



**DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT**

Norsk Landbruksmegling

Deres ref
Rolf Langeland

Vår ref
17/1251-4

Dato
22. mars 2018

Spørsmål vedrørende boverditillegg

Vi viser til tidligere korrespondanse, epost 14. november 2017, departementets brev 9. januar 2018 og epost fra deg 7. februar 2018 med oppfølgingsspørsmål. I din siste epost stiller du følgende spørsmål:

1. Hvis det på en konsesjonspliktig eiendom med priskontroll ved takseringspunkt ikke er en bolig, men det enten har vært eller er påregnelig å få oppført en bolig kan man da tillegge boverditillegg?
2. Hvis det på en konsesjonspliktig eiendom med priskontroll er en intensiv drift som krever eiernes fulle årsverk kan det da tillegges boverditillegg?

I tilknytning til spørsmål 2 viser du til at du/dere har registrert at det er noe ulik praksis i forvaltningen med hensyn til å tillegge boverdi. Noen gir bare tillegget hvis eiendommen drives ekstensivt, slik at det er mulig å ha lønnsinntekter ved siden av bruket, mens andre aksepterer boverditillegget uavhengig av eiendommens drift og karakter.

Til spørsmål nr. 1.

Det går fram av departementets brev til deg datert 9. januar 2018 at det i rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon er en forutsetning for å tillegge eiendommen en boverdi at eiendommen er bebygd med en bolig.

Til spørsmål 2.

Vi legger til grunn at spørsmålet gjelder eiendommer med påstående bolighus slik at boverditillegget kan være aktuelt.

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

Tillegget for boverdi ble opprinnelig innført ved rundskriv M-138/89. Tillegget skulle den gang gjelde landbrukseiendommer med små landbruksressurser. Dette rundskrivet er nå opphevet og retningslinjene for tillegg av boverdi er i dag innarbeidet i rundskriv M-3/2002. Der er utgangspunktet for hvilke eiendommer som omfattes av boverditillegget omtalt som følger:

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

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

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

Vi ser at rundskrivet kunne vært klarere formulert når det gjelder tillegg for boverdi på henholdsvis heltidsbruk og deltidbruk. Vi antar at dette er bakgrunnen for at praksis i kommunene varierer.

Det er utfordrende for kommunen å ta stilling til om det er påregnelig at søkeren vil drive "intensivt" eller "ekstensivt" i årene framover, eller ha inntekt fra annet enn landbruk. Ulik prisvurdering avhengig av om kjøperens formål er å hente inntekt utenom bruket eller ikke, fører dessuten til en uforutsigbar situasjon for kjøper og selger med hensyn til hvilken kjøpesum som vil kunne aksepteres i konsesjonssammenheng.

Ved vurderingen av om det kan tillegges boverdi ved priskontroll er det i dag ikke naturlig å skille mellom "små" og "store" eiendommer, eventuelt mellom eiendommer med intensiv drift som krever eiernes fulle årsverk og eiendommer som ikke gjør det. For å unngå uforutsigbare situasjoner for kjøper og selger og bidra til en ensartet praksis, skal rundskrivet forstås slik at boverdi kan tillegges uavhengig av konsesjonseiendommens størrelse, ressurser eller driftsform.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det i rundskriv M-3/2017 - Konesjon, priskontroll og boplikt er vist til at det kan være aktuelt for selger å få avklart med kommunen hvilket prisleie som er aktuelt ved salg av eiendommen forut for selve salget. Departementet har i slike tilfeller forutsatt at kommunen orienterer om priser som er avtalt i saker som gjelder tilsvarende overdragelser. En slik orientering i forkant av overdragelsen kan bidra til at både selger og kjøper bedre kan forutberegne sin stilling.

Med hilsen

Inger Sigrid Grette (e.f.)
avdelingsdirektør

Ingrid Aasen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Fylkesmannen i Buskerud
Fylkesmannen i Finnmark
Fylkesmannen i Hedmark
Fylkesmannen i Hordaland
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkesmannen i Nordland
Fylkesmannen i Oppland
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Fylkesmannen i Rogaland
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane
Fylkesmannen i Telemark
Fylkesmannen i Troms
Fylkesmannen i Trøndelag
Fylkesmannen i Vestfold
Fylkesmannen i Østfold
Landbruksdirektoratet