



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Norsk Landbruksmegling

Deres ref  
Rolf Langeland

Vår ref  
17/1251-2

Dato  
9. januar 2018

### Spørsmål vedrørende boverditillegg

I epost datert 14. november 2017 ønskes svar på følgende spørsmål: *"Hvis det på en konsesjonspliktig eiendom med priskontroll er en bolig som ikke er brukbar, men heller ikke kondemnabel – da kan vi tillegge boverditillegg?"*

Rundskriv M-3/2017 om konsesjon, priskontroll og boplikt åpner for at det ved priskontroll kan legges til et beløp på inntil 1,5 mill. kr. i boverdi. Rundskriv M-3/2002 skal legges til grunn ved verdsettingen. Dette innebærer bl.a. at bolighuset skal verdsettes etter kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) med mindre bebyggelsen har mer enn normal god standard slik at kostnadsverdien blir misvisende i forhold til verdien av huset. Tillegget for boverdi er omtalt i tilknytning til verdivurderingen av våningshus/bolighus i rundskriv M-3/2002 punkt 8.6.3, og forutsetter at det er et bolighus på eiendommen. Tillegget er aktuelt hvis beregnet kostnadsverdi er lavere enn det alminnelige prisnivået for boligeiendommer i området. Hvorvidt det skal gis et tillegg og størrelsen på tillegget vurderes konkret i den enkelte sak.

Tillegget for boverdi er begrunnet ut fra tomteverdien til boligformål. Det forhold at huset for eksempel mangler vei, vann eller kloakk, eller har behov for omfattende oppussing for å bli en egnet bolig etter dagens standard, dvs. forhold som innebærer at boligen ikke er brukbar, har etter dette ikke betydning. Hvor det er klart at huset på grunn av alder og forfall ikke lenger kan oppfattes som en bygning, kan det imidlertid ikke tillegges boverdi.

Bebyggelsens tilstand har etter dette bare betydning hvor det er uklart om en står overfor en (bolig)bygning eller ikke. Når forvaltningen skal ta standpunkt til om det kan tillegges boverdi i slike saker, må den på samme måte som ved vurderingen etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, som gjelder avveiningen av om eiendommen er bebygd eller ubebygd, foreta en helhetlig vurdering av de faktiske forholdene som gjør seg gjeldende. Som en

Postadresse  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo  
postmottak@lmd.dep.no

Kontoradresse  
Teatergata 9  
www.lmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org no.  
972 417 874

Avdeling  
Avdeling for skog- og  
ressurspolitikk

Saksbehandler  
Ingrid Aasen  
22 24 92 74

tommelfingerregel mener departementet det skal mye til for at alder eller forfall kan føre til at det ikke kan tillegges boverdi. Vi antar imidlertid at det som regel vil være tilfelle hvor huset kan karakteriseres som kondemnabelt slik at det er usikkert om erververen kan velge om han eller hun vil kunne ta "tomta" i bruk som bolig i framtida.

Med hilsen

Inger Sigrid Grette (e.f.)  
avdelingsdirektør

Ingrid Aasen  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*