

Mastergrads oppg. 2010

Forskjell mellom konsesjonstakst og takst med "fri omsetning" på landbrukseiendommer

THE DIFFERENCE BETWEEN LICENSING AND VALUATION OF "FREE TRADING"
ON AGRICULTURAL PROPERTIES

BJØRN INGE ØSTBY



UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTTET FOR ØKONOMI OG RESSURSFORVALTNING
MASTEROPGAVE 30 STP. 2010



Forord

Denne masteroppgaven er skrevet våren 2010 som en avsluttende del av studiet; Master i økonomi og administrasjon ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap på Ås. Oppgaven er tilknyttet instituttet for økonomi og ressursforvaltning, og tilsvarer en arbeidsbelastning på 30 studiepoeng.

Oppgavens fokus er rettet mot hvilke faktorer som utgjør forskjellen mellom taksering med ”fri omsetning” og konsesjonstakst på konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Teori angående lover og retningslinjer i forhold til temaet er inkludert i oppgaven. Oppgavens hoveddel er basert på en spørreundersøkelse, der takstmenn forut for spørreundersøkelsen har taksert konsesjonseiendommer. Taksmennene har i spørreundersøkelsen brukt disse som sammenligningsgrunnlag til å vurdere eiendommen i forhold til ”fri omsetning”.

Valg av tema krevde omfattende materialer i forhold til konsesjonseiendommer. Jeg vil derfor rette en stor takk til skogbrukssjef Stian Sandbekkbråten, tidligere landbrukssjef Ole T. Eide i Aurskog-Høland kommune og rådgiver Stein Sæter ved Follo Landbrukskontor for all hjelp med innhenting av konsesjonseiendommene.

Jeg vil også takke sivilagronom/takstmann Anders Lein, sivilagronom/takstmann Jacob Rustad, sivilagronom/takstmann Reidar Næss og spesielt takstmann Svein Ekanger for å stille velvillig opp i forhold til spørreundersøkelsen i oppgaven.

I tillegg vil jeg takke June Tetlie Karlsen for språklig hjelp med oppgaven.

Til slutt vil jeg gi en stor takk til min veileder, professor Normann Aanesland, for særdeles god oppfølging og veiledning til oppgaven.

Ås, 13.05.2010

Bjørn Inge Østby

Sammendrag

Tema for oppgaven er taksering av konsesjonseiendommer, der fokuset er å klarlegge forskjellen på konsesjonstakst og taksering med ”fri omsetning” av konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Oppgaven er delt inn i fire deler, der første del er en teoridel om eiendomspriser og faktorer tilknyttet landbrukseiendommer. I del to er det presentert lovverk og retningslinjer som har betydning for konsesjonseiendommene. Del tre omhandler takseringsregler og retningslinjer takstmennene må forholde seg til i forhold til konsesjonstaksering. Den fjerde og siste delen av oppgaven er hoveddelen. Her presenteres undersøkelsen og resultatene av denne.

Empirien til masteroppgaven er innhentet gjennom en spørreundersøkelse der fire takstmenn til sammen har taksert ti ulike konsesjonseiendommer. På bakgrunn av disse takseringene skal takstmennene kommentere om det har blitt noen forskjeller i verdsettingen med ”fri omsetning” og konsesjonstakst.

De faktorene jeg har antatt vil medføre forskjeller, og som jeg har bedt takstmennene om å kommentere er:

- Kapitaliseringsrente
- Bygninger
- Boverdi
- Utbygningsmuligheter
- Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen
- Tømmerpriser
- Jakt- og fiskerettigheter
- Årlig Jordverdi
- Boplikt

Takstmennenes kommentarer viser at det er forskjeller ved de fleste av disse faktorene. For enkelte av faktorene har takstmennene vurdert de to takstene likt. I forhold til de ulike faktorene er det bare kapitaliseringsrenten og boverdi med det nye boverditillegget på 1,5 millioner som ikke vil påvirke takseringene for de eiendommene som er med i undersøkelsen. Det betyr at kapitaliseringsrenten er den samme med de to takstformene og at grensen for boverdi ikke vil skape forskjeller mellom takseringene. Alle de andre faktorene ville med ”fri omsetning” ført til en forskjell på én eller flere eiendommer, men med varierende betydning. Den faktoren som har påvirkning på flest aktuelle takster er stående kubikkmasse. I de tilfeller

eiendommen hadde potensiell utbygning førte ofte dette til en høyere takst, og det var denne faktoren som skapte de største forskjellene mellom takstene.

Summary

This study focuses on assessment of licensing properties, where the focus is to clarify the difference between licensing valuation and assessment of "free trading" of licensed agricultural properties.

The thesis is divided into four parts, where the first part is a theoretical part about property prices and factors associated with agricultural properties. In part two, it is submitted legislation and policies that affect licensing properties. Part three deals with valuation rules and regulations appraisers must deal with in relation to the licensing jurisdiction. The fourth and last part of the thesis is the main section. We present the survey and the results thereof.

Empirical to the master's thesis was obtained through a questionnaire in which four appraisers together have assessed ten different licensed properties. On the basis of these assessments rings to rate the appraisers comment on whether there have been some differences in the valuation of "free trading" and licensing charges.

The factors I have assumed will lead to differences are:

- Capitalization rate
- Buildings
- Living value
- Development opportunities
- Safety Computational standing cubic mass in the forest
- Timber Prices
- Hunting and fishing rights
- Annual Land Value
- Stay of duty

The appraiser's comment shows that there are differences at most of these factors. For some of the factors the appraisers rated the two charges equally. In relation to the different factors, is it only the capitalization rate and living value, with the new supplement of 1,5 million, that will not affect the inventories of the properties included in the survey. This means that the capitalization rate is the same with the two valuation methods and the limit of living value not want to create differences between assessments rings. All the other factors would with "free

sale" led to a difference of one or more properties, but with varying significance. The factor that has impact on the most current tariffs is standing cubic mass. In those cases, the property had potential development. This often led to a higher valuation, and it was this factor that created the biggest differences between charges.

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	3
1.1	Historiske konsesjonslovgivninger	3
1.2	Problemstilling	4
1.3	Hypoteser	4
1.4	Tidligere arbeid på området	8
2.	Teori	10
2.1	Markedet for landbrukseiendommer	10
2.2	Stordriftsfordeler	12
2.3	Grunnrente og eiendomspris	13
2.4	Utfordringer med verdifastsettelse	14
3.	Lovverket og retningslinjer	19
3.1	Konsesjonsloven	19
3.2	Bo- og driveplikt	21
3.3	Konsesjonsrundskriv for betydning for verdsetting	23
3.4.1	Konsesjonsrundskrivenes endringer	23
4.	Taksering	26
4.1	Takstrapporten	26
4.2	Informasjonskilder til bruk ved taksering	26
4.2.1	Grunnboken og Matrikkelen	27
4.3	Verdsettingsmetoder	28
4.3.1	Markedsverdi	28
4.3.2	Avkastningsverdi	29
4.3.3	Kostnadsverdi	31
5.	Datagrunnlag for analysen	34
5.1	Datainnsamling	34
5.2	Beskrivelse av eiendommene	35
6.	Resultater	39
6.1	Kapitaliseringsrente	39
6.2	Bygninger	41
6.3	Boverdi	42
6.4	Utbygningsmuligheter	43
6.5	Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen	45

6.6 Tømmerpriser	47
6.7 Jakt- og fiskerettigheter	48
6.8 Årlig jordverdi	49
6.9 Boplikt.....	51
7. Drøfting.....	52
7.1 Kapitaliseringsrente.....	52
7.2 Bygninger.....	53
7.3 Boverdi	55
7.4 Utbygningmuligheter	56
7.5 Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen	57
7.6 Tømmerprisene	57
7.7 Jakt- og fiskerettigheter	58
7.8 Årlig jordverdi.....	59
7.9 Boplikt.....	60
7.10 Totaleffekten av faktorene.....	60
8. Konklusjon	62
9. Kildehenvisninger	64
10. Liste over figurer og tabeller	68
11. Vedlegg	69
11.1 Vedlegg 1; Utregninger av kornproduksjon	69
11.2 Vedlegg 2; Spørreskjema.....	70

1. Innledning

1.1 Historiske konsesjonslovgivninger

Adgangen til å erverve fast eiendom i Norge var helt fri både for utlandske kjøpere og landets egne borgere frem til 1888. Dette året fikk vi lov om statsborgerrett som blant annet medførte konsesjonsplikt rettet mot utlendingers erverv av fast eiendom. Dette ble gjort som et tiltak for å beskytte landets ressurser fra utenlandske kapitalister og var starten på en sterk statlig regulering av markedet for landbrukseiendommer. På grunn av stor interesse blant innenlandske investorer for både vassdrag, skog- og fjelleiendommer, ble det etter hvert innført konsesjonsplikt også for norske borgere. (Moberg, E. 2007 s. 26)

Lov om statsborgerrett ble fulgt opp av en rekke andre lover. Konsesjonslovene hadde til felles det formål å hindre at utlandske statsborgere, selskaper og personer ”utenbygds” skulle kjøpe opp gårdsbruk, slik at man dermed ville sikre norsk eierskap til naturressursene. I tillegg var formålet å unngå industrialisering i landbruket med oppsamling av jord på én og samme eier (Tvedte, 2003). Utover 1900-tallet ble det et ønske om å revidere konsesjonslovene som var etablert. Med denne fornyingen ble det etter hvert vedtatt i 1974 en ny konsesjonslov. Denne representerte en fornyelse av lovens formål (Ot.Prp. Nr. 6. 1972-1973)

Samfunnets endringer gjorde det nødvendig med en revisjon og modernisering av lovverket som var mer tilpasset datidens jord- og skogbrukspolitik. Den nye konsesjonsloven hadde som formål å standardisere reglene og gjøre de mer oversiktlige. Konsesjonsloven var også et viktig hjelpemiddel for myndighetene, der de fikk inn en oppgradering av bo- og driveplikt, prisreguleringen av eiendommene og forkjøpsrett for det offentlige. Myndighetene la stor vekt på prisfastsettelsen av eiendommene, fordi de med dette ville få en pris på eiendommene som gagnet samfunnet best. En annen ønsket gevinst var at myndighetene ville oppnå bedre ressursutnyttelse, få flere bosatte bruk og at det ble flere aktive eiere på gårdene (Aanesland & Holm, 2000).

1.2 Problemstilling

”Hensikten med oppgaven er å undersøke forskjellen mellom konsesjonstakst og takst med ”fri omsetning” på landbrukseiendommer”

Det som menes med konsesjonstakst er taksering i henhold til de offentlige retningslinjene for taksering av landbrukseiendommer. Retningslinjene er nedfestet i ulike rundskriv, som har utgangspunkt fra konsesjonsloven. Retningslinjene er utredet på bakgrunn av behandling av prisvurderinger på søknad om konsesjon på landbrukseiendommer. Prisvurderingen kommer av konsesjonslovens formål, som er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom.

”Fri omsetning” er i oppgaven betegnet som potensiell markedspris i et fritt marked. Med tanke på ”fri omsetning” i oppgaven vil denne verdsetningen ikke være bundet av offentlige retningslinjer og reguleringer. Det vil si at taksten ut fra ”fri omsetning” ikke tar høyde for konsesjonsloven og dens retningslinjer for verdsetning.

Hovedmålet med oppgaven er å klarlegge de faktorene som fører til forskjell på verdifastsettelsen av en konsesjonseiendom. Der konsesjonstakst følger alle de retningslinjer og reguleringer som er i henhold til kravene, og takst med ”fri omsetning” vil bli taksert av en takstmann, ut ifra hva han mener eiendommen er verdt uten konsesjonsprisreguleringene.

I forhold til overdragelser av landbrukseiendommer kan dette deles i to. Det vil si konsesjonseiendommer solgt på i åpent marked og familie og slektsoverdragelser. Familie og slekts overdragelser er omfattet av lovverket og retningslinjene som kommer fram i Odel og Åsetesrett. Odels og åsetesrett er ikke en del av denne oppgaven, slik at familie og slektsoverdragelser vil ikke bli tatt med i oppgaven.

1.3 Hypoteser

En forventer at det vil være forskjell mellom konsesjonstakst og takst med ”fri omsetning” vedrørende følgende forhold:

- Kapitaliseringsrente
- Bygninger
- Boverdi
- Utbygningmuligheter

- Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen
- Tømmerpriser
- Jakt- og fiskerettigheter
- Årlig jordverdi
- Boplikt

Ut fra konsesjonslovens retningslinjer forventer jeg at disse faktorene vil føre til forskjell. På bakgrunn av dette har jeg valgt og sette opp hypoteser slik at jeg kan benytte disse for å se nærmere på problemstillingen.

H1: Det antas at takstmennene med taksering med ”fri omsetning” vil velge en lavere kapitaliseringsrente enn ved konsesjonstakst

Kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten er en viktig faktor i takseringen, både med tanke på konsesjonstakst og når markedet setter prisen. Hvis det er forskjell på denne kapitaliseringsrenten vil dette ha betydning for eiendomsprisene. Tidligere var den offentlige kapitaliseringsrenten mye høyere enn den er nå. Ettersom de offentlige kapitaliseringsrentene nå er 4 %, er det mest sannsynlig at det vil bli små forskjeller mellom ”fri omsetning” og konsesjonstakst. Men det kan tenkes at ved ”fri omsetning” kan kapitaliseringsrenten være noe lavere, noe som vil gi høyere eiendomspriser.

H2: Det antas at bygningene får en høyere verdi når takstmennene kan taksere ut i fra ”fri omsetning” i forhold til konsesjonstakst

Bygninger

I henhold av konsesjonsrundskrivet M-3/2002 henstilles det til at det ved taksering av bygninger nyttes kostnadsverdi (gjenanskaffelseskost) som verdsettingsprinsipp. Den antatte største forskjellen på verdien vil være på eiendommer som består av store bygninger. Dette ettersom rundskriv M-3/2002 har en øvre ramme der våningshus over normal størrelse og standard for bolig på landbrukseiendommer, kan korrigeres for kostnaden. Det samme kan gjøres med store driftsbygninger, der bygningene ikke er forenlig med inntekts grunnlaget for eiendommen.

H3: Det antas at boverdi får en høyere takstverdi med "fri omsetning" enn konsesjonstakst ettersom takstmennene ikke må ta hensyn til konsesjonsreguleringens maksimumsgrense for boverditillegg

Boverdi

Boverdi er et tillegg til kostnadsverdien for bolighus på landbrukseiendommer, boverditillegget skal brukes i de tilfeller det er urimelig høy forskjell på kostnadsverdien og markedsverdien på bolighuset. Tillegget er mest aktuelt i sentrum og tettstedsnære områder. Med "fri omsetning" vil denne faktoren bli verdsatt av takstmannen etter markedstakst, og vil få den verdien som takstmannen mener er riktig i et åpent marked. Man vil med dette verdsette boverdien i henhold til reelle boligpriser i området. Med tanke på konsesjonstakst kan dette utgjøre en forskjell ettersom boverditillegget hadde en maksimal verdi på 500 000 kr til februar 2010. Det vil også kunne utgjøre en forskjell på den nye maksimalgrensen på 1 500 000 kr, taksert med "fri omsetning". Faktoren vil mest sannsynlig gjøre størst forskjeller der eiendommene ligger i tettbebygde og sentrale områder.

H4: Det antas at det vil bli en høyere takst på de utbygningsaktuelle eiendommene, når takstmennene skal taksere med "fri omsetning" i forhold til konsesjonstakst

Utbygningsmuligheter

I henhold av konsesjonsrundskriv M-3/2002 kan verdsettingen av utbygningsmuligheter kun gjøres gjeldende der eiendommen har areal innen planlagte og godkjente områder for utbygning. I forhold til verdsetting med "fri omsetning" kan dette utgjøre en forskjell fordi eiendommer med stort potensial til utbygning kan prises høyere. Dette kan gjøres selv om det ikke er regulert til slike formål.

H5: Det antas at verdien av stående kubikkmasse i skogen vil bli høyere for aktuelle skogeiendommer med "fri omsetning" enn med konsesjonstakst

Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen

Bestandsverdiberegning på skog er en av faktorene innen skogtaksering. I henhold til konsesjonsrundskriv M-3/2002 kan en ved overvekt av hogstmoden skog være 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. Med fri omsetning vil store bestander og hogstmoden skog generelt bli beregnet som "kontanter" ut ifra tanken om at skogen kan hogges direkte etter overtagelse. I denne sammenheng er det sannsynlig at det

vil være forskjell på prisene ettersom konsesjonsretningslinjene ser på skogen over et langsiktig perspektiv, der arbeid og en stabil inntekt av næringsgrunnet teller mer, enn å kunne ta ut all hogstmoden skog med det samme.

H6: Det antas at takstmennene vil sette en høyere pris på tømmeret med fri omsetning enn med konsesjonsreguleringer.

Tømmerpriser

Ved beregning av avkastningsverdien på en skogeiendom vil prisnivået på tømmeret spille en viktig rolle. Dette på grunn av at prisen på tømmeret er satt sammen av flere faktorer som treslag, dimensjonssammensetning og sortimentsfordeling. I gjeldene konsesjonsrundskriv M-3/2002 skal prissettingen bygge på ”realistiske forutsetninger”, og kortvarige konjunktursvingninger skal elimineres. Ved ”fri omsetning” vil prisene bygge på markedspris, noe som kan føre til en forskjell på prisnivået i forhold til tømmerprisen i avkastningsberegningen. Dette gjelder spesielt eiendommer som har mye hogstmoden skog ved taksering, ettersom disse eiendommene har muligheten til å selge mye tømmer innen kort tid.

H7: Det antas at jakt- og fiskerettigheter vil få en større verdi når takstmennene kan verdsette dette uten konsesjonsreguleringer.

Jakt og fiske

Konsesjonsretningslinjene for verdsetting av jakt er regulert i rundskriv M-3/2002, og blir beregnet ut fra avkastningsverdimetoden. Verdsettingen for storvilt jakt tar utgangspunkt i hva den sannsynlige kvoten for de fremtidige årene vil være, og gjennomsnittlig slaktevekt av disse rettighetene. Antall dyr og slaktevekt vil da bli multiplisert med den kjøttprisen man kan forvente i nærområdet. Ettersom jakten i større grad har fått en høyere verdi, ut over kjøttprisen i markedet, vil det kunne bli forskjeller på takseringene mellom konsesjonstakst og takst med ”fri omsetning”. I forhold til eiendommene som ligger på Østlandet vil det være elgjakt som var mest betydning og i noen tilfeller rådyr. Småviltjakt vil også kunne skape forskjeller på takstene, ettersom det i konsesjonstaksten skal legges middels erfaringstall (for verdien av jakten) til grunnlag for taksten i det område eiendommen ligger.

Når det gjelder fiskerettigheter vil man stå ovenfor samme dilemma, ettersom fiske i mange sammenhenger har en verdi utover den mengden fisk man kan forvente å høste.

H8: Det antas at årlig avkastning på jordarealet vil få en høyere verdi med ”fri omsetning” enn i konsesjonstaksten.

Årlig jordverdi

Årlig jordverdi er netto avkastning, altså produksjonsinntekter minus produksjonskostnader. Konsesjonsrundskriv M-3/2002 er retningsgivende for verdsetting av jordbruksareal i konsesjonssammenheng. Retningslinjene sier at det ved verdivurdering av jord kan brukes den metoden som avspeiler produksjonsegenskapene til jorda. Det blir derfor brukt avkastningsverdiberegning per dekar ved taksering av jordverdi. Ut ifra ”fri omsetning” vil det kunne være forskjeller på avkastningen av jordverdien ettersom takstmannen kan se på utleieverdien for jorda. I forhold til avkastningsverdien vil da jorda kunne få en høyere verdi, spesielt med tanke på eiendommer som vil ha arealer som er godt egnet som tilleggsjord. Samt store jordbruksarealer i typiske jordbruksområder som har stordriftsfordeler i produksjonen.

H9: Det antas at en opphevelse av boplikten vil føre til en høyere pris på eiendommene.

Boplikt

Boplikt er en personligplikt for eieren/overtageren som innebærer at eieren/overtageren må bosette seg på eiendommen innen et år fra overdragelsen og bebo den i minst fem år. Boplikten vil med utgangspunkt i dagens retningslinjer ha betydning for eiendommer over 25 dekar dyrket jord og eiendommer med over 500 dekar produktiv skog. Men det er i konsesjonsloven gitt fullmakter til kommunene å endre grensene for hva de vil tillate av areal i forhold til boplikten. Boplikten vil i mange tilfeller ha en prisdempende effekt, fordi den tar bort potensielle kjøpere i markedet.

1.4 Tidligere arbeid på området

Det er flere masteroppgaver og arbeider som tar for seg konsesjonseiendommer og taksering, men det er ikke gjort noe kjent arbeid som går på forskjellene mellom konsesjonstaksering og taksering ut ifra ”fri omsetning”.

Det er i hovedsak tre masteroppgaver som på ulike måter har vært en kilde og inspirasjon i mitt arbeid med denne oppgaven, og som har hjulpet meg med å definere mine problemstillinger og med å få oversikt over temaet

Alhaug (*Odelstakster – teori og praksis*, 2006) har i sin masteroppgave hovedfokus på odelstaksering og verdsetting ut fra odelsloven.

Masteroppgaven til Oust og Moberg (*Vil høyere arealgrenser i konsesjonsloven medføre høyere priser og større omsetning av eiendommene*, 2004) tar for seg konsekvensene i forhold til en heving av arealgrensene i konsesjonsloven. Oust og Moberg ser på spørsmål angående prisstigning og økt omsetning av de eiendommene som ligger under grensen for konsesjon, samt verdsetting av landbrukseiendommer over konsesjonsgrensen. De går også inn på temaer om boplikt og kommuneforskjeller, og hvordan dette har betydning for prisen.

Hvordan takstmenn takserer konsesjonspliktige eiendommer og hvordan markedstaksering av landbrukseiendommer over arealgrensen for konsesjon foregår i teori og praksis har Moberg (*Markedstaksering av konsesjonspliktige landbrukseiendommer – teori og praksis*, 2007) skrevet om i sin oppgave. Oppgaven går også grundig inn på lovverket rundt konsesjon og odel, samt lovverket og retningslinjer rundt takseringen av konsesjonspliktige eiendommer.

”Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer” av Aanesland og Holm (2000) er en rapport utarbeidet i forbindelse med et forskningsprosjekt kalt ”Offentlig regulering av eiendomsmarkedet og verdiskapning i norsk landbruk”. Denne rapporten tar for seg de virkningene som reguleringene har på verdiskapning og bosetting, og har også en omfattende oversikt over lovverket som regulerer eiendomsmarkedet. I tillegg gjennomgår rapporten temaer som eiendomsrett, forvaltning og effektiviteten i jordbruket. Aanesland og Holm har i tillegg sammenlignet det svenske eiendomsmarkedet med det norske. I Sverige er det ikke boplikt og offentlig prisregulering på landbrukseiendommene. Av rapporten går det fram at omsetningsprisen på skogeiendommene er vesentlig høyere i Sverige enn Norge.

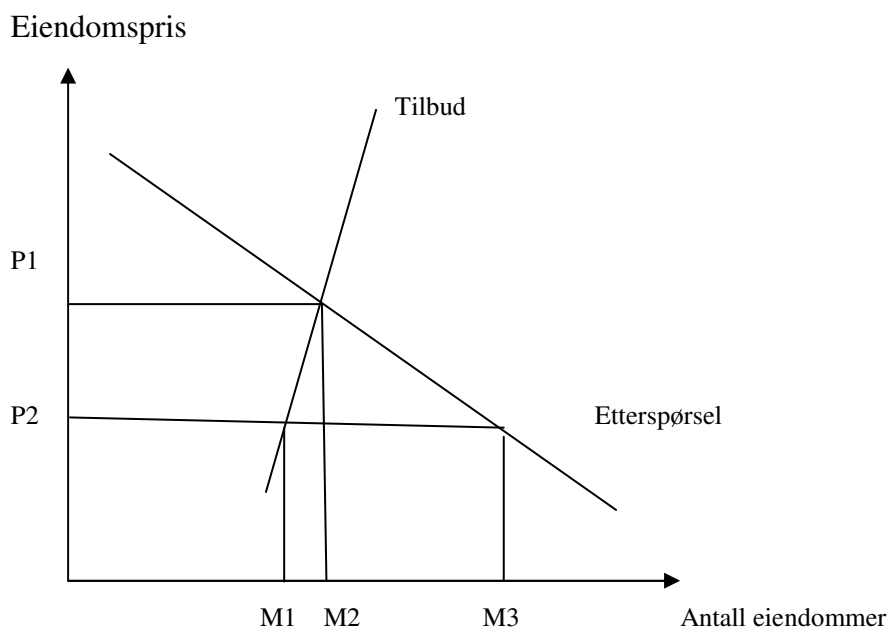
2. Teori

2.1 Markedet for landbrukseiendommer

I 2008 var det 8450 av om lag 188 000 landbrukseiendommene som skiftet eier i Norge. Dette var en nedgang på tre prosent sammenlignet med året før. Omkring 2600 av disse eiendommene ble omsatt uten om familie, en stor del av de 2600 eiendommene er konsesjonspliktige eiendommer. De resterende 5850 eiendommene er eiendommer overdratt innenfor familie og slekt (Statistisk sentralbyrå, 2010b).

De viktigste reguleringene fra myndighetene som har betydning for verdsetting ved konsesjonspliktige landbrukseiendommer er:

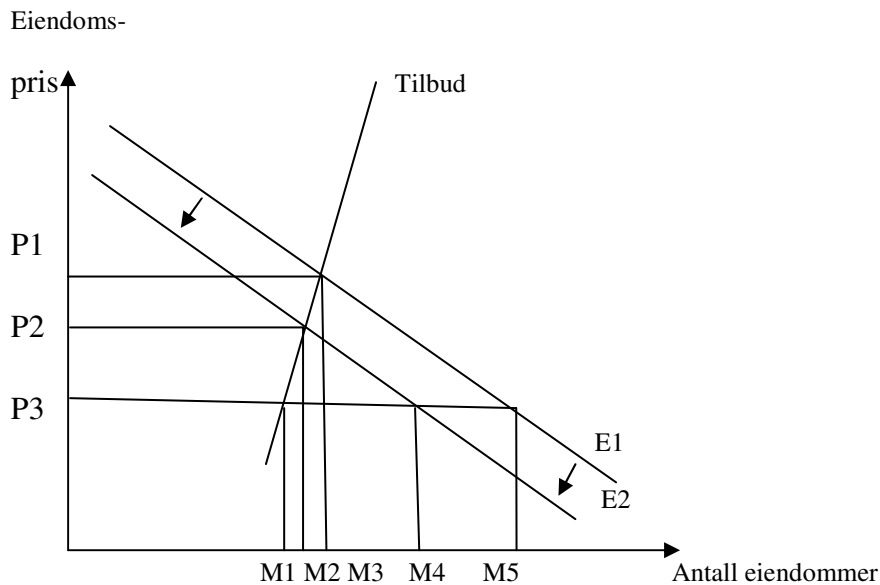
- Regulering av eiendomspris (regulert ved kalkulasjonsrente m.v)
- Boplikt



Figur 1: Figuren viser tilbud og etterspørselskurven for antall omsatte landbrukseiendommer. P1: Prisen i et "fritt marked". P2: Den regulerte eiendomsprisen. M1: Tilbudt antall eiendommer med en regulert eiendomspris. M2: Antall eiendommer omsatt i "fritt marked" M3: Etterspurt antall eiendommer med en regulert eiendomspris.

Figur 1 viser hva som skjer med antall omsatte eiendommer ved regulert pris. Myndighetene vil bevare næringsstrukturen i jord- og skogbruket, og dermed bosetting i bygdene. Dette er årsaken til reguleringen av prisen. Ut ifra figuren ser vi at den regulerte prisen (p_2) er lavere enn likevektsprisen (p_1) som er prisen i et fritt marked. Ut ifra figuren kan vi se at den regulerte prisen (p_2) fører til at færre tilbudte eiendommer (M_1) enn likevektsprisen i et fritt marked (krysset)

(P1/M2). Dette skyldes at potensielle eiendommer for salg ikke blir tilbudt, fordi den regulerte prisen gjør at selger får en pris lavere pris for eiendommen, og vil av den grunn ikke selge. Vi ser videre av figuren at den regulerte prisen(p2) fører til større etterspørsel etter landbrukseiendommer. Grunnen til den høye etterspørselen er at prisene for landbrukseiendommene blir lavere på grunn av den regulerte prisen (P2), og dette fører til at flere ønsker å kjøpe og vi får ut ifra figuren et etterspørselsoverskudd med den regulerte prisen lik M1 til M3i figuren.



Figur 2 viser virkningen av skift i etterspørselkurven som skyldes boplikt. P1: Prisen i et "fritt marked". P2: Prisen i et "fritt marked" med boplikt. P3: Den regulerte eiendomsprisen. M1: Tilbudt antall eiendommer med en regulert eiendomspris. M2: Antall eiendommer tilbudt i et "fritt marked" med boplikt. M3: Antall eiendommer tilbudt i et "fritt marked". M4: Etterspurt antall eiendommer med en regulert eiendomspris med boplikt. M5: Etterspurt antall eiendommer med en regulert eiendomspris.

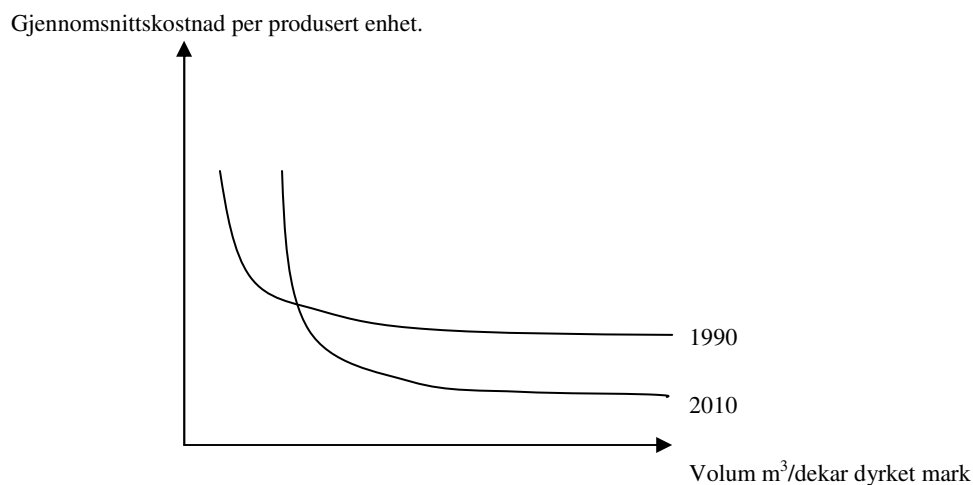
Figur 2 illustrer hva som skjer når det offentlige innfører boplikt på eiendom. Figuren viser at boplikt skaper et negativt skift i etterspørselskurva, altså et skift innover (E1-E2).

Sammenlignet med et "fritt marked" ville dette ført til at prisen (P1) ville blitt lavere(P2) og at tilbudet av eiendommene vil bli lavere (M3 til M2). Ut ifra figuren vil ikke den regulerte prisen (P3) bli påvirket av boplikten. Grunnen til dette er at denne prisen ikke er satt på bakgrunn av tilbud og etterspørsel, men fastsatt ut ifra bestemte reguleringer. Vi ser videre at tilbudet vil bli like stort med og uten boplikt med den regulerte prisen, men at etterspørselen etter eiendommene synker og vi får en mindre etterspurt mengde av eiendommene fra M5 til M4.

I et tenkt tilfelle der likevektspris og konsesjonspris hadde vært like, ville en innføring av boplikt redusert antall etterspørere og prisen ville på grunn av dette blitt lavere. Som vist i figuren vil altså P1-M3 før boplikt, blitt til P2-M2 med en innføring av boplikt.

2.2 Stordriftsfordeler

Med stordriftsfordeler menes at de gjennomsnittlige enhetskostnadene per produkt synker når produksjonsvolumet øker, eller sagt på en annen måte, at produksjonen øker relativt mer enn økning i bruk av produksjonsfaktorer (Teigen, H, 2004).



Figur 3: Figuren illustrerer antatte fordriftsfordeler for årene 1990 og 2010.

Figur 3 viser at ny teknikk fører til endring i stordriftsfordelene, produksjonskostnadene blir lavere med de store enhetene. Mens den nye teknikken har ingen fordeler for de små eiendommene. Dette henger sammen med at de faste kostnadene knyttet til nyteknologiske maskiner og utstyr er store, slik at det må ett visst volum til for å få høy nok effektivitet slik at prisene går ned og med full effektivitet vil det være billigere med den nye driftsteknikken. Denne effekten vil ikke de små kunne få, ettersom de ikke vil kunne komme opp til et antall der stordriftsfordelene har maks effekt, ut i fra figuren vil man se dette tydelig på starten av kurvene. Over tid vil man få store forskjeller i driftskostnadene når næringen opprettholder utviklingen, dette er illustrert i figur 3 der forskjellene på 1990 og 2010 er eksempel på hvilken utvikling stordriftsfordeler kan ha.

2.3 Grunnrente og eiendomspris

Når det er begrenset med arealer, oppstår det grunnrente for arealene som nyttes til jord- og skogbruk. Den britiske økonomen David Ricardo forklarer grunnrenten ved at jorda har avtagende grensenytte. Ut ifra Ricardos teori blir den beste jorda tatt i bruk først, og etter hvert som etterspørselen øker tas det i bruk jord av dårligere kvalitet. Den dårligste jorda som blir utnyttet har like stor inntekt som kostnad per arealenhet. Ifølge Ricardo skyldes grunnrenten at jorda har ulike komparative fortrinn. Det er den dårligste jorda, hvor grunnrenten er null, som bestemmer produktprisen i markedet, og dermed bestemmer hvor stor grunnrenten vil bli (Aanesland & Holm 2000, s. 40).

Den årlige grunnrenten av eiendommen diskontert til nåtid er økonomisk sett den høyeste prisen den økonomiske kjøperen kan til å betale, uten å gå med tap. Denne eiendomsprisen eller nåverdien vil være avhengig av kalkulasjonsrenten. Kalkulasjonsrentens påvirkning på prisen vil være at jo høyere renten blir, jo lavere vil prisen bli (Aanesland & Holm 2000, s. 40).

I forhold til å beregne grunnrenten må alle ressurser og rettigheter på eiendommen være klart definert. Med "full privat eiendomsrett" ville eieren hatt anledning til å anvende eiendommen på den måten han ønsket, og ut fra dette kunne man ha beregnet på hva eiendommen ville ha gitt av inntekter og kostnader. Ettersom det sjelden er full eiendomsrett, vil det være rettigheter som ikke er klart definert. Myndighetene griper inn og begrenser eiendomsretten, slik at det blir vanskeligere å verdsette eiendommen ut i fra grunnrenten (Aanesland & Holm 2000, s. 39).

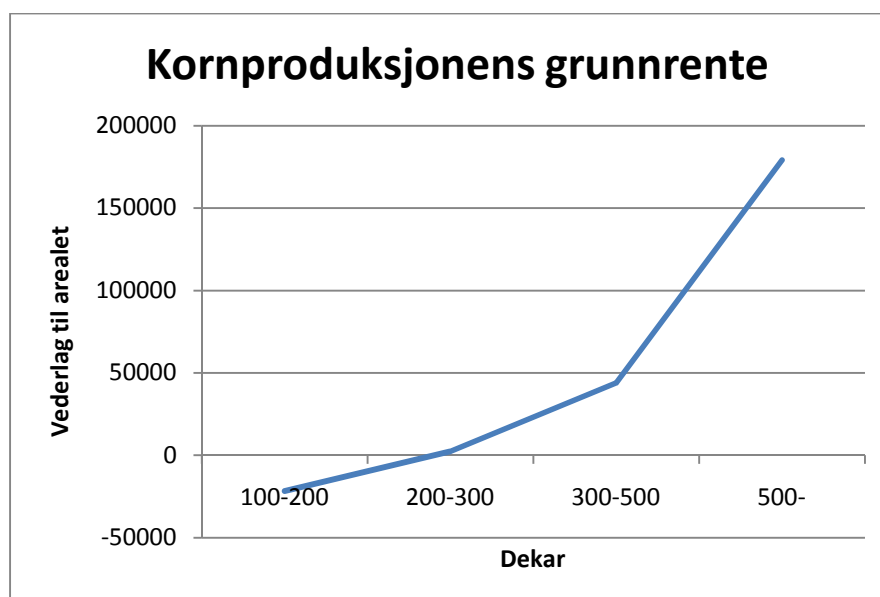
I et fritt marked avgjør kjøper og selger eiendomsprisen ved frivillig avtale. Dette skjer på bakgrunn av en vurdering av rettigheter og plikter som er knyttet til eiendommen. Etter økonomisk teori skjer verdsettingen av eiendommen ut fra grunnrenten. Grunnrenten kan deles i en normalrente og en kvasirente. Normalrenten er den vanlige forrentningen som går med til å finansiere prisen som kjøper har gitt for eiendommen. Kvasirente betegnes som det overskuddet som dyktige eiere kan oppnå utover å betale normalrenten. Den høyeste eiendomsprisen som kan gis for en eiendom ut fra økonomiske kriterier er nåverdien av den årlige grunnrenten som tilfaller eiendommen i (n) år når eiendommen blir utnyttet på den mest økonomiske måten. I et marked med konkurranse vil eiendomsprisene bli presset nær dette prisnivået (Aanesland & Holm 2000, s. 39).

I forhold til prisfastsettelsen på landbrukseiendommer legger konsesjonsmyndighetene direkte føringer på grunnrenten i enkelte sammenhenger og eiendommen vil bli verdsatt med en annen verdi i forhold til et fritt marked. Dette kan illustreres med et eksempel, i beregning av grunnrenten for jordbruksarealer skal verdsettingen av grunnrenten bygge på en "middels" drevet eiendom. I forhold til en stor eiendom vil denne få til lagt høyere kostnader enn det som er reelt for eiendommen. Konsesjonsmyndighetene fastlegger også kapitaliseringsrenta med forskrift av konsesjonsloven. Noe som får konsekvenser for eiendomsprisen, når en diskuterer den årlige grunnrenta.

2.4 Utfordringer med verdifastsettelse

Effektivitetsutviklingen vil føre til at driftskostnadene blir lavere på sikt, noe som igjen vil føre til at nettoavkastningen på for eksempel skogen vil bli høyere. I forhold til den endrede nettoavkastningen vil dette skape verdsettingsproblemer fordi skog og jordbruk er beregnet med avkastningsverdi, der avkastningsverdien blir verdsatt ut i fra årlig framtidig nettoavkastning. Denne nettoavkastningen er vanskelig å få fram riktig, fordi man i fremtiden får stordriftsfordeler på grunn av teknisk utvikling og vil dermed få en høyere avkastning på sikt.

Nedenfor er det vist ett eksempel på hvordan stordriftsfordeler påvirker vederlaget til arealet ved forskjellige jordbruksarealer ved kornproduksjon.



Figur 4: Figuren viser kornproduksjonens gjennomsnittlig vederlag til areal ved forskjellige jordbruksstørrelser. Figuren er utarbeidet på bakgrunn av tallene i Driftsgranskninger i jord- og skogbruk (2008). Figuren er utarbeidet for å illustrere stordriftsfordelene i norsk jordbruk, her ved kornproduksjon.

Areal (Dekar)	Grunnrente per dekar
164	-132
242	10
398	110
789	227

Tabell 1: Tabellen viser kornproduksjonens grunnrente per dekar, og er utarbeidet på grunnlag av figur 4.

Tallene som er benyttet er et gjennomsnitt av alle kornproduserende gårder i undersøkelsen utført av Norsk Institutt for Landbruksøkonomisk Forskning (NILF), der gårdene i undersøkelsen er oppdelt etter areal dyrket mark. Intervallene for arealinndelingen er 100-200, 200-300, 300-500 og 500+ dekar. Vi kan se at vederlaget til arealet er lik null på cirka 240 dekar. Fram til dette arealet har kornproduksjonen hatt en negativ grunnrente, når arbeidsinnsatsen til familien er beregnet inn med tariffsatser for lønn. Ut ifra figuren kan man også regne ut grunnrenten per dekar. I undersøkelsen er det beregnet ut et gjennomsnitt av arealene i de ulike intervallene, og det blir derfor mest nøyaktig å bruke disse for å se grunnrenten per dekar. Vi ser av tabell 1 at gjennomsnittlige jordarealet strekker seg fra 164 for de minste gårdene til 789 dekar for de største gårdene. I tabellen ser vi at det med et jordareal på 164 dekar vil få en negativ grunnrente på 132 kr per dekar. Mens grunnrenten er positiv med 227 kr per dekar med et areal på 789. Ut i fra tabellen kan vi se at grunnrenten har doblet seg når arealet har økt fra 398 til 789 dekar. (nærmere utregninger og bakgrunn av tallene følger i vedlegg 1).

Ser man på figur 4 som er utarbeidet på bakgrunn av Driftsgranskingene i jord- og skogbruk (2008), har jordbruksproduksjonen av korn for en gårdbruker negativ lønnsomhet når han driver produksjon med under 240 dekar. Det vil si at under 240 dekar vil det ikke være vederlag til arealet, når arbeideren blir lønnet med gjennomsnittlig tariff lønn. Med andre ord er grunnrenten for arealet negativ og null fram til dette arealet. Ut ifra disse tallene vil det offentlige oppleve et takseringsproblem i forhold til stordriftsfordelens betydning. Ettersom det i henhold til rundskriv M-3/2002 er viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene for jorda. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog. Ut ifra dette henstiller

departementet at det skal brukes avkastningsverdi ved beregning av jordbruksarealer. Avkastningsverdi i jordbruket blir beregnet av nettoavkastningen som jordarealene gir per dekar, netto summen framkommer av differansen mellom produksjonsinntektene og produksjonskostnadene. Produksjonsinntektene knytter seg til produktpris og hva jorda gir av avling i et normalt driftsår. Tilskudd skal også være med i beregningen for inntekt. De kostnadene som i henhold til rundskriv M-3/2002 skal være med er variable kostnader tilknyttet produksjonen og fastekostnader uten driftsbygning. Samt at vederlaget til arealet skal ikke være med i beregning av netto avkastningen.

Ut i fra figur 4 ville verdien på jordbruksarealer ut ifra verdsettingsmetoden som nevnt over blitt negative under 240 dekar. Dette takseringsproblemet unngår konsesjonsmyndighetene ettersom verdsettingen av jordbruksareal skal ta utgangspunkt i ett rasjonelt drevet bruk av middels størrelse i det området eiendommen ligger. Det vil si at man beregner inntekten som jorda kan gi, men kostnadene blir beregnet per dekar ut ifra et middelsdrevet bruk, dette fører altså til samme kostnad per dekar uansett størrelse på jorda som blir taksert. Denne beregningsformen er innført med tanke på at det skal oppnås mest mulig sammenfallende jordverdier for samme slags jord, uavhengig av om jorda tilhører et stort eller lite bruk og uavhengig av mekaniseringsgrad (M-3/2002).

Ut i fra retningslinjene vil ikke stordriftfordelene utgjøre store forskjeller på verdsettingen av jordbruksarealene i utgangspunktet, men i forhold til kjøp/salg av tilleggsjord vil stordriftfordelene komme inn. I rundskriv M-3/2002 kom det nye regler for verdsetting av tilleggsjord, som også er gjeldene for dagens taksering. I henhold til rundskrivet kan man tillegge en rasjoneringsgevinst på opptil 50 prosent i de tilfeller eiendommen skal selges som tilleggsjord. Rasjoneringsgevinst vil si at selger kan selge jorda for en verdi som er opptil 50 prosent høyere enn avkastningsberegningene til en nabo eller lignende som skal bruke jorda som tilleggsjord. På bakgrunn av dette vil det ikke skape den store forskjellen mellom det "åpne markedet" og offentlig taksering som forutsett. Men det offentlige vil i forhold til stordriftfordelene som er illustrert i figur 3 og 4 taksere eiendommene ulikt i forhold til de stordriftfordelene som ligger i store eiendommer.

Effektiviteten i skogbruket har hatt en betydelig endring de siste tiårene, fra å benytte hest for så å gå over til traktor og videre til dagens hogst- og skogsmaskiner. I dag har skogsentreprenørene med de nyteknologiske hogstmaskinene overtatt nesten all avvirkingen både med tanke på tynning og sluttavvirking, og ut ifra NILF sine undersøkelser sto

skogsentreprenør i Norge for om lag 87 % av all hogst i 2008. At andelen av hogsten er så høy hos skogsentreprenørene er en indikasjon på hvilken utvikling næringen er i. Selv om hogstkostnadene utgjør den største kostnaden for skogeieren, er den i realiteten lav sammenlignet med alternativkostnaden i mange sammenhenger. Men for at hogstkostnadene skal være lave er det en forutsetning at skogsentreprenørene får utnyttet utstyret på en effektiv måte. Dagens skogsmaskiner er så kostbare og avanserte at de ikke kan brukes til noe annet, så for at skogbruket skal få en stordriftsfordel er det viktig at denne effektivitet opprettholdes, slik at lønnsomheten til både entreprenørene og skogeierne ivaretas.

Verdsetting av skog blir beregnet ut fra avkastningsverdi av hva skogen gir av årlige inn- og utbetalinger for skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgssinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader (M-3/2002).

For en ”vanlig skogeier” er det ikke normalt å ha det maskinelle utstyret som er vanlig å benytte til dagens hogst. De stordriftsfordelene en skogeier i hovedsak kan påvirke i dag er administrasjon av skogsdriften slik at skogen vil bli rasjonelt drevet i forhold til sluttavvirkningshogst, tynning og kulturarbeid. De største innvirkningene de fleste skogeiere kan gjøre er å forberede hogsten på eiendommen, slik at det kan utvinnes stordriftsfordeler i forhold til lave driftskostnader. Skogeieren kan her koordinere sluttavvirkning, tynning og å legge opp til større hogst på eiendommen for entreprenøren slik at prisen og stordriftsfordelene blir utvinnet fullt ut. Man vil på grunn av dette i tillegg få rasjonaliseringsgevinst i forhold til veivedlikehold og kulturarbeid i etterhånd, men alt dette vil bli påvirket av størrelsen på eiendommen.

I forhold til hogstkostnadene vil det med større driftsvolum bli lavere priser per kubikk. Dette er illustrert i figur 3. Ut i fra figuren ser vi at det oppstår stordriftsfordeler ved større volumuttak, og denne virkningen vil gjelde på kort og lang sikt. Med kort sikt kan man illustrere dette bare ved én hogst. Grunnen til dette er at driftskostnader med skogsmaskiner blir beregnet ut i fra avstanden fra skogbestandet som skal hogges til vei, terrenget i hogstområdet, tresortiment og volumstørrelse. Skogeieren vil ut i fra disse faktorene få en pris per kubikk av skogsentreprenøren. I forhold til figuren ser vi at driftkostnadene i starten er forholdsvis høye og grunnen til dette er at entreprenøren har betydelige faste kostnader med en hogst knyttet til alt fra administrasjon av driftslag, kontakt med grunneier om hogsten og grensedeler osv, samt at det i tillegg er store faste kostnader forbundet med flytting fra sted til

sted. Flyttingen av maskiner, drivstoff og redskap blir den samme kostnaden om man skal hogge et lite eller stort volum. På grunn av dette vil en skogeier med store skogarealer kunne utnytte fordelene som ligger i det å drive stort, slik at han kan oppnå større grunnrente over tid med en stor eiendom sammenlignet med en liten, ettersom han hele tiden vil kunne få den laveste driftskostnaden.

Ut i fra de korte og langsiktige stordriftsfordelene på driftskostnadene vil man ut ifra denne tankegangen få et takseringsproblem. I forhold til netto årlig avkastning som er verdsettingsgrunnlaget ved taksering, vil stordriftsfordelene utgjøre en forskjell fordi nettoavkastningen vil med stordriftsfordeler bli høyere på grunn av lavere driftskostnader. Dette fører til at grunnrenten for skogen vil bli høyere med tiden, og det vil få effekt på de store eiendommene. Ettersom større skogeiendommer kan drive mer effektivt på grunnlag at de kan hogge et større volum og skape rasjonaliseringsgevinst på ulike områder.

Den økte grunnrenten som oppstår på grunn av stordriftsfordeler, vil ikke ut fra konsesjonsverdsetting ha noen betydning for dekarprisen. Fordi rundskriv M-3/2002, som gjelder for verdsetting av skog, anbefaler at det skal brukes tariffsatser for driftskostnader der dette er naturlig. Det legges ikke opp til flere føringer fra rundskrivet på verken størrelse uttak eller langsiktige stordriftsfordeler som man ser av figur 3. Dermed vil effektivitet (stordriftsfordeler) i fremtiden ikke bli tatt med i grunnrente beregningene for de ulike eiendommene. Dette vil da gjøre at store eiendommer blir priset lavere enn ”markedsverdi”.

3. Lovverket og retningslinjer

3.1 Konesesjonsloven

Konesesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom (landbrukseiendom). Loven fastsetter at det er nødvendig med konesesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konesesjon er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet (Lovdata, 2010a).

Den første samlede konesesjonsloven fikk vi først ved innføringen av "Lov om konesesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom av 31. mai. Nr. 19. 1974". Den samlede konesesjonsloven kom som følge av utviklingen og endringene i samfunnet. Der strukturendringer i landbruket var en viktig faktor og med en landbrukspolitikk som var rettet mot sterkere offentlig styring og kontroll i forhold til næringen og markedet for slike eiendommer (Moberg, E. 2007)

Samfunnets endringer gjorde det nødvendig med en revisjon og modernisering av lovverket som var mer tilpasset datidens jord- og skogbrukspolitikk. Konesesjonsloven fra 1974 hadde som formål å standardisere reglene og å gjøre de mer oversiktlige. Konesesjonsloven var også et viktig hjelpemiddel for myndighetene, for å oppgradere reguleringen om bo - og driveplikt, prisreguleringen av eiendommene og forkjøpsrett for det offentlige. Myndighetene la også stor vekt på prisfastsettelsen av eiendommene, og ville med dette ha en pris på eiendommene som gagnet samfunnet best. Formålet var at myndighetene ønsket å oppnå bedre ressursutnyttelse, få flere bosatte bruk, at det ble flere aktive eiere på gårdene og å kunne sikre inntektsgrunnlaget deres. Konesesjonslovens innføring må ses i sammenheng med innføringen av odelsloven (Odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58), som trådte i kraft samme år (Aanesland, N. & Holm, O. 2000).

Formålet til Konesesjonsloven fra 1974 ble beskrevet i § 1 i loven:

"Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

- 1. jord, hage- og skogbruksnæringen (landbruksnæringen)*
- 2. behovet for utbyggingsgrunn,*
- 3. allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser*

4. *og en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom.*

Konsesjonsloven av 1974 opprettholdt sin posisjon utover 80- og 90-tallet, men den ble gradvis mindre og mindre aktuell på flere områder, og 4. mai 2001 ble det innført en lovendring i konsesjonsloven. Endringene fra 1974-loven var at det offentlige opphevet forkjøpsretten sin, og formålparagrafen (§1) ble endret ved at prisbestemmelsen ble flyttet til § 9. Konsesjonsgrensen for bebygd eiendom som i 1974 var fem dekar ble nå hevet til 20 dekar, noe som førte til at alle landbrukseiendommer under 20 dekar ble fritatt fra konsesjon. Det ble også gjort nye endringer i loven som omhandlet boplikt. Disse endringene gjaldt boplikt for livsarvinger og odelsberettigede, samt at det ble nye retningslinjer for hvordan boplikten skulle oppfylles (Moberg, E. 2007).

Det var først når ”Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 nr. 98” trådte i kraft 1. januar 2004 at konsesjonsloven fra 1974 ble opphevet. Begrunnelsen for den nye konsesjonsloven var:

- ”Friere omsetning av mindre landbrukseiendommer: Det er viktig at ressursgrunlaget på bygdene i større grad blir utnyttet til ulik næringsutvikling og til bosetting, også for borgere uten direkte tilknytning til primærnæringene. Det er behov for en utvidet og mer aktiv bosettings- og næringspolitikk for det økende antall eiendommer som først og fremst har funksjon som bosted og livsmiljø i arbeid og fritid.
- Forenkling: Det er ønskelig å forenkle loven, bl.a. ved å knytte den nærmere dagens plansystem.
- Synliggjøre etablert praksis: Det er ønskelig å omtale i loven den etablerte praksisen som en ønsker å holde fast ved.
- Effektivitet: Mer effektive og enkle kontrollrutiner.”

(Rundskriv M-5/2003. Kapittel 2.1. side 4 i rapporten)

Med lov 28. november 2003 nr. 98 ble det gjort to store endringer fra siste endring i 2001. Den ene var at det ble satt ny arealgrense for eiendommer som var bebygd. Fra endringene i 2001 som ble satt til 20 dekar, ble de nå økt til inntil 100 dekar så lenge ikke dyrket mark utgjorde mer enn 20 dekar. Den nye arealgrensen innebar at alle eiendommer inntil 100 dekar var konsesjonsfrie med mindre de hadde mer enn 20 dekar jord (Oust, H. og Moberg, B. 2004).

Den andre store endringen i lov 28. november 2003 nr. 98 var at delegeringene av konsesjonsbestemmelsene ble satt fra fylkesnivå til kommunene. Dette gjorde at kommunene fikk mer makt over forvaltningen av landbrukspolitikken. Alle konsesjonssaker og delingssaker etter Jordlova og Skoglova skulle etter innføringen av lov 28. november 2003 behandles på kommunalt nivå. Fylkeslandbruksstyret ble satt til klageinstans for konsesjonssaker (Moberg, E. 2007).

Det ble med lovendringen av ”lov 19. juni 2009 nr. 98 om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og om jord mv.” igjen foretatt en rekke endringer i konsesjonsloven og forskrifter og lover i tilknytning til denne. De fleste av disse endringene ble satt i kraft fra 1. juli 2009, mens noen endringer ble innført 1. januar 2010. Endringene innebærte betydelige forenklinger i lovverket, samt at Odelsloven ble modernisert. I forbindelse med lovendringen er det også fastsatt en rekke endringer i forskrifter og rundskriv. De største endringene av lov 19. juni 2009 var oppregulering av arealgrensen for bebygd eiendom og bestemmelsene om boplikt, samt at hver enkelt kommune får større frihet til å regulere unntak fra konsesjonsgrensene, slik at de kan innføre nullgrense¹ for kjøp av fast eiendom (Landbruks- og matdepartementet, 2010a).

Arealgrensen for bebygd eiendom ble endret fra mer enn 20 dekar fulldyrka jord eller 100 dekar totalareal, til mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 100 dekar totalareal. Boplikten for både de eiendommer som går under konsesjon og de eiendommer som blir tatt på odal er med 2009-lovgivningen bare nedsatt i konsesjonsloven, mens alle bestemmelser som går på driveplikt er flyttet til jordloven. Reglene om nedsatt konsesjonsgrense ”0-konsesjon” er endret slik at kommuner som mener det er nødvendig for å unngå at helårsboliger blir brukt til fritidsformål, kan sette slektskapsunntaket i konsesjonsloven ut av kraft, i henhold med de nye bestemmelsene i konsesjonsloven (Landbruks- og matdepartementet, 2010a).

3.2 Bo- og driveplikt

Boplikt på landbrukseiendommer i Norge ble innført med lovverket fra og med 1. januar 1975. Dette innebærte regler for fast bosetting på eiendommer som ble overdratt etter odelsloven, og eiendomsoverdragelser med henhold av konsesjonsloven. Hensikten med bo-

¹”0-konsesjon” vil si at konsesjonsloven § 7 gir kommunene en mulighet til å få fastsatt en egen forskrift med nedsatt konsesjonsgrense for areal på en eller flere typer eiendom i hele eller deler av kommunen.

og driveplikt er først og fremst å hindre at gårdsbruk og større eiendommer på landet blir brukt til fritidsformål. Etter omfattende endringene i lovverket ”lov av 19. juni 2009 nr. 98” innen konsesjonsloven, odelsloven og jordloven lov av, er det kun konsesjonsloven som tar for seg reglene om boplikt. Det vil si at konsesjonslovens regler omhandler både eiendommer overdratt med konsesjon og etter odel (Landbruks- og matdepartementet, 2010a).

Før lovendringen kom 19. juni 2009, var det forskjellige regler for boplikten i forhold til hvordan eiendommen ble overdratt. Den nye endringen innebærer at med erverv av bebygd eiendom, må erververen bosette seg på eiendommen innen ett år, og selv bebo den i minst 5 år. De nye reglene gjør at de som ikke kan bosette seg på eiendommen med odelsovertagelse må søke konsesjon.

Det kom også inn med endringen ”lov av 19. juni 2009”, at den som erverver eiendommen, må ta denne som sin reelle bolig². Arealkravene er satt lik arealgrensen til odlingsjord, altså mer enn 25 dekar jord og mer enn 500 dekar produktiv skog. Men kommunen kan så langt det anses nødvendig hindre at eiendommer som kan brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Dette kan kommunen bestemme i henhold av § 7 (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom) i konsesjonsloven. Denne arealgrensen kan settes ned til null (0). Det vil si at alle eiendommer som kan brukes eller har blitt brukt som helårs bolig skal fortsatt brukes til det (Lovdata, 2010a). Boplikten som gjelder for nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig, det vil si at eieren ikke må bosette seg på eiendommen, men det forlages at det er andre som har eiendommen som sin reelle bolig (Landbruks- og matdepartementet, 2010a).

Det ble også krav om driveplikt av eiendommen. Driveplikt er en plikt til å holde dyrket mark i hevd så den ikke forfaller, og blir ubrukelig som dyrkingsjord. Etter endringene av lovene 19. juni 2009, er reglene om driveplikt nå bare fastsatt i jordloven. Fra 1. juli 2009 er driveplikt en generell og varig plikt for alle som eier eiendommer med jordbruksareal, uansett størrelse, det er heller ikke knyttet vilkår til lønnsom drift av jorda. Det vil si at jordareal som ikke er driveverdig av eier og heller ikke som tilleggsjord må søke fri tak av kommunen om ikke å drive jorda. I jordbruksareal inngår full- og overflatedyrka jord og innmarksbeite. Driveplikten kan oppfylles av eieren selv, eller ved bortleie på bestemte vilkår som er fastsatt i loven. Vilkårene som omhandler bortleieing av jord innebærer at avtalen må være skriftlig. I

² Reell bolig: Er satt av forskrift om folkeregistrering 2007-11-09 nr 1268, kravene til bosted (§ 5-1) er der personen har sin regelmessig døgnehvile.

tillegg må den ha 10 års varighet eller mer, og den må føre til driftsmessig gode løsninger (Lovdata, 2010e).

3.3 Konesesjonsrundskriv for betydning for verdsetting

Rundskriv gir myndighetene mulighet til å gi direktiver og retningslinjer for blant annet tolking av lovbestemmelser og hvilke hensyn det skal legges vekt på i skjønnsmessige avveininger. Rundskrivene skiller seg fra lover og forskrifter ved at de ikke er rettslig bindene (Eckhoff, 1987).

De rundskriv som er tilknyttet konsesjonsloven i henhold av verdsetting på konsesjonseiendommer er retningslinjer for den verdivurdering som uttalende og avgjørende konsesjonsorgan skal foreta i samsvar med konsesjonsloven (M-3/2002).

Med konsesjonsloven i 1974 kom senere også retningslinjer for hvordan ”en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling” skulle være, jamfør den tidligere konsesjonslov § 1 nr. 4.

Konesesjonsrundskrivene er retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling og de er et uttrykk for Landbruks- og matdepartements tolkning av prisbestemmelsen. Rundskrivene bygger på erfaringer fra praktisering av prisbestemmelsen og uttaler fra stortingsmeldingene. Rundskrivene er et hjelpemiddel for den prisvurderingen konsesjonsmyndighetene skal foreta der det er tvil om prisen på en landbrukseiendom ligger innenfor rammen for en samfunnsmessig forsvarlig pris (M-3/2002).

Rundskrivene er også retningslinjer for verdsettingen og det er flere plasser i rundskrivet åpnet for konsesjonsmyndighetens skjønn. Endringer i økonomien, i landbrukspolitikken og i praktiseringen av konsesjonsbehandlingen har ført til at konsesjonsrundskrivene har blitt justert med jevne mellomrom, nettopp for å tilpasse verdsettingen disse endringer fører til (Moberg, E. 2007, side 51)

3.4.1 Konesesjonsrundskrivenes endringer

Det første rundskrivet som kom som følge av konsesjonsloven av 1974, var M-147/1980. Dette rundskrivet skulle brukes som et hjelpemiddel i de tilfellene hvor det var tvil om den avtalte kjøpesummen lå innenfor rammene som var beskrevet i konsesjonsloven og at ”en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling” skulle ivaretas (M-147/1980).

Etter M-147/1980 rundskrivet og fram til i dag er det av forskjellige grunner kommet mange endringer i rundskrivet. Flere ganger har kapitaliseringsrentene blitt justert opp og ned på

både jordbruket og skogbruket, og prisene på mindre landbrukseiendommer har også endret seg.

Rundskrivet M-3/2002 medførte en revisjon av verdsetningsrutinene og verdsetningsretningslinjene og erstattet de andre rundskrivene fra tidligere år. Det var nå kommet flere viktige endringer som blant annet gjaldt boverditillegget, nye retningslinjer for å stimulere til mer aktiv jord- og skogbruk og en oppdatering av priskontrollrutinene (Moberg, E. 2007).

Rundskriv M-7/2002 kom samme år, og endret kapitaliseringsrenten på skog fra 5 % til 4 %. Dette var den laveste kapitaliseringsrenten som hadde blitt satt for skog. Den ble økt fra 7 % i 1980 til sitt høyeste nivå på 9 % i 1989. For så å bli satt ned igjen til 7 % i 1997 og videre til 5 % ved rundskriv M-1/2001. Den offentlige begrunnelsen for renten på 4 % var at skogeieren skulle gis større handlefrihet ved avgjørelsen av hvilken pris som skulle betales for skogen. Finansdepartementet foreskriver i sitt rundskriv R-14/99 at diskonteringsrenten bør ta utgangspunkt i en risikofri diskonteringsrente og et risikotillegg. Den risikofrie diskonteringsrenten er i rundskrivet satt til 3,5 %. Risikotillegget for prosjekter med lav risiko er satt til 0,5 %, og diskonteringsrenten blir da 4 % (M-7/2002).

Med rundskriv M-4/2004 ble det også 4 % kapitaliseringsrente på jord. Jordrenten hadde vært på 7 % siden 1997 til den ble endret med M-4/2004 rundskrivet. Før 1997 hadde jord- og skogrentene hatt de samme nivåene. Man kunne med rundskriv M-4/2004 også benytte 4 % kapitaliseringsrente på alle verdielementer som inngikk i eiendommen. Med M-4/2004 rundskrivet ble det også innført en nedre vurderingsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling på bebygde eiendommer, denne ble satt til 750.000 kr.

Det er flere endringer i rundskrivene mellom 2004 og 2010, de viktigste endringene i forhold til prisfastsettelsen på landbrukseiendommer kom med rundskriv M-1/2010. I dette rundskrivet ble det endret på flere sentrale elementer. Den nedre vurderingsgrensen for bebygde landbrukseiendommer ble hevet fra 750 000 kr til 1 500 000 kr. Begrunnelsen for hevingen var at det kan øke salget av mindre landbrukseiendommer, og at dette vil gi bosettingseffekt. Det ble også i M-1/2010 satt nye grenser for prisvurdering i forhold til areal. De nye grensene ble satt til 25 dekar dyrket mark og 500 dekar produktiv skog, i henhold av konsesjonslovens § 5 andre ledd. Denne endringen vil si at det ikke lenger skal foretas en helhetsvurdering av om eiendommen kan gi grunnlag for drift og utvinning av næringsmessig karakter innenfor de gitte grensene (M-1/2010).

I rundskriv M-1/2010 ble også boverditillegget³ endret. Tillegget som kom i rundskriv M-3/2002, som den gang var 500 000 kr, ble hevet til 1 500 000 kr. Dette begrunnes med at det er store regionale forskjeller på reell boverdi. Den betydelige hevingen av boverditillegget vil gjøre det enklere å knytte boverdi til en mer fornuftig pris ut ifra boligmarkedet i området (M-1/2010).

De rundskriv som i dag er gjeldene for verdsetting av konsesjonseiendommer er rundskriv M-3/2002 med endringer. Rundskrivet gjelder for all verdsettig på jord- og skogbrukseiendommer som går som konsesjonspliktige eiendommer. Det er i rundskrivet retningslinjer for alle verdielementer som inngår i en landbrukseiendom, avkastningsverdi og kostnadsverdi er verdimetodene som brukes. I enkelte tilfeller kan det også takseres ut fra skjønn. Endringene som er foretatt på M-3/2002 og som er gjeldene for dagens taksering, er at kapitaliseringsrentene på jord og skog i dag er på 4 %. Denne prosentsatsen er også gjeldene for andre verdielementer som inngår i eiendommen. Boverditillegget som kom med i M-3/2002 rundskrivet, er som tidligere nevnt, endret til 1,5 millioner i rundskriv M-1/2010. Siden rundskriv M-3/2002 er det også gjort endringer på strukturen innenfor saksbehandlingen. I rundskrivet den gang var det Fylkeslandbruksstyret som var førsteinstans, mens i dag er fylkeslandbruksstyret klageinstans og kommunen er gjort til saksbehandler i første omgang (M-1/2010).

³ Boverditillegget er et tillegg takstmennene kan ta med hvis de mener kostnadsverdien på boligen på landbrukseiendommer blir urimelig lav i forhold til det alminnelige prisnivået for boligeiendommer i området, altså mest aktuelt i tettbebygde området. Tillegget skal vurderes skjønnsmessig ut fra tomtepris for boligeiendommer i området.

4. Taksering

4.1 Takstrapporten

Når befaring og all informasjon er foretatt skal det utarbeides en takstrapport. Takstrapporten skal være en oversikt over de verdielementene som eiendommen består av. Rapporten skal være utformet slik at det skal være mulig for leseren av rapporten å følge takstmannens beregninger, beskrivelser og øvrige momenter som har betydning for eiendommen. Hvert verdielement skal være delt opp på pris, og helst med beregninger for verdien. Dette for at taksten skal være oversiktlig i forhold til hva som er av verdi og hva de enkelte verdielementene er verdt hver for seg og samlet. Er det momenter rundt takstobjektet som ikke er tilfredsstillende sjekket ut, må dette opplyses og tas forbehold om i takstrapporten (Moberg, E. 2007).

For at rapporten skal være helhetlig bør den også ha supplerende opplysninger og dokumentasjon som vedlegg til rapporten. Vedleggene som bør følge med rapporten er

- bilder av bygninger
- kart over hele eiendommen med tydelig inntegnede grenser
- utskrift fra grunnboka på det viktigste gnr/bnr, inkludert historisk grunnbok
- skriftlige opplysninger fra kommunen dersom dette er innhentet
- kopi fra leiekontrakter, festeavtaler og lignende som er av betydning for verdien på eiendommen

Rapporten skal videre inneholde en konklusjon som fastsetter verdien av eiendommen knyttet til takseringstidspunktet. Dersom verdien gjelder for et annet tidspunkt skal dette fremgå i rapporten. Er taksten en tilleggstakst heller en kontrollerende takst skal dette nevnes i rapporten. Det må med denne taksten være ny befaring (Moberg, E. 2007 s. 66).

4.2 Informasjonskilder til bruk ved taksering

Når en eiendom skal takseres er det en del informasjon som må hentes inn.

Landbrukseiendommer består som regel av flere forskjellige verdielementer, slik som jord, skog, festerettigheter, jakt- og fiskerettigheter og bygninger som er tilknyttet eiendommen.

For at takstmannen skal kunne gjøre en så riktig/god takst som mulig er det helt nødvendig at de faktaopplysningene som er om eiendommen er riktig.

4.2.1 Grunnboken og Matrikkelen

Tinglysningsregisteret (grunnboken) er et register som inneholder informasjon om rettsforholdene på fast eiendom og det knytter seg rettsvirkninger til opplysningene.

Grunnboken et viktig hjelpemiddel for takstmannen ettersom grunnboken har informasjon om både rettsforhold til eiendommen og heftelser som hviler på den. Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire elementer:

- Grunndata - Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten.
- Hjemmelsopplysninger - Hvem som har grunnbokshjemmel til matrikkelenheten.
- Pengeheftelser - Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. - Opplysninger om tinglyste servitutter i eiendommen.

Grunnboken er i dag elektronisk og all tinglysning skjer gjennom Statens kartverk på Hønefoss (Justis- og politidepartementet, 2010).

Matrikkelen er et eiendomssystem som er inndelt kommunevis med antall gårder og underbruk, der hver gård har et gårdsnummer (gnr.), og et bruksnummer (bnr.).

Gårdsnumrene er unike innenfor hver kommune, mens bruksnumrene begynner på nytt for hver gård. Matrikkelbetegnelsen kan også inneholde festenummer (fnr.) og seksjonsnummer (snr.). For at hver enkelt eiendom skal ha et unikt nummer i hele landet, tilføyes også kommunenummeret før selve matrikkelnummeret. Eksempel gårdsnummer 200, bruksnummer 2430, seksjonsnr. 14 i Aurskog- Høland kommune (statens kartverk, 2010 b).

Den nye Matrikkelen er et eiendomsregister der informasjon fra det som tidligere het GAB (registeret over grunneiendommer, adresser og bygninger) og DEK (det digitale eiendomskartet) er samlet i et register. For takstmannen er dette registeret viktig i forhold eiendommens arealer og kartoversikt over eiendommen, bygninger osv (statens kartverk, 2010 a).

For å kunne få oversikt over alle elementene som inngår i eiendommen må man benytte ulike informasjonskilder. Minimumet av dokumenter som takseringsforbundet mener bør fremlegges og kontrolleres er:

- Skjøte
- Grunnboksutskrift
- Festekontrakt

- Økonomisk kartverk med tydelige eiendomsgrenser
- Arealoversikt fra jordregister
- Offentlige avgifter og pålegg
- Leiekontrakter
- Tegninger over bygninger
- Skogbruksplan
- Jordsmonndatabasen
- Konesjonsdokumenter på produksjon
- Forsikringsbevis
- Allmenningsretter
- Offentlige planer (Reguleringsplan)

Den viktigste kilden til informasjon er grunneieren. Grunneieren vil sitte med informasjon om hvilke rettigheter som hviler på eiendommen, skjøte, festekontrakter og kartgrunnlag. Det vil ofte være dokumenter som kan inneholder samme type informasjon, i den sammenheng er det viktig å kunne finne det gyldige dokumentet, og det er viktig å dobbeltsjekke den informasjonen som foreligger så godt det lar seg gjøre (Moberg, E. 2007 s. 68).

4.3 Verdsetningsmetoder

En landbrukseiendom kan bestå flere verdielementer som for eksempel jord, skog og bygninger. I konsesjonsrundskrivene er det anbefalt at takstmennene i verdsettelses sammenheng i henhold til konsesjonseiendommer takserer jord og skog med avkastningsverdi og bygninger med kostnadsverdi. Nedenfor er de ulike metodene presentert, samt markedsverdi

4.3.1 Markedsverdi

Markedsverdien er den normale salgsverdi som fremkommer av verditakstdokumentet eller den pris som nylig er betalt for eiendommen ved et fritt salg. Det er ikke uvanlig at tilsynelatende like eiendommer har forskjellig markedspris, noe som skyldes ulik tilstand, boretter eller andre heftelser som reduserer prisen ved salg (Skatteetaten, 2010).

Markedsverdien er det sentrale verdimålet i verdsettingssammenheng, fordi den forteller hva objektet kan bli omsatt for og hva det vil koste å skaffe et tilsvarende objekt. I teorien er det likegyldig om man har eiendommen eller markedsverdien av en eiendom siden disse fritt kan byttes seg imellom. Det som menes med dette er at markedsverdi og avkastningsverdi er

motsatsene til hverandre, og avkastningsverdi er som kjent verdien i bruk. Med beregningen vil man komme fram til nåverdien, som er beregnet av alle framtidige nettoinntekter fra eiendommen (Moberg, E. 2007 s. 33). Markedsverdi kan også betegnes som vares pris ved omsetning, altså der tilbudet og etterspørselen er i likevekt på det åpne markedet på et bestemt tidspunkt (caplex.no, 2010).

Begrepet markedsverdi er et verdimål i internasjonal sammenheng, og knytter seg til en estimert markedsverdi i et åpent marked. Det er tre sentrale forutsetninger for dette:

- At kjøper ikke vil betale mer enn det markedet krever
- At markedsføringen må nå ut til et stort utvalg potensielle kjøpere
- Og at kjøper og selger ikke har relasjon til hverandre fra tidligere

Markedsverdi vil med dette si salg på åpent marked der det ikke er noen reguleringer som går direkte på eiendommen eller kjøper og selger (Moberg, E. 2007).

Mange av de landbrukseiendommene som skifter eier i dag vil falle uten for den internasjonale definisjonen, ettersom det i Norge omsettes flest eiendommer innenfor familien, og gjerne da til en lavere pris enn markedsverdien. Av de landbrukseiendommene som blir solgt på det ”åpne markedet” vil mange av disse kunne komme innunder definisjonen markedsverdi, siden alle markeder er mer eller mindre regulerte.

Norges takseringsforbund (NTF) har beskrevet at verditaksering av landbrukseiendommer innebærer å fastsette markedsverdien innenfor konsesjonslovens begrensninger. Det vil si at vi får en markedsverdi innenfor de reguleringene markedet er regulert med (NTF, 2010).

4.3.2 Avkastningsverdi

Avkastningsverdien er utgangspunktet for verdsetting av jord og skog på landbrukseiendommer etter konsesjonslovens rundskriv. Metoden består av å finne de årlige nettoavkastninger, som videre kapitaliseres for all fremtid med en kapitaliseringsrentefot fastsatt i rundskriv. Nettoavkastningen er produksjonsinntekter minus produksjonskostnader, der rentekrav på jorda holdes utenfor. Nedenfor følger retningslinjer for beregning av avkastningsverdien i forhold til gjeldene konsesjonsrundskriv på landbrukseiendommer.

4.3.2.1 Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Siden jordbruksarealene nyttes i hovedsak til enten gras- eller kornproduksjon, er det naturlig å legge slik produksjon til grunn for beregningene. På eiendommer i gunstige områder kan det

tas utgangspunkt i andre planteproduksjoner. Avlingsnivået skal bestemmes ut fra den avlinga jorda gir under normale forhold. Avlingsanslaget kan fastlegges på grunnlag av erfaringstall. I tillegg til produksjonsinntektene skal også laveste sats for areal- og kulturlandskapstillegg tas med som inntekter. Produksjonskostnadene vil inkludere faste og variable kostnader. Faste kostnader omfatter kostnader til maskiner og godtgjørelse til innsatt arbeid. På grunn av svingninger i maskin- og redskapskostnader med hensyn til stordriftsfordeler anbefales det å ta utgangspunkt i et rasjonelt drevet bruk av middels størrelse. En oppnår da sammenfallende jordverdier uten hensyn til om jorda tilhører et lite eller stort bruk. Størrelsen på vederlaget av innsatt arbeid har meget stor betydning for produksjonskostnadene. Den bør derfor oppgis ved presentasjon av beregningen. Variable kostnader omfatter blant annet såfrø, gjødsel og plantevernmidler (M-3/2002).

4.3.2.2 Avkastningsverdiberegning for skogarealer

Verdiberegning av skog bygger på årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta fremover. Innbetalingene kommer av bruttoinntekter fra salg av trevirke. Utbetalinger omfatter driftsutgifter, kulturkostnader 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 tilfeller 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 (M-3/2002).

I prissettingen skal en ta utgangspunkt i dagens prisnivå, med høyde for fremtidige prisendringer. Det er her meget viktig at det blir tatt høyde for treslag, dimensjonssammensetning og sortimentsfordeling. Med til dels betydelige prisforskjeller mellom treslag, og særlig mellom skur- og massevirke, men også når det gjelder sortiment for skurvirke, er det viktig at prissettingen hviler på realistiske forutsetninger (M-3/2002).

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 (M-3/2002).

Til kostnadene hører også investeringer i skogkultur og veier med sikte på å nå og opprettholde avvirkningsnivået som er forutsatt. Dette gjelder blant annet skogkultur etter hogst og kulturarbeid i ungskog. Når det gjelder investeringer i veier vil størrelsen på investeringene særlig avhenge av om skogområder uten veidekning skal åpnes for drift. Investeringsinnsatsen må vurderes i forhold til innestående og fremtidig påregnelig skogavgift (M-3/2002).

4.3.2.3 Avkastningsverdi på rettigheter og ressurser som kan inngå i en landbrukseiendom

Ved verdsetting av rettigheter som jakt, fiske og utmarksbeite kan det også brukes avkastningsverdiberegning. I forhold til jaktens verdsetting må det brukes skjønnsmessig erfaringstall med utgangspunkt i påregnelige fellingstillatelser på eiendommen over tid, i tillegg til prisen per kilo kjøtt. På denne måten blir inntekten beregnet med et gjennomsnitt for slaktevekten per dyr multiplisert med en normal kilopris for området. Når det gjelder småviltjakt bestemmes avkastningen ut fra areal egnet for slik jakt og pris ut fra middels erfaringstall for det område eiendommen ligger. Kostnadene som skal trekkes fra med beregningen av jakten er kun de administrative. Det kan i noen tilfeller være mulig å utnytte jaktrettighetene mer intensivt, i så fall må blant annet ekstra arbeidsinnsats som settes inn prisen og tas i betraktning når årlig nettoavkastning beregnes (M-3/2002).

Verdi av fiske skal bare tas med dersom det er påregnelig for slik utnytting. Det må i så fall bygge på erfaringstall, og sees på over tid. Dersom utnyttingen av fiskerettigheter krever arbeid og investeringer, må dette tas med i betraktningen av nettoavkastningen.

Det er også andre rettigheter og ressurser som ligger til eiendommene hvor det kan brukes avkastningsverdiberegning, blant annet allmenningsrett, festeinntekter, tomtearealer og areal for uttak av masse/grus og lignede. Beregning av disse rettighetene er mer komplisert å takserer med avkastningsberegning, ettersom det må brukes litt mer skjønn, siden mange av rettighetene som oftest ikke har tall angående mengde eller pris (M-3/2002).

4.3.3 Kostnadsverdi

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valget å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til

bygningstilstanden. Nedenfor følger retningslinjer for taksering med bruk av kostnadsverdi på bakgrunn av gjeldene konsesjonsrundskriv.

4.3.3.1 Kostnadsverdi på bygninger som inngår i en landbrukseiendom

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen av ny anleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning (M-3/2002).

Til byggekostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regelmessig ha en lavere ny anleggskostnad enn nyere bygninger (M-3/2002).

Dersom standard og størrelse på driftsbygningen står i et misforhold til naturlig driftsform og produksjonsgrunnlag for eiendommen, kan det komme på tale med til dels betydelige korrigeringer av kostnadsverdien. Dette kan særlig være nødvendig i tilfelle der driftsbygningen må sies å være unødvendig for driften av eiendommen og heller ikke kan gi utbytte ved bortleie e.l.

Likeså kan det være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset i de tilfeller der bygningen åpenbart ligger over normal størrelse og boligstandard på et gårdsbruk. Ved fastlegging av bolignivå kan det tas utgangspunkt i det Statens Landbruksbank godkjenner ved finansiering av boliger på landbrukseiendommer.

Ved kostnadsverdiberegning av driftsbygninger skal investeringstilskott trekkes fra. En bør her legge til grunn tilskudd av en størrelse som vil kunne forventes ved utbygging på bruket i dag. Rent praktisk er det naturlig å ta utgangspunkt i statistikken over den gjennomsnittlige tildeling av tilskudd til driftsbygninger de siste åra som Landbruksbanken har. Det må tas hensyn til distriktsforskjellene.

Verdsetting av andre bolighus på eiendommen kan foretas etter en avkastningsverdiberegning med grunnlag i nettoleieinntekt. Det må i disse tilfellene undersøkes om det foreligger grunnlag for utleie og å så fall innhente tallmateriale til denne takseringen (M-3/2002).

Korrigering av kostnadsverdi må også foretas dersom det er heftelser på eiendommen i form av boret i kårbolig. Her må verdien korrigeres for antall år boretten er på (M-3/2002).

Kostnadsverdien på boligen kan i mange tilfeller ligge langt under det alminnelige prisnivået for boligeiendommer i området, på bakgrunn av denne forskjellen er det muligheter for takstmannen å legge til et tillegg for boverdi. Dette tillegget har en øvre ramme på 1 500 000 kr og skal kun benyttes i de områder hvor det er prispress på boligeiendommer. Dette gjelder som regel landbrukseiendommer som har beliggenhet i by – og tettstednære områder. Boverdien i disse tilfellene skal vurderes skjønnsmessig ut fra tomtepriser for boligeiendommer i området (M-1/2010).

5. Datagrunnlag for analysen

5.1 Datainnsamling

Konsesjonseiendommene som er blitt benyttet i oppgaven er hovedsaklig innhentet fra Aurskog-Høland kommune og Follo landbrukskontor. Aurskog-Høland ble valgt på grunn av at kommunen er blant de ti største skogkommunene i landet og ligger sentralt plassert på Østlandet. Valget av skogkommunen ble gjort for å kunne se på spesifikke faktorer innefor skogbruksnæringen, og for å se om takstmennene i disse tilfellene ville øke taksten på eiendommen ut fra ”fri omsetning”. Området Follo ble valgt på bakgrunn av at det er et jordbruksdistrikt, og med tanke på innbyggervekst i et sentralt område. Dette området ville i henhold av problemstillingen min være ideelt med tanke på hva takstmennene ville prise potensiell utbygning og boverdi til med ”fri omsetning”. Det er også innhentet eiendommer fra Ringerike, Kongsberg og Rælingen. Disse eiendommene er hentet direkte av takstmann, og er tatt med for å kunne gi et bredere bilde av verdsetningen og forskjellene på Østlandet. Kravene som ble satt til eiendommene var at de skulle være konsesjonspliktige og at mangfoldet av eiendommene skulle dekke de faktorene som problemstillingen og hypotesene tar opp. Det er blitt valgt ut eiendommer som ligger innenfor kravene til konsesjon, men bortsett fra det har eiendommene ulik plassering og er av ulik art og størrelse.

Å velge ut eiendommer fra sakregistrene i kommunene var en stor fordel for meg, ettersom dette lettet arbeidet mitt med å få oversikten over solgte eiendommer og hvem som hadde taksert de ulike eiendommene. I tillegg kunne jeg få takstene utlevert med all tilhørende informasjon om selve eiendommen.

For å kunne få et utvalg av eiendommer og for ikke å gå for langt tilbake i tid, ble det ikke tatt med eiendommer som var taksert etter siste halvdel av 2007. Dette for å lette oppgaven til takstmennene og for å kunne få inn så representativt materiale som mulig i forhold til de regler og retningslinjer som takseringen har i dag.

Grunnen til at det er tatt med både store skogeiendommer, gårder, potensielle eiendommer til utbygning, småbruk til boformål og potensielle tilleggesarealer til naboeiendommer i oppgaven er for at alle faktorene (hypotesene) skal bli representert ved en eller flere eiendommer. Det er konsekvent ikke tatt med eiendommer der det er tilleggsnæringer knyttet til gården eller der driftløsningen på gården er tilrettelagt for husdyrhold. Grunnen til dette er

at disse eiendommene vil komme litt utenom det som problemstillingen tar opp, og fordi disse eiendommene er mer særegne både med tanke på takstsetting, kjøp og salg.

Utvalget av eiendommer er for lite til at resultatene fra denne oppgaven kan være representative for alle konsesjonseiendommer. Målet med resultatene er i stedet å få frem prinsipper i takseringen, og hvilken effekt disse har på prisen. Resultatene kan heller ikke ses på som statistiske, da oppgaven ikke er ute etter å stadfeste tall, men se på de faktorene som man kan forvente vil skape forskjeller mellom konsesjonstakst og takst med "fri omsetning". For å innhente informasjon av takstmennene som hadde taksert eiendommene, ble det utarbeidet et spørreskjema. Spørreskjema ble valgt fordi det var større sannsynlighet for å få svar, og det ville også bli mindre tidkrevende for takstmennene å svare. Dette med tanke på at taksmennene måtte sette seg inn i konsesjonstaksten forut for besvarelsen. Spørreskjemaet måtte inneholde spørsmål som omhandlet alle de faktorene som hypotesene tok opp. I tillegg måtte spørreskjemaet inneholde spørsmål som gikk på praktiske opplysninger om eiendommen. Skjemaet ble i stor grad utformet som et avkryssningskjema, da dette vil være raskere og enklere å svare på for takstmennene, men spørreskjemaet inneholdt også åpne spørsmål med tilhørende tekstbokser for mer utfyllende svar der det var aktuelt (Spørreskjemaet er vist i vedlegg 2).

Spørreskjemaet ble så sendt ut til takstmennene som hadde taksert de ulike eiendommene med en tilhørende e-post som fortalte om oppgaven og formålet med den. Det ble også gitt tilleggsinformasjon via telefon til de taksmennene som behøvde det. En del av spørreskjemaene ble returnert på e-post, mens noen ble sendt tilbake via post.

5.2 Beskrivelse av eiendommene

Utvalget av eiendommene ble valgt på bakgrunn av at de til sammen skulle være aktuelle for de hypotesene som ble stilt i oppgaven. Med tanke på dette ble det valgt forskjellige typer eiendommer på forskjellige steder på Østlandet, og eiendommene ble valgt slik at de skulle være representative for flere av faktorene som kunne gjøre forskjell på takstene.

Til slutt ble det gjort en vurdering av ti eiendommer for å se forskjellen mellom konsesjonstakst og takst med "fri omsetning". Eiendommene er lokalisert henholdsvis i Aurskog- Høland, Follo, Rælingen, Kongsberg og Hønefoss. Fem av takstene er innhentet fra sentrale deler av Follo, to av takstene er innhentet fra Aurskog- Høland og en på hver av de andre.

Eiendommene er veldig forskjellige i størrelse, bruksområde og pris. Eiendommene strekker seg fra store skogeiendommer til småbruk like over konsesjonsgrensen. Flere av eiendommene har både jord- og skogarealer tilhørende eiendommen. For å kunne beskrive de ulike eiendommene som er med er det mest oversiktlig å dele de inn etter bruksområder. De aktuelle inndelingene er skogeiendommer uten bolighus, småbruk med bolighus, småbruk uten bolighus og gård(er) med jord- og skogarealer.

I kategorien *skogeiendom uten bolighus* er det fire eiendommer. Disse eiendommene er Hallangen skog (Aurskog -Høland), Aamodt/Sundhagen skog (Rælingen), Østli (Ås) og Midtstykket og Flaget skog (Hønefoss). Skogeiendommene har et stort spenn når det gjelder størrelse og pris. Den minste arealmessige skogeiendommen er på 197 dekar totalt der konsesjonstaksten er satt til 155 000 kr. Den største skogeiendommen er på totalt 6494 dekar og har en konsesjonstakst på 8 700 000 kr. Det produktive skogarealet på disse eiendommene er henholdsvis 192 og 5785 dekar. I flere av eiendommene er det med småhytter/koier, men det er ikke boplikt på noen av skogeiendommen. Prisene varierer fra 790 kr til ca 2,340 kr per dekar. Takstene på skogeiendommen er gjort i tidsrommet 13.02.2009 til 22.02.2010. Alle skogeiendommene ligger sentralt plassert i forhold til tettbebygd strøk. Noen av eiendommen ligger nær store sentrale strøk, mens andre er plassert litt lengre fra bebyggelse. Felles for eiendommene er at de er godt innenfor pendleravstand til et tettbebygd strøk med over 5000 innbyggere.

På lik linje med jordbrukseiendommer og andre bebygde arealer over 100 dekar er skogeiendommer underlagt konsesjonsloven. I henhold av konsesjonsloven er det da satt reguleringer i forhold til prisfastsettelse på disse eiendommene. Derfor kan det i mange sammenhenger bli forskjeller mellom den konsesjonsprisen som myndighetene godtar og markedsverdien på eiendommen. I den forbindelse har de utvalgte skogeiendommene i denne oppgaven til formål å belyse de hypotesene som omhandler prisfastsettelse på skog og utmarksareal. De hypotesene som er direkte knyttet til skogeiendommene er verdiberegning av stående kubikkmasse, tømmerpriser og jakt- og fiskerettigheter. Kapitaliseringsrente i forhold til avkastningsverdien på skogressursene er også en faktor som skogeiendommene tar opp. Selv om utbygning ikke har så mye med tradisjonell skogbruk å gjøre, er det i enkelte områder blitt en ekstra inntektskilde blant skogeiere. Det gjelder da både med tanke på hytter og fritidseiendommer, men også boligutbygging der dette er mulig ut ifra eiendommens beliggenhet. Derfor vil også denne faktoren være aktuell for skogeiendommene.

I kategorien *småbruk med bolighus* er det i oppgaven med tre respektive eiendommer. Disse eiendommene er Østereng (Vestby), Rudstandslia (Kongsberg) og Berget (Nesodden). Eiendommene som ligger i Vestby og Nesodden, ligger i sentrale område, med boligpress. Eiendommen som ligger i Kongsberg ligger litt mer i utkanten enn disse to. Felles for eiendommene er at alle har en dårlig bygningsmasse.

Arealene i disse eiendommene er mellom 107 til 252 i totalareal. Jordarealet på eiendommene er fra 2 til 61,1 dekar. Det produktive skogarealet til eiendommene varierer fra 36 til ca 180 dekar. Konesjonstaksten for småbrukene varierer fra 810 000 kr til 1 890 000 kr. Takstene for eiendommene har blitt utført i tidsrommet 11.07.2009 til 06.04.2010

Småbruk som disse eiendommene representerer, er i henhold til konsesjonsloven konsesjonspliktige når de har et totalt areal på over 100 dekar. Det vil si at eiendommene er prisregulert i forhold til konsesjonslovens bestemmelser og retningslinjer. Dette selv om brukene har ubetydelig verdi i forhold til næringsmessig utvinning. Ettersom disse småbrukene ennå er konsesjonspliktige i forhold til dagens regler, er det interessant å se på hvilke faktorer som eventuelt vil føre til forskjell på taksering vedrørende bygninger, boverdi, utbygningsmuligheter og boplikt. Etter de nye reglene om boplikt er det bare den ene av eiendommene som kommer over grensen for dette, men det er også mulig at det blir påtvunget boplikt ettersom det må søkes konsesjon(0-konsesjon). Siden eiendommene har små jordarealer vil ikke avkastningsverdien på jorda være så sentral, med unntak av eiendommen som ligger i Vestby som har 61,1 dekar dyrket mark.

I undersøkelsen er det med en eiendom som kommer inn under *småbruk uten bebyggelse*, dette er eiendommen Hovum. Denne eiendommen ligger sentralt plassert litt utenfor Vestby i Follo. Eiendommen ble kjøpt/solgt som tilleggsjord til naboeiendommen. Taksten ble utført 29. August i 2007, og er taksert til kr 617 000. Eiendommen har et totalt areal på til sammen 179,3 dekar der jord- og produktive skogarealer henholdsvis utgjør 65,8 og 113,5. Denne eiendommen er med i oppgaven for å kunne være med å belyse faktorer som utbygningsmuligheter, avkastningsverdi på jord, tømmerpris og stående kubikkmasse som kan utgjøre en forskjell på takstene mellom konsesjon og ”fri omsetning”

De to siste eiendommene Ihlebækk og Såner ligger henholdsvis i Aurskog-Høland og Vestby og er i kategorien *gårdsbruk*. Begge eiendommene ligger sentralt i forhold til tettbebygde strøk, spesielt eiendommen i Vestby som bare ligger 12 km fra Moss sentrum. Totalarealet er fra 376 til 1667 dekar, for henholdsvis Ihlebækk og Såner. Jordarealene for eiendommene er

220 dekar ved Vestby og 207 dekar på Aurskog-Høland. Skogarealet for eiendommene er veldig variert der eiendommen Såner i Vestby har 99 dekar med produktiv skog, mens Ihlebækk i Aurskog-Høland har 1347 dekar produktiv skog. Konesjonstakstene for eiendommene er 5 950 000 kr for Vestby-eiendommen og 4 750 000 kr for Aurskog-Høland-eiendommen. Begge eiendommene har bebolige hus som trenger noe restaurering. Eiendommen Såner har også festeavtaler på eiendommen, som i taksten er verdsatt til 570 000 kr.

Gårdsbrukeiendommene er den typen eiendom der alle oppgavens hypoteser/faktorer kan bli gjeldene. Men det er mest på grunn av boplikt og boverdi og om jordverdien vil få forskjellig pris. Det vil også på den ene eiendommen i dette tilfelle Ihlebækk være interessant om jakt- og fiskerettigheter får en større verdi med "fri omsetning".

6. Resultater

I dette kapitlet vil resultatene av spørreskjemaene bli presentert. Hensikten er å få fram takstmennenes vurderinger av hva de ville gjort annerledes hvis de ikke hadde hatt konsesjonsretningslinjene å forholde seg til. Takstmennene har i forhold til spørsmålene brukt kompetansen og erfaringen de har til å vurdere verdien av hva en tidligere taksert eiendom ville ha vært verdt hvis den hadde blitt taksert etter ”fri omsetning”. Denne undersøkelsen er bare en illustrasjon av hvilke faktorer som utgjør forskjellen mellom konsesjonspris og markedsverdi på konsesjonspliktige landbrukseiendommer på Østlandet. Alle svarene og opplysningene som presenteres i resultatdelen er det takstmennene som har kommet fram til. Takstmennene som har taksert eiendommene som er med i undersøkelsen er sivilagronom/takstmann Anders Lein, sivilagronom/takstmann Jacob Rustad, sivilagronom/takstmann Reidar Næss og takstmann Svein Ekanger.

6.1 Kapitaliseringsrente

Ut i fra kapitaliseringsrentefaktoren er det i forbindelse med *skogeiendommene* bare kapitaliseringsrente på skogen og øvrige rettigheter som for eksempel jakt og fiske som vil være aktuelle, ettersom ingen av skogeiendommene har med jordarealer. På de minste eiendommene vil heller ikke jaktrettigheter ha stor betydning. I takseringen av konsesjonspris er det for alle eiendommer brukt en kapitaliseringsrente på 4 prosent på både skog og de øvrige rettigheter som er tilliggende eiendommen. På spørsmål om de ville benyttet en annen rente med beregning av eiendommen med ”fri omsetning” har takstmennene for de fire skogeiendommene svart at de ikke vil endre renten på 4 prosent ved en ny taksering uten reguleringer.

Avkastningsberegningene for eiendommer som er betegnet som *småbruk med bolighus* vil man kunne se om det er brukt en annen rente på både jord og skog. De tre eiendommene som er med i denne kategorien i undersøkelsen har alle en liten skogteig tilhørende. Nesodden-eiendommen Berget har ikke dyrket mark, og derfor vil det ikke være aktuelt med renteberegning her. Ingen av eiendommene er av stor næringsmessig betydning alene, men eiendommen Berget har et produktivt skogareal⁴ på cirka 180 dekar. Med avkastningsberegning er det for eiendommene Berget og Rudstandslia brukt 4 prosent i konsesjonstaksten. Mens eiendommen Østereng er taksert på bakgrunn av skjønn ettersom

⁴ Produktivt skogareal er skogmark som kan produsere minst 0,1 m³ trevirke per dekar per år.

skogen er liten og avvirket for hogstmoden skog, og det ikke vil være skogrelaterte inntekter på lang tid. Jordarealene er også små, og vil i dette tilfellet egne seg som utleiejord til naboeiendommer. Takstmannen for eiendommen Østereng vil i forhold til sin konsesjonstakst ikke øke prisen som er satt på skjønn innenfor konsesjonsreglene. Ved eiendommene Berget og Rudstadslia har også takstmennene svart at de ikke vil sette ned renten, slik at prisen på skogen blir høyere. Eiendommen Rudstadslia består av mye gammel hogstmoden skog som det er tatt høyde for i konsesjonstaksten. Eiendommen Berget har ett kjempepotensial til framtidig utbygning, og men vil ikke ut fra tradisjonelt skogbruk få økt verdien utover det som avkastningsverdien gjør med 4 prosent rente. Jordarealene ville ut ifra takstmannen også blitt beregnet med samme rente.

Eiendommen Hovum som inngår i *småbruk uten bolig* er en liten eiendom med både jord- og skogarealer. Denne eiendommen er taksert på bakgrunn av at den skal selges som tilleggsjord til naboeiendommen. Det er i taksten for eiendommen gjort avkastningsberegninger for både jord og skog, der det er brukt en kapitaliseringsrente på 4 prosent. Jordverdien har i første omgang en dekarpris på 5 500 kr. Ettersom jorda blir tilleggsjord for naboeiendommen kan det i henhold av rundskriv M-3/2002 tillate rasjonaliseringsgevinst⁵ på opptil 50 prosent av verdien av avkastningsverdien. Takstmannen har ved denne eiendommen øket prisen med 40 prosent. Takstmannen vil i dette tilfellet ikke endret sin opprinnelige rente på 4 prosent med taksering uten reguleringer. Det samme er tilfellet på skogen, der dekarprisen i utgangspunktet er 1 000 kr, men ettersom arealet skal bli tilleggsareal har takstmannen økt prisen med 30 prosent i forhold til rasjonaliseringsgevinsten. Takstmannen svarer også her at han vil bruke den samme renten på 4 prosent i avkastningsberegningen for skogverdien med ”fri omsetning”.

I kategorien *gårdsbruk* har vi eiendommene Ihlebækk og Såner. Begge eiendommene har store jordbruksarealer tilhørende eiendommen. Eiendommen Ihlebækk har i tillegg to skogteiger tilknyttet eiendommen. Det er i konsesjonstaksten utarbeidet avkastningsberegninger for alle verdielementene. Jordverdiberegningene for gårdene er fra i underkant av 7 000 kr per dekar for Ihlebækk til 8 750 kr per dekar for Såner. Eiendommen Såner har en beregnet avkastningsverdi på 10 025 kr per dekar, men strander på konsesjonsreglenes øvre grense på 8750 kr per dekar i følge takstmannen. Ingen av

⁵ Rasjonaliseringsgevinst: 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 (M-3/2002). Dette vil si at jordverdien kan settes høyere på grunn av stordriftsfordeler, når jorda selges som tilleggsjord.

takstmennene ville ha endret kapitaliseringsrenten på 4 prosent ved beregning med ”fri omsetning” på jorda. Skogteigene til eiendommene er regnet med kapitaliseringsrente på 4 prosent, og begge takstmennene vil også her holde renten uendret med beregning av verdien.

6.2 Bygninger

Det er begrenset bygningsmasse tilhørende *skogeiendommene*, og det er som beskrevet tidligere ingen bolighus med i disse eiendommene. Eiendommene Østli og Aamodt/Sundhagen skog har ingen bygg av verdi. *Bygninger* vil derfor ikke være aktuelt for disse eiendommene. I forbindelse med eiendommene Hallangen og Midtskykket/Flaget skog i henholdsvis Aurskog-Høland og Hønefoss er det tilliggende hytter med eiendommene. Hyttene på eiendommene har i konsesjonstakstene blitt tillagt liten verdi, og ingen av hyttene er av god standard. Beliggenheten til hyttene er derimot bra, og begge takstmennene har i forhold til takstsetting med ”fri omsetning” konkludert med at disse hyttene er av høyere verdi med markedspris og ville ha økt taksten på eiendommen. Takstmennene svarer ut i fra dette at den nye vurderingen av hyttene ville fått en del å si for taksten.

I kategorien *småbruk med bolighus*, er husene på eiendommene i generelt dårlig stand. Ved Nesodden-eiendommen, Berget, er bygningsmassen så dårlig at den bare er beregnet til 50 000 kr i konsesjonstaksten. Takstmannen ville i dette tilfellet heller ikke vurdere verdien noe høyere med ”fri omsetning”. Ved Kongsberg-eiendommen Rudstandslia er også bygningsmassen av dårlig kvalitet, men med en taksering uten konsesjonsreguleringer ville takstmannen i dette tilfelle tillagt en høyere verdi på våningshuset. Takstmannen begrunner dette med at verdien av eiendommen som ”boligeiendom med landlig og usjenert beliggenhet” ville vært interessant for rette vedkommende. Takstmannen har i forhold til dette svart at vurdering ut ifra ”fri omsetning” ved våningshuset hadde fått en del å si for taksten. Eiendommen Østereng har også en lav standard på bygningene, og er derfor priset lavt i henhold til konsesjonslovens retningslinjer. På spørsmål om bygningene ville fått en annen verdi med ”fri omsetning” svarer takstmannen at våningshuset som et rent bolighus også i dette tilfellet kunne ha blitt lagt til en høyere verdi. Takstmannen opplyser at effekten på selve totaltaksten med ny beregning av våningshuset ville hatt en del å si.

Eiendommen Hovum som inngår i *Småbruk uten bolighus* har ingen bygningsmasse. Slik at denne faktoren vil ikke berøre taksten for denne eiendommen.

Eiendommene Ihlebækk og Såner som utgjør kategorien *gårdsbruk* har begge bebodde hus. Våningshusene på begge eiendommene trenger noe oppussingsarbeid, og er ikke tillagt så stor verdi i takstene som lignende bolighus i samme størrelse og samme område skulle tilsi. Såner har også låve og stabbur. Takstmannen vil i dette tilfellet ikke legge til noe ekstra verdi til noen av byggene, selv om konsesjonsreguleringene oppheves. Eiendommen Ihlebækk har både driftsbygning(350 000 kr) og redskapshus(50 000 kr), i tillegg til bolighuset (1 200 000 kr). Takstmannen ville med ”fri omsetning” satt en noe høyere verdi på byggene, men mener dette ville hatt mindre betydning for den totale taksten.

6.3 Boverdi

Skogeiendommene uten bolighus har ikke hus eller regulert boligtomt ved taksering. Det vil si at det for disse eiendommene ikke kan trekkes inn boverdi, selv om flere av eiendommene ligger veldig sentralt i forhold til utbygging til boligformål.

De tre eiendommene som kjennetegnes som *småbruk med bolighus* har alle bolighus tilknyttet eiendommen, men det er varierende standard på husene. To av eiendommene er taksert etter de gamle reglene om boverdi, da boverditillegget var på 500 000 kr. Eiendommen Berget ble taksert så seint at den nye satsen på 1 500 000 kr hadde trått i kraft. Eiendommen Rustandlia, er en liten eiendom uten noen næringsmessig betydning. Verdien av eiendommen utover skog, jord og kostnadsverdi på bygningene, bestemmes av hva takstmannen vil tillegge av tomteverdi. Eiendommen Rustandlia fikk ved konsesjonstaksering et tillegg på 350 000 kr av daværende grense på 500 000 kr, dette ville etter takstmannen mening ha endret seg en del med takstsetting med ”fri omsetning”. Det ville likevel ikke gått utover dagens ramme for boverditillegget, altså 1 500 000kr. Det samme gjelder for eiendommen Østereng i Vestby. Denne eiendommen ble også taksert når boverditillegget var på 500 000 kr. Det ville med verdifastsettelse med ”fri omsetning” blitt lagt til mer, men tillegget ville hatt mindre betydning for taksten totalt. Eiendommen Berget er som nevnt tidligere nylig taksert, slik at de nye satsene for boverditillegg var gjeldene. Boligen på eiendommen er av svært dårlig forfatning, men tomten og tunet rundt er av fin beliggenhet og eiendommen ligger i et boligpressområde. På bakgrunn av dette har takstmannen i sin vurdering i konsesjonstaksten benyttet det nye boverditillegget fullt ut. Takstmannen vil utover dette ikke legge til noe mer, ettersom bygningene har en minusverdi i forhold til rivningskostnader.

For eiendommen Hovum som inngår i *Småbruk uten bolighus*, vil boverdi faktoren være uten betydning, da denne faktoren kun kan brukes der det er bolighus eller det er regulert til dette formålet.

I dag er situasjonen den, at også arealmessig større eiendommer blir drevet som deltidsbruk. For små eiendommer innebærer det at eiendommene i tillegg til å tjene som bosted for landbruket, også tjener som bosted for yrker utenom landbruket (M-3/2002). I forhold til dette er også *gårdene* i undersøkelsen aktuelle for et boverditillegg utover det bolighuset har av kostnadmessig verdi. Disse gårdene har som kjent beliggenhet i Vestby og Aurskog-Høland. Vestby er et mer boligpresset område, der boligprisene er betydeligere høyere enn i Aurskog-Høland. Begge eiendommene har i konsesjonstaksten blitt vurdert til en boverdi på 500 000 kr, som var maksimal beløp da takstene ble gjort. Takstmannen for eiendommen Ihlebækk i Aurskog-Høland svarer at det med ”fri omsetning” ikke ville blitt lagt til et høyere beløp enn tillegget på 500 000 kr som allerede er lagt til. Takstmannen for eiendommen Såner i Vestby, som ligger sentralt i forhold til tettbebygd strøk, hentyder at boverditillegget hadde blitt like høyt som dagens maksimalgrense med taksering med ”fri omsetning”. Det vil si at taksen hadde blitt en million høyere i forhold til tidligere takst, men han ville ikke gått over den nye grensen.

6.4 Utbygningsmuligheter

Utbygningsmuligheter vil være veldig individuelt i forhold til eiendommens beliggenhet, både med tanke på terreng og sted/område. Ingen av eiendommene som tilhører *skogeiendommene* har i dag regulerte områder for utbygning av hus eller hytter. Men samtlige av eiendommene har potensielle områder for både hus og hytte utbygning. De to største skogeiendommene Hallangen og Midtstykket/Flaget skog har områder med framtidige utbygningspotensialer for hytter. Takstmennene har i konsesjonstakstene ikke kunnet ta med den potensielle verdien, ettersom ingen av eiendommene er regulert for bygging, i tillegg til at de ligger i LNF-områder⁶. I henhold til takstsetting med ”fri omsetning” ville begge eiendommene fått en tilleggsverdi på grunn av sine potensielle utbygningsområder, og denne tilleggsverdien ville hatt en betydelig påvirkning for beregning av taksten. Eiendommen Aamodt og Sundhagen skog er en liten skogeiendom uten bebygde arealer, men eiendommen ligger veldig sentralt og

⁶ NLF-område (Natur- landskap- og friluftsområde) er regulerte områder for jordbruk, husdyrhold, skogbruk, reindrift, jakt, fiske og annen næring i utmark, vanlig pelsdyrhold m.v. og naturområder og friluftsområder og områder med kulturlandskapsinteresser (Regjeringen.no). Det er i disse områdene ikke åpnet for videre utbygning.

tett inntil et boligområde. Denne eiendommen har ut ifra takstmannens mening store utbygningsmuligheter, men den er i dag innenfor både LNF-områder og ”markagrensa”⁷. Etter takstmannens vurderinger med ”fri omsetning” ville han i dette tilfellet taksert eiendommen med mulig utbygningsgrunnlag i fremtiden. Dette ville hatt stor betydning for taksten, og takstprisen ville i minste fall doblet seg.

Eiendommen Østli har også et stort potensiale til framtidig utbygning av boliger ved enkelte områder på eiendommen. Eiendommen ligger sentralt plassert, nært Ås sentrum. Denne eiendommen er også regulert som LNF-området og har ingen utbygningsregulerte arealer i dag. Takstmannen vil i dette tilfellet ikke øke verdien på eiendommen i henhold av potensiell utbygningsgrunn i fremtiden med ”fri omsetning” ettersom eiendommen ligger i LNF – område. Noe som kan gjøre at det heller ikke i fremtiden vil bli regulert som utbygningsarealer.

Utbygningsmulighetene for de tre *småbrukene med bolighus*, er gitt ulik betydning av takstmennene. Eiendommen Østereng er av takstmannen betegnet som uegnet for videre utbygning, og det vil i dette tilfellet derfor ikke bli lagt til noe ekstra verdi. Eiendommen Rudstadslia har i dag ikke noe egnet utbygningsgrunnlag (og heller ikke i nærmeste fremtid), så takstmannen har også i dette tilfellet betegnet verdien som ubetydelig selv med taksering med ”fri omsetning”. Eiendommen Berget er av takstmannen betegnet som veldig potensiell til framtidig utbygning, men den ligger i dag innenfor LNF-område. Eiendommens arealer er i konsesjonstaksten vurdert som skog og utmark, og i henhold til konsesjonsreguleringene er det ikke tatt med eventuelle utbygningsgevinster. Takstmannen ville med ”fri omsetning” taksert eiendommen helt annerledes, og den ville på grunn av potensielle framtidige utbygningsmuligheter blitt taksert til minst det dobbelte av dagens takst.

Eiendommen Hovum i kategorien *småbruk uten bolighus* ligger også innenfor et LNF-område, men det er lagt opp til noen spredte tomtefradelinger i området hvert år. Slik at det kan være mulighet for at eiendommen kan få regulert noen tomter i fremtiden. Selv om området er regulert for noe spredd boligbygging vil ikke takstmannen med ”fri omsetning”, tillegge så mye verdi, utover det som er blitt gjort i konsesjonstaksten. Takstmannen svarer at det ville ha oppstått en økning i taksten, men at denne hadde blitt av mindre betydning.

⁷ Markagrensa er naturområder definert i Lov 6. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner. Innenfor markagrensa er det strenge reguleringer med hensyn på utbygning og inngrep i naturen.

Eiendommene Såner og Ihlebækk som utgjør kategorien *gårder* i undersøkelsen, vil ikke få de store verdiøkningene av fremtidig utbygning i forhold til takstmennenes svar. For gården Ihlebækk har takstmannen opplyst at eiendommen ikke har noen potensielle områder for utbygning, og at takstsetting med ”fri omsetning” ikke får noen betydning. Eiendommen Såner som er den andre eiendommen i denne kategorien, har potensielle framtidige utbygningspotensialer, men dette området er også et LNF-område. Takstmannen vil ut i fra takstsetting med ”fri omsetning” heller ikke her legge til noen tilleggsverdi for denne potensielle muligheten. Takstmannen mener at taksten ville blitt uendret i forhold til utbygning, ved et eventuelt offentlig vedtak om omregulering på eiendommen.

6.5 Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen

I forhold til *skogeiendommene* er verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen en aktuell faktor. Som nevnt tidligere i avsnitt (kapitaliseringsrente) har eiendommene variert størrelse. Det produktive skogarealet til eiendommen Østli er på til sammen 383 dekar for de to skogteigene som inngår i denne eiendommen. I henhold til konsesjonstaksten er skogen jevnt over bra fordelt i de forskjellige hogstklassene⁸, men med noe høy andel foryngelse og liten andel gammel skog. Det er til gjengjeld mye eldre produksjonsskog, altså hogstklasse 4. Takstmannen vil i forhold til takstsetting ut fra ”fri omsetning” ha taksert verdien på stående kubikkmasse noe høyere, men dette ville hatt mindre betydning på taksten. Grunnen er at det i dag ikke er så mye skog i hogstklasse 5, men at mye av hogstklasse 4 trekker opp. På eiendommen Aamodt og Sundhagen skog er det produktive arealet 193 dekar totalt på de to teigene som tilhører eiendommen. I henhold til konsesjonstaksten var det ikke hogstmoden skog på eiendommen. Eiendommen består hovedsakelig av ungskog, og den kubikkmassen som står på eiendommen er registrert i hogstklasseklasse 3 og 4. Takstmannen vil derfor i dette tilfellet ikke tillegge noe verdi i taksten selv med ”fri omsetning”.

Eiendommen Hallangen er den største av skogeiendommene og har et produktivt skogareal på 5782 dekar. Eiendommen er i følge konsesjonstaksten drevet jevnt og hardt gjennom lengre tid, og det er bare 30 prosent av arealene som inngår i hogstklasse 4 og 5. Takstmannen ville allikevel taksert stående kubikkmasse litt høyere med ”fri omsetning” basert på noe forsert avvirkning av gammel skog. Utfallet av denne endrede verdivurderingen ville påvirket taksten en del. Den siste skogeiendommen, Midtskykket/Flaget skog, har et totalt produktivt

⁸ Hogstklassene deles inn i fem: (1) Skog under foryngelse, (2) Foryngelse og ungskog, (3) Yngre produksjonsskog, (4) Eldre produksjonsskog og (5) Gammel skog.

skogareal på 2376 dekar. I følge konsesjonstaksten er det beregnede stående volumet på hele 27 000 m³, og cirka 80 prosent av dette befinner seg i hogstklasse 4/5. Dette er det også tatt høyde for i konsesjonstaksten, ved at det er satt opp tilleggsavvirkning utover tilveksten for de første årene, noe som er innenfor regelverket for konsesjonsrundskrivene. Takstmannen vil likevel verdsatt stående kubikkmasse høyere med tanke på "fri omsetning". Dette på grunn av forsert avvirkning av gammel skog. I forhold til taksten på eiendommen ville denne endringen hatt en del å si.

I kategorien *småbruk med bolighus* vil faktoren stående kubikkmasse ha liten betydning. Ved eiendommen Rustandlia er den produktive skogen på ca 100 dekar. Skogen består hovedsakelig av gammel hogstmoden skog, der cirka 70 prosent av arealet er dekket med hogstklasse 4/5. Dette er det også tatt hensyn til i konsesjonstaksten der skogen har fått en gjennomsnittspris på 2 700 kr per dekar. I forhold til taksering med "fri omsetning" vil ikke takstmannen legge til så mye mer i verdi på den stående kubikkmassen, slik at dette vil få mindre betydning for taksten. Årsaken er at det er tatt høyde for større uthogging og i tillegg er en del av den eldre skogen Hartz-gran som er av dårlig kvalitet.

Eiendommen Østereng er det produktive skogarealet på 36 dekar. I følge konsesjonstaksten er hele skogen avvirket i forhold til hogstmoden skog ved taksering, og den vil ikke gi skogrelaterte inntekter på lang tid. Derfor blir faktorene stående kubikkmasse lite egnet, og vil etter takstmannen vurdering ikke ha noen verdi. Den siste av de tre eiendommene i småbruk med bolighus er eiendommen Berget. Det er noe usikkert hvor stor den produktive skogdelen er i følge konsesjonstaksten, men den er på minimum 150 dekar. Skogen er dominert av hogstmoden skog, noe det også i denne konsesjonstaksten er lagt vekt på. Takstmannen vil derfor ikke i dette tilfellet vurdere stående kubikkmasse noe høyere enn det som er gjort i konsesjonstaksten.

Eiendommen Hovum, som utgjør *småbruk uten bolighus*, har et produktivt skogareal på 97 dekar. Skogen på eiendommen består hovedsakelig av hogstklasse 2, men det er også 20 dekar i hogstklasse 5 i følge konsesjonstaksten. Takstmannen svarer at han ville taksert verdien på stående kubikkmasse litt høyere, men at dette ville fått mindre betydning for taksten.

Eiendommene Såner og Ihlebækk i kategorien *gårder*, har henholdsvis 88 og 1347 dekar produktiv skogareal. For eiendommen Såner er skogen på eiendommen avvirket, og det er kun forynglingsskog igjen. Det vil derfor med tanke på stående kubikkmasse være uaktuelt å

kunne tillegge en høyere verdi for denne faktoren. Eiendommen Ihlebækk har som tidligere nevnt et større skogareal. I følge konsesjonstaksten er skogen hardt drevet, og det står ingen skog i hogstklassen 5 igjen. I henhold til konsesjonstaksten vil ikke eiendommen ha inntekter av hogst verken ved sluttavvirkning eller tynning på 10 år, men at det er en del areal i hogstklassene 3 og 4. Dette vil ha stor verdi på lengre sikt. Med takstsetting uten konsesjonsreguleringer ville takstmannen her ha vurdert verdien på stående volum noe høyere, men det vil ha mindre betydning for taksten totalt sett ettersom det ved taksering ikke var noe hogstmoden skog igjen.

6.6 Tømmerpriser

For *skogeiendommene* vil prisnivået på tømmeret ha mye å si. Ettersom skogverdien blir beregnet ut fra avkastningsverdi vil tømmerprisen ha direkte betydning på verdien. For skogeiendommene i oppgaven vil nok denne faktoren her ha størst betydning der det er mye hogstmoden skog ved taksering. Midtskykket/Flaget skog er den nest største skogeiendommen i undersøkelsen, og er av *skogeiendommene* den som gjennomsnittlig har mest gammel skog per dekar. I konsesjonstaksten har takstmannen lagt inn en gjennomsnittlig bruttopris på 330 kr per m³ (kubikk)⁹. For takstsetting med ”fri omsetning” svarer takstmannen at han i for denne skogen ville ha benyttet høyere pris på tømmeret enn det som var gjellende på det aktuelle tidspunktet. Oppreguleringen av tømmerprisen med tanke på ”fri omsetning” ville hatt en del å si for taksten. Den største skogeiendommen, Hallangen, har en del mindre hogstmoden skog stående enn det eiendommen Midtstykket/Flaget skog har. Selv om takstmannen ville benyttet forsert¹⁰ avvirkning ved denne eiendommen, vil han ikke i dette tilfellet endret på den gjennomsnittlige tømmerprisen som i konsesjonstaksten ble satt til 400 kr brutto per m³. Østli og Aamodt/Sundhagen skog, som utgjør de to mindre skogeiendommene, hadde begge lite hogstmoden skog på takseringstidspunktet, og takstmennene vil i disse tilfellene ikke endret på tømmerprisen selv med takst ut fra ”fri omsetning”.

Småbrukene med bolighus har alle med skogteiger tilhørende eiendommen. For den miste eiendommen, altså Østereng, er skogen på bare 36 dekar. Denne skogen er også helt avvirket for hogstmoden skog, så her hadde ikke tømmerprisene noe å si for taksten. Eiendommen Berget er den med størst skogareal av de tre eiendommene. Gjennomsnittlig tømmerpris er i

⁹ m³ er en kubikkmeter som tilsvarer 1000 liter, eller en terning på 1x1x1 meter (altså volumet av trees stamme).

¹⁰ Forsert avvirkning: vil si å fremskynde sluttavvirkningen.

konsesjonstaksten satt til 355 kr per m³. Ut fra skogens verdi og tilstand vil ikke takstmannen øke denne prisen, selv med oppheving av reguleringene. Eiendommen Rustandlia har en skogteig på cirka 100 dekar som består hovedsakelig av gammel skog. I konsesjonstaksten er den gjennomsnittlige brutto tømmerprisen på 370 kr per m³. Takstmannen ville i forhold til ”fri omsetning” ha endret tømmerprisen, ettersom det er gode driftsmuligheter og en høy andel gammel skog. Dette gjør det mulig å avvirke når prisene på tømmer er gode, og den oppregulerte prisen vil hatt en del å si for taksten.

Eiendommen Hovum i kategorien *småbruk uten bolighus* har en skogteig på 97 dekar produktiv skog. Takstmannen har ut fra beregninger kommet fram til en arealpris på 1 000 kr i henhold til konsesjonstaksten. Takstmannen vil i dette tilfellet ikke endre noe på den tømmerprisen som er satt i konsesjonstaksten.

Ihlebækk og Såner som utgjør *gårdene* i oppgaven har også tilhørende skogarealer. Skogarealene tilknyttet Såner er på til sammen 99 dekar. Det er bare forynglingsskog på disse arealene, på grunn av omfattende hogst på den eldre skogen før takst. På grunn av dette vil tømmerprisen ha lite å si på langtid. Ihlebækk har et større skogareal der hogstklassene er litt ujevnt fordelt på eiendommen ettersom det ikke er noe i hogstklasse 5 igjen. Takstmannen vil derfor ikke endre på de tømmerprisene som er satt i konsesjonstaksten.

6.7 Jakt- og fiskerettigheter

Jakt og fiske er et sentralt punkt for *skogeiendommene uten bolighus*. Selv om ikke arealene for eiendommene er store kan jakt- og fiskerettigheter være en betydelig inntektskilde i de rette områdene ved siden av vanlig skogbruk. For den minste eiendommen, Aamodt/Sundhagen skog, vil verdien av jakt og fiske være uten betydning ettersom denne eiendommen er liten og ligger sentralt med bolighus på alle kanter. Noe som fører til at jaktutøvelse blir vanskelig. Eiendommen Østli ligger også sentralt, men denne eiendommen ligger litt mer i utkanten av tettbebyggelse enn eiendommen Aamodt/Sundhagen skog. Takstmannen vil i dette tilfellet derfor ha oppregulert prisene noe for jaktmulighetene på eiendommen med ”fri omsetning”, men det ville fått mindre betydning for taksten. Ved Midtskykket og Flaget skog i Hønefoss er det både elg, rådyr og småviltrettigheter til eiendommen. I konsesjonstaksten er det lagt til en verdi for de samlede jaktrettighetene på til sammen 198 000 kr. Takstmannen ville i dette tilfellet, med tanke på ”fri omsetning”, taksert jaktrettighetene høyere. Dette ville fått en del å si for prisen på jakten. Eiendommen Hallangen, som er den største av eiendommene, har fått en jaktverdi på 1 257 000 kr i

konsesjonstaksten. I denne prisen ligger alle rettigheter til jakt på området, noe som vil si elgjakt, rådyr og småvilt. På spørsmål om takstmannen ville ha endret denne taksten, svarer han at han ville endret den noe, men at dette ville fått mindre betydning for prisen på jaktrettighetene.

De tre *småbrukene med bolighus* har små skogarealer med tanke på jaktutøvelse. Eiendommen Østereng har så lite areal at det ikke har noen betydning. Rudstandlia har også lite med skogarealer, den er noe større enn Østereng, men er for liten til at det kan jaktes selvstendig på eiendommen. Derfor vil ikke takstmannen her prise rettighetene noe høyere. Jaktrettighetene på eiendommen Berget, som totalt er på 252 dekar jaktbart areal er i konsesjonstaksten priset til 25 000 kr med avkastningsberegning. Takstmannen vil heller ikke for denne eiendommen sette opp prisen for jakten..

Eiendommen Hovum, i kategorien *småbruk uten bolighus*, har et jaktbart areal på 113,5 dekar. Jaktrettighetene er i konsesjonstaksten vurdert sammen med skogverdien for øvrig. Takstmannen svarer i dette tilfellet at han ville ha økt verdien av jakten noe med ”fri omsetning”, men at det ville hatt mindre betydning ettersom arealet er såpass lite.

For Ihlebækk og Såner, som utgjør *gårdene*, er det bare Ihlebækk som har jakt- og fiskerettigheter av betydning. Såner har kun et jaktbart areal på cirka 99 dekar. Dette er så lite at det ikke kan jaktes separat på eiendommen, takstmannen vurderer arealet som tilleggsareal til nabo eiendom, men at den ikke ville fått noen høyere verdi. Ihlebækk har et jaktbart areal på cirka 1 400 dekar. Jaktverdien er i konsesjonstaksten tatt med i skogprisen, og taksert pris per dekar er cirka 1 000 kr for det produktive arealet. Takstmannen ville i dette tilfellet ha taksert jaktrettighetene annerledes med ”fri omsetning”, og dette ville ha fått en del å si for verdien av jakten.

Ingen av eiendommene i undersøkelsen har fiskerettigheter av betydning. Det vil si at fiskerettigheter ikke spiller noen rolle for takstene.

6.8 Årlig jordverdi

Ingen av de eiendommene som er betegnets som *skogeiendommer uten bolighus*, har noe dyrket mark heller jordbruksareal. På grunn av dette blir avkastningsverdi og verdi av jord ikke aktuelt for disse eiendommene.

Av eiendommene *småbruk med bolighus*, er det bare Østereng og Rudstandlia som har noe mindre jordbruksareal. Rudstandlia har et areal på 10 dekar, noe som også gjør denne eiendommen er ubetydelig i forhold til verdiendringer på årlig jordverdi. Østereng er den eiendommen med størst jordareal av de tre eiendommene, hvor det dyrkede arealet er på til sammen 61,1 dekar. Jordarealene er i konsesjonstaksten satt på bakgrunn av skjønn fra takstmannen, og det er ikke spesifisert hva jordverdien er satt til. Jorden var ved taksering utleiejord til en naboeiendom. Takstmannen ville i dette tilfellet ikke satt en høyere pris på jorda, enn den prisen som allerede er satt i konsesjonsprisen.

Eiendommen Hovum som utgjør *småbruket uten bolighus*, har et jordbruksareal på totalt 65,8 dekar tilhørende eiendommen. Denne eiendommen er i følge konsesjonstaksten splittet opp slik at hus og øvrig bebyggelse vil bli solgt separat. Eiendommen som utgjør kun jord og skog er solgt som tilleggsareal til en naboeiendom, og den er i dag utleid til 300 kr per dekar. Den fulldyrkede jorda i dette tilfellet har fått en pris på 5 500 kr per dekar. Ettersom jorda skal selges som tilleggsjord er det tatt med et rasjonaliseringstillegg på 40 prosent i konsesjonstaksten, slik at prisen per dekar blir cirka 7 700 kr. Takstmannen ville allikevel ut fra denne prisen satt en høyere pris med ”fri omsetning”, da med tanke på at dette er tilleggsjord. Dette ville fått relativt mye å si for den nye jordverdien.

Gårdene Såner og Ihlebækk har de største jordbruksarealene i undersøkelsen, med henholdsvis 220 og 207 dekar fulldyrket jord. Såner som ligger i et jordbruksdistrikt har en godt arrondert jord i følge konsesjonstaksten. Takstmannen har i sine avkastningsberegninger kommet frem til en jordverdi på 10 025 kr per dekar, mens konsesjonsprisen på jorda er satt til konsesjonsreglenes øverste grense på 8 750 kr per dekar dyrket jord. Med verdsettning med ”fri omsetning” ville takstmannen ha brukt den beregnede jordverdien på 10 025 kr, noe som ville ha ført til 1 275 kr mer per dekar. Dette ville ha endret verdsettelsen fra cirka 2 000 000 kr i konsesjonsverdi til cirka 2 300 000 kr med ”fri omsetning”, da med et areal på 230 dekar i henhold til takst.

Til gården Ihlebækk er det 207 dekar fulldyrket mark, og jorda er i dag utleid til cirka 300 kr per dekar. Jorda er av god kvalitet og er oppdelt i 6 teiger. I konsesjonstaksten har jorda fått en samlet verdi på 1 300 000 kr, som tilsvarer en pris på cirka 6 280 kr per dekar.

Takstmannen ville ha brukt samme årlig avkastning også med ”fri omsetning”, og jordprisen vil bli den samme som allerede er satt i konsesjonstaksten.

6.9 Boplikt

I kategorien *skogeiendommer uten bolighus* er det kun Østli som har tidligere boplass. Østli er tatt med i kategorien, fordi huset ikke er beboelig og det er i taksten satt til en symbolsk sum sammen med en tomteverdi av mindre størrelse for område. Det er ikke boplikt på eiendommen etter de nye bopliktreglene, ettersom eiendommens arealer går under de grensene som er satt for boplikteiendommer.

For *småbruk med bolighus* er det bare eiendommen, Østereng, som i henhold til de nye reglene har boplikt. Ettersom denne eiendommen har over 25 dekar med dyrket mark. Takstmannen opplyser at boplikten har lite å si for selve taksten, ettersom stedet er mer egnet som boligeiendom. Den vil i tillegg kunne omsettes som tilleggseiendom til naboeiendommer. For eiendommen Berget ville det heller ikke fått noe betydning om eiendommen hadde boplikt ettersom denne eiendommen er best egnet til boligformål. For eiendommen Rustandlia, er det heller ikke boplikt i forhold til de nye reglene, men i følge takstmannen er det boplikt på eiendommen. Han mener videre at en opphevelse av denne har mindre betydning på taksten ettersom eiendommen i utgangspunktet ikke er noen typisk fritidseiendom.

Småbruk uten bolighus er det kun jord- og skogarealer med i eiendommen, og her vil boplikt være uten betydning.

På begge *gårdene*, Såner og Ihlebækk, er det boplikt. Takstmannen opplyser at en opphevelse av boplikten på Såner ikke ville hatt noe effekt på taksten, ettersom denne gården ligger i et boligpress område ved Oslofjorden, og at årsaken til slike kjøp er på grunn av boligformål. Gården Ihlebækk har også boplikt, men denne eiendommen ligger ikke så sentralt som Såner. Takstmannen svarer at det med en opphevelse av boplikten på eiendommen ville fått utslag på taksten, men siden eiendommen ikke er noen typisk fritidseiendom ville det fått mindre betydning for taksten.

7. Drøfting

7.1 Kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten kan oppfattes som et uttrykk for prisen på kapital. Men rentefoten kan også oppfattes som et uttrykk for den relative avkastning en venter seg at kapitalen vil gi. Begge oppfatningene er aktuelle i forbindelse med prisfastsettingen på landbrukseiendommer (M-147/1980).

Kapitaliseringsrenten blir benyttet i forhold til avkastningsverdiberegningen.

Avkastningsverdien er etter rundskrivene for konsesjonsloven den verdsettingsmetoden som skal brukes ved verdsetting av jord- og skogarealer, samt andre definerbare ressurser.

Avkastningsverdien defineres som nåverdien av alle framtidige nettoinntekter fra eiendommen. Kapitaliseringsrenta er renten som de framtidige nettoinntektene blir dividert med. Jo lavere denne renten er, jo høyere vil prisen på eiendommen bli.

Det første rundskrivet for verdsetting av landbrukseiendommer i henhold til konsesjonsloven kom i 1980, i dette rundskrivet ble rentene for både jord og skog satt til 7 prosent. Denne renten ble endret med rundskriv M-138/89, der den nye renten ble 9 prosent. Etter dette har rentene for både på jord og skog gått nedover, og de ligger begge i dag på 4 prosent. Grunnen til de store endringene i kapitaliseringsrenten gjennom tiden kommer av rentenivået i markedet. I forhold til rundskriv M-147/1980 ble det lagt mer vekt på en samfunnsmessig forsvarlig pris enn i dag. Bakgrunnen for den forholdsvis lave renten vi har i dag, er i henhold til finansdepartementet at jord- og skogeiere skal gis større handlefrihet ved avgjørelse av hvilken pris som det skal betales for jord og skog.

Kapitaliseringsrente ble en av faktorene jeg valgte å ta med i oppgaven siden den er en sentral faktor i verdsetting av landbrukseiendommer, og at små utslag på renten vil gjøre store utslag på prisen.

Ut ifra svarene i undersøkelsen vil ikke de nåværende kapitaliseringsrentene utgjøre en forskjell mellom ”fri omsetning” og konsesjonstakst. Samtlige av takstmennene for de 10 eiendommene ville ikke ha endret noe på de rentene de brukte i konsesjonstaksten. Grunnen til dette kan være at en kapitaliseringsrente på 4 prosent er den reelle renten som også markedet ville bruke om ikke det var reguleringer på rentenivået. Ut i fra skogprisene i Sverige virker dette noe merkelig. Etter at ”konsesjonsreglene” ble opphevet i Sverige har de svenske skogprisene bare gått en vei. Bare mellom årene 2000 og 2009 steg de

gjennomsnittlige prisene for skogareal med 56 %. Tall fra 2008 indikerer også at skogen i Sverige er priset høyere enn i Norge. Gjennomsnittlige skogpriser per dekar produktiv skogareal i Sverige var på 4 776 kroner, mens skogarealene i Götaland¹¹ hadde en pris på hele 7 050 kroner per dekar produktiv skog (skogforsk, 2010). Til sammenligning er dekar prisen for den største eiendommen i undersøkelsen, Hallangen, på ca 1300¹² kr.

7.2 Bygninger

Bygninger er en faktor som er med i oppgaven ettersom rundskrivene kan legge en demper på prisen. Dette med tanke på hva tilsvarende bygninger ville ha blitt omsatt for uten konsesjonsreguleringene. I rundskrivet M-3/2002, som enda er gjeldene for konsesjonsretningslinjene, er det føringer på hva som kan aksepteres av standard, størrelse og næringsmessig funksjon i dag i forhold til bolig, driftsbygning og andre bygninger tilknyttet eiendommen, som stabbur og lignende.

Konsesjonseiendommene som er med i oppgaven er veldig varierte i forhold til hva som er med av bygninger til de ulike eiendommene, fra skogeiendommene som bare har hytter og gamle husmannsplasser, til gårdsbruk som har både bolighus, driftsbygning og stabbur tilknyttet eiendommen.

Av de ti eiendommene som var med i undersøkelsen var det seks av disse som hadde en bygningsmasse av verdi. Av disse seks eiendommene var det fem eiendommer hvor takstmennene ville ha økt taksten. Én der dette ville hatt mindre betydning på eiendom, mens det for de fire andre ville hatt en del å si for taksten hvis de kunne verdsett bygningene ut fra ”fri omsetning”. Dette indikerer at takstsetting ut fra konsesjonsreglene i mange tilfeller legger en demper på prisen, i forhold til verdsetting av bygninger.

Noe av grunnen til at det i undersøkelsen ble så mange bygninger som ville blitt oppført med en betydelig endring, kan komme av utvalget av eiendommer som er med i oppgaven. Dette ettersom alle eiendommene ligger sentralt i forhold til eiendommens karakter. Det jeg mener med dette er at de to småbrukene og skogeiendommene som hadde fått ”en del betydning”, er alle rimelig sentrale i forhold til hva eiendommen skal brukes til.

¹¹ Götaland: Götaland, den sørligste av de tre landsdelene i Sverige, omfatter landskapene Västergötland, Östergötland, Småland, Öland, Gotland, Blekinge, Skåne, Halland, Bohuslän og Dalsland. (Caplex)

¹² 1300 kr per dekar: er konsesjonsprisen for eiendommen. Og ikke markedspris som svenske prisene er.

I forhold til skogeiendommene ligger disse litt utenfor tettbebygde sentrumsområder, noe som gjør det lettere å bedrive skogbruk og jakt som er primæraktivitetene for disse eiendommene. At hyttene i konsesjonstaksten ikke er så høyt verdsatt, kommer av at det er forholdsvis enkle små hytter. Verdsettingen er satt i forhold til en begrenset utleiepris i henhold av konsesjonsrundskrivene. Grunnen til at takstmennene i disse tilfellene vil tillegge en større verdi, er grunnet mulig utskillelse av hyttene som kan selges på det åpne markedet. Hytter som ligger i et usjenert og fredlig område, vil få en høyere verdi enn de fikk i konsesjonstaksten. I forhold til det åpne markedet kan også en hytte ha stor betydning i forhold til jaktutøvelse i disse områdene. Eget jaktterreng med beboelige hytter midt i terrenget med kort avstand til Oslo-området, vil nok også gjøre at hyttene ville hatt en helt annen verdi enn det som er mulig i en konsesjonstakst.

Småbrukene er også sentralt plassert i forhold til å bruke disse som bosted, dette er også som oftest årsaken bak kjøpene. Grunnen til at bolighusene på småbrukene ikke har blitt tillagt så mye verdi kan komme av dårlig standard, i tillegg til den verdsettingsmetoden som ble brukt med tanke på konsesjonstaksten. I forhold til andre lignende bolighus i området, så kan det være at disse har ligget noe lavere i verdi, og man kan med ”fri omsetning” verdsette husene til en høyere verdi.

Grunnen til at ingen av takstmennene mente at taksten ville endret seg mye, kan komme av at det fra departementet og de offentlige kontrollmyndighetene sin side blir mer og mer liberale på at også arealmessig større eiendommer blir drevet som deltidsbruk. I tillegg til små eiendommer, innebærer dette at eiendommene i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket, slik at det etter hvert har blitt lettere for takstmenn å verdsette bygninger tettere opptil markedspris. Grunnen til dette er at flere og flere bruk har mindre næringsmessig betydning, og eiendommene blir kjøpt med tanke på bosted og ikke næringsmessige formål.

En annen grunn til at ingen av takstmennene vil legge til en høy verdi er at bygningene på de eiendommene som var med, var av generelt dårlig standard, dette gjelder spesielt bolighusene. I forhold til konsesjonsreglene er det lettere å komme nærmere markedstaksten på et dårlig hus, enn om huset er stort og utover vanlig standard. Det ville kanskje vært et større utslag i takstene om ”gårdene” hadde vært større. Det vil si at de hadde hatt en stor næringsmessig betydning.

7.3 Boverdi

Boverditillegget ble innført med rundskriv M-3/2002, og hadde den hensikt å minske forskjellen mellom markedsverdi og konsesjonspris på landbrukseiendommer i de landbruksområder som er by- og tettstedsnære. Ettersom det blir stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme område. Boverditillegget hadde en øvre ramme på 500 000 kr helt til dette ble oppjustert til 1 500 000 kr i februar 2010.

Konsesjonstakstene som er grunnlag for undersøkelsen er i hovedsak gjort før den nye grensen ble satt i kraft, slik at tilleggsrammen da var på 500 000 kr. I forhold til undersøkelsen var takstmennene klar over de nye grensene når de besvarte undersøkelsen. De takstmennene som hadde gjort konsesjonstaksten før den nye endringen har svart med bakgrunn i den gamle maksimumsgrensen for tilleggsverdi. De har også vurdert tillegget opp i mot den nye satsen på 1 500 00 kr.

Av de eiendommene som var med i undersøkelsen var det bare fem av disse som hadde bolighus, slik at det kunne tillegges et boverditillegg. Fire av disse eiendommene hadde blitt taksert før den nye grensen for boverdi trådte i kraft. Tre av disse hadde da benyttet maks beløpet på 500 000 kr, mens den siste hadde brukt 350 000 kr. Den femte taksten ble gjort såpass sent at de nye grensene var tatt i bruk, og også ved denne eiendommen ble boverditillegget fullt utnyttet, altså et boverditillegg på 1 500 000 kr.

I forhold til undersøkelsen hadde "fri omsetning" gjort en betydelig forskjell med tanke på faktoren boverditillegg i henhold til den tidligere grensen på 500 000 kr. Av de takstene som ble gjort med grense på 500 000 kr ville tre av fire takstmenn lagt til et høyere boverditillegg enn maksimalgrensen på takseringspunktet.

Ut i fra svarene i undersøkelsen vil taksering med "fri omsetning" ikke utgjøre noen forskjell på de fleste landbrukseiendommer med den nye boverditillegget. Eiendommen Berget på Nesodden som ble taksert med de nye grensene, ville ikke fått noe høyere boverditillegg selv med "fri omsetning". Noe av grunnen er nok at det på denne eiendommen ikke var noe beboelige hus. Med tanke på at de ubrukelige husene ennå sto på tomten må man også tillegge rivningskostnader, samt at det nye tillegget er på 1,5 millioner. Hadde taksten blitt gjort før endringen hadde konsesjonstaksten på eiendommen blitt 1 million lavere. Noe av grunnen var nok også at takstmannen så mer på den potensielle utbygningen med "fri omsetning", ettersom denne verdien er mye større totalt sett.

Heller ikke med de eiendommene som ble taksert med grensen på 500 000 kr, ville blitt tillagt et høyere beløp enn den nye maksimalgrensen. Av de tre eiendommen var det bare eiendommen Såner som ville ha utnyttet det nye tillegget fullt ut.

Grunnen til at ingen av eiendommene vil få et høyere boverdi enn den nye grensen, kan nok skyldes eiendommenes beliggenhet, tomteopparbeidelsen og husstandarden. I forhold til undersøkelsen er det kun svært attraktive bosteder som "fri omsetning" vil gjøre en forskjell i forhold til den nye grensen. Disse områdene er nok bare å finne helt inn til storbyer, og da spesielt Oslo-området.

7.4 Utbygningsmuligheter

Utbygningsmuligheter er med som en faktor i oppgaven, fordi potensielle muligheter til utbygningen på en landbrukseiendom i henhold til konsesjonsrundskrivene ikke kan tillegges noe ekstra verdi når området ikke er regulert til utbygningsformål. Selv om eiendommen ligger veldig sentralt i forhold til framtidig utbygning, både med tanke på hytter, bolig og/eller næringsbygg, kan ikke takstmannen tillegge en verdi utover den verdien eiendommen har som vanlig skog, utmark eller dyrket mark. Denne problemstilling er bare aktuell i de tilfeller der eiendommen ligger i LNF-område eller annen mark som ikke er regulert til utbygning. I de tilfeller der det av kommunen eller andre offentlige departement er oppregulert til utbygning, vil man ut fra konsesjonsrundskrivene kunne skille ut disse områdene og prise disse på lik linje som markedet.

Ut ifra undersøkelsen vil "fri omsetning" i mange tilfeller utgjøre en forskjell i forhold til taksering av utbygningsmuligheter. Av de ti eiendommene som var med i undersøkelsen, var det sju av eiendommene som hadde potensielt utbygningsgrunnlag i følge takstmennene. Av disse sju eiendommene var det fem eiendommer som ville fått en høyere takst med "fri omsetning" i forhold til den opprinnelige konsesjonstaksten. Ut ifra takstmennene ville dette ha fått fra mindre til stor betydning for konsesjonstaksten. To av eiendommene ville med "fri omsetning" blitt taksert slik at den opprinnelige taksten minst ville blitt doblet på grunn av de mulighetene som lå til eiendommene. I forhold til de tallene som kommer fram av undersøkelsen er det tydelig at faktoren potensiell utbygning har betydning for verdsetting mellom konsesjonstakst og "fri omsetning". For de rette eiendommene vil faktoren kunne få svært store utslag. Selv om alle eiendommene i undersøkelsen ligger rimelig sentralt plassert på Østlandet indikerer dette at potensielle utbygningsmuligheter vil utgjøre en betydelig forskjell der eiendommen har slike potensialer.

7.5 Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen

I undersøkelsen er verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen med som en faktor, ettersom konsesjonsrundskrivenes retningslinjer om verdsetting i hovedsak tar utgangspunkt i skogens balansekvantum. Det ble i rundskriv M-3/2002 mulig å tillegge en ekstraavvirkning i de tilfellene det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, ellers skal skogverdien settes med grunnlag i den langsiktig årlige avvirkningen.

Alle eiendommene som er med i undersøkelsen har en skogteig av varierende størrelse tilknyttet eiendommen. Av de ti eiendommene var det sju eiendommer som var aktuelle for å kunne gi en indikasjon på denne faktoren. De tre eiendommene som det ikke var aktuelle hadde ingen stående kubikkmasse av verdi igjen.

Av de sju eiendommene som hadde stående kubikk av verdi på eiendommen ved takseringstidspunktet, hadde takstmennene i følge undersøkelsen lagt til en tilleggsverdi på seks av eiendommene med "fri omsetning". Betydningen av den økte verdien ville fått mindre å si for fire av eiendommene, mens det ved to eiendommer ville fått en del å si. Selv om det var fire av disse eiendommene som endringen bare hadde fått mindre betydning, indikerer dette ut fra undersøkelsen at det med taksering med "fri omsetning" med faktoren "verdiberegning av stående kubikk" i mange sammenhenger ville blitt lagt til en ekstra verdi. Ut fra undersøkelsen gjør faktoren størst forskjell på de store skogeiendommene, ettersom de to største eiendommene ville fått et verditillegg som ville he endret den totale taksten en del.

7.6 Tømmerprisene

Tømmerprisene er i oppgaven tatt med som en faktor fordi konsesjonsrundskrivene i dette tilfellet legger opp til realistiske framtidige tømmerpriser for markedet. Det vil med takstsetting med "fri omsetning" være mulig for takstmannen å sette en høyere pris enn det som er forenlig med rundskrivene. Dette med tanke på at skogen kan utvinnes over kort tid. Takstmannen kan også ved befaring se at skogen holder høy standard, eller at det kan være bestand av treslag og/eller sortiment som gir ekstra godt betalt. Dette er mest aktuelt med mindre eiendommer, men i ut fra konsesjonsrundskrivene kan man ikke tillegge en merverdi på denne måten, selv med mindre eiendommer.

Med tanke på undersøkelsen som er gjort i forbindelse med denne oppgaven vil denne faktoren være mest aktuell i forhold til de eiendommene som har stående hogstmoden skog av verdi ved taksering og for de eiendommene som har næringsmessig betydning i forhold til

dagens målestokk. Alle eiendommene har som sagt produktivt skogareal og er verdiberegnet med avkastningsverdi, slik at tømmerprisen er noe som får konsekvenser for alle takstene med varierende betydning.

I forhold til svarene i denne undersøkelsen utgjør tømmerprisen i få sammenhenger en forskjell mellom takstsetting med ”fri omsetning” og konsesjonstakst. Ved hele åtte av ti eiendommer ville tømmerprisen blitt uendret. Bare ved to eiendommer ville takstmennene lagt til en høyere tømmerpris som ville hatt en del betydning for taksten. Disse eiendommene var også de eiendommene som i undersøkelsen hadde mest hogstmoden skog per dekar. Ut ifra svarene som undersøkelsen gir, vil tømmerprisene ved de ulike takseringene bare utgjøre en forskjell når det er mye hogstmoden skog på eiendommen. Grunnen til at bare to eiendommene ville fått en endring, kommer av at mange av eiendommene er små, og tømmerprisen i en avkastningsberegning vil ikke ha noen effekt. Samt at det kan skyldes at tømmerprisen vil bli lagt til i konsesjonstaksten er en reel pris for markedet.

7.7 Jakt- og fiskerettigheter

I henhold til konsesjonsrundskrivene skal jakt- og fiskerettigheter verdsettes med tanke på avkastningsverdi, der man i hovedsak skal ta utgangspunkt fra middels erfaringstall. Storvilt- og rådyrjakt skal beregnes på bakgrunn av hvor mye kjøtt man gjennomsnittlig kan forvente, i tillegg til gjennomsnittlig kilopris for området der arealet ligger. Ved eventuell småviltjakt bestemmes avkastningen ut fra areal egnet for slik jakt og pris ut fra middels erfaringstall for det aktuelle området. Fiskerettigheter skal også beregnes med avkastningsverdi ut fra erfaringstall som er tatt over tid.

Jakt- og fiskerettigheter er tatt med som en faktor, fordi dette kan utgjøre forskjeller på takseringene mellom konsesjonstakst og ”fri omsetning”. Grunnen til dette er at jakt- og fiskerettigheter i mange sammenhenger i dag blir omsatt for lagt mer enn det markedsprisen på kjøttet. Det vil her være store forskjeller på hvilke jaktrettigheter eiendommen kan tilby, slik at undersøkelsen vil bare være en indikasjon på bakgrunn av vanlige jaktrettigheter i Østlandsområdet, der den største inntektskilden hovedsaklig er elgjakt.

I forhold til undersøkelsen, der alle eiendommene er plassert sentralt på Østlandet, er det ikke ved noen av eiendommene noen fiskerettigheter av økonomisk betydning, slik at det er bare jaktverdien som har bidratt til en økning i de respektive takstene med faktoren jakt- og fiskerettigheter. Jaktrettighetene derimot er av stor betydning for skogeierne på Østlandet.

Ettersom rettighetene er arealbestemt, vil man måtte ha et større jaktbart areal for at det skal ha økonomisk betydning. Derfor vil jakt og fiskefaktoren ikke være så relevant for de eiendommene med lite skog.

I henhold til svarene i undersøkelsen vil verdsetting av jakt- og fiskerettigheter med "fri omsetning" ha begrenset betydning på de små eiendommene. Av de sju minste eiendommene i undersøkelsen, som er fra 36 til 383 dekar, svarte fem av takstmennene at det ikke ville ha noen betydning om de kunne taksert med "fri omsetning". For de tre største eiendommene vil verdsetting med "fri omsetning" ha betydning for verdistørrelsen av jakt- og fiskerettigheter, der to eiendommer ville fått en del høyere takst.

Ut ifra svarene i undersøkelsen vil jakt- og fiskerettigheter ha begrenset verdi ved små eiendommer, så lenge det ikke er spesielle faktorer tilknyttet eiendommen. Et eksempel på dette kan være at eiendommen er tilknyttet en lakseelv. For større eiendommer vil verdsetting med "fri omsetning" i henhold av undersøkelse ha betydning når det kommer til jakt- og fiskerettighetene. Spesielt jakt i denne undersøkelsen.

7.8 Årlig jordverdi

I forhold til konsesjonstaksering skal det ved verdiberegningen av jordbruksarealer tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Tilleggsopplysningene i forhold til hvordan man skal beregne avkastningsverdien er at man skal ta utgangspunkt fra et rasjonelt drevet bruk av middels størrelse i det området eiendommen ligger (M-3/2002).

Faktoren årlig avkastning på jordarealet er i undersøkelsen tatt med i forhold til om takstmennene vil endre på den årlige avkastningen de har lagt til i konsesjonstaksten, da med tanke på om de vil ta utgangspunkt i utleieprisen på jorda. I pressede jordbruksdistrikt kan denne prisen være lagt høyere ettersom næringsdrivende innenfor jordbruk vil ha større arealer, og det vil være et press for å få tak i mer arealer. Prisen på jorda vil ut ifra utleieprisen få en nettoinntekt som i mange tilfeller er større enn den nettoinntekten som blir beregnet for jordarealet i en konsesjonstakst.

Det er bare fire av eiendommene i undersøkelsen som har jordarealer av betydning. Disse arealene er fra 61,1 til 230 dekar. Ut ifra de svarene takstmennene har kommet med i undersøkelsen vedrørende jordverdi vil "fri omsetning" gjøre en forskjell ved enkelte bruk. Ut ifra svarene er det vanskelig å trekke en samlet konklusjon om hvordan "fri omsetning" vil påvirke jordverdi. Dette fordi det i undersøkelsen er to like bruk i samme jordbruksområde

som ville ha fått ulik betydning med ”fri omsetning”. For den ene eiendommen ville det fått relativt stor betydning, mens det ikke ville ført til noen endringer på den andre eiendommen. Grunnen til at takstmannen ikke vil tillegge noe mer verdi på jorda ved den ene eiendommen, kan komme av at jorda er taksert med skjønn, slik at takstmannen i dette tilfelle har satt en høy verdi i utgangspunktet, slik at prisen blir opprettholdt på samme nivå. I henhold av undersøkelsen vil ”fri omsetning” gjøre en forskjell på takstene med større jordarealer i sentrale jordbruksdistrikt. I undersøkelsen er det med to større jordbrukseiendommer, den ene ligger i et typisk landbruksområde, mens den andre ligger i et skogbruksområde. Der ”fri omsetning” i disse tilfellene hadde fått en del betydning for den sentrale gården, mens det ikke ville bli endringer i forhold til konsesjonstakst for den andre. Selv om det i dette tilfelle var en betydelig høyere pris på den sentrale eiendommen fra før.

7.9 Boplikt

Boplikt er med i oppgaven som en faktor som vil kunne skape forskjeller på takstene. Dette er med tanke på at boplikt i mange sammenhenger gjør kjøpergruppen mindre, ettersom mange potensielle kjøpere i mange sammenhenger ikke kan bosette seg på eiendommen på heltid. Derfor vil det også få utslag på prisen på de eiendommene der det er kjøpere av den nevnte gruppen. Boplikt er i utgangspunktet noe som det åpne markedet også må ta hensyn til.

Det er bare fire av eiendommene i undersøkelsen som har boplikt. Resten av eiendommene har ikke hus eller for lite areal i forhold til arealgrensene for boplikt og ble derfor ikke tatt med i svarene. Ut ifra svarene i undersøkelsen vil ikke boplikt ha noe betydning for store eiendommer som ligger sentralt i forhold til store tettsteder, men det kan gjøre en mindre forskjell der eiendommen er liten og forholdsvis billig. Boplikt vil ut fra svarene ha en negativ prisseffekt for eiendommer som ligger i utkanten, både med tanke på små og ”større” eiendommer.

7.10 Totaleffekten av faktorene

Taksering med ”fri omsetning” vil i forhold til konsesjonstakst utgjøre en forskjell på alle eiendommene i undersøkelsen. Hvor mye den samlede verdiforskjellen av alle faktorene utgjør er fra intervallet 11-20 prosent til minst 100 prosent økning. Eiendommene ville i gjennomsnitt fått en økning på cirka 42 prosent. Dette blir litt kunstig høyt, ettersom det er to eiendommer som ville fått 100 prosent økning. Gjennomsnittsokning uten disse eiendommene ville blitt cirka 27,5 prosent.

Den faktoren som fører til størst forskjell på takstene er utbygningsfaktoren. Ved to av eiendommene er det kun denne faktoren som har gjort at de ville fått en økning på minst 100 prosent i forhold til konsesjonstakst. I tillegg til at også flere andre eiendommer ville fått en rimelig stor økning i forhold til konsesjonstaksten med utbygningsfaktoren. I forhold til eiendommene i undersøkelsen ville bygninger og stående kubikkmasse være de faktorene som oftest ville skapt forskjeller mellom ”fri omsetning” og konsesjonstakst i de aktuelle tilfellene for faktorene. Endringene i forhold til disse faktorene vil likevel ikke fått så store utslag på enkelteierdommer som faktoren utbygning. Jakt- og fiskerettighetsfaktoren gjorde også ofte forskjell, i fem av ti tilfeller ville det blitt forskjell på takstene med denne faktoren. I betraktning at flere av de ti eiendommene er altfor små til at jakt og fiske skal ha noe næringsmessig betydning, vil andel eiendommer som fikk endring være høy med denne faktoren.

Utvalget av eiendommer er for lite til at det kan trekkes noen konklusjoner om hvordan forskjellene på taksering med ”fri omsetning” og konsesjonstakst vil påvirke eiendommer på landsbasis. Etersom faktorene som oppgaven tar opp er både landsdels avhengig og eiendomsavhengige. Med bakgrunn av mitt utvalg som er innhentet fra Østlandsområdet, vil jeg anta at de faktorene som har ført til forskjeller på oppgavens eiendommer, også er fremtredene for andre relativt like eiendommer som ligger i Østlandsområdet.

8. Konklusjon

Hovedmålet med oppgaven var å klarlegge de faktorene som fører til forskjell mellom konsesjonstakst og takst med ”fri omsetning” på landbrukseiendommer.

Ut fra de lover og regler som ligger til grunn for regulering av eiendomsmarkedet har jeg antatt at konsesjonstakst vil føre til lavere eiendomspriser enn taksering med fri omsetning. For å analysere dette problemet har jeg benyttet ti forskjellige takster fra ulike landbrukseiendommer. Takstmennene har med grunnlag av konsesjonstaksten angitt den forskjellen som kan oppstå mellom konsesjonstakst og takst med ”fri omsetning”. I utgangspunktet antok jeg at ni faktorer kunne forklare forskjellen. De ni faktorene er: kapitaliseringsrente, bygninger, boverdi, potensiell utbygning, stående kubikkmasse i skogen, tømmerpriser, jakt- og fiskerettigheter, årlig jordverdi og boplikt.

Vurdering av verdien av kubikkmasse skog er den faktoren som påvirker flest skogeiendommer. Potensiell utbygning på eiendommene er den faktoren som fører til størst forskjell mellom takstene. Ulik vurdering av bygningens verdi ville i fem av seks tilfeller skapt forskjeller mellom takstene. Vurdering av jakt- og fiskerettigheter ville endret fem takster, spesielt de største skogeiendommene. Vurdering av forventede tømmerpriser ville ha endret verdien på to av de største skogeiendommene, men fastsettingen av tømmerprisene har ingen virkning for de andre eiendommene. Disse to var de skogeiendommene som hadde mest hogstmoden skog per dekar. Boplikt har en virkning på to av eiendommene, disse eiendommene ligger i utkantområder. Vurdering av den årlige avkastningen på jorda gjorde et utslag på to av takstene, begge disse eiendommene ligger i sentrale jordbruksområder.

Konsesjonsloven med forskrift innførte ny maksimum grense februar 2010. Da grensen for tillegg av boverdi ble øket fra 500 000 kr til 1 500 000 kr. Faktoren boverdi ville i 3 av 4 tilfeller gjort en forskjell på takstene ved den gamle grensen. Den nye grensen for boverditillegget på 1 500 000 hadde ingen virkning på takstene. Kapitaliseringsrenta var den eneste av faktorene som ikke førte til noen forskjell ved takseringene på eiendommene, det innebærer at kapitaliseringsrenten på 4 prosent er den renten den renten man vil benytte med ”fri omsetning”.

Det resultatet som jeg har kommet fram til er påvirket av det utvalget av eiendommer min analyse bygger på. Materialet i denne oppgaven er for lite til å trekke noen konklusjoner om generelle forskjeller det vil være på landsbasis. Men ut ifra mitt utvalg som er hentet fra det

sentrale Østlandet, vil jeg ut fra dette anta at relativt like jord- og skogeiendommer på Østlandet vil få de samme gjeldene faktorene som de utvalgt eiendommene. Ut i fra potensiell utbygning vil jeg anta at eiendommer som har dette potensialet vil i mange sammenhenger få en endring ved verdsettingen med konsesjonstakst og takst med "fri omsetning". Jeg vil anta at dette ikke har noe å si hvor eiendommen ligger i landet, men at eiendommen må være sentrumsnær, eller ha andre kvalifikasjoner som gjør den attraktivt til utbygning.

9. Kildehenvisninger

Internett:

Caplex (2010) Tilgang: <http://www.caplex.no/Web/ArticleView.aspx?id=9322375>. Lesedato: 05.04.2010.

Caplex (2010 b) Tilgang: <http://www.caplex.no/Web/ArticleView.aspx?id=9312889>.
Lesedato: 17.04.2010

Justis- og politidepartementet (2010). Tilgang:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/regpubl/stmeld/20012002/Stmeld-nr-13-2001-2002-/2/2.html?id=195397>. Lesedato: 14.03.2010.

Landbruks- Og matdepartementet (2010b). Tilgang:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/nou-er/2003/nou-2003-26/6.html?id=382421>.
Lesedato: 12.02.2010.

Landbruks- og matdepartementet (2010a). Tilgang:
http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brev/brev_260609_Odelrett_aaseterett_kon_s_jordlov.pdf. Lesedato: 14.01.2010.

Lovdata (2010a). Tilgang: <http://www.lovdata.no/all/hl-20031128-098.html>. Lesedato: 25.01.2010.

Lovdata (2010b). Tilgang: <http://lovdata.no/all/hl-20090619-098.html>. Lesedato: 30.01.2010.

Lovdata (2010c). Tilgang: <http://lovdata.no/all/hl-19740628-058.html>. Lesedato: 03.02.2010.

Lovdata (2010d). Tilgang: <http://www.lovdata.no/for/sf/fd/xd-20071109-1268.html>. Lesedato: 15.04.2010.

Lovdata (2010e). Tilgang: <http://www.lovdata.no/all/hl-19950512-023.html>. Lesedato 02.02.2010.

Lovdata (2010f). Tilgang: http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19990326-014.html&emne=skattelov*&&. Lesedato: 13.04.2010.

NTF (2010) Norgestakseringsforbund. Tilgang: <http://www.ntf.no/page13142836.aspx>.

Lesedato: 30.03.2010

Skatteetaten (2010). Tilgang:

<http://www.skatteetaten.no/no/Bibliotek/Publikasjoner/Handboker/Lignings-ABC/Kapitler/B/?mainchapter=105672&chapter=105672#x105672>. Lesedato: 18.03.2010

Skogforsk, (2010) Tilgang:

<http://www.skogforsk.se/sv/KunskapDirekt/KraftsamlingSkog/Priser-och-kostnader/Vad-ar-skogen-varld/> (Lesedato: 26.04.2010)

Statens kartverk (2010a). Tilgang: <http://www.statkart.no/Matrikkelen+i+ny+versjon.d25-SwJrW4p.ips>. Lesedato: 14.03.2010

Statens kartverk (2010b). Tilgang: <http://www.statkart.no/Adressering+i+kommunen.d25-SwJDU0F.ips>. Lesedato: 14.03.2010

Statistisk sentralbyrå (2010a). Gundersen, G. Snellingen Bye, A. Berge, G. Hoem, B. Skjei Knudtsen, S. Jordbruk og miljø, Tilstand og utvikling 2009. Tilgang:

http://www.ssb.no/emner/01/04/rapp_jordbruk/rapp_200937/rapp_200937.pdf. Lesedato: 15.03.2010

Statistisk sentralbyrå (2010b). Tilgang: <http://www.ssb.no/emner/10/04/laeiti/>. Lesedato: 27.01.2010

Statistisk sentralbyrå (2010c). Tilgang: <http://www.ssb.no/laeiby/>. Lesedato: 10.04.2010

Thor Falkanger skriver i Tidsskrift for Rettsvitenskap nr. 3 1996 følgende: odelslovens historie. Hentet fra : <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/nou-er/2003/nou-2003-26/6.html?id=382421>

Litteratur:

(Tvedte, 2003). Gjølborg, O. og Guttormsen, A. (2003). Frie tanker om økonomi, landbruk og politikk. Norges Landbrukshøgskole, Ås

Aanesland, N. & Holm, O. (2000). Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer. Landbruksforlaget. Oslo.

Aanesland, N. & Holm, O. (2002). Boplikt- drøm og virkelighet. Kommuneforlaget.

Eckhoff 1987: T. Eckhoff, 1987. Rettkildelære. 2. Utgave. TANO. ISBN: 82-518-2309-9

Moberg, E. (2007) Markedstaksering av konsesjonspliktige landbrukseiendommer – teori og praksis. Masteroppgave, UMB

NILF, 2009. Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning.(2009) Driftsgranskninger i jord- og skogbruk. Reknesskapsresultat 2008.

Ot. Prp. Nr. 6 (1972-1973). *Om lov om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom.* Landbruksdepartementet.

Oust og Moberg 2004: Oust, H og Moberg, B.(2004). *Vil høyere arealgrenser i konsesjonsloven medføre høyere priser og større omsetning av eiendommene.* Masteroppgave, Institutt for økonomi og ressursforvaltning. NLH. Ås

Rundskriv M-1/2010. Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-138/1989. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-147/1980. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-22/1997. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-3/2001. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-4/2004. Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-5/2003. Om lov 28. November 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (*Konsesjonsloven*) mv. Landbruksdepartementet.

Rundskriv M-7/2002. Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon - Kapitaliseringsrentefot m.m. for skog. Landbruksdepartementet.

Teigen, H. (2004). Regional økonomi og politikk. Gyldendal Norsk Forlag AS

10. Liste over figurer og tabeller

Figurer

Figur 1: Tilbud og etterspørselskurven for antall omsatte landbrukseiendommer	10
Figur 2: Bopliktens påvirkning på etterspørselen på landbrukseiendommer	11
Figur 3: Stordriftsfordeler på lang sikt.....	12
Figur 4: Kornproduksjonens gjennomsnittlige vederlag til areal ved forskjellige jordbruksstørrelser..	14

Tabeller

Tabell 1: Kornproduksjonens grunnrente per dekar	15
--	----

11. Vedlegg

11.1 Vedlegg 1; Utregninger av kornproduksjon

Areal intervall 100-200 dekar		Areal intervall 200-300 dekar	
Sum Inntekt på kornet:	224 156	Sum Inntekt på kornet:	320 182
Variable kostnader:	45 281	Variable kostnader:	62 257
Faste kostnader-avskr:	98 000	Faste kostnader-avskr:	122 762
Avskrivninger:	29 800	Avskrivninger:	33 789
Arbeidsvederlag:	72 800	Arbeidsvederlag:	99 040
Sum:	-21 725	Sum:	2 334

Areal intervall 300-500 dekar		Areal intervall 500+ dekar	
Sum Inntekt på kornet:	564 970	Sum Inntekt på kornet:	1 150 940
Variable kostnader:	115 500	Variable kostnader:	250 800
Faste kostnader-avskr:	184 115	Faste kostnader-avskr:	388 046
Avskrivninger:	48 578	Avskrivninger:	83 321
Arbeidsvederlag:	172 800	Arbeidsvederlag:	249 600
Sum:	43 977	Sum:	179 173

Alle tallene som er med i disse beregningene er hentet fra NILF sin rapport Driftsgranskinger i jord- og skogbruk, regnskapsresultat 2008. Tallene er hentet fra rapportenes hovedtabell 17d. Beregningene er regnet ut på bakgrunn av hva en bruker av jorda kan forvente å få i grunnrente, når arbeidsvederlaget til eget arbeid blir lønnet. Det er i beregningene i dette eksemplet ikke tatt med fastekostnader og avskrivninger som løper på driftsbygningene. Fordi dette kunne fått store variasjoner i grunnrenten, da det vil være store forskjeller på de ulike driftsbygningene som inngår i gårdsbrukene som deltar i undersøkelsen til NILF og at driftbygningene ikke blir direkte knyttet til grunnverdien.

Beregningene skal i så måte være en illustrasjon om hvordan stordriftsfordelene i jordbruket slår ut, her med korn som eksempel. Minner om at tallene i beregningene er gjennomsnittstall og at det kan være avvik innenfor intervallene. Disse beregningene ligger til grunn for figur 3 og tabell 1 i oppgaven. Beregningene som ligger til grunn for tabell 1, er at summene i de ulike intervallene er delt på antall dekar for å kunne finne grunnrenten per dekar. Grunnen til at de valgte tallene innenfor intervallene er at de er gjennomsnittstall for undersøkelsen til NILF. Derfor blir det mest nøyaktig å bruke disse.

11.2 Vedlegg 2; Spørreskjema

Spørreskjema

I spørreskjemaet finner man først generell informasjon om eiendommen og generelle spørsmål om eiendommen og takseringen. Videre er spørreskjemaet delt inn i hovedpunktene; 1 Kapitaliseringsrente, 2 Bygninger, 3 Boverdi, 4 Utbygningmuligheter, 5 Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen, 6 Tømmerpriser, 7 Jakt- og fiskerettigheter, 8 Avkastningsverdi på jord og 9 Boplikt. Til slutt i spørreskjemaet er det stilt et par åpne spørsmål om takseringen. I de spørsmålene der det er tekstboks må spørsmålet besvares med en setning eller to. I de spørsmålene der det er alternativer skal det settes kryss (X) ved et av alternativene.

Generell informasjon

Navn på eiendom:

Eiendommens hjemkommune:

Dato for taksering:

Takstverdi:

Konsesjonspris:

Dato for konsesjonssøknad:

Beskrivelse av eiendommen:

Totalt areal:

Jordbruksareal:

Produktivt skogareal:

Navn på takstmann:

Generell informasjon

Takstmannens fagorganisasjon:

Antall takster i året (takstmann):

Hvilke lover og regler forholder du deg til ved taksering av landbrukseiendommer?

Hvordan er eiendommens beliggenhet i forhold til tettbebygde strøk (bebyggelse med over 5000 innbyggere)?

Er jorda på eiendommen utleid? Hvis ja, til hvilken pris per dekar?

Ville du brukt en annen verdsettingsmetode enn avkastningsverdiberegningsmetoden ved taksering med "fri omsetning" på produktivt skogareal? Hvis ja, hvilken metode ville du da benyttet?

Spørsmål 1 Kapitaliseringsrente

1.1 Hvilken kapitaliseringsrenter ble brukt ved konsesjonstaksten? (jord, skog)

1.2 Hvilke renter ville du benyttet deg av ved takstsetting med "fri omsetning"?

Spørsmål 2 Bygninger

2.1 Ville du verdsatt bygningene annerledes hvis du skulle verdsatt med tanke på "fri omsetning"?

Ja

Nei

Hvis nei, gå til spørsmål 3

2.2 Hvilke bygninger ville i så fall blitt vurdert forskjellig (driftsbygning, våningshus, stabbur osv.)?

2.3 Hvilken betydning ville dette fått for taksten?

Stor betydning	Ganske stor betydning	En del betydning	Mindre betydning	Ingen betydning
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Spørsmål 3 Boverdi

3.1 Ville boverditillegget for eiendommen blitt annerledes hvis du skulle taksert med tanke på "fri omsetning"?

Ja	Nei
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hvis nei, gå til spørsmål 4

3.2 Hvilken betydning ville det nye boverditillegget fått for taksten?

Stor betydning	Ganske stor betydning	En del betydning	Mindre betydning	Ingen betydning
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.3 Hvilken prosentøkning ville i så fall boverdien økt med?

<input type="checkbox"/>	0 – 10 %
<input type="checkbox"/>	11 – 20 %
<input type="checkbox"/>	21 – 30 %
<input type="checkbox"/>	31 – 40 %
<input type="checkbox"/>	41 – 50 %
<input type="checkbox"/>	51 – 60 %
<input type="checkbox"/>	61 – 70 %
<input type="checkbox"/>	71 – 80 %
<input type="checkbox"/>	81 – 90 %
<input type="checkbox"/>	91 – 100 %

Spørsmål 4 Utbygningsmuligheter

4.1 Har eiendommen fremtidig grunn til utbyggig?

Ja

Nei

4.2 Hvilken betydning ville dette fått med takstsetting med "fri omsetning"?

Stor betydning

Ganske stor betydning

En del betydning

Mindre betydning

Ingen betydning

Spørsmål 5 Verdiberegning på stående kubikkmasse i skogen

5.1 Hvilken forskjell hadde verdiberegning av stående kubikkmasse i skogen fått hvis du skulle taksert etter "fri omsetning"?

Stor betydning

Ganske stor betydning

En del betydning

Mindre betydning

Ingen betydning

Spørsmål 6 Tømmerpriser

6.1 Ville du taksert tømmerprisene annerledes med "fri omsetning"?

Ja

Nei

6.2 Hvis ja, hvor stor betydning ville dette ha fått for taksten?

Stor betydning

Ganske stor betydning

En del betydning

Mindre betydning

Ingen betydning

Spørsmål 7 Jakt og fiskerettigheter

7.1 Hvilken betydning ville det fått på takseringen av jakt- og fiskerettighetene på eiendommen hvis disse kunne blitt taksert etter "fri omsetning"?

Stor betydning	Ganske stor betydning	En del betydning	Mindre betydning	Ingen betydning
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Spørsmål 8 Avkastningsverdi på jord

8.1 Ville det fått betydning for taksten på jordprisen om du kunne taksert jorda etter "fri omsetning"?

Ja	Nei
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hvis nei, gå til spørsmål 9

8.2 Hvor stor betydning ville dette fått for jordverdien?

Stor betydning	Ganske stor betydning	En del betydning	Mindre betydning	Ingen betydning
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Spørsmål 9 Boplikt

9.1 Hvilken betydning hadde det blitt på taksten om det ikke var boplikt på eiendommen?

Stor betydning	Ganske stor betydning	En del betydning	Mindre betydning	Ingen betydning
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9.2 Ved en eventuell oppheving av boplikten, hvilken prosentsats hadde taksten endret seg med?

- 0 – 10 %
- 11 – 20 %
- 21 – 30 %
- 31 – 40 %
- 41 – 50 %
- 51 – 60 %
- 61 – 70 %
- 71 – 80 %
- 81 – 90 %
- 91 – 100 %

Spørsmål 10

10.1 Er det andre ting du ville verdsatt/taksert annerledes på eiendommen utover de faktorene som er nevnt i forhold til taksering uten konsesjonsregulering?

10.2 Hvilken forskjell ville det blitt på markedspris versus konsesjonspris på eiendommen? (prosentats).

- 0 – 10 %
- 11 – 20 %
- 21 – 30 %
- 31 – 40 %
- 41 – 50 %
- 51 – 60 %
- 61 – 70 %
- 71 – 80 %
- 81 – 90 %
- 91 – 100 %