

From: "Kristin Furuløkken"
Sent: Thu, 13 Mar 2025 14:07:48 +0100
To: "Terje Andreassen" <terje.andreassen@farsund.kommune.no>
Cc: "Veronica Olsen Vik" <veronica.olsen.vik@farsund.kommune.no>
Subject: SV: Spørsmål knyttet til pris\verdisetting av dyrka mark.

Viser til spørsmål knyttet til verdisetting av dyrket mark.

Kommunen kan kun uttale seg om pris på landbrukseiendom i forbindelse med konsesjonssaker der det skal foretas priskontroll. Man har føringer for hvilke verdisettingsprinsipper som skal nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer. For jord og skog skal blant annet avkastningsverdi (bruksverdi) nyttes. Behandling av en konsesjonssøknad med priskontroll er en kompleks øvelse dersom man skal gjennomføre verdivurderingen etter nasjonale rundskriv. De nasjonale rundskrivene er ikke å oppfatte som retningslinjer, men de angir hvilke parametere som skal tas med ved priskontroll. Det er å bemerke at rundskriv for utregning av verdivurdering er fra 2002, og det er å anse at det er en utfordring at departementet ikke har utarbeidet oppdaterte beregningsmetoder og parameter.

Her er utdrag fra rundskriv [M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon](#) om erfaringstall fra 2001:

"...Ut fra erfaringstall på jordverdi for fulldyrka jordbruksareal i konsesjonssaker i senere tid, er det nedenfor angitt rammer for pris pr. dekar innen tre ulike avlingsmessige områder for korn- og grasproduksjon. Oppdelingen i avlingsmessig svake, middels og gode jordbruksområder hviler på en betraktning landet sett under ett. Rammetallene bør kunne brukes som veiledende verdier så lenge økonomien i korn- og grasproduksjon er på noenlunde samme nivå som nå (2001). Innen angitte rammer må verdien vurderes nærmere, bl.a. ut fra det aktuelle avlingsnivå og driftsforhold.

Svake jordbruksområder:

kr. 700/1 000 - kr. 1 500

Middels jordbruksområder:

kr. 1 500 - kr. 3 000

Gode jordbruksområder:

kr. 3 000 - kr. 5 000

"...

I tidligere saker om konsesjon der det er foretatt priskontroll har Farsund kommune lagt til grunn følgende øvre avkastningsverdi på Lista per dekar:

Fulldyrket mark	10.000 kr
Overflatedyrket mark	8.000 kr
Innmarksbeite	5.000 kr
Annet markslag	500-3.000 kr*

*avhengig av arrondering, beskaffenhet og potensiale for avkastning/utnyttelse.

I tillegg legges det til grunn verdivurdering fra landbrukstakst.

"Tommelfingerregelen" på 10.000 kr for fulldyrket jord som øvre avkastningsverdi er nok blitt brukt i flere år uten at den nødvendigvis er blitt regulert. Det betyr likevel ikke at en høyere pris kan godkjennes i en priskontroll dersom f. eks avkastningsverdien er utregnet høyere. Beregning av avkastningsverdi tar hensyn til parametere som f. eks kornpris, produksjonstilskudd, kapitaliseringsrentefot, og andre variabler etc, og vil i så måte reguleres på denne måten. Her er et eksempel på beregning av avkastningsverdi (fra rundskriv fra 2002):

Avlingsnivå 400 kg korn (fôrkorn) eller 400 FEm grovfôr (gras).

Kornpris kr. 1,85 pr. kg.
Laveste sats AK-tilskudd kr. 242,- pr. dekar.

Produksjonskostnader pr. dekar:

Variable kr. 275,-.
Faste: maskiner/redskaper kr. 250,-.
arbeid kr. 300,-.

Kapitaliseringsrentefot 7 %.

Jordverdi: $(1,85 \times 400) + 242 - (275 + 250 + 300) \text{ kap. } 7\% = \text{kr. } 2\,243,- \text{ pr. dekar.}$

Kommunen skal aldri fastsette pris, men vi skal vurdere om prisen tar hensyn til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbruket. Man skal vurdere bruksverdien for landbruk i hver enkelt konsesjonssak, ikke hvor høyt man kan selge eiendommen for.

Det er også viktig å bemerke at nå vi behandler konsesjonssaker med priskontroll krever vi i utgangspunktet landbrukstakst for å ha et utgangspunkt av verdisetting i konsesjonssaken. I de siste saker der slik landbrukstakst er vedlagt, er som regel øverste pris på fulldyrket mark satt til 10.000 kr. Også i taksten.

Priskontroll skal bare gjennomføres dersom ervervet gjelder en bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord som skal nyttes til landbruksformål. Det finnes også unntak fra dette, dersom landbrukseiendommen er over arealgrensen og selges til boligformål under 3,5 mil, er unntatt fra priskontroll. Ubebygde landbrukseiendommer skal også priskontrolleres, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Med hilsen

Kristin Furuløkken

Jordbrukssjef

Farsund kommune

Postboks 100, 4552 Farsund

Telefon/mobil: +47 45212325

E-post: kristin.furulokken@farsund.kommune.no



FARSUND KOMMUNE

[Hjemmeside](#) • [Facebook](#)

Fra: Terje Andreassen <terje.andreassen@farsund.kommune.no>

Sendt: mandag 3. mars 2025 22:38

Til: Kristin Furuløkken <kristin.furulokken@farsund.kommune.no>; Veronica Olsen Vik <veronica.olsen.vik@farsund.kommune.no>

Emne: Spørsmål knyttet til pris\verdisetting av dyrka mark.

Hei Kristin.

Utvalgsmedlem har fått spørsmål knyttet til verdisetting av dyrka jord ifm. prissetting og salg. Så vidt vi vet er prisen satt til en standard på 10.000kr. Hva danner bakgrunnen for denne prissettingen\vurderingen, er det nasjonal retningslinjer? Hvordan er denne prisen sammenlignet med nabokommunene? Hvordan har utviklingen av prisen vært de siste 20 årene, er den blitt justert\indeksreguleres den?

Fint om du kan svare ut spørsmål knyttet til pris\verdisetting av dyrka mark i neste utvalgsmøte den 14.03.25.

Mvh

Ove Kvaa(nestleder) og Terje Andreassen(leder).