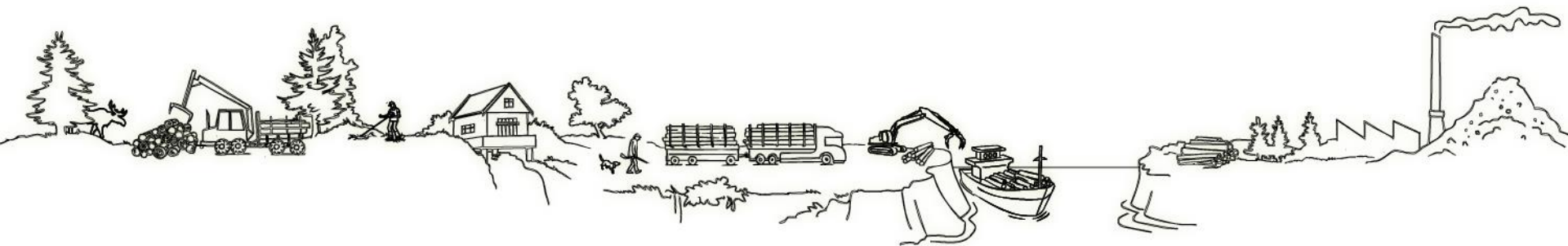




NORSKOG
-på skogeierens side
www.norskog.no

Generasjonsskifte Mer enn tall og skatt



Yngve Holth

02.11.2017

En dag, min sønn, skal
alt dette bli ditt
problem.





Generasjonsskifte. Hva er realitetene?

- Landbruket er ikke hva det en gang var
 - Det er ikke lenger «kamp» mellom søsknene om å overta en eiendom
 - Attraktiviteten i eiendommer avhenger av type eiendom og beliggenhet (mht arbeidsmarked)
- Og dette utløser de to store spørsmålene:
Er det i det hele tatt noen som bør overta?
Og: Skal vi ikke selge i stedet for?



Generasjonsskifte. Prising

- Vet vi noe om hva som er vanlig?
- Debatten om prisregulering knyttes ofte opp mot generasjonsskifte. Åsetesverdi
- Erfaringen:
 - generasjonsskifte går ut på å selge til en som ikke har egenkapital.
 - åsetesverdi er 75 % av markedsverdi. En uten egenkapital kan ikke betale 75 % av markedsverdi.
 - prisreguleringen løser ikke generasjonsskifte
- Kjøpesummen kommer i stand som et resultat av en prosess mellom to parter. Blir som regel «billig».



Hvem deltar i prosessen?

- Dette er det et enkelt svar på:
- Kjøper og selger
- Fokuser på hvem som er beslutningstager(e).



Hvem er kjøper?

- Sønn – datter (eller andre slektninger). Ikke svigersønn eller svigerdatter.
- Særeie eller felleseie (gaveandel)
- Begge formuesforhold må administreres.

Rettigheter og kårforpliktelser?

- Forskjell på 2017 og 1950
- Husk på at det er heftelser
- Hvor mye er de verdt dersom forholdet skjærer seg?
- Hvem skal ha rettigheter?





Forkjøpsretter og arveforskudd

- Forkjøpsrett ikke helt uvanlig. Argumenter for og mot
- Husk at dette nå er lovregulert (25 år)
- **Gaver (underprising = gavesalg) er ikke forskudd på arv.**
Har arvelataren gitt ei monaleg gåve utan at dei andre livsarvingane har fått tilsvarende verdier, skal gåva avkortast i arven til mottakaren som forskot dersom arvelataren har fastsett det eller det blir godtgjort at avkorting vil vere i samsvar med føresetnadene til arvelataren.
- **Arveforskudd (avkortning) er et godt verktøy**



Urådigheter mv

- Pantsettelsesforbud
- Salgsforbud
- Fradelingsforbud
- Enkelte begrensninger i lovverket
- Vanskelig å «bli kvitt»
- Vanskelig å spå om fremtiden
- Dersom aktuelt – jr. vil tilpasse seg
- 2 erfaringer:
 - Vurder sterkt om det er riktig å forsøke å skape seg evig liv gjennom klausuler
 - Vurder om klausuler er egnet til å oppveie en mislykket barneoppdragelse



Gevinstdeling

- **Odl. § 57:**

Dersom nokon som har overtatt jord på skifte i medhald av åsetes- eller odelsrett eller ved odelsløysing, **innan 10 år avhendar jorda** med ein monaleg vinst, skal det skje eit etteroppgjer dersom dette blir kravt av nokon medarving eller av saksøkte i løysingssaka. Saksøkte i løysingssaka må vere syskenbarnet til saksøkjaren eller i nærare slektskap.

Det skal også skje eit etteroppgjer i samsvar med reglane i første stykket der jord er overført til ein etterkomar av eigaren etter åsetesliknande prinsipp. Det same gjeld der nokon har overtatt jord ved friviljug avhending dersom det må reknast med at det elles ville ha blitt odelsløysing.

- **Den ukjente bestemmelsen – betydelig inngrep i den private eiendomsrett. EMK?**
- **Frivillige avtaler var lettere å håndtere.**



Generelle råd

- Tidsfaktoren er viktig
 - Informasjon til rett person til rett tid
 - Hold fast med hvem som er parter i saken
 - Forsøk å «smøre» generasjonsskiftet etter evne og behov
 - Rettferdighet i økonomisk forstand finnes ikke
-
- Hvis jr. ikke er egnet eller at dette prosjektet ikke har noe for seg: Selg eiendommen.