skjer derfor til den som søkte. Dette innebærer at dersom det er skjedd en overdragelse av eiendommen mellom tidspunktet da søknaden ble sendt og utbetaling skjedde, vil produksjonstilskuddet likevel gå til den som søkte, som tilskudd i etterkant.

I landbrukstakster vil forventet produksjonstilskudd som regel tas med i verdivurderingen. Ved NBT (Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt) -takster fremgår dette av selve takstskjemaet. Dette er mulig å skjønnsmessig forhåndsbergne fordi man i veiledning til søknad, gitt på bakgrunn av jordbruksforhandlingene, har fått oppgitt hva slags tilskudd man kan forvente, uten at dette likevel er bindende. Det er således ikke produksjonstilskuddet isolert sett som avgiftsberegnes, men påregnelig produksjonstilskudd som får innvirkning på eiendommens verdi.

Selger og kjøper vil ofte avtale seg i mellom at tilskuddet skal overføres til kjøper. Hvis produksjonstilskuddet er ment å tilfalle mottaker av gården, blir dette i utgangspunktet å anse som avgiftspliktige midler såfremt det ikke er ytt tilsvarende vederlag. Dersom det foreligger avtale om overføring av produksjonstilskudd, må overføringen betraktes på lik linje med andre overføringer og eventuelt innrapporteres til avgiftsmyndigheten.

Er produksjonstilskudd ikke oppført og gårdens størrelse tilsier at produksjonstilskudd foreligger, bør avgiftsmyndigheten innhente informasjon om hvorvidt mottaker av gården er tiltenkt midlene, og om tilskuddet inngår i beregning av overdragelsesprisen. Dersom vederlaget for eiendommen er redusert i samsvar med forventet produksjonstilskudd, må rådighetstidspunktet settes lik tidspunktet

for eiendomsoverdragelsen. Annerledes blir det der vederlaget settes høyere, og tilskuddet utbetales til kjøper så snart selger mottar det. Denne ordningen tilsvarer et lån, og rådighetstidspunktet må fastsettes etter en konkret vurdering.

## **7.4 -- Andre fordringer**

Det er ikke uvanlig at kjøpekontrakten har bestemmelser om andre etterbetalinger som skal tilfalle ny eier. Det kan være etterbetalinger fra for eksempel meieri eller slakteri. Beløpenes omfang er som regel ikke avklart ved innsendelse av gavemelding.

Også dette er fordringer som knytter seg til driften og overdrager. De blir således å anse som avgiftspliktige. På samme måte som ved produksjonstilskudd, bør også her avtale etterspørres dersom det ikke fremgår av saken. Avgiftspliktig bør gjøres oppmerksom på plikten til å oppgi de eksakte beløpene så snart de er klare. Fordringene avgiftsberegnes så snart de er innfridd.

## **7.5 -- Kårrettigheter**

Kårytelse er skattepliktig inntekt for den som mottar ytelsen, og skal føres opp i selvangivelsen/lønnsinnberettes hvert år.

Kårrettigheter kan bestå av borett (kårbolig) eller andre kårrettigheter, som rett til så mye ved en har bruk for til egen nytte, rett til fiske, rett til potetinnhøsting for eget bruk osv. Kårrettigheter blir å verdiberegne som fradrag i det overtaker mottar. Avkastning må legges til grunn og deretter kapitaliseres etter reglene i arveavgiftsloven § 13.

Det har vært hevdet fra takseringshold at en kårheftelse må hensyntas i taksten dersom man skal komme frem til antatt markedsverdi, og at fradraget for inntektsnytelse etter § 13 må komme i tillegg. Skattedirektoratet aksepterer imidlertid ikke en slik verddivurdering ved fastsettelse av arveavgiftsgrunnlaget fordi dette ville medføre dobbelt fradrag for inntektsnytelsen.

## **8 Rådighetstidspunktet der overdrager forbeholder seg rett til kårbolig**

Ved spørsmål om når rådigheten over gårdsbruk er gått over på mottaker, må det foretas en nyansert vurdering av driftens omfang og avkastning i forhold til boligen(e)s verdi. Dette skyldes at boligen

i mange tilfeller vil være mer verdifull enn driften. Spesielt gjelder dette etter at en ved verdivurderingen har innført et boligtillegg.

Det må etter dette vurderes om driften isolert gir større årlig avkastning enn det den årlige avkastningen som retten til kårbolig vil gi, med andre ord, dersom drift og kårbolig ses under ett blir det avgjørende hvilken av delene som overstiger 50 % av den totale verdien. Størrelse på selve eiendommen vil isolert sett ikke være av betydning, ettersom det også er andre forhold enn størrelsen som er avgjørende for en eiendoms verdi. Etersom verdsettelse av landbrukseiendom i utgangspunktet er svært skjønnsmessig, er det vanskelig å gi mer presise angivelser enn dette.

Dersom driften er av størst verdi, anses rådigheten for gått over etter aal. § 2 tredje ledd på tross av kårrettigheten. Er kårrettigheten imidlertid av størst verdi, må det foretas en nærmere vurdering etter vanlige prinsipper. Dette innebærer at der slikt forbehold er gjort vil rådigheten ved overdragelse av småbruk ofte ikke kunne anses gått over, og et forbehold om eksklusiv boretts bør derfor medføre utsatt avgiftsplikt.

## 9 Driftsløsøre

Utgangspunkt og hovedregel er at driftsløsøret skal verdsettes til "antatt salgsverdi" etter aal. § 11.

Dersom salget av driftsløsøret skjer samlet, blir skal det verdsettes som et samlet salg. For å finne antatt salgsverdi, må det derfor avgjøres hvilken betydning det har for verdsettelsen at driftsløsøret selges samlet, og dette kan avhenge av om driften skal fortsette eller ikke.

Det må antas at mottakerne ved å kjøpe et samlet driftsløsøre tilhørende gården både vil spare tid og krefter, fordi de selv slipper å gå til innkjøp av enkeltgjenstander. På den måten kan det være gunstig for mottaker å overta et samlet driftsløsøre. Dessuten må det legges til grunn at det er svært gunstig for mottakerne å ha muligheten til å kjøpe alt driftsløsøret brukt, fordi det gir mulighet til å spare betydelige beløp i forhold til om man skulle ha kjøpt nytt. Dette trekker i retning av at det ikke bør foretas en prosentvis reduksjon ved samlet salg.

På den annen side har kjøper ingen mulighet til å "skumme" varene, men er nødt til å overta også ukurant driftsløsøre. Det vil som regel heller ikke følge med garanti eller serviceansvar som hos en forhandler, og gjenstandene vil som regel ikke være gjennomgått, rengjort og satt i stand ved overtakelse. Selger vil på sin side som følge av manglende marked ha vanskeligheter med å få solgt driftsløsøret på annen måte enn som samlet salg til den som skal overta gården. Dette kan tilsi en prosentvis reduksjon ved samlet salg.

I taksten må det tas hensyn til om det følger med garanti/serviceansvar og om driftsløsøret er rengjort eller satt i stand. Det er et velkjent prinsipp at tilbud og etterspørsel får innvirkning på salgsverdien, noe som derfor også må legges til grunn i taksten.

Dersom avgiftspliktige hevder at verdien i utgangspunktet er satt for høyt, blir det et spørsmål om det er noe feil med taksten, ettersom den skulle vært foretatt ut fra hvordan maskinparken fremsto ved taksering. Har den som takserte driftsløsøret ikke hatt kjennskap til salgsforutsetningene, og dette har hatt innvirkning på hvorvidt de oppførte verdiene er korrekte, bør det innhentes en ny og korrekt takst. Det er ikke anledning til å foreta et generelt standardisert avslag på takst i de tilfeller hvor salget skjer samlet.

## 10 Problemstillinger av skattemessig art

### 10.1 Realisasjon

Når det gjelder spørsmål vedrørende skatt/skattefritak på gevinst ved eventuelt senere salg av landbrukseiendom, melkekvoter, landbruksløsøre mv. henvises det nærmere til Lignings-ABC.

### **10.2 Ligningsverdiens betydning for verdsettelsen**

Det er tidligere anført at 4 x ligningsverdien kan legges til grunn ved beregning av eiendommens verdi. Dette slår imidlertid svært ofte feil ut og en slik praksis er dermed fragått. Det er således kun "antatt salgsverdi" som er retningsgivende ved fastsettelse av avgiftsgrunnlaget.

### **10.3 Rapporteringsplikt**

Ligningsmyndigheten plikter i henhold til § 2 i forskrift av 9. desember 1969 å sende melding til arveavgiftsmyndigheten dersom det foreligger salg til underpris eller det oppdages at en sannsynlig gavetransaksjon har funnet sted. På samme måte plikter arveavgiftsmyndigheten å sende melding til ligningsmyndigheten når det er foretatt beregning på arv eller gave.