



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Rundskriv

Fylkesmennene
Kommunene
Statens landbruksforvaltning

Nr.
M-1/2010

Vår ref
201000010/HVA

Dato
17.02.2010

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

Landbruks- og matdepartementet fastsetter i dette rundskriv enkelte endringer i rundskriv M-3/2002, jf. rundskriv M-7/2002 (kapitaliseringsrentefot på skog og tilleggsverdi ved kjøp av skog i rasjonaliseringsøyemed) og rundskriv M-4/2004 (kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom).

Retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon gjelder "erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål", jf. § 9 i konsesjonsloven. For at retningslinjene skal komme til anvendelse, legger departementet til grunn at bebygde eiendommer må oppfylle arealgrensene i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det skal ikke lenger foretas en helhetsvurdering av om eiendommen kan gi grunnlag for drift og utnytting av næringsmessig karakter. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jf. forutsetningen i § 9 i konsesjonsloven.

Det gjøres ingen endring i kapitaliseringsrentefoten, som er 4 % for både jord og skog.

Boverdi

I rundskriv M-3/2002 er det fastsatt en øvre ramme på kr. 500.000 for tillegg av boverdi ved vurderingen av prisen på en konsesjonspliktig landbrukseiendom med bebyggelse. Ved behandlingen av Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) uttalte et flertall i næringskomiteen i Stortinget at det bør gis mulighet for å heve boverdien ut over dagens nivå for å øke omsetningstakten på landbrukseiendommer. Flertallet uttalte samtidig at det er viktig å holde fast på at det er bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivået for landbruksbygg som skal danne grunnlaget for prissettingen.

Departementet er enig med næringskomiteen i at boverdien bør økes. I praksis er det store regionale forskjeller på den reelle boverdien på landbrukseiendom. Gjeldende rundskriv fanger ikke opp denne verdien på en tilfredsstillende måte i alle områder. Størrelsen på tillegget for boverdi bør økes betydelig slik at det blir rom for et videre skjønn knyttet til boverdi i områder med bosettingspress.

Departementet bestemmer med dette at den øvre rammen for tillegg av boverdi ved prisvurderingen knyttet til konsesjonsbehandling av bebygde eiendom skal være kr. 1.500.000.

For øvrig gjelder det som er inntatt om boverdi på side 19 i rundskriv M-3/2002.

Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygde eiendom

I rundskriv M-4/2004 er det fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for konsesjonspliktige landbrukseiendommer med bebyggelse når kjøpesummen er under kr. 750.000.

Departementet finner det riktig at også dette beløpet blir hevet nå. Departementet legger til grunn at heving av beløpsgrensen kan føre til at flere bebygde landbrukseiendommer kommer på salg, noe som igjen kan gi en bosettingseffekt.

Priskontrollen har sin viktigste funksjon ved salg av landbrukseiendommer som har et visst ressursgrunnlag. I all hovedsak vil slike eiendommer prismessig omsettes for mer enn kr. 1.500.000,-. En oppjustering av beløpsgrensen legger samtidig til rette for at mindre eiendommer hvor boligfunksjonen er mer framtrædende enn næringsaspektet, bli prissatt nærmere markedsverdi uten at næringsutøvelsen på disse eiendommene svekkes. En oppjustering legger følgelig til rette for at flere små eiendommer kan komme på salg.

Departementet bestemmer med dette at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 1.500.000 skal prisvurderingen heretter unnlates.

For øvrig gjelder det som er inntatt om en nedre beløpsgrense på side 2 i rundskriv M-4/2004.

De ovennevnte endringer i rundskriv M-3/2002, jf. rundskriv M-4/2002 og M-2/2004, trer i kraft straks, og gjelder for alle saker som er kommet inn til kommunen hvor det pr. dette rundskrivs dato ikke er truffet vedtak i første instans. Også ved behandling av klager som ikke er endelig avgjort skal de nye retningslinjene i dette rundskriv følges.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie
ekspedisjonssjef

Henrik Valeur
avdelingsdirektør