

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Rundskriv M-3/2002
Saksnummer 2002/00861
April 2002

Til
Statens landbruksforvaltning, fylkesmennene, fylkeslandbruksstyrene og kommunene

Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

1. Innledning	3
2. Grunnlaget for priskontrollen og praktiseringen	3
3. Drøfting av konsesjonslovens prisbestemmelse med konklusjon	4
4. Nye føringer for praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse	5
<i>Skogmeldingen (St. meld. nr. 17 (1998-99))</i>	5
<i>Næringskomiteen (Innst. S. nr. 208 (1998-99))</i>	5
<i>Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000))</i>	5
5. Landbrukseiendom - avgrensning	5
6. Om ”samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling”	6
7. Verdsettingsprinsipper	6
8. Nærmere om verdsettingen	7
8.1. <i>Avkastningsverdi</i>	7
8.2. <i>Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer</i>	8
8.3. <i>Avkastningsverdiberegning for skog</i>	10
8.4. <i>Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer</i>	13
8.5. <i>Verdsetting av andre rettigheter og ressurser som ligger til eiendommene</i>	14
8.6. <i>Kostnadsverdi på bygninger</i>	15
8.6.1 Om vurderingsmomentene	16
8.6.2 Særskilt for driftsbygninger	17
8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus	18
8.7. <i>Kapitaliseringsrentefot</i>	19
9. Avsluttende bemerkninger	20

1. Innledning

Landbruksdepartementet gir i dette rundskrivet retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandlingen av søknader om konsesjon.

Videre skal retningslinjene være rettleidende for prisvurderingen når staten v/fylkeslandbruksstyrene kjøper eiendommer til rasjonaliseringsformål, jf. jordloven § 6.

Retningslinjene bygger på erfaringer med praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse etter retningslinjene i tidligere rundskriv. Videre er Stortingets uttalelser om praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse lagt til grunn, jf. St. meld. nr. 17 (1998-99) "Verdiskaping og miljø - muligheter i skogsektoren" (Skogmeldingen), jf. Innst. S. nr. 208 (1998-99), og St. meld. nr. 19 (1999-2000) "Om norsk landbruk og matproduksjon" (Landbruksmeldingen), jf. Innst. S. nr. 167 (1999-2000).

I tråd med stortingsmeldingene er det gjort endringer i tidligere retningslinjer, bl.a. for verdsetting av boverdi knyttet til våningshus, verdsetting av tilleggsjord og kapitaliseringsrente ved verdsetting av skog.

Det understrekes at verdiberegninger basert på retningslinjene er et hjelpemiddel for den verddivurdering som uttalende og avgjørende konsesjonsorgan skal foreta i samsvar med konsesjonsloven § 1 nr. 4. Det resultat beregningene viser, skal være gjenstand for en egen vurdering. Det må bl.a. skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

Formålet med dette rundskrivet er ikke å gi retningslinjer for hvordan landbrukseiendommer bør takseres i andre sammenhenger.

Rundskrivet erstatter departementets rundskriv M-147/80, M-138/89, M-22/97 og M-3/2001.

2. Grunnlaget for priskontrollen og praktiseringen

Etter konsesjonsloven § 1 nr. 4 er ett av lovens formål å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom.

Med grunnlag i en utredning i 1979 av en nedsatt arbeidsgruppe (med representanter fra faglagene i landbruket, Norges landbruksøkonomisk institutt (nå Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning - NILF), landbruksselskapene (nå fylkesmennenes landbruksavdelinger) og departementet, utarbeidet departementet i 1980 nærmere retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved konsesjon, jf. rundskriv M-147/80. I retningslinjene er innholdet i begrepet "samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" og verdsettingsprinsipper mv. drøftet. Det er understreket at konkrete verdiberegninger er et hjelpemiddel for prisvurderingen etter konsesjonsloven § 1.

Retningslinjene (rundskriv M-147/80) ble lagt fram for Stortinget som uttrykt vedlegg til St. meld. nr. 76 (1979-80) Om praktiseringen av jord- og konsesjonslovgivningen i 1979. I Innst. S. nr. 2 (1980-81) ga landbrukskomiteen bl.a. følgende merknader knyttet til retningslinjene:

"Komiteen ser positivt på at departementet etter grundige forarbeider har funnet det

mulig å utarbeide en nærmere veiledning for fastsettelse av pris på landbrukseiendommer. Komiteen har merket seg at prisfastsettelsen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Komiteen ser dette som et godt grunnlag for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøverne i landbruket. Det er etter komiteens mening særlig viktig at prisen på landbrukseiendommer holdes på et nivå som gir mulighet for en brukbar økonomi også for dem som skal overta en eiendom.”

Ved rundskriv M-138/89 ble det gitt utfyllende retningslinjer for vurdering av konsesjonspriser på små landbrukseiendommer. I samme rundskriv ble kapitaliseringsrentefoten endret. Rentefoten ble også endret i rundskriv M-22/97. I rundskriv M-3/2001 ble kapitaliseringsrentefot for skog endret.

3. Drøfting av konsesjonslovens prisbestemmelse med konklusjon

Priskontrollen etter konsesjonsloven er drøftet i Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000)). I meldingen er bl.a. uttalt:

”Sett på bakgrunn av at samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, mener departementet at det bør være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Oppheves priskontrollen vil næringsutøverne, særlig i tettstedsnære områder, binde opp større kapital. Oppheving vil også gi skjevere inntektsfordeling over generasjonsintervallene. Departementet kan ikke se at dette er i samsvar med ønsket om å bedre landbrukets inntektsmuligheter, jf. kap. 5.7. Departementet mener etter dette at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den. En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå.”

Det er trukket følgende konklusjon i Landbruksmeldingen:

- priskontrollen beholdes
- prinsippene for priskontroll gjennomgås

Næringskomiteen behandlet Landbruksmeldingen i Innst. S. nr. 167 (1999-2000). Komiteens flertall uttalte følgende om priskontroll på landbrukseiendommer:

”Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, er enig med departementet i at priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom bør beholdes. Flertallet viser i den forbindelse til at samfunnet bl.a. gjennom overføringene til næringen setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen på jordbrukseiendommene. I en slik situasjon mener flertallet at det er et mål å legge til rette for et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved overdragelse av landbrukseiendom. Etter flertallets oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag. Dette standpunktet er

imidlertid ikke til hinder for at det foretas en vurdering av prinsippene for priskontrollen i samsvar med departementets forslag.”

4. Nye føringer for praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse

Skogmeldingen (St. meld. nr. 17 (1998-99))

Det som er kommet til uttrykk i Skogmeldingen om endret praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse kan sammenfattes slik:

- det bør gis retningslinjer for praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse som i større grad stimulerer til et aktivt skogbruk ved at verdien av investeringer og hogst-moden skog reflekteres bedre

Næringskomiteen (Innst. S. nr. 208 (1998-99))

Næringskomiteens flertall kommenterte prisspørsmålet for skog slik:

- *”Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene i Fremskrittspartiet og Høyre, har merket seg at Regjeringen mener at praktiseringen av dagens prisreguleringsbestemmelser i forhold til skog har vært mer restriktiv enn det er grunnlag for. Flertallet slutter seg til at dette forholdet rettes opp gjennom mer konkrete retningslinjer for praktiseringen. Flertallet mener at en høyere pris på skogeiendommer vil kunne stimulere til et høyere investeringsnivå. Det er samtidig viktig at prisnivået ikke blir til hinder for at eiendommene kan overtas og drives med en rimelig avkastning for kjøperen. Flertallet mener det kan være grunnlag for å vurdere en særskilt kalkulasjonsrente for verdsetting av skog.”*

Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000))

Det som er kommet til uttrykk i Landbruksmeldingen om endret praktisering av konsesjonslovens prisbestemmelse kan sammenfattes slik:

- endringer som i større grad kan stimulere til et aktivt skogbruk bør vurderes
- en bør vurdere å justere prinsippene for verdsetting av tilleggsjord. Aksept for høyere verdi på tilleggsjord kan føre til at eiere selger jordbruksareal som tilleggsjord fremfor å leie bort
- boverdien bør reflekteres bedre. Det er grunnlag for å legge til boverdi i flere tilfelle enn i dag

5. Landbrukseiendom - avgrensning

Konsesjonsloven § 1 nr. 4 gjelder for alle konsesjonspliktige erverv av eiendom. Dette rundskrivet gjelder imidlertid prisvurderingen ved søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom.

Ved lovendring 4. mai 2001 ble arealgrensen for konsesjonsfritt erverv av bebygd eiendom på visse vilkår hevet fra 5 dekar til 20 dekar. Bebygde landbrukseiendommer ikke over 20 dekar kan etter dette i utgangspunktet omsettes uten at konsesjon er nødvendig og følgelig uten at retningslinjene i rundskrivet kommer til anvendelse.

Konsesjonsgrensene for ubebygd eiendom er ikke endret. Det innebærer at retningslinjene kommer til anvendelse ved erverv av konsesjonspliktige ubebygde eiendommer også under 20 dekar, dersom eiendommen kan karakteriseres som en landbrukseiendom.

For at retningslinjene skal komme til anvendelse, må eiendommen bestå av jord- og skogressurser samt tilhørende ressurser og rettigheter som etter en realistisk objektiv vurdering kan gi grunnlag for drift og utnytting av næringsmessig karakter. Eiendommens beliggenhet vil i denne sammenheng være av betydning. Dersom det er påregnelig med jordbruksdrift av et omfang som berettiger til produksjonstillegg i jordbruket, vil i utgangspunktet retningslinjene komme til anvendelse.

Retningslinjene kommer ikke til anvendelse, dersom en landbrukseiendom erverves til andre formål enn landbruk (f.eks. fritidsformål), og det ikke er påregnelig at eiendommen i fremtiden skal opprettholdes som landbrukseiendom.

6. Om ”samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling”

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer 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.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er 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.

Hensikten med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese ”en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling” gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Rettigheter og andre ressurser som ligger til landbrukseiendommer er av noe forskjellig art. Det er derfor vanskelig å angi noen bestemt verdsettingsmåte.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).
- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.
- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

8. Nærmere om verdsettingen

8.1. Avkastningsverdi

Avkastningsverdi (jordverdi, skogverdi) kan skjematisk vises slik:
$$\frac{\text{årlig framtidig nettoavkastning}}{\text{kapitaliseringsrentefot}}$$

Nettoavkastning, slik den er definert her, framkommer som differanse mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnader. I produksjonskostnadene må inkluderes godtgjøring for innsatt arbeid, mens rentekrav på selve grunnen (jorda) holdes utenom.

Kapitaliseringsrentefoten behandles nedenfor.

8.2. Avkastningsverdiregning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grovfôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under *normale* forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom kornartene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

For kornproduksjon og andre mer spesialiserte planteproduksjoner, som er typiske salgsproduksjoner, er produksjonsinntektene knyttet til produktpris (og avling). For korn nyttes den pris som oppnås i området eiendommen ligger, med veid gjennomsnitt mellom fôrkorn og matkorn der det er det aktuelle driftsopplegg.

For gras-/grovfôrproduksjon, som skal nyttes til husdyr, har vi ikke noen entydig produktpris. Alternativt er pris på karbohydratkraftfôr (bygg-grøpp) nyttet som pris på gras-/grovfôrproduksjon. Koplingen til kraftfôrpris er ikke særlig tilfredsstillende, bl.a. på grunn av varierende priser mellom aktører i kraftfôrmarkedet og mellom distrikter. Det tilrås derfor at kornpris (fôrkorn) nyttes også for gras-/grovfôrproduksjon. Gras-/grovfôrproduksjon blir vanligvis målt i føreheter (FEm). 1 FEm svarer tilnærmet til 1 kg korn.

Prisen på korn og andre planteprodukter ble redusert i forbindelse med innføring av areal- og kulturlandskapstilskudd (AK-tilskudd). På grunn av differensieringen mellom bl.a. brukstørrelser og distrikter er AK-tilskuddet, ved siden av å være et inntektspolitisk tilskudd, også et struktur- og distriktsutjevneende tilskudd. Laveste sats av AK-tilskuddet i de ulike planteproduksjoner har i hovedsak karakter av å være et inntektspolitisk tilskudd, som naturlig bør inngå som del av produksjonsinntekten i planteproduksjon. For kornproduksjon, med laveste sats for tiden (2001) kr. 242,- pr. dekar, skal dette regnes med når produksjonsinntekten skal bestemmes. Det samme gjelder for gras-/grovfôrproduksjon når produktprisen knyttes til kornprisen. Det må korrigeres for eventuelt bunnfradrag i AK-tilskuddet.

Andre arealbaserte tilskudd knyttet til jordbruksareal, som tilskudd til dyrking av fôr i fjellet og driftsvansketilskudd for brattlendte bruk, er i hovedsak et struktur- og distriktsutjevneende tilskudd som ikke skal tas med som del av produksjonsinntekten.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

I en og samme planteproduksjon vil variable produksjonskostnader variere forholdsvis lite.

De faste produksjonskostnadene vil variere relativt mye, også innenfor en og samme planteproduksjon.

Maskin-/redskapkostnadene pr. dekar varierer ut fra bl.a. bruksstørrelse og mekaniseringsgrad. Variasjon i maskin-/redskapkostnadene har en også, i tilfelle jordbruksarealet krever, spesielle maskiner/redskaper på grunn av driftsforhold som topografi og lignende. For maskin-/redskapkostnader, som varierer både ut fra bruksstørrelse og mekaniseringsgrad, tilrås lagt til grunn et rasjonelt drevet bruk av middels størrelse i det området eiendommen ligger. Ved det oppnås mest mulig sammenfallende jordverdier for samme slags jord, uavhengig av om jorda hører til et stort eller lite bruk og uavhengig av mekaniseringsgrad.

Arbeidsvederlaget er en sterkt utslagsgivende faktor for størrelsen på produksjonskostnadene. Arbeidskravet i en og samme planteproduksjon kan variere sterkt ut fra bruksstørrelse, mekaniseringsgrad og driftsforhold. I kornproduksjon kan f.eks. arbeidskravet variere fra mindre enn 3 timer pr. dekar på store bruk til ca. 5 timer pr. dekar på små bruk. Når arbeidskravet i produksjonen bestemmes, bør en legge til grunn arbeidskravet på et rasjonelt drevet bruk av middels størrelse i det området eiendommen ligger.

Som godtgjørelse pr. time for innsatt arbeid i produksjonen, nyttes tariffestet sats for leid arbeid i jordbruket. Rettledende kostnadstall i ulike produksjoner finnes ellers i materiale fra Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (driftsgranskningene, håndbok for driftsplanlegging), som må vurderes i forhold til lokale forhold og tilpasses erfaringsdata.

For ikke fulldyrka jordbruksareal (*overflatedyrka og beiteareal*) må det foretas verdianslag i forhold til fulldyrka jord. Som for fulldyrka jord, vil avlingsnivå og kostnadene med drift av arealene være aktuelle vurderingsfaktorer.

Eksempel på avkastningsverdiregning av jordbruksareal:

Forutsetninger:

Avlingsnivå 400 kg korn (fôrkorn) eller 400 FEm grovfôr (gras).

Kornpris kr. 1,85 pr. kg.

Laveste sats AK-tilskudd kr. 242,- pr. dekar.

Produksjonskostnader pr. dekar:

Variable kr. 275,-

Faste: maskiner/redskaper kr. 250,-

arbeid kr. 300,-

Kapitaliseringsrentefot 7 %.

Jordverdi: $(1,85 \times 400) + 242 - (275 + 250 + 300) \text{ kap. } 7\% = \text{kr. } 2\,243,-$ pr. dekar.

Med de sterkt varierte forhold for planteproduksjon i jordbruket som er i Norge, som bl.a. gir store utslag i avlingsnivå og driftskostnader, vil avkastningsverdiregninger gi tilsvarende forskjellig resultat. For visse områder av landet kan slike beregninger gi svært lave jordverdier, også negative verdier. I relasjon til konsesjonslovens prisbestemmelse har negative verdier ingen mening.

I lys av målsettingen om et sterkt jordvern, et aktivt jordbruk i hele landet og den betydning

jordbruksarealer representerer for kulturlandskapet, er det – i relasjon til konsesjonslovens prisbestemmelse – grunnlag for å sette en minste verdi pr. dekar på jordbruksareal. Minste verdi for fulldyrka jord fastsettes til:

Østlandet, Sørlandet, Vestlandet, Trøndelag *kr. 1 000 pr. dekar*
 Nord-Norge *kr. 700 pr. dekar*

I de tilfelle jorda er i særlig dårlig forfatning (begynnende gjengroing, manglende grøfting) bør minste verdi pr. dekar vurderes korrigert ned.

Ut fra erfaringstall på jordverdi for fulldyrka jordbruksareal i konsesjonssaker i senere tid, er det nedenfor angitt rammer for pris pr. dekar innen tre ulike avlingsmessige områder for korn- og grasproduksjon. Oppdelingen i avlingsmessig svake, middels og gode jordbruksområder hviler på en betraktning landet sett under ett. Rammetallene bør kunne brukes som veiledende verdier så lenge økonomien i korn- og grasproduksjon er på noenlunde samme nivå som nå (2001). Innen angitte rammer må verdien vurderes nærmere, bl.a. ut fra det aktuelle avlingsnivå og driftsforhold.

Svake jordbruksområder: kr. 700/1 000 - kr. 1 500

Middels jordbruksområder: kr. 1 500 - kr. 3 000

Gode jordbruksområder: kr. 3 000 - kr. 5 000

Dyrkbar jord:

Verdsetting av dyrkbar jord må skje på skjønnsmessig grunnlag, hvor jordkvalitet, klima, oppdyringskostnad inklusiv grøfting og driftsforhold er aktuelle vurderingskriterier. Verdinivået på dyrkbar jord som har dannet seg i konsesjonssammenheng ligger mellom kr. 200,- og kr. 800,- pr. dekar.

Tilleggsjord:

I konsesjonssammenheng anses det generelt riktig med mest mulig like verdier på samme slags mark. For å stimulere til rasjonaliseringstiltak, bl.a. salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, kan det for jordbruksareal legges marginal verdibetraktning til grunn når konsesjonspris vurderes. For at marginal verdibetraktning skal nyttes, må det gjelde rasjonalisering som er i samsvar med jordlovens formål.

Ramme for eventuelt tillegg i forhold til vanlig avkastningsverdi fastsettes til inntil 50 %. Innen rammen på 50 % må tillegg vurderes konkret i den enkelte sak. For helt små arealer, f.eks. som følge av grensejusteringer og rene arronderingstillegg, kan det skjønnsmessig aksepteres noe høyere tillegg enn 50 % av vanlig avkastningsverdi.

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og

utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Påregnelig salgbart hogstkvantum avhenger av bonitet, skogtilstand og skogbehandling. Hogstkvantumet vil i mange tilfelle ligge i nærheten av den løpende tilvekst, men det kan være til dels store avvik fra dette. Ved fastsetting av årlig hogstkvantum, må en støtte seg til bl.a. bonitet, skogens alderssammensetning (hogstklassefordeling), registrerte miljøverdier og kubikkmasse. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Ved siden av hogstkvantumet avhenger inntektene av prisnivå, treslag, dimensjonssammensetning og sortimentsfordeling. For priser bør en legge dagens prisnivå vurdert i langsiktig sammenheng til grunn, slik at kortvarige konjunktursvingninger i prisnivå elimineres.

Med til dels betydelige prisforskjeller mellom treslag, og særlig mellom skur- og massevirke, og også når det gjelder sortiment for skurvirke, vil de forutsetninger som legges til grunn influere sterkt på resultatet. Det er viktig at prissettingen hviler på realistiske forutsetninger.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med. Fordeling av hogsten mellom sluttavvirkning og tynningshogst influerer på driftsutgiftene. Det skal tas utgangspunkt i den driftsteknikk som er aktuell for vedkommende skog/område. For en stor del av driftsutgiftene er det naturlig å ta utgangspunkt i tariffsatser, eventuelt med lokal tilpasning ut fra erfaringstall.

Til kostnadene hører også investeringer i skogkultur og veger med sikte på å nå og opprettholde avvirkningsnivået som er forutsatt. Det gjelder bl.a. skogkultur etter hogst og kulturarbeid i ungskog. Når det gjelder investeringer i veger, vil størrelsen på investeringene særlig avhenge av om skogområder uten vegdekning skal åpnes for drift. Investeringsinnsatsen må vurderes i forhold til innstående og fremtidig påregnelig skogavgift.

Eksempel på avkastningsverdiberegning av skog:

Forutsetninger:

Årlig langsiktig hogstkvantum 200 kbm nyttbart virke.

Gjennomsnittlig bruttopris kr. 400,- pr. kbm.

Gjennomsnittlige driftskostnader kr. 150,- pr. kbm.

Årlig innsats i primær skogproduksjon (kulturarbeid) kr. 6 000,-.

Årlig innsats i sekundær skogproduksjon (veger mv.) kr. 6 000,-.

Administrasjon kr. 4 000,- pr. år.

Kapitaliseringsrentefot 5 %.

Rånetto: (kr. 400,- – kr. 150,-) 200	kr. 50 000,-
– Investeringer i skogkultur	” 6 000,-
– Investeringer i veger mv.	” 6 000,-
– Administrasjon	” 4 000,-
Årlig nettoavkastning	kr. 34 000,-

Skogens avkastningsverdi: kr. 34 000,-, kap. 5 %... kr. 680 000,-.

Tilleggsavvirkning:

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Hjelpetabell for kapitalisering finnes i Norsk Skoghåndbok.

Eksempel på verdiberegning av tilleggsavvirkning:

Forutsetninger:

- Årlig tilleggsavvirkning i tre år på 150 kbm nyttbart virke.
- Gjennomsnittlig bruttopris kr. 400,- pr. kbm.
- Gjennomsnittlige driftskostnader kr. 125,- pr. kbm.
- Årlig innsats i primær skogproduksjon (kulturarbeid) kr. 4 000,-.
- Årlig innsats i sekundær skogproduksjon (veger mv.) kr. 4 000,-.
- Administrasjon kr. 1 000,-.
- Kapitaliseringsrentefot 5 %.

Rånetto: (kr. 400,- – kr. 125,-) 150	kr. 41 250,-
– Investeringer i skogkultur	” 4 000,-
– Investeringer i veger mv.	” 4 000,-
– Administrasjon	” 1 000,-
Årlig nettoavkastning	kr. 32 250,-

Avkastningsverdi på tilleggsavvirkning: kr. 32 250,-, kap. 5 %, tre år
 (kr. 32 250,- x 2,7232) = kr. 87 823,-.

Skogreisingsareal:

For skogreisingsareal med treslagskifte (Vestlandet, Nord-Norge), hvor ingen del av skogen ennå er hogstmoden, kan verdiberegningen foretas ved diskontering av den kapitaliserte fremtidige årlige nettoavkastning.

Samme skoglige situasjon som for skogreisingsareal kan en i noen tilfelle ha også på mindre eiendommer.

Hjelpetabell for diskontering finnes i Norsk Skoghåndbok.

Eksempel på beregning:

Forutsetninger:

Skogreisingsareal med påregnet første hogst 20 år fram i tid, videre jevn årlig avvirkning.

Årlig nettoavkastning kr. 16 000,-.

Avkastningsverdi kr. 320 000,-.

Diskonteringsrentefot 5 %.

Skogverdi: kr. 320 000,- , disk. 5 %, 20 år
 (kr. 320 000,- x 0,3769) = kr. 120 608,-.

Alternativt kan skogreisingsareal, hvor første avvirkning ligger noe fram i tid, verdivurderes med utgangspunkt i investeringene i skogarealet.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastningsverdberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Jakt:

Eventuelle fellingstillatelser (elg, rådyr, hjort, rein) som faller på det aktuelle areal, vurdert over noe tid, skal legges til grunn for avkastningsberegningen. Videre må gjennomsnittlig felte dyr av fellingstillatelsene, også det over noe tid, legges til grunn når avkastningen fra jakt hviler på pris for fellingstillatelse pluss pris pr. kg kjøtt.

Pris for hver fellingstillatelse og pr. kg kjøtt bestemmes ut fra middels erfaringstall for det område eiendommen ligger.

For småviltjakt bestemmes avkastningen ut fra areal egnet for slik jakt og pris ut fra middels erfaringstall for det område eiendommen ligger.

Ved beregning av årlig nettoavkastning av jaktressursene, må det tas hensyn til arbeidet med å administrere utnyttningen av jakta.

Når det ligger til rette for å utnytte jaktinteressene på en eiendom mer intensivt, må bl.a. arbeidsinnsatsen som settes inn, prises og tas i betraktning når årlig nettoavkastning beregnes. Det kan f.eks. være tale om innsats fra grunneier ut over det vanlige i forbindelse med utnytting av jakten.

Fiske:

Verdsettingen av eventuelle fiskerettigheter (i ferskvann og sjø) må bygge på erfaringstall, både med hensyn til omfang og økonomisk avkastning. Som for jakt, må erfaringstall sees på og vurderes over noe tid. Dersom utnyttningen av fiskerettigheter krever tilrettelegging/

investeringer, må dette tas hensyn til ved beregning av årlig nettoavkastning.

Utmarksbeite:

Bare når utnyttning av eventuelt utmarksbeite er påregnelig – til eget bruk på eiendommen eller ved bortleie, er det grunnlag for verdsetting av utmarksbeite. Omfang og pris for å bestemme årlig nettoavkastning må bestemmes ut fra mulige erfaringstall fra det område eiendommen ligger eller fra noenlunde tilsvarende område.

8.5. Verdsetting av andre rettigheter og ressurser som ligger til eiendommene

Dette kan bl.a. være rettigheter og ressurser som er knyttet til;

- allmenningsrett
- festeinntekter
- tomtearealer og lignende
- areal for uttak av masse/grus
- tilleggsnæring

Allmenningsrett:

Innholdet i allmenningsrett som ligger til landbrukseiendommer i enkelte deler av landet varierer mye fra allmenning til allmenning, med tilsvarende variasjon av verdi for den enkelte eiendom. Verdien av allmenningsrett for den enkelte eiendom vil også variere etter den situasjon eiendommen er i bygningsmessig. Eiendom med bygningsmessige behov vil kunne ha større økonomiske fordeler av allmenningsrett enn eiendom som ikke har nært forestående bygningsbehov.

Verdsetting av allmenningsrett må foretas skjønnsmessig på grunnlag av økonomiske fordeler som allmenningsretten kan gi og ut fra påregnelig utnyttning. Verdien må ikke settes så høy at fordelene ved at eiendommen har allmenningsrett faller bort.

Festeinntekter:

Inntekter av festeforhold på en eiendom vil bl.a. gjelde tomtefeste for fritidsbebyggelse og bebyggelse til andre formål m.m.

For varige festeforhold kan verdsettingen foretas ved avkastningsverdiberegning.

Når årlig nettoavkastning av festeforhold bestemmes, må det tas hensyn til arbeidet med administrasjon av festeavtaler og eventuelt andre forpliktelser og arbeid som følger med.

For mindre sikre festeforhold, vil det være aktuelt – ut fra bl.a. påregnelig varighet og inntekter – å nytte annen egnet verdsettingsmåte.

Verdien av festeforhold og lignende må ikke settes så høy at fordelen med at eiendommen har festeinntekter faller bort.

Tomtearealer og lignende:

Dette kan gjelde tomtearealer til bl.a. boliger, fritidshus og offentlige formål. For at et areal skal kunne verdsettes som tomtegrunn og lignende må det være klart påregnelig at arealet kan nyttes til et slikt formål. Det vil være tilfelle når det foreligger *godkjente planer* (arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan) for dette etter plan- og bygningsloven, eller tomtearealet er godkjent fradelt etter jordloven § 12 og ellers kan påregnes nytt til formålet etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Ved verdsetting av eventuelle tomtearealer eller lignende bør prisnivået på tilsvarende arealer i kommunen være retningsgivende.

Areal for uttak av masse/grus:

På landbrukseiendommer kan det både på innmark og utmark være areal som inneholder masse-/grusressurser. I tilfelle der det ligger til rette for økonomisk utnyttning av masse-/grusressurser, skal verdien av denne ressursen vurderes og tas med i verdsettingen av eiendommen.

Uttak av masse/grus må i tilfelle i nødvendig grad være klarert i forhold til bestemmelser i jordloven og/eller lov om skogbruk og skogvern (omdisponering), vannressursloven og plan- og bygningsloven, eventuelt må det være påregnelig at uttak av masse/grus vil bli godkjent.

Verdsettingen må ta utgangspunkt i antatt tilgjengelig masse/grus, påregnelig marked, tempo/varighet for uttak og påregnelig pris. Kostnader som følger med uttak av masse/grus må det tas hensyn til ved verdsettingen. Det gjelder bl.a. også kostnader til etterarbeid og istandsetting av uttaksarealet ved avsluttet uttak.

I tilfelle det kan regnes med et noenlunde jevnt uttak av masse/grus over noe tid, kan verdsettingen foretas som avkastningsverdiberegning. Dersom det ikke passer, må annen tjenlig verdsettingsmåte nyttes.

Tilleggsnæring:

Dersom det ligger til rette for tilleggsnæring med grunnlag i særegne ressurser eller forhold på eiendommen, skal det tas hensyn til det ved prisvurderingen.

Verdsettingen av tilleggsnæring skal bare omfatte grunnlaget som hører til den faste eiendommen. Det betyr at det ved verdivurderingen ikke skal tas hensyn til en konsesjons-søkers særlige kunnskaper og kreativitet for å utvikle og drive tilleggsnæring.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

8.6.1 Om vurderingsmomentene

Nyanleggskostnad på tilsvarende bygning:

Nyanleggskostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til byggekostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrsmessig standard enn nyere bygninger, vil regelmessig ha en lavere nyanleggskostnad enn nyere bygninger.

Alder:

Alderen på bygningen kan – ut fra bl.a. bygningskonstruksjon – ha betydning for muligheten til eventuell ombygging/restaurering for å gjøre bygningen tjenlig etter dagens krav. Dette kan særlig gjelde bygninger for husdyrhold. Dersom en eldre og lite tidsmessig bygning ikke er egnet eller dårlig egnet for ombygging/restaurering, vil det være grunnlag for en sterkere nedskrivning av nyanleggskostnaden enn om bygningen er egnet for ombygging/restaurering.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggskostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggskostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggskostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Slitasje, vedlikehold:

Dersom bygningen er nedslitt, kan det bety behov for ombyggings-/restaureringstiltak for å bringe bygningen i bruksmessig tilstand. Det vil ha betydning for nedskrivningen av nyanleggskostnaden.

Det samme gjelder når vedlikeholdet av bygningen har vært mangelfullt over tid.

Slitasje- og vedlikeholdssituasjonen vil ellers være sentral ved vurderingen av husdyrrom, særlig knyttet til innredninger som til vanlig har en begrenset levetid.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggskostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for.

Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggskostnaden.

På eiendommer med husdyrhold må ellers driftsbygningens egnethet vurderes i lys av bl.a. endrede miljøkrav knyttet til husdyrholdet. I likhet med ny teknikk stiller det nye krav til driftsbygninger. Det har betydning for nedskrivningen av nyanleggskostnaden på eldre bygninger.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

For bygninger som i liten eller mindre grad er i bruk i dagens driftsopplegg, må også reduksjon i nyanleggskostnaden vurderes. Det kan gjelde bygninger som har liten driftsmessig funksjon, f.eks. stabbur. Videre vil verdien av seterhus på eiendommer hvor seterdrifta er varig lagt ned, måtte reduseres betydelig.

8.6.2 Særskilt for driftsbygninger

Investeringsstilskott:

På eiendommer hvor det er innvilget og utbetalt investeringstilskott til driftsbygninger siste 5-årsperiode og tilskottet ikke kreves tilbakebetalt ved salg av eiendommen, jf. tilbakebetalingsbestemmelsen i forskrift om midler til bygdeutvikling, skal tilskottet trekkes fra ved beregning av kostnadsverdien. Det betyr at tilskottet i denne perioden følger eiendommen.

Eksempel på kostnadsverdeberegning (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) av driftsbygning:

Forutsetninger:

8 år gammel driftsbygning for mjølkeproduksjon med 15 kyr.

Bra vedlikehold.

Vurderes i dag etter alder og slitasje mv. til å være nedskrevet 35 % i forhold til nyanleggskostnad for tilsvarende bygning i dag.

Nyanleggskostnad pr. bås plass kr. 150 000,-.

Innvilget tilskott til driftsbygningen kr. 150 000,-.

Nyanleggskostnad kr. 150 000 x 15	kr. 2 250 000,-
– Tilskott	<u>kr. 150 000,-</u>
	<u>kr. 2 100 000,-</u>

Bygningens kostnadsverdi: 35 % nedskrivning av kr. 2 100 000,-
= kr. 1 365 000,-.

Forholdet til mjølkekvote:

Mjølkekvote som ligger til en eiendom er i konsesjonssammenheng ikke del av den faste eiendom. Eventuell ”verdi” av kvoten (jf. ordningen med salg og kjøp av mjølkekvote), skal derfor ikke inngå som del av kjøpesummen for eiendommen.

Indirekte kommer verdi av mjølkekvote til uttrykk som del av kostnadsverdien på driftsbygningen, jf. den særskilte verdi som ligger i en driftsbygning som er bygd og innredet for mjølkeproduksjon. For så vidt gjelder driftsbygning for mjølkeproduksjon på eiendom uten mjølkekvote, vises til det som er sagt i avsnittet under *Egnethet*.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Størrelse, standard:

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom. Godkjenning av bolignivå ut over normal god standard vil gi høye kostnadsverdier, som kan føre til tilsvarende økning av kjøpesummen for eiendommene. Det kan medføre en uheldig innskrenkning av aktuell og ønskelig kjøpergruppe til landbrukseiendommer.

Kårbolig/generasjonsbolig:

Kostnadsverdiberegningen av kårbolig/generasjonsbolig foretas på samme måte som beregning av verdien på hovedboligen.

Når det gjelder størrelse og standard på kårbolig/generasjonsbolig og eventuell korrigering av kostnadsverdien, gjelder det samme som for hovedboligen.

Hefte på eiendommen i form av boret i kårbolig/generasjonsbolig:

Hefte på eiendommer i form av boret i kårbolig eller annet bolighus innebærer at boligen ikke får full verdi for kjøper før heftet faller bort. Kostnadsverdien må korrigeres for dette. Korrigeringen for boret kan foretas ved diskontering av kostnadsverdien for det antall år boretten er bestemt eller påregnes å vare. Ved varighet knyttet til "levetid", kan påregnelig varighet – med grunnlag i boretthavers alder – finnes i tabell i arveavgiftsloven.

Hjelpetabell for diskontering finnes i Norsk Skoghåndbok.

Eksempel på beregning:

Forutsetninger:

Kostnadsverdi kr. 400 000,-
Boret påregnes å vare 10 år.
Diskonteringsrente 7 %.

Korrigert kostnadsverdi for boret: kr. 400 000,- diskontert, 10 år, 7 % rente
(kr. 400 000,- x 0,5083) = kr. 203 320,-.

Andre bolighus:

På eiendommer med flere enn to bolighus (hovedbolig og kår-/generasjonsbolig) vil økonomisk utnytting av bolighus ofte avhenge av leiemarkedet. Leiemarkedet for bolighus kan variere sterkt mellom sentrale og griseområder. Som regel innebærer det ulike nivå på leiepriser.

I lys av dette og ut fra en konkret vurdering kan det være mer hensiktsmessig å foreta verdsettingen ved beregning av avkastningsverdi med grunnlag i netto leieinntekter som ved beregning av kostnadsverdi på vedkommende bolig. Netto leieinntekter er i denne sammenheng påregnelig årlig leieinntekter med fradrag for kostnader til vanlig vedlikehold, administrasjon og lignende.

Boverdi knyttet til landbrukseiendommer:

Mange eiendommer består av relativt små jord- og/eller skogarealer med begrenset næringsmessig betydning. Disse har ofte størst interesse og verdi som bosted. Med hensyn til funksjon skiller de seg lite fra bebygde tomteeiendommer.

I dag er situasjonen den at også arealmessig større eiendommer blir drevet som deltidsbruk. Som for små eiendommer innebærer det at eiendommene i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket.

For en del landbruksområder, bl.a. by- og tettstednære områder og generelt attraktive boområder, er det press i boligmarkedet. Det innebærer til dels stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme område.

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verddivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en ”boverdi” til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer. Et slikt tillegg av ”boverdi” må likevel ikke få negative følger for en aktiv landbruksdrift på eiendommen. Tillegg av ”boverdi” bør heller ikke ha til konsekvens at ønskelige kjøpergrupper til landbrukseiendommer – på grunn av pris – i praksis blir stengt ute.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell ”boverdi”, vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning. I områder med sterkt prispress er det likevel ikke ønskelig at verdien av boligen på en landbrukseiendom når markedsverdien for boliger på tomteeiendommer.

Øvre ramme for tillegg av boverdi settes til kr. 500 000,-. Innen rammen må eventuelt tillegg av boverdi vurderes konkret i den enkelte sak. Det innebærer lavt tillegg i områder der beregnet kostnadsverdi på boliger på landbrukseiendommer ligger lite under det alminnelige prisnivå på boligeiendommer, og trinnvis høyere tillegg der det alminnelige prisnivå på boligeiendommer er høyere enn beregnet kostnadsverdi.

Dersom det skjer betydelige endringer i forholdet mellom beregnet kostnadsverdi på boliger på landbrukseiendommer og det alminnelige prisnivå på tilsvarende boliger på tomteeiendommer, kan det bli aktuelt å endre det angitte rammebeløp.

8.7. Kapitaliseringsrentefot

Kapitaliseringsrentefoten nyttes ved avkastningsverdiberegninger.

Rentefoten kan oppfattes som uttrykk for prisen på kapital, men kan også oppfattes som uttrykk for den relative avkastning kapitalen kan forventes å gi. Begge oppfatninger er aktuelle og må avveies i forbindelse med verdsetting til konsesjonsformål. Ved avveiningen må en ha for øye de landbrukspolitiske mål som ligger til grunn for priskontrollen ved konsesjonspliktige erverv av landbrukseiendommer.

Ved kjøp av landbrukseiendom vil andelen lånekapital ofte være relativt høy. Den økonomiske virkelighet som omgir en person som kjøper landbrukseiendom vil følgelig være sterkt influert av lånerenta. Lånerenta er derfor en sentral faktor ved vurderingen av hvilket nivå kapitaliseringsrentefoten i forbindelse med konsesjon bør ligge. Men, ved vurderingen av rentenivå må også realrentenivå og kapitaliseringsrente som nyttes til andre verdsetningsformål tas i betraktning. Rentespørsmålet må ellers vurderes over noe tid.

Så nylig som mars 2001 ble verdivurderingen av *skog* i forbindelse med konsesjon behandlet særskilt, jf. St. meld. nr. 17 (1998-99) (Skogmeldingen), St. meld. nr. 19 (1999-2000) (Landbruksmeldingen) og Stortingets behandling av meldingene. Behandlingen resulterte i at kapitaliseringsrentefoten for *skog* ble fastsatt til 5 %. Hensynet til å få reflektert verdien av investeringer bedre samt stimulering til et mer aktivt skogbruk lå til grunn for endringen.

Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Ved avkastningsverdiberegninger for jordbruksarealer og andre ressurser (utenom skog) skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 7 %.

I tilfelle det er aktuelt med diskonteringsberegninger, skal det nyttes diskonteringsrente på samme nivå som bestemt for kapitaliseringsrente.

Dersom det skjer betydelige endringer i rentenivået, kan det bli aktuelt å endre fastsatte renteføtter.

9. Avsluttende bemerkninger

Fullstendige verdiberegninger som det er gjort rede for i dette rundskrivet, skal bare utføres i konsesjonssaker hvor det er tvil om avtalt kjøpesum er i samsvar med konsesjonsloven § 1 nr. 4. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen, må vurderingen av prisspørsmålet synliggjøres i saksutredningen på en enklere og mindre arbeidskrevende måte enn en fullstendig verdiberegning.

Hovedansvaret for å utføre nødvendige verdiberegninger ligger til avgjørende konsesjonsorgan. Det vil som utgangspunkt være nødvendig med aktiv bistand fra jord- og skogfaglig kompetanse, både på kommune- og fylkesplan.

For å få vurdert verdien er det viktig at alle relevante faktaopplysninger om eiendommen som har betydning for prisspørsmålet foreligger. Det vil ligge til kommunen som første behandlingsinstans å gi og redegjøre for opplysningene.

Verdiberegninger som blir utført i de ulike instanser skal følge saken, og må påregnes gjort kjent for partene.

For å kunne frarå eller nekte konsesjon, er det ikke noe krav at avtalt kjøpesum skal være urimelig eller vesentlig høyere enn det en kommer fram til i den sluttlige helhetsvurdering med grunnlag i bl.a. verdiberegninger og erfaringstall. Noe skjønnsmessig prosentisk tillegg ut over den sluttlige vurdering er det følgelig ikke rom for. Dersom en på denne måten kommer fram til at prisen er for høy, kan avtalt kjøpesum ikke aksepteres.

Etter fullmakt

Kåre Selvik

Inger Grette