

Grunnerverv til vegformål

- Utmåling av erstatning for dyrka mark

VEILEDNING

Håndbok V743



Statens vegvesens håndbokserie får nye nummer fra 1. juni 2014.

Håndbøkene i Statens vegvesen er fra juni 2014 inndelt i 10 hovedtema der hvert tema får sin unike 100-nummerserie. Under hvert hovedtema er håndbøkene, som før, gruppert etter normaler, retningslinjer og veiledninger. Håndbøkene får oppdaterte kryssreferanser til de andre håndbøkene i samsvar med det nye nummereringssystemet.

Se håndboksidene (www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker) for mer informasjon om det nye nummereringssystemet og dokument-speil som viser oversikt over nye og gamle nummer.

Det faglige innholdet er uendret. Det er kun håndboknummeret på forsiden og kryssreferanser som er endret. Nye håndboknummer influerer ikke på gyldigheten av separate kravdokumenter, som for eksempel rundskriv, som er tilknyttet håndbøkene med den gamle nummerserien.

Denne håndboken erstatter etter omnummereringen håndbok 291, Grunnerverv til vegformål: utmåling av erstatning for dyrka mark, 2012

Vegdirektoratet, juni 2014

Grunnerverv til vegformål

– Utmåling av erstatning for dyrka mark

Håndbøker i Statens vegvesen

Dette er en håndbok i Statens vegvesens håndbokserie. Vegdirektoratet har ansvaret for utarbeidelse og ajourføring av håndbøkene.

Denne håndboka finnes kun digitalt (PDF) på Statens vegvesens nettsider, www.vegvesen.no.

Statens vegvesens håndbøker utgis på to nivåer:

Nivå 1: • **Oransje** eller • **grønn** fargekode på omslaget – omfatter *normal* (oransje farge) og *retningslinje* (grønn farge) godkjent av overordnet myndighet eller av Vegdirektoratet etter fullmakt.

Nivå 2: • **Blå** fargekode på omslaget – omfatter *veiledning* godkjent av den avdeling som har fått fullmakt til dette i Vegdirektoratet.

Grunnerverv til vegformål -Utmåling av erstatning for dyrka mark
Nr. V743 i Statens vegvesens håndbokserie

Forord

Utmåling av erstatning for dyrka mark er et omstridt og vanskelig tema. I 1998 ble det utgitt et veiledningshefte om hvordan en skal forholde seg til dette erstatningstema. Denne håndboka er en ajourføring og videreføring av dette heftet.

Hensikten med håndboka er å avklare etatens holdning og strategi når det gjelder denne erstatningsproblematikken. Videre skal den bidra til en bedre forståelse av det teoretiske grunnlaget for erstatningsfastsettelsen og gi en anvisning på hvordan en rent praktisk skal forholde seg til erstatningsspørsmålet ved minnelige forhandlinger og skjønn. Dessuten skal den gi opplysninger om rettskilder og datagrunnlag som er relevante i forhold til erstatningsfastsettelsen.

Håndboka er utarbeidet av ei arbeidsgruppe som har bestått av:

Ole-Henning Davik, Region vest (leder)
Bjarne Barthel, Region nord
Øivind Rogndalen, Region midt
Finn Schmidt, Region sør
Hans Martin Scharning, Region øst
Olaf Ballangrud, Vegdirektoratet (sekretær)

I arbeidet med håndboka har gruppa fått innspill fra Regjeringsadvokaten.

Regneeksempelet i vedlegg 3 er utarbeidet av førsteamanuensis Sølve Bærug ved Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Veg- og transportavdelingen
Vegdirektoratet,
Oslo mai 2012



Lars Erik Hauer
Direktør

Innhold

Forord	3
1. Litt om erstatningsreglene	7
1.1. Generelt	7
1.2. Bruksverdi – hva skal anses som påregnelig bruk?	8
1.2.1 Påregnelig utnytting for hvem?	8
1.2.2 Subjektiv eller objektiv vurdering av tilpassingsmulighetene?	10
2. Nærmere om bruksverdien og hvordan den beregnes	12
2.1. Den generelle teorien	12
2.2. Praktisk tilnærming	13
3. Erstatningsutmålingen	15
3.1. Salgsverdi eller bruksverdi?	15
3.2. Metodevalg - tilpassingsplikt	15
3.3. Nærmere om fradrag for tilpassingsmuligheter	17
3.3.1 Rapport om tilpassing	18
3.3.1.1. Konkrete tiltak som kan begrense tilpassingstapet	19
3.3.1.2. Tilpassing som følge av strukturendringer i landbruket	20
3.4. Verdsetting basert på endret utnyttingsmåte	22
3.5. Nærmere om bortleie	23
3.6. Bruk av regnemodell	25
4. Skjønn	27
4.1. Skjønnforberedelse	27
4.1.1 Skjønnrettens sammensetning	27
4.1.2 Bør det oppnevnes sakkyndig?	28
4.1.3 Mandat for egen sakkyndig	28
4.1.4 Advokatens rolle	29
4.2. Skjønnbehandlingen	29
4.2.1 Advokatens rolle	29
5. Forhandlinger	30
6. Datakilder	31
6.1. Verdsetting etter salgsverdi	31
6.2. Verdsetting etter bruksverdi	31
7. Litteratur og domsavgjørelser	32

Vedlegg 1	Diskoteringstabell	33
Vedlegg 2	Oppsett for dekningsbidrag	34
Vedlegg 3	Bruksverdien av kornareal – et regneeksempel	35
Vedlegg 4	Forslag til mandat for jordbrukssakkyndig	41

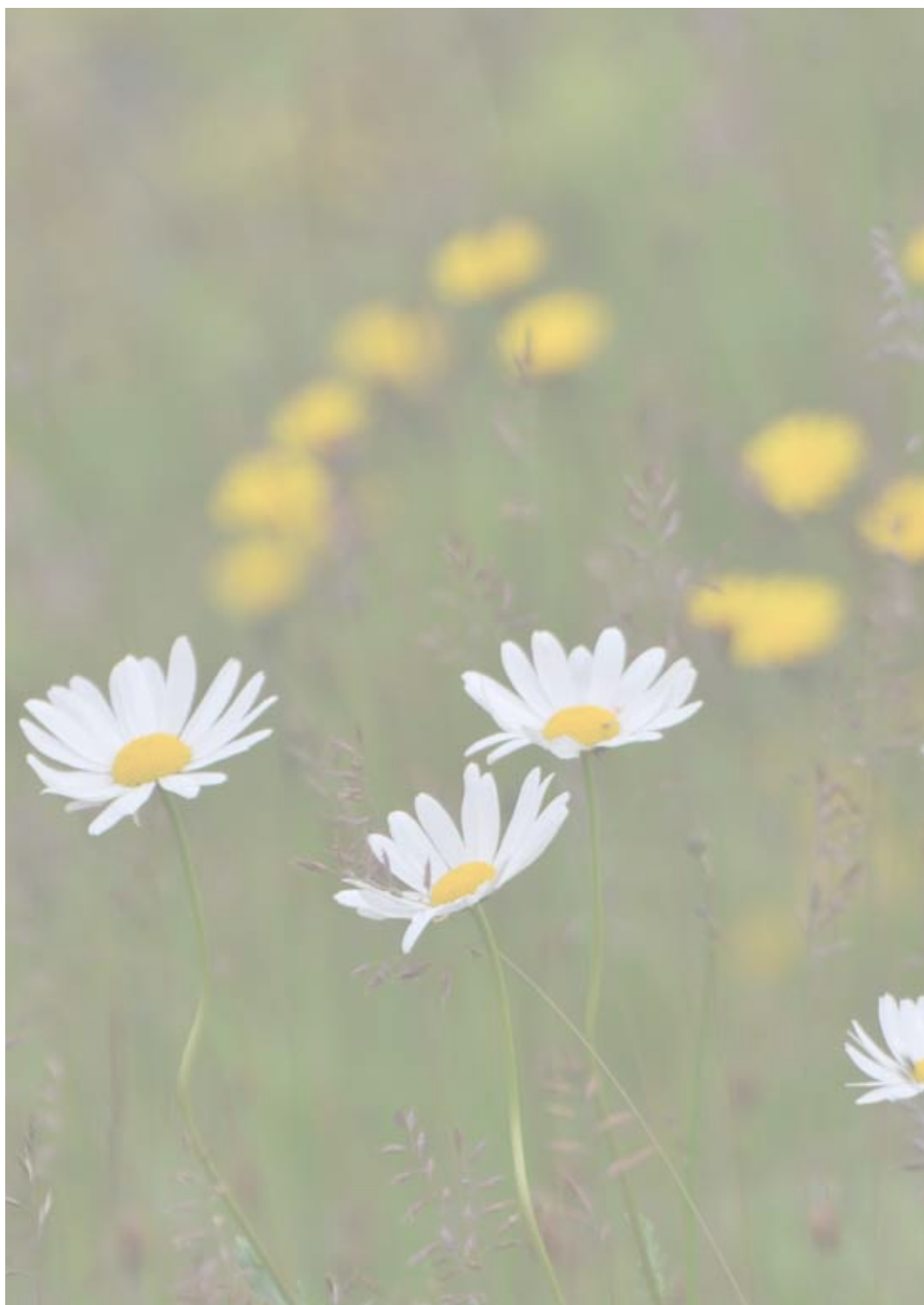


Foto: Knut Opside

1 Litt om erstatningsreglene

1.1 Generelt

Av vederlagsloven § 4 følger at dyrka mark skal erstattes enten etter salgsverdien eller bruksverdien, avhengig av hva som i det enkelte tilfelle gir høyest verdi.

Vederlagsloven § 5 første ledd fastslår at:

Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.

Sammenholdt med bestemmelsen om verdsettingstidspunkt i vederlagsloven § 10 innebærer dette at det er den pris vanlige kjøpere er villige til å gi i dag, som skal danne grunnlag for fastsetting av salgsverdien. Hva kjøpere kan være villig til å gi for eiendommen i framtida, er uten interesse med mindre det gir seg utslag i dagens pris.

Det er dagens salgsverdi som skal erstattes

Vederlagsloven § 6 første ledd, første punktum fastslår at:

Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekeleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.

Bestemmelsen gjør det klart at det er den økonomiske avkastning som kan påregnes i framtida som skal danne grunnlag for fastsetting av bruksverdien. Den avkastning man har i dag er kun interessant i den grad den sier noe om hvilken avkastning som kan påregnes i tida framover.

Det er inntektene i tida framover som bestemmer bruksverdien

Det følger videre av bestemmelsen at det ikke er nok at eiendommen er *egnet* for en bestemt avkastning. Den avkastning som skal danne grunnlag for fastsetting av bruksverdien må i tillegg være påregnelig.

Ved utmåling av erstatning etter bruksverdien kommer tilpassingsplikta inn som en viktig korreksjonsfaktor. Dette er et generelt prinsipp i erstatningsretten og innebærer at en ved utmålingen av erstatningen skal legge til grunn at grunneier skal søke å begrense sitt tap ved å innrette seg fornuftig.

Grunneieren har tilpassingsplikt

Ved erverv av dyrka mark blir erstatningen til vanlig utmålt etter bruksverdien.

Viktige dommer om bruksverdi- erstatning

Hvordan bruksverdien skal fastsettes, er nærmere avklart i flere høyesterettsdommer. De viktigste er:

- Rt. 1975 s. 580 (Gran-Ihlevegen) og Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg) som begge omhandler metodevalg og grunneiers tilpassingsplikt.
- Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud) som gjelder spørsmålet om en skal anvende en subjektiv eller objektiv norm ved utmålingen av erstatningen. (Subjektiv eller objektiv bruksverdi)

Andre høyesterettsdommer om bruksverdi som ikke direkte gjelder dyrka mark, kan også få betydning. De viktigste er:

- Rt. 1999 s. 138 (Østmarka naturreservat) om subjektiv eller objektiv bruksverdi.
- Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) om subjektiv eller objektiv bruksverdi og om påregnelighetskravet i vederlagsloven § 6.
- Rt. 1986 s. 178 (Noem), Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet) og Rt. 2007 s. 1354 (Skovli) om kapitaliseringsrentefot.

Dommene avklarer ikke alle rettslige spørsmål som knytter seg til utmåling av erstatning for dyrka mark. Særlig Svenkeruddommen etterlater en del uavklarte spørsmål. Det dreier seg i hovedsak om hvordan begrepet objektiv bruksverdi er å forstå.

1.2 Bruksverdi – Hva skal anses som påregnelig bruk?

Hovedspørsmålet er i hvilken grad Høyesteretts uttalelser om objektiv bruksverdi innebærer at en ved erstatningsfastsettelsen skal se bort fra den aktuelle eiers utnyttelse av eiendommen. Spørsmålet melder seg både i relasjon til hvilken utnyttelse av eiendommen som skal legges til grunn ved erstatningsberegningen og hvilke vurderinger som skal gjøres når det gjelder tilpassingsmulighetene.

1.2.1 Påregnelig utnyttelse for hvem?

Høyesterett uttaler i Svenkeruddommen at det er «*eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet*». Denne uttalelsen – sammen med Høyesteretts uttalelse i Ulvåkjølendommen om at en skal legge til grunn en «*alminnelig, forstandig*» eier – blir av enkelte oppfattet slik at en

skal se bort fra den aktuelle eieren og hvordan denne utnytter eiendommen, og at grunneier har krav på å få enhver bruk som jorda har potensial for lagt til grunn for erstatningsutmålingen.

Statens vegvesen mener Høyesteretts avgjørelser ikke kan forstås på denne måten. Svenkeruddommen, Ulvåkjølen og også Østmarka taler riktignok for at det skal foretas en viss objektivisering, og at det sentrale i stor grad er den bruk «en alminnelig og forstandig grunneier» ville gjort av eiendommen. Høyesterett har likevel i Ulvåkjølendommen klart og utvetydig tatt avstand fra at grunneier har krav på å få erstatning basert på enhver bruk jorda har potensial for. Bruken må være konkret påregnelig. Høyesterett uttaler på s 226 i dommen bl. a.:

Ikke nok at jorda er egnet til en bestemt bruk. Bruken må være konkret påregnelig

En ytre grense for påregneligheten setter den mulige utnyttelse av eiendommen. En bruk som ikke er mulig, er erstatningsmessig uten betydning. Men heller ikke en mulig bruk kan uten videre legges til grunn - en mulig, men lite naturlig og lite sannsynlig utvikling har heller ikke ekspropriasjonsrettslig vern.

Litt lenger ned på siden heter det videre:

Jeg viser her til dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor jeg forstår førstvoterende dithen at vederlagsloven § 4 bygger på at en som er i eierposisjon, vil utnytte eiendommen på den måten den alminnelige, forstandige skogeier vil gjøre det. Det er den sannsynlige og forsvarlige drift av eiendommen eller vedkommende del av eiendommen i en overskuelig fremtid som er det vurderingstema vederlagsloven § 6, jf. § 5 annet ledd, stiller opp.

Når Høyesterett så går over til å finne den bruk en alminnelig og forstandig skogeier vil utøve, tar retten utgangspunkt nettopp i den bruk som skjer på den aktuelle eiendommen. Høyesterett ser deretter hen til hva som er vanlig i skogsdriften i dag, jf. dommen s 226-227.

På bakgrunn av Høyesteretts avgjørelse i Ulvåkjølensaken må utgangspunktet for erstatningsutmålingen, og det man først skal se på, dermed være den drift som skjer på eiendommen i dag. Men man må også se hen til og vektlegge hva som er vanlig.

Høyesterett har i Østmarkadommen fastslått at Svenkeruddommen skal forstås med de presiseringer som gjøres i Ulvåkjølendommen, jf. Østmarkadommen på s 143.

Skal bruksendring legges til grunn, må det være konkrete holdepunkter

Som en tommelfingerregel kan man kanskje etter dette si at skal annen bruk enn dagens bruk legges til grunn, kreves det konkrete holdepunkter. Jo større avvik fra dagens bruk det er snakk om, jo sterkere holdepunkter må det kreves. Når man skal se hen til det som er vanlig, vil det interessante gjerne være den bruk som ellers foregår i vedkommende område (forutsatt at jorda er sammenlignbar med vår eiendom).

Synspunktene ovenfor gjelder både ved fortsettelse av dagens bruk og ved vurderinger av bruksendringer. Det kan være viktig å få fram for retten at selv om man skal legge et framtidsperspektiv til grunn, vil en eventuell intensivert bruk/bruksendring som ligger mange år fram i tid, få liten betydning for nåverdien ved en neddiskontering. Muligens kan det være lurt også å vise dette ved regnestykker.

Det understrekes at rent subjektive grunner til ikke-bruk (elde, administrativ fredning etc.) ikke avskjærer grunneier fra erstatning, jf. Svenkerud og Østmarka.

Det understrekes også at det objektiviserte utgangspunkt for vurderingen av bruksverdierstatningen medfører at verdien av eget arbeid må tas med på kostnadssiden ved erstatningsutmålingen.

1.2.2 Subjektiv eller objektiv vurdering av tilpassingsmulighetene?

Spørsmålet er om også tilpassingsmulighetene – innenfor den bruksmåte som er påregnelig for aktuell eier – skal vurderes objektivt. Dette kan i så fall bety at en ved vurderingene skal ta utgangspunkt i det driftsapparat en alminnelig, forstandig eier antas å ville ha og ikke det driftsapparat eieren rent faktisk har.

Høyesterett har i Svenkeruddommen ikke uttalt seg direkte om dette spørsmålet. Dommen tyder imidlertid på at begrepet objektiv bruksverdi kun knytter seg til det som avstås og ikke til tilpassingsulempene på gjenværende eiendom, jf. uttalelsen om at «*det er det avståtte areals (vår understreking) verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes...*»

På den annen side er det et faktum at Høyesterett i denne saken stadfestet overskjønnsrettens avgjørelse om at de som leiet bort jorda skulle ha samme erstatning som de som drev den sjøl. Isolert sett kan dette tyde på

at man i spørsmålet om erstatning for tilpassingstap forutsatte en «objektiv» eier som driver jorda sjøl og har fullt driftsapparat. Av premissene ser man imidlertid at begrunnelsen er en annen. Det er vist til at spørsmålet om tilpassingstap er et bevisspørsmål som Høyesterett ikke hadde kompetanse til å prøve.

Erstatning for tilpassingstap var imidlertid sentrale tema i de saker om bruksverdi som var oppe for Høyesterett før Svenkeruddommen. Det gjelder således både Gran-Ileveysaken og Randabergsaken. Av avgjørelsene i disse sakene framgår det klart at spørsmålet om tilpassing skal vurderes individuelt. En skal se på den enkelte eiers situasjon.

En må derfor legge til grunn at de tidligere avgjørelser om at tilpassingstapet skal vurderes individuelt, fortsatt gjelder. En annen sak er imidlertid at det ved vurdering av tilpassingsmulighetene av praktiske årsaker kan være aktuelt å anvende en objektiv norm. Dette kan bety at en ikke ser hen til den aktuelle eiers evner og egenskaper, men til den vanlige eiers. Utgangspunktet for vurderingen må imidlertid alltid være den konkrete situasjon på den enkelte eiendom.

Tilpassingsspørsmålet skal vurderes individuelt



Foto: Jarle Wæhler

2 Nærmere om bruksverdien og hvordan den beregnes

2.1 Den generelle teorien

For å finne bruksverdien, må en trekke fra alle kostnader som knytter seg til produksjonen

Bruksverdien av dyrka mark er den kapitaliserte verdi av den årlige grunnrenta. Og grunnrenta er den rest som blir igjen til jorda etter at alle kostnader som inngår i jordbruksproduksjon pluss godtgjørelse til arbeid er fratrukket inntektene. I en bruksverdikalkyle skilles det mellom variable og faste kostnader. De variable kostnader er direkte proporsjonale med størrelsen på arealet som dyrkes (såfrø, gjødsel o.l.) og blir umiddelbart borte ved en arealavståelse. De faste kostnader (maskiner, bygninger o.l.) er i mindre grad proporsjonale med størrelsen på arealet og blir gjerne uforandret i kortere eller lengre tid etter at et areal avstås.

Et sentralt begrep når man regner bruksverdier er dekningsbidraget. Dette er det beløp som blir igjen etter at de variable kostnader er fratrukket bruttoinntektene (herunder tilskudd). Dekningsbidraget – som angis i kroner pr. daa – blir dermed arealets bidrag til å dekke arbeidsvederlag, faste kostnader og grunnrente.

Skjematisk blir oppsettet for en bruksverdiberegning slik:

Bruttoinntekter (inkl. tilskudd)
- Variable kostnader
= Dekningsbidrag
- Faste kostnader
- Godtgjørelse til arbeid
= Grunnrente

Arealets bruksverdi = Grunnrente x kapitaliseringsfaktor

Generelt kan man gå ut fra at de faste kostnader pr. arealenhet avtar med økende bruksstørrelse. Dette kommer av stordriftsfordeler. Grunnrenta – og dermed arealets bruksverdi – vil som følge av dette øke med økende bruksstørrelse. Dermed blir den marginale bruksverdien – enkelt sagt verdien av det siste dekar – høyere enn den gjennomsnittlige bruksverdien. Ettersom det ved ekspropriasjon som regel dreier seg om delavståelse (de «siste» dekar av en eiendom) vil det teoretisk sett være riktig å erstatte denne marginale bruksverdien.

Men en grunneier som avstår dyrka mark ved ekspropriasjon, lider også et tap ut over denne rene jordverdien. I og med at drifta av arealet opphører ved ekspropriasjonen, mister han også de arbeidsinntekter drifta gir

og dessuten muligheten til å dekke inn faste kostnader av inntektene fra drifta. Men dette er tap som vil være forbigående, ettersom det i løpet av kortere eller lengre tid vil være mulig å tilpasse seg ny situasjon. For de tap han lider inntil full tilpassing er skjedd, må det imidlertid utmåles en erstatning for tilpassingstap.

2.2 Praktisk tilnærming

Å regne seg fram til et areals grunnrente, er i praksis svært vanskelig. Dette har sammenheng med at regnestykket består av svært mange elementer – særlig på kostnadssida – og at det ofte er vanskelig å sette tall på de elementer som inngår. Et særlig problem er hvilken godtgjørelse som skal gis til arbeid. Settes denne for høgt, opplever man fort at grunnrenta – og dermed arealets bruksverdi – blir negativ. De mange elementene som inngår, fører dessuten til at sluttresultatet blir svært følsomt for endringer i forutsetningene. I tillegg skal man altså – for at resultatet skal bli helt riktig – bruke de tall som gjelder ved marginale arealendringer. I praksis er disse tall så å si umulig å fastslå.

De forhold som her er påpekt, er antakeligvis hovedårsaken til at denne måten å regne bruksverdier på aldri har slått helt igjennom. Likevel hadde metoden med såkalt delt erstatning – som baserte seg på en slik beregningsmåte – en viss utbredelse på 70- og 80-tallet. Metoden fikk sin stadfestelse av Høyesterett i Rt. 1975 s. 580 (Gran-Ihlevegen).

I stedet har det blitt tradisjon for å fastsette erstatningene med utgangspunkt i dekningsbidraget. Ettersom dekningsbidraget er arealets bidrag til å dekke grunnrente, faste kostnader og arbeid, vil en ren kapitalisering av dekningsbidraget gi en erstatning ikke bare for tapt grunnrente, men også for faste kostnader og arbeidsinntekter i all framtid.

Ettersom en viss tilpassing av faste kostnader og arbeid alltid er mulig, må det derfor – når erstatningen utmåles med utgangspunkt i dekningsbidraget – trekkes fra for tilpassingsmuligheter. Når en gjør dette, skal en komme fram til samme resultat som når en fastsetter erstatningene med utgangspunkt i grunnrenta, forutsatt at mulighetene for tilpassing vurderes likt.

Det er en utbredt oppfatning at en ved å beregne bruksverdien med

Dersom en ikke trekker fra faste kostnader og arbeidsvederlag, blir disse kostnadselementer erstattet for all framtid

utgangspunkt i dekningsbidraget, kommer fram til marginalverdien av dyrket mark. Det følger av det som her er nevnt, at dette ikke er riktig. I tillegg til jordverdien vil en slik bruksverdi også inneholde en kompensasjon for faste kostnader og arbeidsinntekter som ikke kan tilpasses. Dessuten er det rent språklig ikke riktig å bruke en slik betegnelse ettersom en ved beregningene nytter gjennomsnittstall og ikke de tall som gjelder ved arealendringer (marginale endringer).

*Bruksverdien
kan også være
kapitalisert
leieavgift*

De måter å beregne bruksverdien på som her er presentert, baserer seg på aktiv landbruksdrift. Men det er også en annen måte å utnytte landbruksarealer på som gir inntekter. Arealene kan leies ut og bruksverdien framkommer da ved å kapitalisere den årlige leieinntekten.

Det framgår av det som her er nevnt at en bruksverdiestatning er erstatning for et inntektstap. Dette kan være permanent eller midlertidig. Ved midlertidig tap må en, for å finne erstatningen, neddiskontere de årlige tap for den perioden tapet vedvarer. I vedlegg 1 er det tatt inn en tabell som viser hvilke diskonteringsfaktorer som da skal nyttes.

Videre er det i vedlegg 2 vist et mer detaljert oppsett for et dekningsbidrag.



Foto: Knut Opeide

3 Erstatningsutmålingen

3.1 Salgsverdi eller bruksverdi?

Som nevnt under pkt. 1.1 ovenfor, kan dyrka mark erstattes enten etter salgsverdi eller bruksverdi. Erstatningen skal i hvert enkelt tilfelle base- res på det verdsettingsgrunnlag som gir høyest erstatning. En vanlig opp- fatning er at dette alltid er bruksverdien. Om en betrakter arealene som erverves isolert, er dette neppe riktig. En kjøper av dyrka mark vil van- ligvis være villig til å betale mer for arealene enn det de kaster av seg ved jordbruksdrift. Han vil også vektlegge en del andre forhold knyttet til å eie landbruksarealer. En god indikasjon på at det er slik, er at de prisretnings- linjene som nyttes ved konsesjonsbehandling og som skal gi anvisning på høyeste lovlige salgspris, bygger på en bruksverdiberegning.

Salgsverdien av dyrka mark vil som regel være høyere enn bruks- verdien

Men når erstatningen for arealene kombineres med en erstatning for faste kostnader og arbeidsvederlag som ikke kan tilpasses, stiller det seg anner- ledes. Den samlede erstatning, som vil være en bruksverdierstatning, antas da i de aller fleste tilfeller å være høyere enn salgsverdien.

Av dette følger at bruksverdierstatning først og fremst er aktuelt ved aktiv landbruksdrift. Dersom arealene er bortleid, må det antas at erstatning etter salgsverdi vil gi høyest erstatning. Unntak gjelder dersom kapitali- sert leieavgift er høyere.

Bruksverdi- erstatning mest aktuelt ved aktiv landbruksdrift

Kommunen kan gi opplysninger om hvilke salgspriser som gjelder ved konsesjonspliktige overdragelser. Slike opplysninger må innhentes forut for alle skjønn der erstatning for bortleide arealer kommer opp.

3.2 Metodevalg – tilpassingsplikt

Hvilken metode som skal nyttes ved utmåling av bruksverdierstatningen, er et gammelt stridstema. Vegvesenets oppfatning har vært at metoden med delt erstatning faglig sett er mest riktig fordi den sikrer en differensiert erstatningsfastsettelse. Men fordi det er en del praktiske problemer for- bundet med å anvende metoden, jf. pkt. 2.2 ovenfor, og fordi det har vist seg vanskelig å få gjennomslag for metoden i skjønnsrettene, blir den ikke lenger påberopt. Den såkalte marginalkalkylemetoden, som går ut på at erstatningen blir utmålt med utgangspunkt i dekningsbidraget, framstår derfor nå som eneste aktuelle verdsettingsmetode.

Marginalkalkyle- metoden mest anvendelig

*Det vil alltid skje
en tilpassing*

Men erfaring har vist at det er store svakheter ved denne metoden. Den største svakheten er at den ikke innebærer noen sikkerhet for at tilpassingsmulighetene blir vurdert. I praksis ser en da også at skjønnsrettene ofte ser bort fra muligheten for tilpassing og utmåler erstatning basert på en ren kapitalisering av dekningsbidraget. Rent faktisk blir dette feil etter som det alltid – uavhengig av om eieren går aktivt inn for det eller ikke – vil skje en tilpassing. Dette har blant annet sammenheng med at alle driftsmidler har begrenset levetid. Dessuten er det slik at jordbruket ikke er en statisk næring. Som følge av nye rammebetingelser skjer det store endringer over tid. Disse endringer betyr som regel mye mer for tilpassingen av innsatsfaktorene enn de endringer som følger av avståelsen. Å se på tilpassing som en prosess der målet er å gjenopprette en balanse som eksisterte før avståelsen, slik det er vanlig ved skjønn, blir derfor feil. Det er heller ikke gitt at innsatsfaktorene var nøyaktig tilpasset produksjonen før avståelsen. Å dimensjonere maskinpark, bygninger mv. slik at det høver nøyaktig til det produksjonsomfang som er valgt, er i praksis ikke mulig.

*Feil rettsanvendelse
å ikke gjøre fradrag
for tilpassing*

Med bakgrunn i dette må Vegvesenet hevde at utmåling av bruksverdi-erstatning basert på en ren kapitalisering av dekningsbidraget uten fradrag for tilpassing, innebærer feil rettsanvendelse. For å tydeliggjøre at det ikke kan være riktig å utmåle erstatning på denne måten, bør det vises til hvilke konsekvenser en slik erstatningsutmåling får. Her er det naturlig å trekke fram konsekvensene for arbeid. Når det gis slik erstatning, blir arbeidsvederlaget som knytter seg til produksjonen på de arealer som erverves, erstattet til evig tid. Dette kan sammenliknes med å gi en arbeidsledighets-trygd både til nåværende og alle framtidige eiere av eiendommen. En kan også se det slik at det blir tilkjent en erstatning som om en del av eierens arbeidskraft blir ekspropriert.

*Må ikke legge
opp til en ren
agronomisk
diskusjon*

At det har utviklet seg en praksis der skjønnsrettene utmåler erstatning basert på dekningsbidraget med liten eller ingen fradrag for tilpassingsmuligheter, er nok delvis også Vegvesenets egen skyld. Man har i stor grad godtatt den ensidige fokus på dekningsbidraget som det har vært lagt opp til fra grunneierens side. Istedenfor å rette oppmerksomheten mot tilpassingsmuligheter – som bør være hovedspørsmålet i slike saker – har man innlatt seg på en agronomisk diskusjon om gjødselmengder, plantevernstrategi og lignende. Riktig nok er det viktig at dekningsbidraget er realistisk, men i forhold til de utslag tilpassing kan få, betyr de enkelte poster i dekningsbidraget lite – kanskje bortsett fra avlingsnivået.

Hovedfokus må altså dreies fra dekningsbidraget over mot tilpassingsmuligheter. Det er her nøkkelen til en riktigere erstatningsutmåling ligger. Det må gjøres klart at det er bare arealet som erverves. Produksjonsutstyr og arbeidsevne har eieren i behold. Erstatningen skal kun inneholde en kompensasjon for tilpassingstap i den grad produksjonsfaktorene som blir ledige, ikke kan settes inn i inntektsgivende virksomhet.

3.3 Nærmere om fradrag for tilpassingsmuligheter

Som nevnt under pkt. 1.2.2 ovenfor, er erstatningsreglene slik å forstå at tilpassingsspørsmålet skal vurderes subjektivt. Det betyr at en skal vurdere konkret hvilke muligheter den enkelte grunneier har til å tilpasse seg. For å kunne gjøre dette, må en først ha oversikt over hvilke produksjonsfaktorer som skal gjøres til gjenstand for tilpassingsvurdering. Det betyr at en må finne ut hvilke maskiner, bygninger mv. grunneieren har og som får ledig kapasitet etter avståelsen. Det må presiseres at det her dreier seg om utstyr som grunneieren sjøl eier. I den grad grunneieren ikke har alt utstyr som trengs i produksjonen, men baserer seg på innleie, oppstår ikke spørsmålet om tilpassingstap. Utgiften som knytter seg til leien, tilpasses da umiddelbart. I bruksverdikalkylen kommer dette til uttrykk ved at utgiften i sin helhet kommer til fradrag. At tjenesten leies inn, fører altså til at erstatningen blir lågere. Dette kan illustreres med et eksempel som gjelder kornproduksjon. En tjeneste det i dag er vanlig å leie inn i denne produksjonen, er skurtresking. Kostnaden med dette ligger i størrelsesorden 150 kr pr. daa. Kapitalisert med 5 % utgjør dette 3 kr pr. kvm. Ved å ta hensyn til denne tilpassingsmuligheten, reduseres altså kvadratmeterprisen med 3 kr.

Å kartlegge ledig produksjonskapasitet på eiendommene etter avståelsen og deretter konkret vurdere muligheten for tilpassing, vil være en ressurskrevende og vanskelig oppgave. Å gjøre dette for alle eiendommer en erverver dyrka mark fra, vil føre for langt. Det er derfor mye som taler for at en – i hvert fall når en forhandler minnelig – bør begrense seg til de tilfellene der det dreier seg om store erstatningsbeløp – enten fordi ervervet er omfattede og/eller fordi inngrepet skjer i intensive produksjoner. I skjønn vil derimot en individuell og konkret vurdering av tilpassingsmulighetene måtte være regelen. Særlig vil dette gjelde i de tilfeller en møter sakkyndige på grunneiersiden. Her vil det ofte også være aktuelt å kreve at de økonomiske forhold på bruket blir dokumentert gjennom regnskapsmateriale.

Tjenester som leies inn, skal i sin helhet trekkes fra

Å vurdere tilpassingsmuligheter er en ressurskrevende og vanskelig oppgave

*Åpning for
standardiserte
opplegg*

*Anvende svenske
normer for
tilpassing*

Men sjøl om en velger et forenklet opplegg for tilpassingsvurderingene, vil en slik individuell og konkret vurdering av tilpassingsmulighetene som erstatningsreglene gir anvisning på, være ressurskrevende. Det er derfor et spørsmål om en også bør gå lenger og åpne opp for en viss sjablongisering. Dette kan gå ut på at en istedenfor å kartlegge produksjonskapasiteten på det enkelte bruk, legger til grunn den produksjonskapasitet som en normalt har på den typen bruk som det dreier seg om. Opplysninger om dette (maskiner, bygninger mv.) finner en i materiale som Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF) gir ut. Det gjelder først og fremst publikasjonen *Driftsgranskninger i jord- og skogbruk* som gis ut hvert år. Men for å kunne beregne tilpassingstapet, må en i tillegg ha opplysninger om tilpassingstider. I mangel om materiale om dette her til lands, er det en mulighet å nytte de normaltilpassingstider som det opereres med ved grunnerverv til vegformål i Sverige. I vedlegg 3 er det vist en bruksverdi-beregning for kornproduksjon som baserer seg på opplysninger fra driftsgranskningene og svenske normtall for tilpassingstider.

Det er altså flere måter å gå fram på når en skal verdsette tilpassingstapet. Å si noe mer konkret enn det som her er gjort om hvilken måte en skal velge, vil ikke være riktig. Det vil bero på ervervsituasjonen en står overfor og på hvor mye ressurser en har anledning til å bruke på spørsmålet.

3.3.1 Rapport om tilpassing

*Rapporten tar
opp alle sider ved
tilpassings-
spørsmålet*

I en rapport utgitt av Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap – *Rapport B1/2003* – har førsteamanuensis Sølve Bærug behandlet de tilpassingsspørsmål som oppstår ved avståelse av dyrka mark. Foruten å drøfte tilpassingsspørsmålet teoretisk, går han i rapporten inn på hvilke muligheter grunneiere rent faktisk har til å redusere tapet sitt gjennom tilpassing. Videre drøfter han hvilken betydning endringer i de ytre rammebetingelser for jordbruket har for grunneiernes muligheter til å tilpasse seg. Endelig gjengir han resultatene av en empirisk undersøkelse han har gjort og der han har sett nærmere på hvilke endringer som faktisk skjer over tid og som får betydning for hvordan tilpassingsspørsmålet må vurderes ved arealavståelser.

Når tilpassingsmulighetene skal vurderes i forbindelse med grunnerverv, vil rapporten være et viktig hjelpemiddel. Rapporten vil samtidig tjene som dokumentasjon på at de vurderinger en gjør, er faglig fundert. Det siste er særlig viktig når spørsmålet om tilpassing kommer opp i skjønnsretten.

I det følgende gis en kort omtale av de deler av rapporten som er av særlig interesse i forbindelse med praktisk grunnnerverv.

3.3.1.1. Konkrete tiltak som kan begrense tilpassingstapet

På side 19–23 i rapporten er det konkret gjort rede for hvilke muligheter en grunneier har til å tilpasse ledig produksjonskapasitet etter avståelsen. I redegjørelsen er det skilt mellom forbruksvarer (vanligvis benevnt som variable kostnader), leide innsatsfaktorer, egne maskiner og redskaper, driftsbygninger, areal og arbeidskraft. Her gis en opplisting av de tilpassingsmuligheter som er nevnt konkret. For mer utførlig omtale, vises til rapporten.

I rapporten blir det pekt på en rekke konkrete tilpassingsmuligheter

Forbruksvarer og leide innsatsfaktorer

Disse kan nesten uten unntak tilpasses samme året slik at det ikke oppstår noen tilpassingsproblemer

Egne maskiner og redskaper

Her er det nevnt følgende tilpassingsmuligheter:

- Bytte til maskiner med passende kapasitet
- Salg av maskinene og innleie av maskintjenester
- Bruke maskinene på andres bruk (leiekjøring) eller i annen sammenheng enn landbruk
- Økt bruk av maskinene på eget bruk, for eksempel ved å ta i bruk en større del av det eksisterende arealgrunnlaget, eller i skogen
- Øke arealgrunnlaget
- Utsatt kjøp av nye maskiner
- Redusert størrelse på nye maskiner når maskinene skiftes ut

Driftsbygninger

Her er nevnt følgende tilpassingsmuligheter:

- Benytte bygningene til andre formål (f. eks. leie ut til andre gårdsbruk eller bruke dem til ikke-landbruksformål, inkludert privat bruk)
- Økt bruk av bygningene på eget bruk, f. eks. ved å bygge om for andre landbrukstilknyttede formål.
- Tilpasse bygningene ved nybygg eller ombygging
- Øke arealgrunnlaget

Areal

Når et bruk mister areal, blir det pekt på at den mest nærliggende tilpassingsmuligheten er å skaffe alternativt areal. Det blir vist til at dette kan skje på tre måter:

- Leie areal
- Arealkjøp
- Nydyrking

Arbeidskraft

Det er her konkret vist til tre måter ledig arbeidskraft kan tilpasses på:

- Bruke mer tid på andre aktuelle arbeidsoppgaver på bruket
- Frigjort tid kan gjøre at en nyinvestering i tidsbesparende maskiner kan utsettes eller sløyfes
- Arbeid utenom driftsenheten

På side 23 og 24 i rapporten har Sølve Bærug også vist til noen konkrete tilpassingsmuligheter som er nevnt i rapporten *Erstatning ved ekspropriasjon av landbrukseiendom* forfattet av Olav Sætre (1984). Vi går ikke nærmere inn på disse her, men viser til rapporten.

3.3.1.2. Tilpassing som følge av strukturendringer i landbruket

Hvilken betydning endringer i rammebetingelsene over tid får for tilpassingen av produksjonsfaktorene, er nærmere omtalt på side 31–33 i rapporten. I redegjørelsen er det skilt mellom teknologiske, biologiske, økonomiske, juridiske og sosiale endringer. Det er også gjort særskilt rede for hvilken betydning usikkerhet og kortsiktige variasjoner har. Her er det særlig verdt å merke seg uttalelsen på side 33:

I praksis lar det seg ikke gjøre å tilpasse tilgangen på innsatsfaktorer helt nøyaktig til behovet til enhver tid. I tillegg er det vanskelig å si om en konkret tilpassing er mer optimal i forhold til maksimering av den økonomiske inntekten på bruket over tid enn en annen tilpassing. Et bruk som har noenlunde godt tilpassede innsatsfaktorer før en mindre avståelse, vil etter mitt skjønn sannsynligvis også ha noenlunde godt tilpassede innsatsfaktorer etter avståelsen: Det blir noen færre situasjoner med «for lite» innsatsfaktorer, og noen flere situasjoner med «for mye» innsatsfaktorer. Men om totaltilpassingen blir dårligere eller ikke, er vanskelig å si.

Eksterne forhold har også betydning

Jeg vil ut fra dette hevde at tilpassingen kan skje problemfritt ved små arealendringer. Det skyldes dels at man ubevisst vil tilpasse seg ved små justeringer av den øvrige driften av eiendommen, og dels fordi tilpassingen aldri vil være helt «optimal» i noen forstand av ordet. Det skulle derfor ut fra denne betraktningen etter mitt syn være god grunn til å se bort fra tilpassingsproblemer ved små arealendringer. Dette er helt motsatt konklusjon i forhold til hva som er den vanlige vurderingen ved rettslige skjønn i Norge.

Tilpassingen kan skje problemfritt ved små avståelser

Den empiriske undersøkelsen er gjengitt på side 34 og utover. Forholdene som er undersøkt er endringer i arealgrunnlaget og endringer i omfanget av innleide maskiner. Undersøkelsen, som er oppsummert på side 52 i rapporten, viser at det skjer store endringer over relativt korte tidsperioder. Når det gjelder endringer i arealgrunnlaget, uttales det følgende:

Av det totale arealet i 1996, var 71,0 % på bruk som hadde endret arealet dyrka mark i løpet av de fire nærmeste åra. Det vil si at på et tilfeldig valgt jordbruksareal i Norge i 1996 var det 70 % sannsynlighet for at arealgrunnlaget på bruket var endret etter fire år. Arealet hadde endret seg med 10 daa eller mer på mer enn halvparten av brukta.

Store endringer i arealgrunnlaget over tid

Når det gjelder endringer i omfanget av innleide maskiner, uttales det følgende:

Bruken av innleide ressurser er økende. Det er relativt stort omfang av innleie av arbeidsoperasjonene pressing og pakking av grovfôr, samt leietresking. Også andre arbeidsoperasjoner er blitt vanligere å leie inn, men omfanget er ikke så stort.

Omfanget av innleide tjenester øker

Når det generelt gjelder hvilke konsekvenser endringene får for de tilpassingsproblemene som oppstår i forbindelse med arealavståelser, konkluderes det med følgende på side 52:

Etter mitt skjønn har endringene i måten jordbruket drives på ført til at brukta i dag enklere kan tilpasse seg variasjoner i arealgrunnlaget. Innsatsfaktorene «flyter» mer mellom bruk bl. a. som følge av leiekjøring enn de gjorde før. I tillegg må mange bruk uansett ta høyde for at arealgrunnlaget kan variere: Empirien viser at det er vanligere at arealet varierer betydelig (mer enn 10 daa) innen en fireårsperiode enn at det er tilnærmet konstant. I en slik dynamisk situasjon kan en ikke vente at et uventet arealtap som følge av en avståelse under trussel om ekspropriasjon vil forårsake særlig store tilpassingsproblemer for brukta: De vil uansett møte uventede arealendringer. I en slik situasjon vil man vente at brukta til enhver tid innretter seg slik at de kan tilpasse seg et varierende arealgrunnlag. Økt bruk av innleie er en indikasjon på en slik tilpassning.

Strukturelle endringer i jordbruket gjør tilpassingen enklere

Videre virker det sannsynlig at selv om en arealavståelse kommer uventet, er det ikke dermed sikkert at denne uventede endringen gjør at tilpasningen blir dårligere enn den var i forkant. Arealtilgangen kan vanskelig tilpasses nøyaktig det behovet man har, siden arealer kommer i «pakker» på hele teiger eller leie av jorda på hele eiendommer. Man vil da vente at noen bruk midlertidig har «for stor» arealtilgang og noen «for liten».

Små bruk har større tilpassingsproblemer enn store bruk

Ulike typer bruk har ulik tilpasningssituasjon. Konstant eller tilnærmet konstant arealgrunnlag er vanligst på de små bruka. De store bruka har vanligvis variasjoner i arealgrunnlaget også på kort sikt, slik at disse normalt er i en situasjon hvor de hele tiden må tilpasse seg et endret arealgrunnlag. Dette skulle tale for at små bruk har større tilpassingsproblemer etter en arealavståelse enn store bruk. På den annen side har små bruk, og bruk med konstant arealgrunnlag en klart økt tendens til å bli nedlagt, og i så fall har man ikke tilpasningsproblemer etter nedleggings-tidspunktet. Men jeg tror likevel en kan si at små bruk jamt over har større tilpasningsproblemer ved uventet arealtap enn større bruk.

Tilpassingsproblemene blir overvurdert ved små avståelser

Holdt opp mot vanlig praksis ved verdsetting av små avståelser av dyrka mark ved ekspropriasjon, indikerer resultatene at det ser ut til at tilpasningsproblemene blir overvurdert i mange tilfeller. På større bruk er det neppe grunn til å regne med særlig store tilpasningsproblemer, bl. a. fordi arealtilfanget uansett varierer nokså mye. Praktisk verdsetting tar utgangspunkt i en langt mer statisk situasjon når det gjelder innsatsfaktorer enn det som er tilfelle i norsk jordbruk i dag, både når det gjelder arealtilfanget og andre innsatsfaktorer. Dette fører til at man overvurderer verdiforskjellene mellom en marginalavståelse og en avståelse av et større areal.

Undersøkelsen ble gjort i 2003 og baserer seg på data for perioden 1996 til 2000. Det er imidlertid ikke noen grunn til å tro at de endringer over tid som er påvist – og som skyldes strukturrasjonaliseringen i jordbruket – har avtatt i styrke i løpet av den tida som siden er gått.

3.4 Verdsetting basert på endret utnyttingsmåte

Som nevnt under pkt. 1.2.1 ovenfor, skal det kun utmåles erstatning basert på endret utnyttingsmåte dersom det er konkrete holdepunkter for at endring ville skjedd dersom arealene ikke var blitt ekspropriet. Slik endret utnyttingsmåte kan enten være overgang til aktiv bruk i de tilfeller arealene er bortleid eller det kan være overgang til en annen driftsform i de tilfeller eieren sjøl bruker arealene i jordbruksvirksomhet. I den grad endret utnyt-

tingsmåte blir lagt til grunn ved erstatningsberegningen, er det viktig at bruksverdiberegningen skjer på riktig måte. Ettersom eieren på avståelsestidspunktet ikke har arbeidsinntekter knyttet til den produksjon som legges til grunn, må det gjøres fradrag for arbeidsvederlag i den bruksverdikalkyle som settes opp. I den grad han heller ikke har produksjonsutstyr, må det også gjøres fradrag for kostnadene med å skaffe dette. Hvis alle innsatsfaktorer mangler, må alle kostnader knyttet til disse trekkes fra, og en vil ende opp med en erstatning som svarer til grunnrenta for den aktuelle produksjon.

Viktig å gjøre fradrag for kostnadene som knytter seg til å endre bruken

Slike beregninger, der en gjør fradrag for investeringer som er nødvendige for å starte opp en ny produksjon, er beheftet med stor usikkerhet. I veiledningsheftet til den regnemodellen førsteamanuensis Sølve Bærug ved Universitetet for miljø- og biovitenskap har utviklet for å beregne bruksverdien av dyrka mark (se nærmere omtale under pkt. 3.6), sies det følgende om dette:

Beregningene beheftet med stor usikkerhet

Likeledes vil det være relevant å sette inn kostnader i denne rubrikken dersom man ønsker å kalkulere med at gårdbrukeren vil sette i gang med en produksjon som krever nyinvesteringer i bygninger, maskiner og redskaper osv. Denne måten å beregne på er komplisert: Det er store muligheter for å gjøre feil som ikke er så enkle å se, for eksempel feilvurdere hvordan de faste kostnadene skal fordeles pr arealenhet. Jeg anbefaler at man tenker nøye igjennom realismen og påregneligheten i en slik driftsomlegging før man gjør slike beregninger, og ikke minst vurderer om det resultat man kommer fram til virker fornuftig ut fra andre erfaringer man har om verdi av jordbruksareal.

3.5 Nærmere om bortleie

Jordleie, forpaktning mv er generelt omtalt i pkt. 3.2.11.4 i *Håndbok V742 Grunnerverv til vegformål – Forhandlinger*. Tidligere var det ikke vanlig å trekke leietaker inn som part når arealene som ble ervervet, var bortleid. En viktig årsak til dette var at leietakers rettslige posisjon var uklar. Leie-avtalene var ofte muntlige og av kortvarig karakter – gjerne bare for ett år.

Jordloven § 8 fastslår nå at avtale om bortleie av jordbruksareal må være skriftlig og gjelde for minst 10 år. Avtalen kan sies opp av leietaker, men ikke av eieren. Avtalen skal sendes kommunen som skal kontrollere om vilkårene for bortleie etter jordloven er oppfylt.

Krav om skriftlige avtaler

Leietaker har krav på partsstilling

Dette innebærer at leietaker har krav på å bli trukket inn som part i grunnervervssaken og få vurdert sitt tap. Tapsvurderingen blir i prinsippet den samme som om eieren drev sjøl. Dette betyr at en må ta utgangspunkt i dekningsbidraget og vurdere muligheten for tilpassing. Forskjellen er at leietakers tap er tidsbegrenset. Han har ikke krav på erstatning for tap ut over avtalefestet leietid. Også erstatning for et slikt tidsbegrenset tap vil være en bruksverdierstatning. Det betyr at Svenkeruddommen vil gjelde og at inntektstapet skal vurderes objektivt. Spørsmålet om erstatning for tilpassingstap skal imidlertid vurderes subjektivt slik som nevnt under pkt. 1.2.2 ovenfor.

Eierens tap vil være tapt leieinntekt i den tida leieavtalen varer. I tråd med Svenkeruddommen skal også dette tapet vurderes objektivt. Om en ved utmålingen av bruksverdierstatning for perioden etter at avtalen er utløpt skal legge til grunn fortsatt bortleie eller at eieren starter opp med aktiv jordbruksdrift sjøl, vil bero på hva som vurderes som påregnelig, jf. vederlagsloven § 6. Eieren vil gjerne hevde at han vil starte opp sjøl, men erfaring viser at dette svært sjelden skjer – i hvert fall dersom hele eienommen er bortleid. Hvis en likevel kommer til at oppstart i egen regi må vurderes som påregnelig, skal bruksverdierstatningen beregnes på den måten som er nevnt under pkt. 3.4 ovenfor. Ved beregningen vil en vanligvis måtte legge til grunn at det nødvendige driftsapparat helt eller delvis må anskaffes. Beregningen blir da svært usikker, jf. omtalen under pkt. 3.4. Det årlige tap vil også måtte bli lavt – så lavt at det nærmer seg grunnrenta. Men en leietaker vil være i stand til å betale en årlig leie godt over grunnrenta. Dette har sammenheng med at han som regel har det driftsapparat som er nødvendig slik at han slipper å gjøre fradrag for omkostninger med å anskaffe dette når han beregner seg fram til den maksimale leiepris han kan betale.

Ut fra dette er det grunnlag for å slutte at bruksverdierstatningen skal baseres på bortleie ikke bare for tida avtalen gjelder, men også for tida etterpå. Unntak vil kun være aktuelt i de tilfeller der det vurderes som påregnelig at eier vil starte opp igjen landbruksdrift og i hovedsak har det driftsapparat som er nødvendig for å gjøre dette.

Men en grunneier vil alltid ha krav på salgsverdien av arealet. Etter vederlagsloven § 5 vil dette si den pris vanlige kjøpere er villige til å gi for arealet på ervervstidspunktet med den leieavtale som er påheftet. Erverv av dyrka mark er underlagt konsesjon, og i praksis vil det dreie seg om høyeste pris

som kommunen som konsesjonsmyndighet godtar. Men de konsesjonspliktige salg prisene refererer seg til, vil vanligvis ikke gjelde arealer som er påheftet leieavtaler. Spørsmålet er likevel hvor mye vekt en skal legge på dette. Praktiske hensyn kan tale for at en legger prisene til grunn og ser bort fra den verdireduserende effekt leieavtalene har. Dette vil forenkle erstatningsfastsettelsen.

For eier kan salgsverdien være høgest

Dersom det viser seg at konsesjonsprisen – det vil her dreie seg om prisen på tilleggsjord – er høyere enn den bruksverdi som er beregnet, skal erstatningen utmåles på basis av denne.

3.6 Bruk av regnemodell

Som nevnt ovenfor, har førsteamanuensis Sølve Bærug ved Universitetet for miljø- og biovitenskap utviklet en modell til bruk under erstatningsberegningen. Denne regnemodellen, som baserer seg på bruk av regneark, er beskrevet i *Rapport B3/2004. Regnemodell for erstatning ved avståelse av dyrka mark. Veiledning*.

Det nødvendige beregningsverktøy foreligger – også for arronderingsulemp

Modellen kan brukes både til å beregne arealerstatninger og erstatning for arronderingsulemp. Med de forutsetningene av økonomisk og teknisk art som ligger inne i modellen når det gjelder arronderingsulempene – og som det er utførlig redegjort for i rapporten – blir beregningen av erstatningen for disse mye en teknisk operasjon.

I rapporten er det beskrevet utførlig hvordan modellen skal brukes. Dessuten er det redegjort for det rettslige og verdsettingsfaglige grunnlaget for de beregninger som skal foretas. Videre er det sagt noe om hvilke vurderinger som må gjøres når det gjelder innhenting og bruk av data.

Ved beregning av bruksverdierstatning for dyrka mark vil det være denne regnemodellen som det er aktuelt å bruke.



Foto: Knut Opeide

4 Skjønn

Skjønnsbehandling er kostbart og avgjørelsene en får, er viktige – ikke minst fordi de kan få konsekvenser utover den konkrete saken. Av denne grunn må skjønn forberedes grundig. Dette gjelder særlig jordbruks-skjønn hvor erstatningsutmålingen som regel må baseres på et omfattende datagrunnlag.

4.1 Skjønnsforberedelse

Her skal nevnes noen forhold som må vies særlig oppmerksomhet ved forberedelse av jordbrukskjønn. For øvrig vises til eget veiledningshefte om skjønnsforberedelse – Håndbok V741.

4.1.1 Skjønnsrettens sammensetning

Erfaring har vist at skjønnsrettens sammensetning betyr mye for hvilket resultat en får. Vanligvis vil det være behov for skjønnsmenn med allsidig kompetanse og erfaringsbakgrunn. En slik sammensetning vil gi best sikkerhet for at erstatningsspørsmålet blir bredt belyst. For jordbruks-skjønn innebærer dette at det vil være uheldig med skjønnsmenn som kun har yrkeserfaring fra jordbruket.

Det som her er nevnt, må gjøres klart allerede i skjønnsbegjæringen. Før skjønnsmennene oppnevnes, er det vanlig at dommeren presenterer et forslag for partene. Dersom en kommer til at forslaget ikke oppfyller kravet om en allsidig sammensatt skjønnsrett, er det viktig å si klart fra om dette. I denne forbindelse er det naturlig å vise til skjønnsprosessloven § 12 som fastslår at «*det skal tas sikte på at skjønnsretten får en sammensetning som sikrer allsidig vurdering og tilstrekkelig kjennskap til lokale forhold.*»

I slike tilfeller bør en også komme med forslag til alternative kandidater. Ut fra skjønnsaker en har hatt tidligere, vet Vegvesenet ofte en del om hvilke skjønnsmenn som har de kunnskaper og den erfaring som er nødvendig.

I de tilfeller det avholdes saksforberedende møte vil det være naturlig at skjønnsrettens sammensetning blir et tema der.

Etter skjønnsprosessloven § 11 kan skjønn settes med to skjønnsmenn dersom en av partene krever det og skjønnsstyreren finner det ubetenkelig. Ettersom dette resulterer i en mindre allsidig sammensatt skjønnsrett, bør Vegvesenet

Skjønnsretten bør være bredt sammensatt

Vegvesenet bør klargjøre sitt syn på sammensetningen

Unntaksvis nok med to skjønnsmenn

være noe varsom med å kreve dette. En bør kun gjøre det i de tilfeller der det i hovedsak er rettslige spørsmål som skal behandles og i tilfeller der saken ligger slik an at skjønnsresultatet anses som mer eller mindre gitt.

4.1.2 Bør det oppnevnes sakkyndig?

Vegvesenet har noe blandet erfaring med bruk av sakkyndig i jordbruks-skjønn. Ofte opplever en store sprik i de sakkyndiges verdianslag. Mens Vegvesenets sakkyndige regner seg fram til en verdi, kan grunneiernes sakkyndig regne seg fram til en helt annen. Ofte vinner grunneiernes sakkyndig fram, og en kan få store sprang i erstatningsnivåene.

Må vurderes i hvert enkelt tilfelle

Hvis erstatningsnivået i området er stabilt og det vurderes som lite sannsynlig at en skjønnsrett vil avvike dette nivået, bør Vegvesenet av de grunner som her er nevnt ikke ta initiativet til at det oppnevnes sakkyndig. Men hvis grunneiernes engasjerer sakkyndig, må også Vegvesenet gjøre det for å være sikret nødvendig bredde i de faglige vurderingene.

Den sakkyndige bør ikke være rettsoppnevnt

Hvis Vegvesenet er misfornøyd med skjønnsrettens erstatningsfastsettelse og begjærer overskjønn, bør det oppnevnes sakkyndig. Den sakkyndige bør ikke være rettsoppnevnt, da Vegvesenet må ha mulighet til sjøl å utforme mandatet.

4.1.3 Mandat for egen sakkyndig

Mandatet må utformes slik at den sakkyndiges uttalelse blir i samsvar med Vegvesenets syn på sentrale rettslige og verdsettingsfaglige spørsmål, jf. pkt. 1, 2 og 3 ovenfor. Konkret bør det framgå at den sakkyndige skal

- Redegjøre for det verdsettingsfaglige grunnlag for uttalelsen (hva bruksverdi er, hvordan den framkommer gjennom beregninger, tilpassing osv.)
- Registrere situasjonen på den enkelte eiendom i den grad dette er nødvendig for å beregne erstatning basert på aktuell bruk og for å kunne vurdere om det ligger til rette for bruksendringer (overgang til aktiv bruk dersom jorda er bortleid eller overgang til en annen driftsform dersom eieren driver jorda)
- Vurdere tilpassingsmuligheter og legge fram bruksverdiberegninger der det er tatt hensyn til tilpassing.
- Uttale seg om det er konkrete holdepunkter for at det ville skjedd endret bruk dersom arealene ikke var blitt ekspropriert. Gjøre det klart

Viktig å klargjøre premissene for den sakkyndiges arbeid

hvordan beregningene skal foretas i de tilfeller bruksverdierstatningen skal basere seg på endret bruk.

Forslag til mandat for sakkyndig er tatt inn som vedlegg 4.

4.1.4 Advokatens rolle

Advokaten må ha en aktiv rolle i forberedelsen av sakene. Dette innebærer at han skal være kjent med teorigrunnlaget for verdsetting, jf. pkt. 2 ovenfor, og være innforstått med Vegvesenets syn på rettslige og verdsettelsesfaglige spørsmål som melder seg i samband med jordbruksskjønn, jf. pkt. 2 og 3 ovenfor. Et eksempel på faglig materiale som advokaten må gjøre seg kjent med og seinere bruke aktivt under skjønnet er Sølve Bærugs rapport om tilpassing.

Advokaten har viktige oppgaver i skjønnsforberedelsen

Forut for skjønnet skal advokaten ta initiativ til et møte med Vegvesenets grunneverver og eventuell sakkyndig for å bli enige om et opplegg for skjønnet. I den grad man finner det nødvendig å innhente opplysninger om de enkelte eiendommer (f. eks. næringsoppgaver), skal advokaten bistå den sakkyndige med dette.

Advokaten skal videre aktivt medvirke til at Vegvesenet i forkant blir gjort kjent med de erstatningskrav som vil bli fremmet fra grunneiernes side under skjønnet. Kjennskap til disse er viktig for å oppnå en grundig og rasjonell skjønnsbehandling. I nødvendig utstrekning skal advokaten også kreve saksforberedende møte for å få oversikt over hvilke erstatningstema som vil komme opp.

4.2 Skjønnsbehandlingen

4.2.1 Advokatens rolle

Under skjønssaken vil advokaten naturlig nok ha den sentrale rollen. Det er i denne forbindelse viktig at advokaten også tar et ansvar for det verdsettelsesfaglige opplegg og knytter dette opp mot jussen. Advokaten skal i denne forbindelse bistå den sakkyndige i nødvendig grad og gjøre de verdsettelsesfaglige problemstillingene til sentrale temaer i prosedyren. Særlig viktig er det at tilpassingsspørsmålet vies stor oppmerksomhet. Advokaten har et ansvar for at de verdsettelsesfaglige problemstillingene blir sentrale tema også i de tilfeller det ikke engasjeres sakkyndig.

Advokaten har ansvar både for det rettslige og det verdsettelsesfaglige opplegg under skjønnet

5 Forhandlinger

Her skal omtales noen særlige spørsmål som melder seg i samband med forhandlinger. For øvrig vises til *Håndbok V742 Grunnerverv til vegformål- Forhandlinger ved grunnavståelse*.

Ved oppstart av forhandlinger bør en først få oversikt over skjønnspraksis i det aktuelle og de omkringliggende områder. Bakgrunnen er at det i utgangspunktet innebærer store fordeler å forholde seg til et fast erstatningsnivå. Forhandlingene blir mindre ressurskrevende og det blir enklere å oppnå avtaler. I normaltillfellene knytter det seg få betenkeligheter til å operere med et fast erstatningsnivå, men i motsetning til tidligere, da skjønnsresultatene var relativt stabile innen de ulike skjønnsdistrikter, opplever vi nå større variasjoner. Det kan derfor være vanskelig å finne fram til et slikt fast erstatningsnivå fastsatt av skjønnsrettene.

Må i utgangspunktet forholde seg til skjønnspraksis.

Dersom det faste erstatningsnivået ikke kan/bør legges til grunn, for eksempel i de tilfeller det dreier seg om inngrep i spesielle produksjoner som grønnsak- eller fruktproduksjon, er det viktig å klarlegge faktum på eiendommen. Det vil si at man må innhente informasjon om type produksjon, avlingsnivåer, om eiendommen er bortleid mv. Det vises til omtalen under pkt. 3 ovenfor.

Forskjellene i erstatningsnivå i skjønn kan som nevnt være nokså store og de kan være vanskelig å forklare ut fra ulikheter i f.eks. klima og vekstforhold. Antakeligvis skyldes forskjellene mest den skjønnsordning vi har som gir stort spillerom for skjønnsutøvelse. Dersom det ikke er et etablert erstatningsnivå gjennom skjønnsrettens avgjørelser, anbefales å enes om fornuftige forhandlingsnivå for de ulike geografiske områdene basert på skjønnsavgjørelser som synes å være balanserte, kombinert med en romslig bruk av kalkyle, jf. pkt. 3.6, og også sett hen til de beregninger som er lagt fram for tilsvarende produksjoner av vegvesenets sakkyndige i skjønnsrettene. Det må i disse vurderingene foretas en rimelighetskontroll. Dersom det er stort sprik mellom grunneier og Vegvesenet bør man ta saken for skjønnsretten.

Videre er det viktig med god informasjon til grunneierne i prosessen, og denne informasjonen må kunne dokumenteres i etterkant.

Det som her er nevnt, vil også gjelde forhandlinger i de tilfeller dyrkamarka er bortleid. Men relevant skjønnspraksis vil her bare være de skjønn hvor det er tatt hensyn til leieforholdet ved erstatningsutmålingen, jf. pkt.3.5 ovenfor.

6 Datakilder

Enkel tilgang på data av god kvalitet er en forutsetning for sikker og effektiv verdsetting. Hvilke kilder en henter data fra, vil være forskjellig avhengig av om en verdsetter etter salgsverdi eller bruksverdi.

6.1 Verdsetting etter salgsverdi

Relevante data vil her være de priser som er oppnådd ved frivillig salg av dyrka mark i området. Ettersom salg av dyrka mark er undergitt konsesjon, vil det i praksis si høyeste pris kommunen som konsesjonsmyndighet godkjenner. Kommunene lager til vanlig ingen oversikter over hvilke konsesjonssaker som har vært behandlet og hvilke priser som er godtatt. En må derfor i hvert enkelt tilfelle forespørre kommunen om aktuelle saker.

6.2 Verdsetting etter bruksverdi

Ved bruksverdiregning vil en ha behov for en stor mengde data. Mest presis blir verdsettingen om en bruker data som knytter seg til den eiendommen en verdsetter. Aktuelt datamateriale vil da være:

- Regnskaper, herunder næringsoppgaver og salgsoppgaver
- Gårdskart og jordsmonnkart fra Norsk institutt for skog og landskap
- Registreringsskjemaer utfyllt av grunneier

Men slik individuell verdsetting er ressurskrevende og er bare aktuelt i særlige tilfeller. I normalsituasjonen er en henvist til å bruke tall som gjelder for grupper av eiendommer og som kan hentes ut av offentlige statistikker o.l. De viktigste kilder for slike opplysninger er:

- Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning:
Driftsgranskninger i Jord- og skogbruk. Årlige regnskapsresultater.
- Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning:
Håndbok i driftsplanlegging.
- Budsjettnemnda for jordbruket: *Referansebruksberegninger*
- Statens landbruksforvaltning: Årlige jordleiepriser
- Statens landbruksforvaltning: Regelverk og gjeldende satser for produksjonstilskudd

Materialet som her er nevnt, gir i liten grad opplysninger om produktpriser. Disse må derfor innhentes i hvert enkelt tilfelle. I veiledningen til regnemodellen – rapport B3/2004 fra Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap – er det redegjort nærmere for hvordan datakildene skal brukes. Det vises derfor til denne veiledningen.

7 Litteratur og domsavgjørelser

Der foreligger en god del litteratur om bruksverdierstatning. Noen av publikasjonene er omtalt i teksten ovenfor. Her gis en mer samlet oversikt over litteratur som er av interesse når det gjelder utmåling av erstatning for dyrka mark. Bruksverdierstatning for dyrka mark har også vært tema i flere høyesterettssaker. I opplistingen nedenfor er også de viktigste høyesterettsavgjørelser tatt med.

- Bjørn Stordrange og Ove Chr. Lyngholt:
Ekspropriasjonerstatningloven. Kommentaarutgave (2000).
- Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning.
NILF-rapport 2001–12: *Marginalavkastning av dyrket jord.*
- Institutt for landskapsplanlegging, UMB. Rapport B1/2003:
Tilpasning ved avståelse av dyrka mark.
- Institutt for landskapsplanlegging, UMB. Rapport B3/2004:
Regnemodell for erstatning ved avståelse av dyrka mark. Veiledning.
- Olav Sætre: *Erstatning ved ekspropriasjon av landbrukseiendom. 1984*
- Vegdirektoratet: *Erstatning for jord og skog. Skjønnspraksis. 1991*
- Rt. 1975 s. 580 (Gran-Ihlevegen)
- Rt. 1986 s. 178 (Noem)
- Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)
- Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)
- Rt. 1999 s. 138 (Østmarka)
- Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet)

Vedlegg 1 Diskonteringstabell

År:	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	15 %	20 %	25 %
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091	0,8929	0,8696	0,8333	0,8000
2	0,9803	0,9612	0,9426	0,9246	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264	0,7972	0,7561	0,6944	0,6400
3	0,9706	0,9423	0,9151	0,8890	0,8638	0,8396	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513	0,7118	0,6575	0,5787	0,5120
4	0,9610	0,9238	0,8885	0,8548	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830	0,6355	0,5718	0,4823	0,4096
5	0,9515	0,9057	0,8626	0,8219	0,7835	0,7473	0,7130	0,6806	0,6499	0,6209	0,5674	0,4972	0,4019	0,3277
6	0,9420	0,8880	0,8375	0,7903	0,7462	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645	0,5066	0,4323	0,3349	0,2621
7	0,9327	0,8706	0,8131	0,7599	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132	0,4523	0,3759	0,2791	0,2097
8	0,9235	0,8535	0,7894	0,7307	0,6768	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665	0,4039	0,3269	0,2326	0,1678
9	0,9143	0,8368	0,7664	0,7026	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4604	0,4241	0,3606	0,2843	0,1938	0,1342
10	0,9053	0,8203	0,7441	0,6756	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855	0,3220	0,2472	0,1615	0,1074
11	0,8963	0,8043	0,7224	0,6496	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505	0,2875	0,2149	0,1346	0,0859
12	0,8874	0,7885	0,7014	0,6246	0,5568	0,4970	0,4440	0,3971	0,3555	0,3186	0,2567	0,1869	0,1122	0,0687
13	0,8787	0,7730	0,6810	0,6006	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897	0,2292	0,1625	0,0935	0,0550
14	0,8700	0,7579	0,6611	0,5775	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633	0,2046	0,1413	0,0779	0,0440
15	0,8613	0,7430	0,6419	0,5553	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394	0,1827	0,1229	0,0649	0,0352
16	0,8528	0,7284	0,6232	0,5339	0,4581	0,3936	0,3387	0,2919	0,2519	0,2176	0,1631	0,1069	0,0541	0,0281
17	0,8444	0,7142	0,6050	0,5134	0,4363	0,3714	0,3166	0,2703	0,2311	0,1978	0,1456	0,0929	0,0451	0,0225
18	0,8360	0,7002	0,5874	0,4936	0,4155	0,3503	0,2959	0,2502	0,2120	0,1799	0,1300	0,0808	0,0376	0,0180
19	0,8277	0,6864	0,5703	0,4746	0,3957	0,3305	0,2765	0,2317	0,1945	0,1635	0,1161	0,0703	0,0313	0,0144
20	0,8195	0,6730	0,5537	0,4564	0,3769	0,3118	0,2584	0,2145	0,1784	0,1486	0,1037	0,0611	0,0261	0,0115
25	0,7798	0,6095	0,4776	0,3751	0,2953	0,2330	0,1842	0,1460	0,1160	0,0923	0,0588	0,0304	0,0105	0,0038
30	0,7419	0,5521	0,4120	0,3083	0,2314	0,1741	0,1314	0,0994	0,0754	0,0573	0,0334	0,0151	0,0042	0,0012
35	0,7059	0,5000	0,3554	0,2534	0,1813	0,1301	0,0937	0,0676	0,0490	0,0356	0,0189	0,0075	0,0017	0,0004
40	0,6717	0,4529	0,3066	0,2083	0,1420	0,0972	0,0668	0,0460	0,0318	0,0221	0,0107	0,0037	0,0007	0,0001
45	0,6391	0,4102	0,2644	0,1712	0,1113	0,0727	0,0476	0,0313	0,0207	0,0137	0,0061	0,0019	0,0003	0,0000
50	0,6080	0,3715	0,2281	0,1407	0,0872	0,0543	0,0339	0,0213	0,0134	0,0085	0,0035	0,0009	0,0001	0,0000
55	0,5785	0,3365	0,1968	0,1157	0,0683	0,0406	0,0242	0,0145	0,0087	0,0053	0,0020	0,0005	0,0000	0,0000
60	0,5504	0,3048	0,1697	0,0951	0,0535	0,0303	0,0173	0,0099	0,0057	0,0033	0,0011	0,0002	0,0000	0,0000
65	0,5237	0,2761	0,1464	0,0781	0,0419	0,0227	0,0123	0,0067	0,0037	0,0020	0,0006	0,0001	0,0000	0,0000
70	0,4983	0,2500	0,1263	0,0642	0,0329	0,0169	0,0088	0,0046	0,0024	0,0013	0,0004	0,0001	0,0000	0,0000
75	0,4741	0,2265	0,1089	0,0528	0,0258	0,0126	0,0063	0,0031	0,0016	0,0008	0,0002	0,0000	0,0000	0,0000
80	0,4511	0,2051	0,0940	0,0434	0,0202	0,0095	0,0045	0,0021	0,0010	0,0005	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000
85	0,4292	0,1858	0,0811	0,0357	0,0158	0,0071	0,0032	0,0014	0,0007	0,0003	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000
90	0,4084	0,1683	0,0699	0,0293	0,0124	0,0053	0,0023	0,0010	0,0004	0,0002	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
95	0,3886	0,1524	0,0603	0,0241	0,0097	0,0039	0,0016	0,0007	0,0003	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
100	0,3697	0,1380	0,0520	0,0198	0,0076	0,0029	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
105	0,3518	0,1250	0,0449	0,0163	0,0060	0,0022	0,0008	0,0003	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
110	0,3347	0,1132	0,0387	0,0134	0,0047	0,0016	0,0006	0,0002	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
115	0,3185	0,1026	0,0334	0,0110	0,0037	0,0012	0,0004	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
120	0,3030	0,0929	0,0288	0,0090	0,0029	0,0009	0,0003	0,0001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Vedlegg 2 Oppsett for dekningsbidrag

Dekningsbidragskalkyle

Kornproduksjon

Produksjonsinntekter	Salgbar avling kg/daa	Pris kr/kg	Inntekt kr/daa
Kornavling			
Sum salgbar avling			
Arealtilskudd			
Nettooverskudd av andre tilskudd			
Sum inntekter			
Variable kostnader	Mengde kr pr daa	Pris kr	Kostnad kr pr daa
Såfrø			
Fullgjødsel			
Norsk jordbrukskalk			
Plantevern			
Frakt av produkter (pris pr solgt enhet)			
Sum variable kostnader			
	Dekningsbidrag I		
Variable tørkekostnader, lagring mv. pr enhet			
Variable maskinkostnader inkl. drivstoff			
Renter på variable driftsmidler			
Renter på avling og tilskudd			
Spart vedlikehold av grøfter og nye grøfter			
Sum			
	Dekningsbidrag II		
Totalt forbruk av arbeidskraft			
Herav innleid arbeidskraft			
Eget arbeid - kostnad trekkes fra i samlet oppsett			
Sum			
	Dekningsbidrag II med fradrag for kostnader til innleid arbeidskraft		
Skal dekke faste kostnader, eget arbeid og grunnrente			

Kilde: Institutt for landskapsplanlegging, UMB, Rapport B3/2004 regnemodell for erstatning ved avståelse av dyrka mark. Veiledning

Vedlegg 3 Bruksverdien av kornareal – Et regneeksempel

Grunnlaget for verdiberegningen

Ved beregningen er det nyttet data fra de årlige driftsgranskningene som Institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF) utgir. Driftsgranskningene er en sammenstilling av regnskapsmateriale for ulike typer bruk i ulike deler av landet. Typen bruk som er valgt i regneeksempellet, er rene kornbruk på over 500 daa på Østlandets flatbygder. Ved beregningen har en valgt å bruke gjennomsnittstall for perioden 2005–2009, dvs. de siste åra det er publisert regnskapsmateriale. Når en har valgt dette som grunnlag for verdiberegningen, har det sammenheng med følgende:

- Driftsgranskningene er eneste alminnelig tilgjengelige kilde for regnskapsopplysninger på det nivå som er nødvendig for å kunne beregne bruksverdier.
- Bruk av faktiske regnskapstall sikrer at de verdiene en kommer fram til blir forankret i reelle forhold. En slipper å gjøre vurderinger og anslag som gjør verdiberegningene mer usikre.
- Ved en ren planteproduksjon som korn, der det ikke skjer noen foredling av produktene på bruket i form av produksjon av mjølk eller kjøtt, vil tallene fra regnskapet referere seg direkte til produksjonen på det arealet en skal verdsette. De kan derfor benyttes direkte når en beregner verdien av arealet.
- Når det nyttes gjennomsnittstall for fem år, vil de variasjonene en har i regnskapsresultatene fra år til år, og som hovedsakelig skyldes variasjoner i avlingsnivået, bli utliknet og en får et mer representativt bilde.
- Ved å nytte regnskapsmateriale for bruk over 500 daa, tar en hensyn til de stordriftsfordeler som antas å være i kornproduksjon.

Tilpassing

Ved beregningen er det lagt til grunn at faste kostnader og arbeid som knytter seg til arealet som skal verdsettes, kan tilpasses over et visst antall år. I mangel av normer for tilpassingstider her til lands, er det nyttet de normer som anvendes ved grunnerverv til vegformål i Sverige. Disse baserer seg på en overenskomst mellom Lantbrukarnas riksförbund og Vägverket og innebærer følgende tilpassingstider:

Arbeid:	2– 4 år
Maskiner og redskaper:	7 år
Driftsbygninger:	15 år

I regneeksempellet er det nyttet lengste tilpassingstid for arbeid, altså 4 år.

Nærmere om beregningene

Ved verdiberegningen er det brukt den regnemodell som det er redegjort for under pkt. 3.6. Følgende omregninger og justeringer er gjort for at datamaterialet skal høve inn i modellen:

- Totalbeløp for hele bruket er omregnet til beløp pr. daa.
- Alt areal bruket disponerer er regnet som eid. Jordleie er ikke regnet som kostnad
- Alt arbeid på bruket er regnet som eget arbeid. Leid arbeid er ikke regnet som en kostnad.
- En del av kostnadsposten «Faste kostnader, registrerte» er regnet som variable kostnader. Det gjelder:
 - En andel av maskiner og redskaper (50 % av 53 kr)
 - En andel av traktor (50 % av 24 kr)
 - En andel av drivstoff (90 % av 67 kr). I regnearket er dette plassert som kostnad i forbindelse med dekningsbidrag II og fordelt i forhold til antall maskintimer pr. daa som er forutsatt å være 1 time. Dette innebærer 60 kr pr. time i drivstoff.
 - En liten andel av «andre faste kostnader» (25 % av 118 kr)
- Renter på variable driftsmidler og renter på avling og tilskudd er regnet over en periode på hhv. 3 mnd. fra tidspunkt for gjennomsnittlig innkjøp til høsting og 2 mnd. fra tidspunkt for høsting til gjennomsnittlig innbetaling.
- Arbeid som knytter seg direkte til arealet som skal verdsettes, er anslått til 1,2 time pr. daa. Timeprisen for arbeidet er – ut fra anslag over alternativverdien – fastsatt til 100 kr pr. time.
- Faste kostnader utgjør summen av avskrivninger og rentekrav på maskiner og redskaper, traktorer og driftsbygninger. Når det gjelder driftsbygninger, er det forutsatt at bare halve verdien knytter seg til drifta og skal tas med i beregningen. Når det gjelder rentekrav, er det regnet 3 % av de beløp som er oppført under posten «Eiendeler i jordbruket», bortsett altså fra driftsbygninger.

De justeringer og tilpassinger som er gjort, antas ikke å trekke i retning av lågere sluttverdi.

VEDLEGG :: GRUNNERVERV TIL VEGFORMÅL-UTMÅLING AV ERSTATNING FOR DYRKA MARK

Tekst	2009	2008	2007	2006	2005	Gjen- nomsnitt	Pr dåa	Kom- mentar	Kalkyle	2009	2008	2007	2006	2005
Registrerte kostnader i alt	712,6	693,9	591,8	593,1	545	627	812		343.6451696	Korrigerede registrerte kostnader				
Resultat før avskrivning	272,9	465,5	386,1	351,6	375,8	370	480		634	Rest til arbeid, jord, rente og verdiløstgang				
Avskrivninger:														
Maskiner og redskaper	67	55,1	58	61,1	55,9	59	77		77					
Traktor	32,5	25,3	25,5	30,2	29,8	29	37		37					
Driftsbygninger	47,1	47,2	40,1	41,3	40,8	43	56		28					
Jord, grøfter og vannanlegg	2,6	2,9	3,2	3,5	3,1	3	4		4					
	Kalkulert rente 3,0 %	Kalkulert rente 6,0 %	Kalkulert rente 5,0 %	Kalkulert rente 4,0 %	Kalkulert rente 3,0 %				146	Korrigerede avskrivninger				
Kalkulert rente 3,0 %	90,9	162,9	121,7	103,2	69,8	110	142		72	Korrigeret kalkulert rente, se over				
Driftsoverskudd jordbruk	123,7	335	259,3	215,6	246,1	236	306		416	Rest til arbeid og areal				
+	Driftsoverskudd skogbruk	12,5	64,9	74,8	24	87,6	53	68	100	Vederlag pr time				
+	Driftsoverskudd tilleggsnæring	140,8	175,3	104,3	58,2	71,3	110	142	2,1	Antall timer				
+	Driftsoverskudd annen næring	140,1	112,5	59,3	74	82,8	94	121	212,5	Arbeidsvederlag				
+	Aksjeutbytte	3,2	6,4	5,9	12,8	6,5	7	9	203,8	Rest til jorda (grunnrente)				
+	Lønnsinntekter	403,6	291,5	318,8	308	302,6	325	421						
+	Pensjoners/sykepenger	26,9	28,4	27,1	32,8	49,4	33	43						
+	Familiens arbeid på nyanlegg	0	0	0	0	0	-	-						
+	Renteinntekter	31,4	55,6	26,1	13,4	8,7	27	35						
-	Gjeldsrenter og kår	59,9	81,2	69,5	47,5	51,7	62	80						
=	Nettoinntekt	822,3	988,4	806,2	691,2	803,3	822	1 065						
Endring i egenkapital (sparing)	257,3	493,8	161,1	38	512,7	293	379							
	Arbeidskapital pr 31/12	1700,1	1619,2	1249,1	1044,9	943	1 311	1 698						
	Endring i arbeidskapital	-90,6	-70,9	15,3	-116,5	42,9	-44	-57						
Balanse pr 31/12:														
Jordbruk	3116,8	2792,2	2472,4	2529,3	2413,9	2 665	3 451							
Skogbruk	416,1	344,7	340,5	362,7	350,4	363	470							
Annenn næring + tilleggsnæring	433	398,8	302,6	201,2	284,9	324	420							
Hovedbygning og privat	1204,2	1059,1	1171,9	1278,9	996,2	1 142	1 479							
Krav og kontanter	1370,5	1313	967,8	836	790,4	1 056	1 367							
Eiendeler i alt	6540,7	5907,8	5255,1	5208	4835,8	5 549	7 187							
Kortsiktig gjeld	378,2	462,2	358,2	365,1	456,2	404	523							
Langsiktig gjeld	1274	1028,2	1053,7	1131,4	1199,3	1 137	1 473							
Egenkapital	4888,5	4417,4	3843,2	3711,4	3180,3	4 008	5 191							

Dekarverdiberegning

Data for faste kostnader er hentet fra driftsgranskingene 2005-9, bruk over 500 daa.

Forutsetninger	
Kapitaliseringsrente	5%
Nominell rente (innsatsfaktorer)	3%
Pris for leid arbeid	

Verdi en time arbeid (marginal)		
År	Verdi	Nåverdi
1	0	0
2	0	0
3	0	0
4	0	0
5	100	78
6-7	100	146
8-10	100	194
11-15	100	266
16-20	100	208
21-30	100	291
31->	100	463
Sum nåverdi		1645
Pr time (verdi i dag)		82

Faste kostnader pr daa (marginalt)		
År	Verdi	Nåverdi
1	0	0
2	0	0
3	0	0
4	0	0
5	0	0
6-7	0	0
8-10	142	275
11-15	142	377
16-20	184	383
21-30	184	535
31->	184	851
Sum nåverdi		2422

Kultur	Salgbar avling	DB1	Maskin-timer	Variable maskin-kostnader/t	DB2	Leid arbeid (kostnad)	DB2 etter leid arb.	Eget arbeid (timer)	Kostnad eget arbeid	DB3	Nåverdi for faste kostnader	
Driftsg.-500+	447,5333333	807	1,0	60	737	0	737	1,2	99	639	12 774	
Gjennomsnitt:	448	807	1,00	60	737	0	737	1,20	99	639	12 774	
											- Faste kostnader (marginalt)	2 422
											Erstatning pr daa	10 352

Kommentar til regneeksemplet

Ved tradisjonell bruksverdiberegning er en henvisning til å foreta en del skjønnsmessige vurderinger. En må stipulere avlingsnivå, anslå inntekter og utgifter og vurdere tilpassingsmuligheter. Dette unngår en når en som her anvender regnskapstall og normer for tilpassing. Dermed får en også et sikrere resultat.

Men en bør likevel være varsom med å hevde at dette er en helt korrekt bruksverdi. Som nevnt under pkt. 1.1 ovenfor, skal en ved bruksverdiberegning ikke legge til grunn de inntekter og utgifter som har vært, men de som kan påregnes i åra framover. En må derfor alltid vurdere om det vil skje endringer i lønnsomheten i produksjonen. Vanligvis skjer det ikke store endringer fra år til år. Dessuten er det slik at usikkerheten er minst de nærmeste åra, dvs. de åra som gir størst utslag når man kapitaliserer. Feilen en gjør når en legger til grunn regnskapstall, vil derfor antakeligvis sjelden være særlig stor.

Men når siktemålet med beregningen er å komme fram til en riktig erstatning ved ekspropriasjon, må all usikkerhet som knytter seg til beregningen komme grunneieren til gode. Dette tilsier at det alltid må gjøres et påslag i forhold til den bruksverdi som beregnes på grunnlag av rene regnskapstall. Påslaget kan imidlertid ikke være altfor stort. Hvis det eksempelvis utmåles en erstatning basert på en bruksverdi som ligger på det dobbelte av det som er beregnet her, tyder alt på at grunneieren har fått for høy erstatning.

Bruksverdiberegninger basert på regnskapstall vil i praksis bare være mulig der en har tallgrunnlag som knytter seg direkte til produksjonen på det areal som skal verdsettes. Dette vil kun gjelde for rene planteproduksjonsbruk, dvs. bruk hvor det produseres korn, poteter eller grønnsaker. Å gjøre slike beregninger for annet enn kornproduksjon, byr likevel på problemer. Årsaken er at driftsgranskningene som Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning utgir, ikke omfatter de øvrige produksjoner. Å gå inn i regnskapene på de enkelte bruk er heller ingen løsning ettersom dette er skatteregnskaper som ikke gir de opplysninger som er nødvendig for å kunne foreta en fullstendig bruksverdiberegning basert på regnskapstall. Men disse skatteregnskapene kan likevel gi en del opplysninger som er nyttige når en beregner bruksverdien på tradisjonell måte.

En slik bruksverdiberegning basert på regnskapstall som her er presentert, vil være en nyttig referanse ved praktisk grunnerverv. Det følger av det som her er nevnt, at det ikke er aktuelt for regionene å lage egne slike beregninger.

Vedlegg 4 Forslag til mandat for jordbrukssakkyndig

Bakgrunn

I forbindelse med grunnerverv til prosjekt ikommune, har Statens vegvesen behov for å kunne benytte ekstern kompetanse ved verdsetting av jordbruksarealer.

Oppdragets omfang vil kunne variere fra verdsetting i forbindelse med minnelige forhandlinger om avståelse av grunn, til å omfatte jordskiftesak/skjønn der den sakkyndige må møte i retten.

Nærmere om oppdraget

Den sakkyndige skal utarbeide en rapport der han på basis av gjeldende rett og anerkjente prinsipper for verdsetting gir en vurdering av den enkelte grunneiers økonomiske tap som følge av grunnavståelsen.

I denne forbindelse skal han

- Registrere situasjonen på den enkelte eiendom (arealressurser, bygningsmasse, maskiner og redskaper) i den grad dette er nødvendig for å beregne erstatning basert på aktuell bruk og for å kunne vurdere om det ligger til rette for bruksendringer (overgang til aktiv bruk dersom jorda er bortleid eller overgang til en annen driftsform dersom eieren driver jorda).
- Vurdere om det er konkrete holdepunkter for at det ville skjedd endret bruk dersom arealene ikke var blitt ekspropriert, forutsatt at det blir reist krav om erstatning basert på dette. Videre skal han klargjøre hvordan beregningene skal foretas i de tilfeller bruksverdierstatningen skal basere seg på endret bruk.
- Vurdere tilpassingsmuligheter og legge fram bruksverdiberegninger der det er tatt hensyn til tilpassing. Spørsmål om tilpassingsmuligheter har stor betydning for erstatningsutmålingen. Det forventes at den sakkyndige kan gi en vurdering av hvilke tilpassingsmuligheter den enkelte eier har.
- Vurdere om det vil oppstå ulemper på resteiendommen som følge av inngrepet. Dette gjelder ulemper som ikke inngår i bruksverdiberegningene, som for eksempel arronderingsulemper og driftsulemper.
- Kartlegge eventuell bortleie av jord; kontrakter, varighet, jf. jordlova § 8 annet ledd og legge fram forslag til erstatning basert på bortleie.

Den sakkyndige forutsettes å legge fram en beregning som viser nåverdien av årlig tap basert på en kapitaliseringsrentefot på 5 %. Den sakkyndige skal også vurdere om det vil være riktig å fravike denne rentefoten for enkelte produksjoner, og i så fall legge fram beregninger som viser nåverdien ved bruk av denne kapitaliseringsrentefoten.

Dokumentasjon

Følgende elementer skal være en del av uttalelsen/rapporten:

- Beskrivelse av området (topografiske forhold, kvartærgeologi og andre forhold som har betydning for jordbruksproduksjon)
- Avlingsnivå
- Vekstskifte
- Ulempesituasjonen
- Dekningsbidragskalkyler med tilpassingsvurderinger
- Redegjørelse for de forutsetningene som ligger til grunn for kalkylene, herunder eventuelt regnskapsmateriale

Forutsetninger

Den sakkyndige skal redegjøre for det verdsettingsfaglige grunnlag for uttalelsen:

- hva bruksverdi er
- hvordan den framkommer gjennom beregninger
- tilpassing
- ulemper
- betydningen av bortleie

Den sakkyndige skal i denne forbindelse vise til relevant kildemateriale.

Befaring

De berørte eiendommene skal befares av den sakkyndige.



www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker

ISBN: 978-82-7207-647-3

Trygt fram sammen