



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Taksthåndboka

1.0 Formål

Formålet med rutinen er å sikre en mest mulig ensartet og god gjennomføring av oppdrag for taksering av landbrukseiendommer samt erstatningsberegninger og naturskadeskjønn.

2.0 Målgruppe

Takstpersoner som er medlemmer og sertifisert for verditaksering av landbrukseiendommer, erstatningsberegninger og naturskadeskjønn gjennom Norsk Landbrukstakst SA.

3.0 Beskrivelser

3.1 Lover og forskrifter

Takstpersonen skal til enhver tid kjenne til gjeldende lover og forskrifter som er relevante for oppdraget. Vær oppmerksom på at du benytter gjeldende versjon av regelverk, fra tid til annen kommer det endringer.

3.2 Nyttige lenker

- [Rundskriv M-3/2002 fra LMD](#)
- [Rundskriv M-1/2021 fra LMD](#)
- [Rundskriv M-2/2021 fra LMD](#)
- [Konsesjonsloven](#)
- [Jordlova](#)
- [Odelslova](#)
- [Avhendingslova](#)

3.3 Rutiner, retningslinjer og regelverk fastsatt av NLT

- Rutiner, retningslinjer og regelverk fastsatt av NLT skal bygge på gjeldende lover og forskrifter. Takstpersoner må til enhver tid følge gjeldende rutiner, retningslinjer og regelverk som er fastsatt av NLT

3.4 Oppdraget

- Takstperson registrerer oppdraget etter egen rutine.
- Det utarbeides en skriftlig oppdragsbekreftelse, der det fremkommer:
 - Avtaleparter (takstfirma/person og oppdragsgiver)
 - Dokumentasjon og opplysninger som ønskes fremlagt av oppdragsgiver
 - Dato og sted for avtalt befarings
 - Oppdragets omfang, mandat og gjeldende priser

3.5 Dokumenter

Ved taksering av landbrukseiendommer bør normalt følgende dokumenter fremlegges og kontrolleres.

Bruk www.seeiendom.no, Ambita, Nibio gårdskart eller andre oppslagsverk for grunnbok, adresse, kulturminne og teigopplysninger. Ta ut alle disse opplysningene og sjekk før befaring.

Sjekk alltid at du har fått med deg alle gnr/bnr som følger eiendommen.

Utskrift av grunnbok, evt. skjøte, festekontrakt eller annen dokumentasjon av eiendomsbetegnelse, eller annen relevant dokumentasjon som konsesjonspapirer o.l.

- Forsikringspapir
- Skogbruksplan og avvirkningsoversikt
- Skogfondskonto
- Melkekvotebrev
- Eventuelle leiekontrakter
- Tegninger av bygningen(e) (Hvis det finnes)
- NIBIO Gårdskart som viser arealoversikt
- Reguleringsplaner
- Festeavtaler/festeinntekter
- Andre dokumenter som er relevant for erstatningsberegninger og naturskadeskjønn

3.6 Objektet

- Objektet takseres med den bygningsmasse og den produksjon/driftsform som er på befaringdagen. Dersom takstpersonen blir anmodet om å gjøre en verdivurdering av alternativ(e) produksjon-/driftsform(er), skal denne utføres som forhåndstakst. Dette skal opplyses i takstrapporten.
- Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven §1 om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

3.7 Befaringen

- Omfanget av befaringen må takstpersonen regulere etter egen vurdering, bl.a. på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.
- Under befaringen må hjemmelshaver være representert, eller en som denne bemyndiger.
- Blir hjemmelshaver representert ved stedfortreder, bør takstpersonen forsikre seg om at denne har nødvendig kjennskap til eiendommen.
- Bygninger og andre verdielementer skal som hovedregel besiktiges både utvendig og innvendig. Dersom elementer ikke blir besiktiget skal dette fremgå i rapporten.

3.8 Rapporten

- Takstpersonen utfører rapporten etter egen rutine og godkjente hjelpemidler
- Takstrapporten skal utarbeides etter de retningslinjer som til enhver tid er gitt av LMD og NLT
- Odelsforhold må kommenteres
- Kårrettigheter og andre bruksretter må kommenteres
- Heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi må kommenteres

- Det skal gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier at verdiene her er satt skjønnsmessig, og at det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen
- Samlet verdi fra enkeltelementene skal samsvare med markedsverdi. Unngå to verdier
- Rapporten skal ikke forveksles med en tilstandsrapport. For medlemmer i NLT skal rapporten fortrinnsvis utarbeides i siste tilgjengelige versjon av NLT sitt eget takstverktøy. I særskilte tilfeller godkjennes andre rapportformer. For nye medlemmer skal NLT sitt eget takstverktøy benyttes

3.9 Konklusjon

- For landbrukseiendommer fastsettes den verdi som fremgår av mandatet for oppdraget. Tilsvarende for erstatningsberegninger og naturskadeskjønn

3.10 Avvik fra rutinen

- Det skal normalt ikke avvikes fra rutinen
- Eventuelle avvik skal begrunnes i rapporten

3.11 Endinger i rutinen

- Rutinen kan endres ved systematiske og periodiske gjennomganger, og når særskilte behov tilsier det

3.12 Takstpersonens ansvar

Takstpersonen er ansvarlig for at takstrapportens innhold er i henhold til gjeldende regelverk og gitte opplysninger. Takstpersonen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Dersom NLT mottar klage på et medlem skal denne behandles av NLT etter instruks

Medlemskap i NLT omfatter ansvarsforsikring. For at forsikringen skal gjelde må takstperson ha gyldig medlemskap i NLT, nødvendige kurs og sertifikater for gitte oppdrag, og medlemsavgift skal være betalt. For øvrige vilkår vises det til forsikringsvilkår

4.0 Avvik i praktisk verdsetting

4.1 Takstpersonens nøytralitet

Takstpersonen skal til enhver til opptre nøytralt og uten bindinger, og skal sette verdier ut fra beste skjønn og gjeldende regelverk

4.2 Påvirkning av takstperson

Mange forhold omkring verdsetting utløser press og forsøk på påvirkning av takstpersonen. Eksempler på press som takstpersonen kan utsettes for:

- Meglere ved salg
- Ved lånefinansiering ønskes en høy takst
- Ulike ønsker fra hjemmelshavere ved ekteskapsbrudd
- Utsikter til odelsløsningssak
- Konflikt ved eierskifte i familien
- Eiere ønsker ikke å selge til barna (vil ha høy pris)
- Eiere ønsker lavest mulig pris for å få minst mulig dokumentavgift
- Eiere ønsker ikke å belyse virkelig verdi for å slippe forklaringsproblem ved størrelse på forskudd på arv