

Norges Landbrukshøgskole
Institutt for driftslære og landbruksøkonomi

Forelesninger

i

e i e n d o m s v u r d e r i n g

av

Sverre Øvstedal

Vollebekk 1960.

F o r o r d.

Eiendomsvurderingen er et fagområde som det hittil ikke har vært arbeidet nevneverdig med, hverken i undervisning eller forskning ved Norges Landbrukshøgskole. I forbindelse med undervisningen i jordskifte har de spesielle vurderingsproblemer vært inngående behandlet, men dette er bare et enkelt av de mange viktige felter hvor vurderingslæren finner anvendelse. Av andre viktige felter kan nevnes: Kjøp og salg, opptaking av lån, total og partiell ekspropriasjon, vurdering i forbindelse med jordlovssaker bortsett fra ekspropriasjon, vurdering av eiendommer som grunnlag for beskatning etc. Verdsetting i forbindelse med statusopptak har vært og vil også for framtiden bli behandlet under undervisningen i bokføring.

Det er innenfor dette området aktuelt med grunnlagsforskning angående de ulike metoder for verdsetting og de problemer som de reiser. Dette arbeid må bygge på de resultater som alt foreligger i inn- og utland.

Forskningsstipendiat Sverre Øvstedal har under sin stipendiattid blant annet arbeidet med de grunnleggende vurderingsproblemer i sin alminnelighet. Det har derfor vært en stor fordel for undervisningen at en har fått Øvstedal til å forelese faget som timelærer i de siste år. Etter oppfordring fra undertegnede har Øvstedal utarbeidet disse forelesninger, som en håper kan være av stor verdi både for studentene og andre som spesielt er interessert i vurderingslære.

Vollebekk, 14. januar 1960.

Oddvar Aresvik.
(sign.)

Innholdsfortegnelse.

	Side
1. Innledning	4
1.1. Vurderingslære og eiendomsvurdering	4
1.2. Verdilære	6
1.3. Verdi og pris	7
1.4. Verdien og formålet, aktuell og potensiell bruk, individuell og almen verdsetting	8
1.5. Verdikategorier	9
2. Avkastingsverdien	11
2.1. Avkastingsverdi-prinsippet	11
2.2. Problem ved metoden	12
2.3. Den sveitsiske produksjonsinntektsmetoden (Rohrtragsmethode).....	26
2.4. Den tyske enhetsmetode	28
2.5. Skoggrunn og skog	29
3. Markedsverdien	41
3.1. Innledning	41
3.2. Avkastingsverdien og markedsverdien	43
3.3. Eiendomsprisene	46
4. Kombinerte metoder	48
4.1. Innledning	48
4.2. Den amerikanske kombinerte metode	49
4.3. Andre kombinerte metoder	53
5. Verdsetting av bygninger og jord og kombinerings av de enkelte eiendomsdelers verdi	54
5.1. Innledning	54
5.2. Verdsetting av bygninger	54
5.3. Verdien av ubebygd jord	57
5.4. Skog og skoggrunn	59
6. Verdsetting til ulike formål	59
6.1. Innledning	59
6.2. Lånetakster	61
6.3. Skattetakster	62
6.4. Ekspropriasjonstakster	63
6.5. Kjøp og salg	68
6.6. Verdsetting for rasjonaliseringsformål i jordbruket	68
Litteratur	73

1. Innledning.

1.1. Vurderingslære og eiendomsvurdering.

Landbrukets vurderingslære hører inn under landbruksøkonomien. Det har til sine tider vært uklart hvor vidtfavnende faget skulle være. V.d. GOLTZ (1882) tok således med i den almene del mange spørsmål som hører med til driftslære og andre deler av landbruksøkonomien. I den spesielle del behandlet han verdsetting av eiendommer og deler av eiendommer.

THAER (Über die Wertschätzung des Bodens, 1811) hadde tidligere avgrenset vurderingslæra til å befatte seg bare med eiendommer og eiendomsdeler. Etter han inntok landbruksøkonomer som BLOCK, f. PABST, BIRNBAUM m.fl. samme syn på emnesområdet. Til tross for at v.d. GOLTZ's bok sto som et standardverk i lang tid til AERBOE (Die Taxation von Landgütern und Grundstücken. Berlin 1912), og LAUR (Grundlagen und Methoden der Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft, 1911) kom med sine arbeider, har det seinere festnet seg en avgrensing av vurderingslæra til bare å omfatte verdsetting av eiendommer, deler av disse og videre redskap, forråd, anlegg og herligheter tilhørende fast eiendom.

En skal her avgrense emnet til eiendomsvurdering og utelater derfor spørsmål om verdsetting av redskap, dyr, forråd m.v.

En amerikansk lærebok (f.eks. MURRAY: Farm appraisal, 1954), vil umiddelbart gå løst på omfangsrikt å beskrive det tekniske grunnlag som skal til for å verdsette. Det gjelder kart, jordbunnskart, estimering av produksjonsevnen til ulike jordarter, virkning av erosjon, drenering, ugras, topografi og klima, valg av driftsomløp og produksjoner, beskrivelse av bygninger osv. En verdsetter må naturligvis først samle de tekniske data. Disse data nyttes til å bestemme produksjonsevnen til jorda, driftsforhold i jord og skog, og gir de nødvendige opplysninger om standard, størrelse m.v. for bygninger og andre faste anlegg.

Av europeiske forfattere finner vi bøker som bare behandler prinsipielle spørsmål (f.eks. MEDICI: Principles of Appraisal, 1953). Men her finner en også, særlig innen tysk litteratur, en detaljert behandling av bestemte skjematizerte verdsettingssystem (ROTHKEGEL: Landwirtschaftliche Schätzungslehre, 1952).

Lærebøker i f.eks. skogvurdering vil ofte omfatte en rekke tekniske data for å komme fram til produksjonsinntekter, produksjonskostnader, forrentning og verdi. I skog nyttes stort sett bare avkastingsverdien, som venteverdien og bruksverdien, og altså ikke markedsverdien.

Det er vanskelig å gi en oversikt over og innføring i emnet eiendomsvurdering. Oppfatningene er mange, og tross alt er det hittil et lite utforsket fag. F.eks. Medici (1953) sier avgjort at et dynamisk opplegg enda ikke har blitt til hjelp. Ved standardtakster er det ofte slik at de bruker faste priser og bestemt rentefot. Ved rasjonalisering, investering, sammenslåing av bruk osv. blir de dynamiske forhold av stor viktighet. Som spesialister på visse områder får vi ofte til oppgave å tilrettelegge materiale for takster og skjønn, og bygger da på alternative forutsetninger. Skillet mellom kalkyler (beregninger) og verdsetting er flytende. På en måte ligger forskjellen i at verdsetteren går videre på kalkylenes grunn og avsier en dom; avgir en verdi eller flere verdier på spesifiserte grunner (f.eks. skjønnsforutsetninger). Ofte er det lite eksakte data til å underbygge sin dom.

I vårt land foreligger nesten ingen spesialundersøkelser på eiendomsvurderingens område. Da en i praksis har hatt så lite faste data tilrettelagt for verdsetting, har det heller ikke alltid blitt lagt vekt på at de prinsipielle retningslinjer har vært klare. Det som finnes av materiale er ennå ikke bearbeidd, slik at det lettvis kan nyttes ved verdsetting. Men f.eks. ved jordskifte blir det skaffet kart, og disse blir inventert m.o.t. jord- og kulturtilstand, veger, grøfter osv. Skog som skifter eier, blir oppmålt, og ved huseflytting blir bygningene beskrevet som grunnlag for flyttetaksten. Det tekniske grunnlag for verdsetting ved jordskifte er derfor ikke så verst, men vi mangler ofte sikre bindeledd, f.eks. gjelder det for dyrka jord sammenhengen mellom jordart og produksjonsevne. Men det er her så mange forhold som virker sammen, som matjordlagets kvalitet og djupne, fuktighetsforhold, undergrunn, gjødslingsintensitet osv. at de i alle land på nåværende stadium vet lite. I skog er det noe enklere og mer ens forhold, og jordbonitetene kan mer direkte fortelle om vekstpassforholdene og om verdiforholdet.

Noen arbeider i landsmålestokk som kan få mye å si, skal nevnes. Slik Landsskogstakseringen er lagt opp i de siste år i samarbeid med Statens jordundersøkelse, kan dette arbeidet gi oversikt over viktige forhold som vedkommer verdsetting av skogareal. De driftstekniske forhold kan også bli bedre registrert. Fjellbeiteundersøkelsene kan fortelle noe om avkasting av fjellviddene. Et eventuelt jordregister bygd på kart eller substitutt for kart, vil bli av stor verdi. Disse nevnte tiltak og arbeid på mange forskningsfelt, kan gi oss større kunnskaper om det tekniske vurderingsgrunnlag.

De tekniske data skal nyttes til den økonomiske verdsetting. Vi skal finne inntekter og overføre årlige inntekter til verdier, bestemme verdien av ikke økonomiske goder og gi et sluttresultat. Den økonomiske del av verdsettinga har uvurderlig styrke i de tekniske data, men må videre bygge på klare prinsipper.

1. 2. Verdilære.

Klassikerne utformet si verdilære. Adam Smith delte i realverdi, bruksverdi og bytteverdi (markedsverdi, omsetningsverdi). Realverdien er verdien i forhold til det enkelte menneske. Det er det besvært og den møyen det koster en å skaffe seg tingen. Bruksverdi har tingen dersom den er nyttig, og kan tilfredsstillende menneskelige behov. Bytteverdien er lik markedsprisen. Smith maktet ikke å finne noen forbindelse mellom bytteverdien og bruksverdien (for vatn og diamanter f.eks.). Likevel fant Smith at bytteverdien ble bestemt av tilbud og etterspørsel, der normalprisen (likevektspunktet) ble fastlagt av produksjonsomkostningene. Disse kostnadene består av godtgjørelse for jord, arbeid og kapital. Ricardo gjennomførte etter sin mening beviset for at det naturlige bytteforhold mellom godene ble bestemt av forholdet mellom de arbeidsmengder hver av dem representerte. Grunnrenten hadde som kjent, etter hans syn ikke noen innvirkning på den normale pris. Det var produksjonsomkostningene på den dårligste jord som ble nyttet, som avgjorde prisen, og på denne jord ville det ikke bli noen grunnrente (jfr. v. Thünnens avstandsbetingede grunnrente). Ricardo mente at bytteforholdet mellom godene ble bestemt ved forholdet mellom de arbeidsmengder hvert av dem representerte. Men i virkeligheten vil forholdet mellom kapital og arbeid variere fra bedrift til bedrift. Senior var den klassiker som fikk inn en forklaring på dette. Ved siden av arbeidsofferet hadde en i produksjonen et annet reelt offer, nemlig spareofferet, som trengte sin godtgjørelse som kapitalrente.

Klassikerne forklarte prisen som en rein produksjonsomkostning, og tok ikke tilstrekkelig omsyn til den virkning etterspørselen har.

Marx forklarte kapitalrenten ut fra sin utbytningsteori.

Grenseverdilæra ga uttrykk for et annet syn på hva som bestemte verdien enn klassikerne og sosialismen gjorde. Verdien ble av klassikerne etter Senior, bestemt av arbeid + venteoffer (kapitalrente) og ifølge Marx ved arbeid alene. Grenseverditeoretikerne hevdet at den utelukkende ble bestemt ved den nytte godene hadde, dvs. evnen godene hadde til å tilfredsstillende menneskelige behov. Arbeidsofferet hadde etter disse forskernes mening bare indirekte betydning for verdien, idet de bare anså det som en av grunnene til at det var knapphet på de økonomiske goder. Grenseverditeoretikerne la hovedvekten på etterspørselssiden. Böhm-Bawerk var den innen den østerrikske skole som utformet teorien om kapitalrenten, begrunnet ved at goder som blir disponible i dag (nåtidsgoder) vurderes høyere enn goder som blir disponible en gang i framtida (framtidsgoder).

Når det ble betalt fem ganger så høg pris for et par sko som for et kilo smør, mente klassikerne at grunnen måtte være at det kostet fem ganger så mye å lage skoene som å produsere smøret. Men vi vet også at produksjonsomkostningene pr. enhet kan variere med produksjonsmengden, og spørsmålet blir da hvorfor vi produserer så mye av sko og smør at forholdet blir 5:1. Den verdi forbrukerne tillegger varene, kan bestemme nivået på produksjonsomkostningene.

Grenseverditeoretikerne framhevet at den verdien vi gir et gode, avhenger av hvor stor mengden er i forhold til behovet, og det er verdien av den siste enhet av godet (grenseverdien) som bestemmer alle enheters verdi. Men når vi så skal forklare hva det er som bestemmer mengden av godene, må vi gripe til produksjonsomkostningene. Produksjonsmidlene, jord, realkapital og arbeid, er også begrenset, og må fordeles og settes inn i produksjonen etter sin grensenytte.

Valghandlingsteorien er seinere kommet til, og kan være til større hjelp ved kvantifisering. Det er den økonomiske skoles Pareto og økonometrikeren Fisher som først har oppstilt denne verditeori. Den kan hjelpe oss i å sammenlikne flere goder, og kvantifisere ved hjelp av indifferenskart og budsjettlinjer. (Se mer om dette: O. Aresvik og Chr. Selmer-Anderssen: Prislære.)

1.3. Verdi og pris.

Pris og verdi er ikke i denne sammenheng ett og det samme. A mener at eiendommen hans er verd 50.000 kr. (og kan selge den for det), naboen mener 30.000 kr. er passelig. En verdsetter søker å finne en objektiv markedsverdi på grunnlag av markedsprisen på andre eiendommer, og etter sammenlikninger, beregninger og bedømmelser setter han verdien lik 40.000 kroner. Det er avgjort ikke det samme som den pris en måtte gi, da eieren mente den var verd 50.000 kroner. Pris er det som blir betalt for et objekt. En (takst-) verdi er en dom gitt av verdsettene, og ikke en pris.

Eiendommenes verdi er naturligvis mer eller mindre direkte avhengig av priser på produkter og produksjonsmiddel. Det å finne verdien ved hjelp av disse priser er en lang omveg, og vil ikke nødvendigvis gi det samme resultat som å prøve direkte å utlede en verdi som skal samsvare med prisen for hele objektet omsatt på markedet. Vi kan ikke så enkelt som Aereboe i sin lærebok i vurderingslære, si at vurderinga bare innebærer at det objekt som skal verdsettes, tenkes ført på markedet med omsyn til omstendigheter, som blir betinget av tid og rom. Mäki (Landbrukets driftsøkonomi, 1956) sier at "värderingens uppgift är i de flesta fall at fastställa egendomsobjektets

objektiva omsattingsvårde uttryckt i pengar, m.a.o. det pris, som man de facto eller enligt uppskattning erholder eller erlagger for objektet".

1.4. Verdien og formålet, aktuell og potensiell bruk, individuell og almen verdsetting.

Der det foreligger greie standardvarer på markedet, snakker vi ikke om verdsetting. Verdsetting blir særlig aktuell når en har med objekt å gjøre, som har individuell karakter, og som ikke har en slik omsetning at prisen blir - i alle høve fullt ut - uttrykt på markedet, eller objektet har langvarig utnytting m.v. Verdsetting kommer på tale for praktiske formål av mange slag, og da gjelder det å ha klart hva en skal verdsette (teknisk informasjon og økonomiske kunnskaper) og formålet med verdsettinga (salg og kjøp, lån og pant, ekspropriasjon, jordskifte, deling, rasjonaliseringsreserve av jord, brannskade og forsikring osv.).

Som vi skal komme mer inn på seinere, vil det ved eiendoms-vurdering ikke så opplagt være markedsverdien vi søker. For større real-kapitalgjenstander er dessuten markedet så lite og gjenstandene så individuelle og kompliserte at vi bare vanskelig kan slutte oss til verdien ved analogislutning fra omsetning av tilsvarende objekt. Det er av denne og andre grunner vanskelig å være enig med de to forfattere som er sitert foran (i avsnitt 1.3.), når det gjelder oppgaven å verdsette eiendommer. Den viktigste regel er at verdiansettelsene ikke er entydige, men skifter med formålet. Et og samme objekt har flere verdiansettelser, ikke i og for seg av den grunn at verdsettinga kan ha blitt forlangt for forskjellige formål, men fordi en da kan og bør anlegge ulike økonomiske betraktninger etter formålet.

Videre skal vi være oppmerksom på at ett og samme objekt til samme tid kan anvendes på ulike måter, og en kan snakke om aktuelle og potensielle anvendelser. (Eks. Et småbruk kan opprettholdes som småbruk eller nyttes som tilleggsjord.) På den andre side kan en redusere anvendelsen til få alternativ i det konkrete tilfelle, og det at f.eks. et areal kan anvendes alternativt, trenger ikke bety at det blir eller bør bli gjort. Framtidsperspektivet må her, som ellers ved verdsetting, ha en realistisk forankring, slik at vilkårlige påstander bør avvises og andre påstander må modifiseres. Dette er et så viktig spørsmål i dagliglivets verdsetting, at vi skal ta med et eksempel fra rettspraksis for å vise hvordan en alltid må søke etter rimelige alternative anvendelser: Frostating lagmannsrett har hevdet i en dom i sak mellom Statens vegvesen og Steinkjer kommune om et

areal med grustak, at det skal gis erstatning for grusen, om ikke eieren har utnyttet eller har tenkt på å utnytte grusen. Steinkjer hadde planlagt å la arealet ligge som naturpark, og Vegvesenet hevdet at da var ikke grusen noe verd. Men retten sier (R.t. 1949 s. 72): "Dersom grusmassen har en påviselig omsetningsverdi, må det antas at det er denne som skal erstattes. Det kan neppe i denne henseende spille noen rolle hvordan massen har vært tenkt utnyttet fra eierens side. En eier har full adgang til å la være å selge. Verdien ligger nå der allikevel. Det kan ikke innses at den omstendighet at kommunen har hatt den plan å la arealet ligge urørt som naturpark, skal gjøre noen forandring i kommunens rett til erstatning, når grusen allikevel blir tatt..."

Verdien blir i forhold til den bruk tingen har og antas å få. I ei årrekke har forholdet mellom inntekter og utgifter i skogbruket i forhold til i jordbruket ført til at skogen har fått sterkere konkurransevne med omsyn til mange areal. På grunn av teknisk utvikling er det særlig småstykker, bakket og avsides dyrka areal som i første rekke kan bli aktuelt å tilplantes.

Vi kan tale om subjektiv og objektiv, om individuell og alminnelig verdsetting. Ved verdsetting foretatt av upartiske menn, søker en den objektive verdi, og da både individuelle og alminnelige gjennomsnittlige ansettelse. I mange tilfelle er det riktig med den individuelle verdi, der de spesielle forhold ved eiendommen og delvis til eieren skal komme til uttrykk. Ved felles tiltak og ved jordskifte vil en alminnelig, gjennomsnittlig ansettelse i de fleste tilfelle være teoretisk lettest å forsvare og virke mest rimelig i praksis.

1.5. Verdikategorier.

Der er etter omstendighetene utallige verdsettings spørsmål, og livets forhold frambringer stadig nye. Likevel er det bare å få mulige økonomiske betraktningmåter for å finne et objekts verdi, og ett eller flere av disse aspekt kan vi legge på hvert av de utallige tilfelle av verdsettingsoppgaver. En bør ha det klart at det prinsipielt sett ikke er så mange "verdier" som det er navn på takster (skattetakst, branntakst osv.), og videre at det er sammenheng mellom verdikategoriene.

Det kan virke som et paradoks dette at det er et utall av praktiske resonnement og begrunnelser som gjør verdsetting nødvendig, og at det er så få verdiansettelser et objekt kan ha. Medici (1953) setter opp disse fem verdikategoriene:

- (1) Den mest sannsynlige markedsverdi (Den mest sannsynlige kapitalisasjonsverdi. Medici setter likhetstegn mellom markedsverdi og avkastingsverdi).
- (2) Den mest sannsynlige verdi for produksjon (kostnadsverdi).
- (3) " " " " " transformasjon.
- (4) " " " " " substitusjon.
- (5) " " " " " komplementære verdi.

Medici understreker videre at etter en statisk teori skulle alle disse falle sammen. Det gjør de naturligvis ikke i virkeligheten.

For eiendomsvurdering nyttes ikke navnene på de tre siste grupper. De virker derfor fremmede som verdikategorier i den sammenheng. Men i grunnen nytter vi dem ved eiendomsvurdering også. Ved alternativ bruk av jorda til skog- og jordbruksproduksjon kunne vi snakke om transformasjon, og tilsvarende under jordskifte ved bytte av ulike jordkvaliteter om substitusjon, og endelig for tilleggsjord om arealets komplementære verdi.

Den inndeling av verdikategoriene som vi skal nytte i det følgende er:

- a. Avkastingsverdi (bruksverdien).
- b. Markedsverdi (omsetningsverdi).
- c. Kostnadsverdi.

Disse har igjen undergrupper.

En vil alt her presisere hva en legger i disse verdibegrep.

Avkastingsverdien er bruksverdi, og for hele eiendommer gis det helst bare en: Nåtidsverdien av alle framtidige nettoavkastinger under forutsetning av det mest sannsynlige bruk av eiendommen i et utholdelig land. Denne verdien er også kalt kapitaliseringsverdien, da den består i kapitalisering av enten forrentingen, eiendomsrenta eller renta for jord (med grunnforbedringer). Det vanlige er å søke eiendomsrenta, da det er denne som representerer avkastinga av eiendommens faste aktiva. Våningshuset holdes utenfor.

$$A = \frac{e}{p}$$

A = avkastingsverdien, e = eiendomsrenta og p = rentefot (kapitaliseringsfaktor).

Markedsverdien skal gi (verdsatt) uttrykk for den normale eiendomsprisen i det frie marked ved den rådende prissituasjon. Markedsverdien er verdsatt ved å sammenlikne med markedsprisen.

Kostnadsverdien kan være produksjonskostnadsverdi og reproduksjonskostnadsverdi, en nåverdi. Vi skiller her mellom reproduksjon og replasering. Ved reproduksjon gjelder det framstilling av et duplikat, ved replasering gjelder det å sette noe formålstjenlig i stedet.

2. Avkastningsverdien.

2.1. Avkastningsverdi-prinsippet.

Å finne avkastningsverdien vil si å rekne ut eiendommens verdi ved vanlig jordbruksdrift. Det er en bruksverdi som viser de reinte økonomiske sider, og affeksjonsforhold m.v. gir ikke utslag. Etter som en vurderer bruksmåten og finner data til berekningene, kan det bli utformet forskjellige praktiske metoder (f.eks. i skog: realiseringsverdien, venteverdien og kapitaliseringsverdien).

Det en søker. er nåtidsverdien av det framtidige utbytte enten av all aktiva av den faste aktiva, eller av den ubebygde jord (med grunnforbedringer). Det vil si at en kapitaliserer enten forrentningen, eiendomsrenta eller renta av den ubebygde jord. Den vanlige måten å definere avkastningsverdien, A, er følgende:

$$A = \frac{e}{p}$$

der e = den varige gjennomsnittlige eiendomsrenta og p = kapitalisasjonsfaktor (oftest lik rentefoten for tilsvarende langsiktig vundet pengeplasing). Vanlig finner en e etter den konvensjonelle måte som en rest (residuel):

$$e = p_i - d_r - r_L$$

der p_i = produksjonsinntekta, d_r = driftskostnadene og r_L = rente på den lause aktiva.

Et enkelt år eller ei uvanlig driftsform kan ikke legges til grunn. Prisnivået og rentefoten må velges med innsikt og plan. Her kan en skille mellom virkelig faglig verdsetting der dynamiske og framtidige forhold blir vurdert, og mer konvensjonelle standardtakster for bestemte formål, som nytter bestemte priser (fortid) og fastsatt rentefot.

Ved denne metode blir vurderinga av jordbruket altså behandlet ut fra strengt økonomiske forutsetninger. Det betinger at jordbrukerne har en slik økonomisk vurdering, dersom denne verdi skal korrespondere med f.eks. markedsverdien. Dette bør presiseres. På den andre sida skal ikke avkastningsverdien falle sammen med markedsverdien, da det ved vurdering er fleire enn de driftsøkonomiske forhold som kan gjøre seg gjeldende.

2.2. Problem ved metoden.

2.2.1. Negativ avkastning - alternativ bruk.

Premissene for avkastingsverdien er fiktive og vil derfor avvike fra det virkelige handlingssettet, særlig for dem som driver eller skal kjøpe mindre bruk. Deres innsats av arbeid og kapital får ikke en full godtgjørelse målt etter tariff og normale rentesatser. En kan altså se dette som en svakhet ved avkastingsverdimetoden, som kan gjøre den problematisk ved totalvurdering av små bruk.

Sjøl om småbrukeren er villig til å sette inn sin arbeidskraft til lågere priser enn tariffen, kan det likevel være rimelig å rekne med tariffmessige lønner, f.eks. ved utviding av dyrket areal. Vi bør tenke gjennom de konsekvenser det kan få å avvike fra ei reit økonomisk vurdering når en har med rasjonaliseringsoppdrag å gjøre. Bruker vi full prissetting (tariff) på arbeidskrafta, vil vi ofte få negativ avkastingsverdi for små bruk.

Ei anna sak som slett ikke synes å ha blitt vist den rette oppmerksomhet i forbindelse med avkastingsverdien for små bruk, er den grenseverdi arealene har. Om vi ikke finner den totale avkastingsverdien brukbar for verdsetting av små bruk, bør vi være klar over at det kan gis alternativ anvendelse av disse bruk som tilleggsjord, og dermed får småbruka positiv avkastingsverdi. Denne grenseavkastingsverdien kan være realistisk i praksis og representerer også i denne sammenheng et teoretisk sett akseptabelt prinsipp.

2.2.2. Eiendomsrenta bereknet som rest eller etter grenseproduktivitet.

Det er bare under en betingelse at den residuale tildeling (som rest) og den marginale tildeling (tildeling etter grenseproduktivitet) blir like, nemlig ved optimums-punktet (Passuskoeffisient lik 1). I det etteroptimale området vil den residuale tilrekning gi vedkommende faktor meir enn den vil få ved marginal tilrekning. Det gjelder arbeidsfaktoren ved små familiebruk. Her får vi problemet med faktoren jord, som skal finnes residuelt, er underoptimalt tilsatt. Det gjelder særlig for små bruk, men optimal tilpassing er neppe vanlig for noen bruksstørrelse. Dette gjør derfor tildeling som rest til et problem ved utrekning av eiendomsrenta. (Se Produksjonsteorien, og Heady: Economics of Agricultural Production and Resource Use, s. 402-415.)

Vi skal gjøre dette klarere ved å nytte noen talleksemler:

a) Vi finner $e = p_i - d_r - rL$ og $A = \frac{e}{p}$

Et bruk på 200 dekar, med 75.000 kroner i fast aktiva og 50.000 kroner i laus aktiva, har disse rekneskapstall:

Produksjonsinntekten, p_i , driftsinntekter, dr.....		40.000 kr.
Arbeid. Leidd, 500 t. á kr. 3,50	1.750 kr.	
Familien, 3.600 " " " 3,50	12.600 "	
Vareforbruk	6.000 "	
Avskrivning, vedlikehold	8.750 "	
Andre kostnader	<u>3.500 "</u>	
	32.600 kr.	
rente på laus aktiva,		
rL , 4 % av 50.000 kroner	<u>2.000,"</u>	<u>34.600 "</u>
Eiendomsrenta, e		5.400 kr.
Avkastingsverdien, $A = \frac{e}{p} = \frac{5.400}{0,04} =$		<u>135.000 "</u>

b) Her er statusverdien satt til 75.000 kroner, og avkastningsverdien er blitt høgere. Finner vi fortjenesten, $f = p_i - p_k$, vil den bli positiv:

$$f = (40.000 - 32.600 - 125.000 \cdot 0,04) \text{ kr.} = 2.400 \text{ kr.}$$

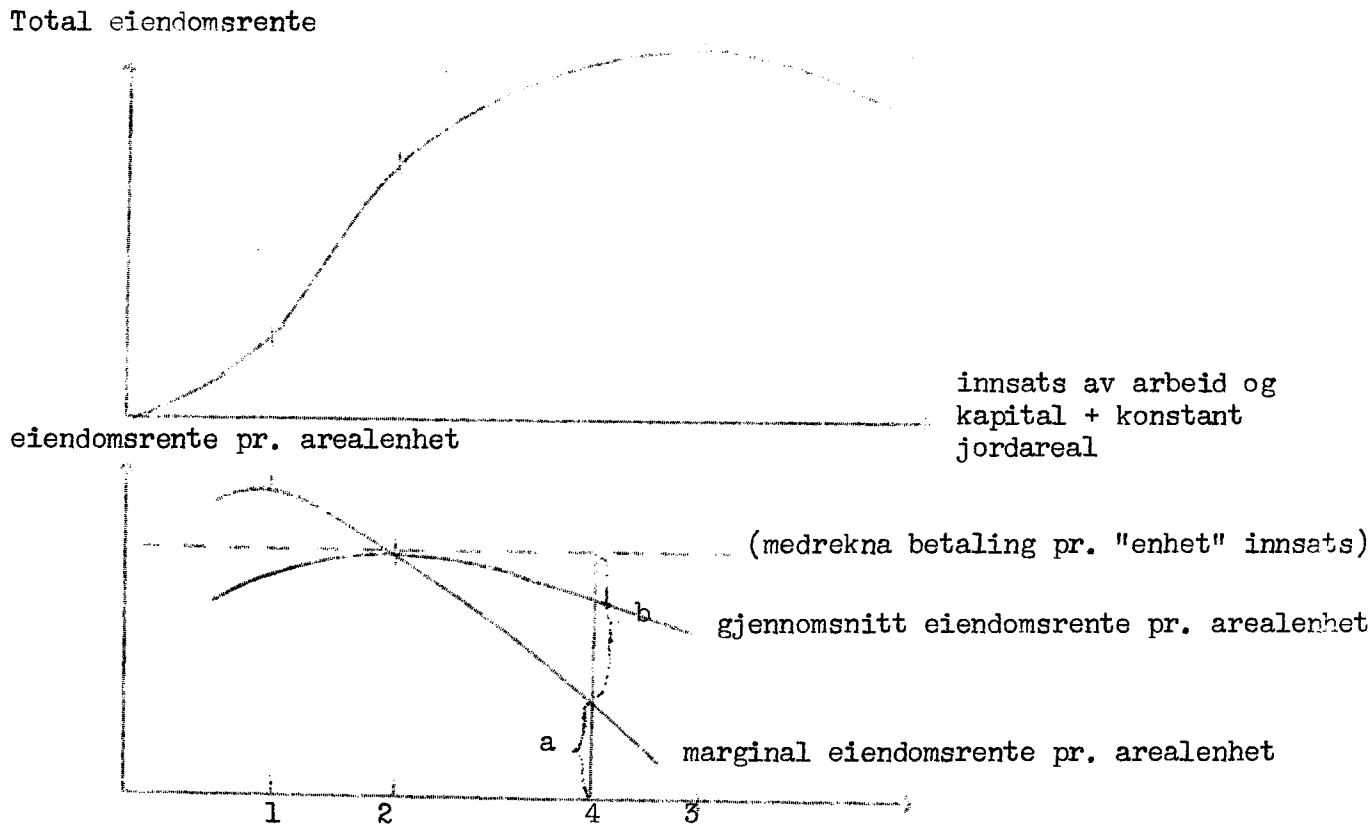
Fortjenesten (positiv eller negativ) kommer med i den faktor som finnes residuelt, som f.eks. familiens arbeidsfortjeneste (her 15.000 kr.), forrentinga (7.400 kr.) og eiendomsrenta (5.400 kr.).

Bruksstørrelse, 50 dekar med $f =$	$-$	2.000 kr.
Rente på fast aktiva, rF	$= +$	<u>1.500 "</u>
Eiendomsrenta, e	$=$	<u>- 500 kr.</u>
Bruksstørrelse, 200 dekar med $f =$		2.400 kr.
Rente på fast aktiva rF	$=$	<u>3.000 "</u>
Eiendomsrenta, e	$=$	<u>5.400 kr.</u>

Dette er den vanlige måten vi finner eiendomsrenta på, og dermed avkastningsverdien. Vi har da betalt fullt ut etter tariff for arbeidskrafta og reknet full rente på kapitalen. Å finne eiendomsrenta residuelt er ikke mer forsvarlig enn å finne f.eks. familiens arbeidsfortjeneste residuelt, og forteller ikke hva produksjonsfaktoren har bidratt med i produksjonen.

c) Vi vil se nærmere på problemet her ved hjelp av ei grafisk framstilling (fig. 2.1).

Figur 2.1. Eiendomsrenta totalt og pr. arealenhet når jordarealet er holdt konstant og de andre faktorene er kontinuerlig variert.



Øvre del av fig. 2.1. skal vise den totale eiendomsrenta for et bestemt areal når en auker de andre produksjonsfaktorene kontinuerlig fra null og oppover. I nedre del får en resultatet pr. tilsatt enhet andre produksjonsfaktorer. Bare i optimumspunktet er den gjennomsnittlige produktivitet og den marginale produktivitet like, (og lik kostnaden). Går vi ut fra at vi holder oss i pkt. 4 for små bruksstørrelser, viser det at en får bare delvis dekning (lik a) for innsatsen av de andre produksjonsfaktorene (lik a + b).

d) Dette forholdet skal demonstreres med noen rekneskapstall fra 1958.

Tabell 2.1.

Rekneskapstall fra 1958.

Kl.	Arb.t./dekar	Aktiva kr./dekar	pi kr./dekar	dk kr./dekar	f kr./dekar
I	69	814,98	379,51	245,52	÷ 76,36
II	47	703,09	321,99	219,02	÷ 26,84
III	34	604,14	276,90	203,28	18,09
IV	22	500,07	204,95	159,03	32,33

Her er innsatt betydelig mer arbeid og kapital pr. dekar for de minste bruksstørrelser enn for de større. Sjøl om dette har ført til større produksjonsinntekter pr. dekar, har det likevel gitt markert utslag for at kapital og arbeid er overoptimalt innsatt, og marginalutbyttet er mindre enn kostprisen (slik denne er innført i rekneskapet).

Fortjenesten er ikke så høy som en kunne oppnå ved frie kombinasjoner mellom arbeid, kapital og jord. Dette er erkjent. Men et annet spørsmål av stor interesse er om det for disse størrelsesgrupper i gjennomsnitt finnes mer tjenlige kombinasjoner. Om fortjenesten for bruk under 50 dekar er sterkt negativ når alle kostnader, også de faste, skal dekkes fullt ut, er det vel ikke gjennomgående mulig å rette på dette. De fleste har begrensa muligheter til å utvide arealet, og der ligger da presset på å sette inn andre faktorer overoptimalt. En kan si at de er villig til å senke grenseutbyttet på eget arbeid.

e) Vi sier her at det er optimal tilpassing når det er størst mulig forskjell mellom inntekter og utgifter (maks. fortjeneste). Når alle produksjonsfaktorene er tilsatt slik at grenseproduktets verdi er lik grensekostnadene, er heile produksjonen optimalt tilpasset (se fig. 2.1.). Dette er et viktig utgangspunkt for å forstå jord-faktorens plass ved verdsetting. Det er vist at de rekneskestall vi har nyttet ovenfor, ikke er tatt fra bruk med optimalt tilpasset drift etter dette lønnsomhetsmål. Så lenge det ikke er optimal tilpassing, vil det følgelig være forskjell på verdien av grenseproduktet av en faktors innsats og grensekostnadene. For jord vil vi se litt på grenseproduktets verdi og grensekostnadene hver for seg.

Grenseproduktiviteten. En måte å finne grenseproduktiviteten for jord på, er å benytte seg av produktfunksjoner, $x_1 = f(x_2, x_3, \dots, x_n)$. Da kan vi finne den enkelte faktors bidrag i hele grenseproduktet, $f_i = \frac{\partial x_1}{\partial x_i}$, der x_1 er totalproduktet, x_i er den faktor en søker grenseproduktiviteten, f_i , for. Landbruksøkonomisk institutt har utført en slik utrekning for 43 melkebruk, der en Cobb-Douglasfunksjon er nyttet (Særmelding nr. 11). Resultatet for arealet viser en grenseproduktivitet på 81,16 kr./dekar (grenseelastisitet 0,423 ...). Det vil si at auker en arealet med et dekar og holder de andre faktorene uforandret, skulle arealet kunne forrente etter 4 % en kapital på 2.029 kroner.

Det er her av interesse å kjenne til hvorledes grenseproduktiviteten forandres. Den spesielle produktfunksjon som er benyttet, trenger ikke ha gyldighet ved store utvidelser av f.eks. arealet. Benytter en samme

funksjon, kan en vise hvorledes grenseproduktiviteten for areal vil forandre seg ved ulike faktorkombinasjoner. Når vi reduserer den overoptimalt tilsatte faktor (arbeidet) i omfang, vil grenseproduktiviteten for denne stige, men den vil samtidig gå ned for den underoptimale (arealet).

Tabell 2.3. Grenseproduktiviteten (e) pr. dekar og for årsverk arbeid (å) med varierende innsats av arbeid og areal.

Innsats av areal dekar	Innsats av arbeid, årsverk					
	1,5		2,0		2,5	
	e	å	e	å	e	å
100	84,11	1058	86,07	813	87,62	662
150	66,58	1257	68,13	965	69,36	786
200	56,41	1421	57,72	1090	58,76	888

Sjøøl ved den gunstigste kombinasjon her, vil den marginale arealverdi bli

$$\frac{56,41 \text{ kr.}}{0,04} = 1.410,25 \text{ kroner.}$$

Grensekostnadene. Ved nydyrking ligger grensekostnadene nokså høgt i dag, i mange tilfelle på 600 - 1.000 kr. pr. dekar. Der det er lettvent å dyrke, kan de ligge på bare noen få hundre, f.eks. for koppjord i Solør.

Staten tar ofte en stor del av dyrkingskostnadene. Men en skal videre rekne noe for den udyrka grunnen, og da kan lett tilleggsjord komme opp i 700 - 1.000 kr. pr. dekar; men for eieren ofte atskillig mindre.

I de tilfelle vi kan skaffe tilleggsjord ved kjøp, er det ikke sjelden at den er til salgs for rimeligere beløp enn de totale dyrkingskostnader. Når den enkelte skal vurdere om det er tjenlig å utvide i stort omfang, vil også nybygg m.v. komme i tillegg på kostnadssida. På lang sikt vil bygningskostnadene alltid måtte komme med.

Forholdet mellom grenseproduktivitet og grensekostnad. Når en tenker på at det gjelder å drive innsatsen dit at grenseproduktet er lik grensekostnadene for alle produksjonsfaktorene, skulle en vente at bøndene var villige til å gå høgt i betaling ved kjøp av tilleggsjord. Men ved gjennomsnittsforhold vil de ikke betale 1.500-2.000 kr. pr. dekar. Mange forhold kan gi forklaring på noe av dette.

På lengre sikt kan verdien av grenseproduktet på jord gå ned, f.eks. ved forandring i prisrelasjonene. Treg tilpassing kan også forklare noe. Tidligere var arbeidskrafta relativt sett lågere betalt, og forholdet jord/arbeid var da bedre tilpasset på de mindre bruk. Høgere mekanisering har også auka presset

og gjort arealet til minimumsfaktor.

Den høyeste grenseproduktiviteten på jord er i dag et utslag av sterkt overoptimalt tilsatt arbeidskraft. Kan denne arbeidskrafta finne avløp, er ikke så høge grensekostnader på jord forsvarlig. Videre må inntektene av jorda tas inn over lang tid. Det usikre i den aktuelle situasjonen og det store behovet for den begrensede kapital til mange formål, vil gjøre det nødvendig å rasjonere investeringene i utvidet areal. Det ville være lettere å få folk til å forpakte tilleggsjord til høge beløp, f.eks. 60 kr. pr. dekar og år, enn å få en tilsvarende kjøpesum (1.500 kr. pr. dekar) for arealet. Skal det nyvunne arealet ha sitt bygningsvolum dekket ved nybygg, blir det straks et betydelig beløp. Alt i alt må tidsfaktoren, usikkerheten og bundetheten inn i produktfunksjonens tall skal resultatet gi et korrekt uttrykk til bruk ved langsiktig eiendomsvurdering.

Som konklusjon kan en si at det er av betydning å vite grenseproduktiviteten av arealene, sjøl om det gjelder en funksjonsanalyse med utnyttning av kortsiktig gjeldende priser og driftsforhold. Ved utnyttning av kunnskapene om grenseproduktets verdi kan en naturligvis heller ikke på lang sikt rekne med at dette faller sammen med grensekostnadene. Likevel kan vi tillegge grensekostnadene ved oppdyrking betydelig vekt i denne sammenheng. Det er relativt enkelt å få tak i dyrkingskostnadene for samfunn og eier, og lågere burde vi vanlig ikke taksere arealene ved kjøp av eldre kultivert jord.

En må da være klar over at de høge oppdyrkingskostnadene ofte blir tatt for å utvide arealet for små bruk der bygningskapasitet m.v. er stor nok. Det er derfor ikke sikkert at disse kostnadene kan dekkes ved salg av slik jord som er oppdyrket som tilleggsjord for småbruk. Ved å analysere forutsetningen skulle en få klart hva en kan betale for tilkjøpt jord.

Marginal avkastingsverdi. En kan finne marginalverdien av jord ved å nytte rekneskapstall, og der gå fra gruppe til gruppe i bruksstørrelsesklassene. Denne måten har sjølsagt mange svake sider. (Ikke optimal drift, residuelt funnet jordrente, heterogene driftsforhold for bruk i hver gruppe m.v.) Spesielt må en ta omsyn til tilpassingskostnad. Tabell 2.2. viser et slikt rekneeksempel.

Tabell 2.2. Et eksempel fra Østlandets flatbygder rekneskapsåret 1958.

Kl	pi	dk	rL	e	areal	e/dekar	marg.e/ dekar
I	17 359	10 790	670	÷ 3 439	43	÷ 79,98	43,31
II	24 910	15 397	1 093	÷ 1 880	79	÷ 23,80	86,42
III	39 329	22 604	1 788	3 910	146	26,79	74,12
IV	52 184	29 133	2 332	11 544	249	46,36	93,41
V	81 775	45 146	4 394	23 500	377	62,33	107,57
VI	143 099	80 635	5 732	49 533	619	80,02	

2.2.3. Prissetting av arbeidskrafta.

Vi vil drøfte prissetting av arbeidskrafta, særlig slik vi får med spørsmålet å gjøre ved rasjonaliseringstiltak som jordskifte, sammenslåing av bruk, oppdyrking m.v. Tiltakene kan spare inn arbeidsforbruk pr. dekar og totalt for eiendommen (jordskifte) eller føre til auke i det totale arbeidsbehov (tilleggsjord, oppdyrking). Hvor høgt skal vi verdsette det arbeidet som vi sparer inn eller får i tillegg? I første omgang kan det synes som om vi bør rekne med de virkelige arbeidskostnadene, som ikke behøver være tid ganger middelkostnader på bruket. Hverken eierens eller de leides arbeidskraft er heilt fast eller heilt variabel. Det avhenger av tilgang på arbeid utenom bruket, og om en kan ta inn en mann til eller avse en mann osv. Sjøl om en i første omgang skulle synes at en mindre forandring i arbeidsbehovet ikke skulle ha noen virkning på vedkommende bruks arbeidskostnader, kan den ikke settes utenfor berekningene her.

Med den reduksjon i menneskelig arbeidskraft som det har vært i jordbruket i seinere år, virker det paradoksalt å snakke om overskott av arbeidskraft, men det er likevel ofte tilfelle på små bruk. Men heller ikke disse bruk behøver å ha for mye arbeidskraft i de travleste sesongene når innsatsen teller mest for avlingsresultatet og det økonomiske utbyttet. På større bruk kan arbeidstoppene være så vanskelige å overvinne at innsparing av arbeidsforbruk i disse sesongene har stor betydning, og utviding av arbeidsoppgavene kan være uheldig. I andre tilfelle kan auka arbeidstilgang gi dem høve til lønnsom mekanisering. Det kunne derfor komme på tale med ulike grenseverdier på arbeidet fra eiendom til eiendom, og for ulike tiltak. Men da må det være varige forandringer. Det kan lett oppstå nye muligheter og forhold etter kort tid med omlegging i drifta, utviding av mekaniseringa osv. På lang sikt blir dette usikre forskjeller, slik at det å nytte grenseverdien neppe er forsvarlig.

For å sikre at langsiktige investeringer blir lønnsomme, er det derfor rimelig å nytte den betaling for arbeidskrafta som en kan oppnå på andre arbeidsplasser.

Vi skal gi to eksempler:

(1) En står overfor ei investering som vil auke familiens totale arbeidsfortjeneste, men ikke så mye at grenseproduktets verdi kan tilsvare standardprisen. Da kan en unnlate å investere for ikke å binde arbeidskrafta til underbetalt arbeid i all framtid. Gjelder dette f.eks. oppdyrking, kan en langt mer forsvarlig redusere kostnadssida ved å rekne med redusert lønn for oppdyrkingsarbeidet, da dette skal avsluttes på kort tid.

(2) Det andre eksemplet gjelder kjøp av maskiner som reduserer familiens samla fortjeneste, men auker utbytte pr. innsatt arbeidstime. Slike investeringer er også så pass kortsiktige at en kan makte å nytte mer individuelle satser for arbeidet.

Men overser en kravet til full godtgjørelse for arbeidskrafta ved langsiktige investeringer og omforminger, kan samfunnet komme til å støtte investeringer i jordbruket, der en altså binder arbeidskraft som må nøye seg med en brøkdel i betaling mot i andre sektorer. Samfunnsøkonomisk sett burde arbeidskrafta prissettes tilsvarende den verdiskapning den kan gi i alternativ utnytting i andre næringer.

2.2.4. Kapitalisering - rentefot, prisnivå og gjennomsnittlig eiendomsrente.

Det vanlige ved avkastingsverdimetoden er å kapitalisere den gjennomsnittlige årlige eiendomsrenta. Da melder det seg straks tre spørsmål:

- (1) Valg av rentefot,
- (2) prisnivå,
- (3) eiendomsrentas gjennomsnittlige størrelse.

Ingen av disse faktorene er uavhengig av hverandre eller av formålet og må løses i nær sammenheng.

(1) Valg av rentefot avhenger av formålet med verdsettinga. Rentefoten som skal anvendes, er den som gjelder for tilsvarende sikre og like langsiktig bundne investeringer. -

Når det gjelder valg av rentefot, kommer skille mellom alminnelig og individuell verdsetting inn. Ved f.eks. jordskifte og ekspropriasjon, vil en mer alminnelig, gjennomsnittlig rentefot komme på tale. Men ved jordskifte for personlig andel i kostnader, kan det være spørsmål om å rekne med ulike grupper av eiere som låntakere og långivere, da disse vil kunne stille midler til disposisjon for ulike rentekrav. Ved kjøp og salg vil den enkelte kjøper være nødt til å undersøke hvorledes han kan skaffe pengene, og om avkastinga klarer å dekke de gjeldsforpliktelser kjøperen får. Selgeren må også spørre seg sjøl hvorledes han kan anvende pengene som blir frigitt. Den som skal verdsette, må være omhyggelig

her og skille mellom når det skal være en alminnelig takst og når de individuelle forhold har berettigelse.

Rentefoten har variert med tida, og det er her spørsmål om hvor mye framtidige plaseringer av midlene vil gi i avkasting. Ved sammenlikning av to objekt med ulike kapitalbehov, spiller rentefoten ofte ei avgjørende rolle.

(2) Prisnivået er ofte avgjørende for resultatet. Det kan komme på tale å bruke et fortidig prisnivå, f.eks. bruker de i Sveits ved skattetakster de siste 30 års gjennomsnitt. Søker en den virkelige verdien, blir det spørsmål om dagens priser eller framtidige priser. For en relativ bedømmelse trenger ikke dette alltid være avgjørende. Ved f.eks. ekspropriasjon, der ekspropriaten skal gå ut med like stor formue og inntekt som forut, vil et oppgjør etter dagens priser som regel være det prinsipielt rette. Når en part mottar for mye standskog ved jordskifte, skal skogen stå til den er hogstmoden og avvirket etter de priser som da gjelder. Når en eiendoms avkastingsverdi skal finnes, er det også spørsmål om relasjonene mellom inntekter og utgifter i framtida. Prisene som har vært kommer til å virke inn på bedømmelsen til kjøper og selger når det gjelder hva en eiendom er verd. Prisene og prisutviklingen vil også virke inn på en verdsetters bedømmelse av de framtidige priser. Men de tidligere priser kan aldri føres inn i framtida. Når en fastsetter de framtidige priser, må en bygge på sin vurdering der en nytter alle sine faglige kunnskaper. En faglig underbygd prognose bør være det som teoretisk sett best fyller de betingelser en må sette til grunnlaget en bygger prisansettelsene på. Vi skal ikke gå noe inn på de mange forskjellige måter å nytte ut tidligere priser, men det bør være viktig å kjenne til hvorledes prisene har variert gjennom tidene. For en nåtidsverdi har prisene i den nærmeste framtid naturligvis mest å si.

(3) Den framtidige gjennomsnittlige avkasting finner vi ved å korrigere for svingninger og tilfeldige variasjoner. I seg sjøl er det nesten utenkelig at en avkasting i all framtid skal være like stor, slik som vi vanlig rekner med i formelen for kapitalisering av eiendomsrenta. Der det vil være stor sannsynlighet for forandringer av slik karakter at disse bør tas med i berekningene, kan en alltid, matematisk sett, lett korrigere for det:

$$A = \frac{e_1}{(1+p)} + \frac{e_2}{(1+p)^2} + \frac{e_3}{(1+p)^3} + \dots + \frac{e_n}{(1+p)^n}$$

Når $e_1 = e_2 = \dots = e_n$, blir $A = \frac{e}{p} \left(1 - \frac{1}{(1+p)^n}\right)$ og når $n \rightarrow \infty$, blir $A = \frac{e}{p}$. Vil en dele opp i inntekter, driftskostnader og rente på den lause aktiva og variere disse i årene framover, blir

$$A = \frac{pi_1 - (dr_1 + rL_1)}{1 + p} + \frac{pi_2 - (dr_2 + rL_2)}{(1 + p)^2} + \dots$$

Det er gode og dårlige år, slik at en må bygge på gjennomsnitt. Det kan også foregå en teknisk utvikling som gjør at avlingene auker og kan bli hausta med reduserte kostnader. Det som interesserer her, er hvorledes eiendomsrenta vil forholde seg ved auke i avlinger, ved større rasjonalisering m.v. Det er ikke sikkert at dette resultat vil følge avlingsauken. Også her gjelder det at en faglig underbyggt prognose har betydning, og der de første år framover vil få den største vekt i reknestykket.

Ved et jordskifte må en passe på at også de relative eiendomsrenter for forskjellige jordstykker med omsyn til sannsynlig utvikling blir nøyaktig vurdert. F.eks. etter 30 år kan det ofte bli felt en hard dom over at et jordskifte har forfeilet målet ved at relasjonene mellom plantemark og anna utmark har gjort bruka ulike. Det blir som regel ikke tenkt over at det her allerede er passert 30 år med en heldig fordeling. Som tilbakeblikk synes 30 år å være kort i en eiendoms historie. Det samme gjelder også framover. Men på den andre sida vil kanskje den økonomiske fordel et tilpasset produksjonsapparat i en slik periode har gitt, sette bruket i stand til å møte nye tilpassinger. Å velge mindre gunstige aktuelle løsninger som det følger mindre risiko med, blir også et økonomisk spørsmål. En for pessimistisk risikobedømmelse svekker de økonomiske betingelser i framtida. Dette gjelder vel mer spørsmål om planløsning og målsetting enn sjølve verdsettinga, men disse ting er knyttet nært sammen.

2.2.5. Avkastingsverdien for små bruk.

Ikke engang de ivrigste forsvarerne for avkastingsverdien har hevdet at et småbruks avkastingsverdi synes å korrespondere med de praktiske forhold. Forskjellen mellom avkastingsverdien og markedsverdien blir så stor at den har virket urimelig for disse. Negativ avkastingsverdi kan ikke nyttes. I Sveits har Laur og Aebi forsøkt å komme utenom problemet ved å rekne ut avkastingsverdien for småbruk på grunnlag av eiendomsrenta pr. arealenhet for middelsstore bruk. Resonnementet her kan være at en bør rekne med en faktorkombinasjon som svarer til driftsmåten på større bruk. Verdsetteren forutsetter i virkeligheten en alternativ bruk av jorda. I USA sier Hudelson at bare 60 % av alle driftsenheter der kan betraktes som "forretningsmessige investeringer" og følgelig kan bli verdsatt etter avkastingsverdi-prinsippet, mens de mindre jordbruk da helst må verdsettes på grunnlag av markedsanalyser.

Neukomm (1947) holder fram at for å heve den totale arbeidsinntekt på de små bruk, må de sette inn arbeid langt over det optimale og oppnår altså liten arbeids-

effektivitet. Ved verdsetting finner han det derfor rimelig at arbeidsinnsatsen ved små bruk blir lønnet dårligere enn ved større, og dermed vil avkastingsverdien for småbrukene auke.

Et eksempel skal vise prinsippet: Jordbruket i Sveits i størrelsesklassen 2 - 4 ha hadde i gjennomsnitt 1913/42 en nasjonaløkonomisk inntekt (skyldfri inntekt + skatter) pr. arbeidsdag på 71,5 % av den tilsvarende dagsinntekt for størrelsesgruppen 15-30 ha.

Reduseres lønnene for familiens arbeid i samsvar med dette, får en naturligvis et tillegg på den residuelt funne forrentning (eller eiendomsrenta). På denne måte meiner han å kunne basere utrekning av avkastingsverdien på rekneskapsresultatene også for små bruk.

I skogbruket har noen på tilsvarende måte vært villig å forsvare underbetaling av kapitalfaktoren. De sto overfor samme problemet, at etter vanlig drift ved normal kapitalforretning, ville låge boniteter gi negative verdier for grunnen eller negativ kapitalverdi ved investeringer. Det var da de som forsøkte å forsvare en spesiell forstlig rentefot, en lågere forrentning enn for kapital innsatt i andre tilsvarende objekt. Den slutning en i dag drar, er at vedkommende produksjon bør omlegges slik at forholdet mellom inntekter og utgifter blir gunstigere. Økonomisk sett bør f.eks. grunnverdien ikke bli negativ.

Når derfor avkastingsverdien for små bruk kan bli negativ, forteller det at økonomisk sett svarer ikke drifta seg. Arbeidet kan ikke lønnes etter tariff, da det har låg produktivitet. Ved å redusere antall arbeidstimer nærmer en seg mer til optimum. Å nytte timetallet som virkelig er medgått og så redusere prisene pr. time, er på lang sikt hverken fra produksjons- eller verdsettingssynspunkt en rasjonell løsning. Dette kan mellom anna føre til overinvestering i det faste produksjonsapparatet. Det er den mulige kombineringsfaktor som er ugunstig, f.eks. er det små muligheter for mekanisering, og det er dyre bygninger pr. areal-enhet.

En kan kanskje søke en "rasjonell avkastingsverdi" ved å forutsette en mer optimal kombinasjon mellom jord og andre produksjonsfaktorer. Ved yrkeskombinasjoner og ved å nytte bruket som tilleggsjord eller til skog, kan vi få slike resultat.

Ellers bør vi slå fast at totalverdien for små bruk, målt etter avkastingsverdien, ikke bør forandres ut fra synspunktet at brukerne av disse ikke har ei økonomisk målsetting, men finner seg i en lågere lønnsomhet. Det kan føre til de samme konsekvenser som å søke å maksimalisere familiens arbeidsfortjeneste på eget bruk. - Det riktige er å påvise den negative avkastingsverdi. At småbrukerne er villig til å arbeide for låg betaling, er i tilfelle en viktig opplysning, og den høge markedsverdi for småbruk, taler for det. Men i dette tilfelle, like ens som når

samfunnet går over til ikke økonomiske støttetiltak, må en forlate reinte økonomiske målsettinger og verdiansettelser.

2.2.6. Forandringer i verdiansettelsen av små bruk i tida framover.

De fleste små bruk har i dag negativ avkastingsverdi. Det vil si at ved vanlig drift får en ikke dekning for alle utgiftene. Tar en dette som utgangspunkt for et framtidsperspektiv, kan en holde fram: Etter hvert som utsiktene for sikkert arbeid i andre næringer auker, kan det bli mer alminnelig å bedømme småbruk ut fra det disse kan gi for arbeid og kapital (nødvendigvis ikke fullt ut).

På den andre siden kunne en tenke seg at bedre økonomiske kår i det heile kunne føre til at også de små bruk kunne drives med større lønnsomhet. Men også de lang som i dag står lengst framme, som U.S.A., har de samme problemene med de små bruk. En har tvert om grunn til å tro at relativt sett vil vanskelighetene bli større. Den menneskelige arbeidskraft kan vanskelig substitueres av maskinelt utstyr, og vil i den utstrekning det skjer bli dyrere enn for større enheter. Bygningskostnader og faste kostnader i det heile må med dyktighet deles på en stor verdiproduksjon pr. arealenhet hvis drifta skal svare seg. I den utstrekning en kan snakke om en optimal driftsstørrelse, vil våre mange småbruk være langt underoptimale. Om næringa totalt sett skulle bli jamstilt med andre næringsgreiner, vil likevel alle som ligger under gjennomsnittet sjølsagt ha vanskeligheter. På den andre siden vil det på mange måter være mulig ved jordbrukspolitikken å holde liv i disse bruk, hvis dette blir satt som mål.

Det er mye som taler for at de små bruk også i framtida vil få negativ avkastingsverdi. De aktuelle eiere og kjøpere vil trulig legge større vekt på dette, da de for tida har større muligheter for godt lønnet arbeid andre steder. Å anvende disse småbruka som tilleggsjord, melder seg som alternativ. Dette fører til en ny situasjon for verdibedømmelsen av småbruk. I slike høve vil avkastingsverdien bli positiv. Avsidesliggende bruk kan tilplantes og på den måten gi positiv avkastingsverdi. Omfanget av slike forandringer kan bli større eller mindre etter kursen i jordbrukspolitikken. At de bruk som er interessert i utviding kan få hjelp til toppfinansiering av driftsbygningene, vil direkte være med å auke etterspørselen av tilleggsjord.

I den seinere tid har det vist seg at utkantsbruk som eierne flytter fra, f.eks. på Helgeland, ikke får kjøpere. Dette kan vi fortolke slik at det foregår ei forskyving i bedømmelsen av usjølstendige bruk, slik at de vil få sin pris i markedet også noe mer i overensstemmelse med avkastingsverdien.

I industristrøk, der avstanden til arbeidsplassene ikke blir lengre enn at småbrukerne kan nå dem med moped, kan småbruk bli verdsatt høgt, da eierne ikke

behøver sette inn mer enn optimalt med arbeidskraft. Arbeidet på bruket kan gi avkopling, bruket gir bustad og sysselsetter kone, barn og gamle, og de sparer barnehage, husmorferier m.v. Men etter hvert kan de stikk motsatte synspunkt få overtaket. Småbrukenes framtid er avhengig av hele næringslivet på bygdene. Oppbygging av næringer som krever faglærte arbeidere i heilårsarbeid, vil vanskelig kunne kombineres med støttebruk. Utbygginga av de sosiale trygdene gjør at arbeiderne legger mindre vekt på å beholde et lite bruk for å ha noe å falle tilbake på om arbeidsinntektene utenfor bruket skulle svikte.

Det er trulig slik at arbeidskrafta blir lite effektivt utnyttet ved yrkeskombinasjoner. Det er få som kan skaffe seg tilstrekkelig fagkunnskap og arbeidsrutine på fleire områder. Spesialutdanning og eneyrke er en viktig faktor for vår tids produktivitetssauke. For den enkelte vil mangel på spesialutdanning lett føre til større inntektssvikt enn det et støttebruk kan gi i kompensasjon.

Den aller viktigste forandring når det gjelder vurdering av verdien av støttebruk, ligger kanskje i den alminnelige økonomiske velstandsutvikling. Mange støttebruk har blitt verdsatt høgt under den forutsetning at de i vesentlig grad skulle drives av husmora, barn og halv voksen ungdom. I dag er inntektsmulighetene så gode at familien lever bra uten denne arbeidsinnsatsen av kvinner og barn. De unge kvinnene som vokser opp i dag, er ofte lite interessert i å slite med tungarbeid på et lite bruk. Stigende krav til utdanning reduserer arbeidsinnsatsen fra barn og ungdom. Avhengighet av barne- og ungdomsarbeidskraft er et alvorlig hinder for at den oppvoksende ungdom får en opplæring som setter dem i stand til å fylle sin plass i næringslivet som voksne. Slike synsmåter fra de enkelte og samfunnet vil føre til at det blir mindre interesse for de små bruk og støttebruk.

For visse driftsformer og distrikt kan det være mulig med en optimal faktor-kombinasjon for småbruk, men vilkårene slik for intensiv, spesialproduksjon er relativt begrenset.

De små bruk med negativ avkastingsverdi har hatt høgst markedsverdi uttrykt pr. dekar jord (se avsnitt 3.2.). På mange måter fører disse til vanskeligheter i verdsettingsarbeidet. Det er videre heller ikke korrespondanse mellom markedsverdien og kostnadsverdien. Dette skaper like mange problemer.

Når nybygg koster opptil flere ganger mer enn det bruket blir betalt med, forstår en den ulike utgangsstilling ulike eiere får. På grunn av at eiendommene, særlig ved generasjonsskifte, blir lågt betalt, vil den gjennomsnittlige kapitalinnsats i jordbruket bli vurdert for lågt i relasjon til investert kapital, slik at det vanskeliggjør lån til nybygg og setter nyinvesteringer i en vanskelig stilling. For låg verdsetting av eiendommene må også virke inn på produksjons-

kostnadene og produktprisene, og vil gjøre det vanskelig for dem som ved mer normale kjøp og særlig nybygging, skal ta opp konkurransen. Det ville skape ulike lettere forhold om jordbrukets lønnsomhet ble slik at jordbruket kunne forrente den virkelig innsatte kapital. Det ville da også bli mer overensstemmelse mellom de ulike verdikategorier.

Det ligger her et stadig press for å auke bruksstørrelsen. Et interregionalt fellesmarked som tar med landbruksprodukter, kan tvinge fram en produksjon som bygger på økonomiske forutsetninger. Tar mange land opp spørsmålet om mer rasjonelle driftsenheter, mekanisering og arbeidsinnsats til løsning, må omforminger tvinge seg fram hos oss. Men de fleste land i Vest-Europa subvensjonerer jordbruket, og gir støtte til langsiktige investeringer. Det er derfor et kunstig prisnivå på produktene også. Dessuten er det en sterk indre overføring av inntektene innen næringa.

2.2.7. Objektiviteten ved metoden.

Kritikken går ut på at avkastingsverdien ikke er objektiv. De valg verdsetteren tar, når det gjelder de mange ledd som går inn i reknestykket, vil virke avgjørende inn på resultatet. Med en gang en skal avvike fra standard, blir det vurderinger, der disse kan komme til å variere fra person til person. Ved mange takster, som for skatt, vil det derfor oftest være faste, detaljerte regler å gå etter. Men særlig der vi får med verdsetting å gjøre, nemlig ved ulike rasjonaliseringstiltak i jordbruket, vil det være uheldig å ta fra verdsetterne de saklige og faglige underbygde valg som kan gjøres. Ved både storleksrasjonalisering og jordskifte kan alternativene være så forskjellige at det ikke vil være rimelig å alltid å bruke de samme forutsetninger. Det måtte derfor også uhyre detaljerte og kompliserte retningslinjer til skulle en ha alt fastsatt i reglement og forordninger.

Det blir stadig innvendt at resultatet avhenger av de som får saka til avgjørelse. Det er ikke mulig å unngå det, og heller ikke noe ønskelig mål. Men det en bør sikre seg er at det blir et godt resultat. Det vil en helst oppnå ved å ha godt kvalifiserte folk til arbeidet. Vi bør satse på størst mulig kunnskap og ansvar hos verdsetterne. Skal en standardisere og skjematissiere "takstene" slik at det ikke blir valg, vil friheten til å få rimelige og rettfærdige resultater bindes, og den virkelig sakkyndige får ikke slippe til.

På den andre sida er det mulig og samtidig behov for prinsipielle retningslinjer og for tilrettelegging av kunnskapsstoff. De mest sakkyndige vil kanskje ikke divergere så mye i sine ansettelsler. En skal også huske på at verdsettinga har et praktisk formål, f.eks. ved et jordskifte, og da skal den koordineres ved valg av planløsninger osv. Binder en verdsettinga, må det også binde en i valg

av planløsninger. En unngår neppe problemene og kritikken ved å vise til at en har vært objektiv i den forstand at en har formalistisk fulgt de foreskrevne regler, hvis disse er så skjematisk at de virker uelastiske i sin tilpassing. Den dyktige fagmann vil heller unnvære en formell støtte i et slikt system.

Der det er særlig viktig at en kan vise til faste normer, og der det skal foretas mindre faglige "takster", vil det i alminnelighet være enkle regler. Men f.eks. en skattetakst gjør heller ikke krav på å angi den virkelige verdien.

Avkastingsverdien har stor betydning ved alt rasjonaliseringsarbeid i landbruket. Den kan underbygges ved større kunnskaper, og den må gi visse rimelige spillerom for subjektive ansettelse av vel kvalifiserte verdsettere. Vilkaerlig trenger den ikke være.

2.3. Den sveitsiske produksjonsinntektsmetoden.

(Rohrtragsmethode).

a) Produksjonsinntektsmetoden for å finne avkastingsverdien er fra først av utarbeidet av Laur.

Det er rettet spesiell kritikk mot å finne verdien ut fra analyse av driftsrekneskapene for et jordbruk. Det gjelder alle de tilfeldige innvirkninger for driftsform, eget arbeid, arbeidsledelse, økonomiske utgangsstilling, osv. Særlig ligger usikkerheten på kostnadssida ved produksjonen. Når en da til slutt skal kapitalisere, vil eventuelle feil bli mangedoblet. Utrekning av avkastingsverdien etter et jordbruksrekneskap har derfor møtt sterk kritikk. Et rekneskap som ikke blir holdt sammen med andre garders rekneskap, vil derfor være vanskelig å bruke.

Det sveitsiske Bauernsekretariat under Laur's ledelse satte i gang berekninger av avkastingsverdien for hele rekneskapsmaterialet med sikte på å nytte resultatene ved verdsetting.

Bruk med rekneskapstall ble gruppert etter:

- (1) bruksstørrelse og
- (2) produksjonssystem

og sammenlikninger ble gjort mellom avkastingsverdien og produksjonsinntekten pr. arealenhet. Forholdet mellom avkastingsverdien og produksjonsinntekten fikk betegnelsen avkastingsverdifaktor ($\frac{A}{p_i}$).

Når en eiendom skal verdsettes, blir oppgava å finne (1) gjennomsnittlige produksjonsinntekter med vanlig drift for denne. (2) Deretter sammenliknes eiendommen med de rekneskapsundersøkte bruk i samme bruksstørrelsesklasse og område, og dermed finner en fram til den avkastingsverdifaktor som høver for bruket. Ved

multiplikasjon av inntekt og avkastingsverdifaktor får de fram den urensa avkastingsverdien ($= p_{i_1} \cdot \frac{A}{p_{i_n}}$). Denne urensa avkastingsverdien må videre korrigeres for avvik fra rekneskapsgardenes gjennomsnitt for forhold på kostnads-sida, slike som arrondering, terrengforhold, bygningstilstand, skog osv.

Brukets individuelle egenskaper kommer til sin rett og metoden har slått igjennom i Sveits. (Se Jaggi: Methodik und Technik der Ertragswertschätzung landw. Betriebe und Grundstücke, s. 42-70 og formularet for bedømming s. 60-65). Det er sjølve forskjellen i det tekniske produksjonsgrunnlaget tilpasset ei normal drift som kommer fram ved utrekning av produksjonsinntektene. Men det gjelder her som ellers at det ikke er likegyldig om en godtar 30 eller 300 høns som passelig på et bruk når en skal fastsette de normale produksjonsinntektene. Bedømmelsen av det representative og det normale, også for produksjonsinntektene, må veies nøye av den som skal verdsette bruket. (Om en bearbeider og benytter rekneskapsmaterialet på en annen måte, burde det være like oversiktlig for vurdereren og gi like bra resultat.)

b). Utenom dette å finne eiendommens avkastingsverdi har de også en metode for å finne verdien av den ubebygde jord. Metoden består i fra heile eiendommens verdi å trekke bygningenes verdi, og bygningsverdiandelen blir gradert etter driftstype. Bygningene utgjør der en mindre andel enn etter våre rekneskaper, med en variasjon mellom 34 - 60 % av den totale avkastingsverdi for perioden 1910/40. (Bygningsverdien de bruker er avskrevet produksjonskostnadsverdi.) Som differanse får de avkastingsverdien for den ubebygde jorda. For så videre å kunne taksere de ulike jordstykker blir jorda inndelt i jordklasser.

Ut fra gjennomsnittlig avkastingsverdi for ubebygd jord blir middelklassen bestemt. Etter jordkvalitet, form, helling, vegsamband, avstand osv. blir klassene dannet. Har en da f.eks. fem klasser, gjelder det å plasere jordstykkene i disse. Da anvendes et poengsystem, der middelklassen med gjennomsnittsforhold får 100 poeng. Avvikene bedømmes da på skjønn. De er med andre ord ikke kommet lenger enn at de setter opp en heil del betydningsfulle faktorer, og bedømmer hvor mange poeng disse faktorene avviker fra gjennomsnittet. Deretter bestemmes stykkets avkastingsverdi etter formelen:

Stykkets avkastingsverdi = $\frac{A \cdot D \cdot x}{100}$, der A er den gjennomsnittlige avkastingsverdi pr. arealenhet på vedkommende eiendom, D antall poeng etter tillegg og fradrag fra gjennomsnittet (100) og x stykkets areal i samme enhet som A (Se Jaggi s. 68-70).

Det er rettet kritikk mot enhver verdsetting av isolerte enkeltstykker. De prinsipielle problem er naturligvis ikke løst ved denne metode.

2.4. Den tyske enhetsmetode.

I Tyskland benytter de en såkalt enhetsmetode for taksering av eiendommer og ubebygd jord til beskatningsformål. Som grunnlag nytter de katasterets jordbonitering og jordklassifisering, og fra katasterboka kan de for hvert jordbruk finne et såkalt jordklimaindeks (Bodenklimazahl), som korrigert angir forholdet mellom eiendommens avkastingsverdi og avkastingsverdien til et standardbruk i Sæchsen (nå Vest-Tyskland). Standardbruket har jordklimatall 100.

Etter at jordklimatallet slik er bestemt, skal også eiendommene bedømmes fra driftsmessig synspunkt. Jorda deles først i åker, hage og eng. Rothkegel (1952) inndeler de driftsmessige faktorene i:

- (1) Eiendommens deler (jord- og markslagsfordeling, bygninger, grunnforbedringer, inventar m.v.)
- (2) Bruksstorleik.
- (3) Arrondering og vegsamband (teknisk eiendomsstruktur).
- (4) økonomisk beliggenhet.
- (5) Særlige forhold.

Alle disse forhold blir bereknet eller bedømt, og så kommer de endelige, korrigerte jordklimatall, såkalte bedriftstall (Betriebs- oder Hundertsatzzahl). Dette er også et forholdstall, som går fra 100 og nedover, og for å finne verdien benyttes enda en omrekning til avkastingsverditall ("Hektarsatzzahl), som angir verdien i DM pr. hektar. Den forventa vedvarende forrentninga på standardbruket er bereknet f.eks. til 200 DM pr. hektar. (Avkastingsverdien 5 000 DM pr. hektar). Ved så å trekke fra verdien for bygninger og laus aktiva får de den ubebygde jordverdien. Nedenfor gjengis to tabeller som viser henholdsvis bygningsverdien og avkastingsverdien for ubebygd jord for ulike jordklimaindeks og ulike bruksstorleiker.

Tabell 2.3. Bygningsverdien uttrykt ved jordklimaindeks og bruksstørrelse.

Jordklima indeks	Avkastingsverdi DM pr. ha	Bruksstørrelse i ha							
		5	10	20	20	30	50	100	125
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	
15	750	1 020	660	480	420	370	330	320	
30	1 500	1 140	780	600	540	480	450	440	
50	2 500	1 300	940	750	690	640	610	600	
70	3 500	1 460	1 090	910	850	800	760	760	
100	5 000	1 700	1 330	1 140	1 080	1 040	1 000	1 000	

Tabell 2.4. Avkastingsverdien pr. ha ubebygde jord uttrykt ved jordklima- og brukstørrelse.

Jordklima indeks	Avkastingsverdi DM pr. ha	Avkastingsverdien pr. ha for ubebygde jord ved ulike brukstørrelser						
		5	10	20	50	50	100	125
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
15	750	-1 150	-440	- 80	50	140	300	220
30	1 500	- 600	120	470	530	690	700	700
50	2 500	150	860	1 320	1 340	1 430	1 500	1 520
70	3 500	890	1610	1 930	2 080	2 180	2 250	2 040
100	5 000	2 010	2720	3 080	3 200	3 290	3 560	3 380

Denne skjematiskerte metode benyttes overalt i Tyskland for å ta ut sammenlikningsbare eiendommer, som da videre benyttes for mer direkte sammenlikning med de andre bruk i området. Det siste er en tilsvarende framgangsmåte som vår egen matrikulering gjennomførte.

Denne enhetsmetoden har fått kritikk, m.a. for at den bygger for mye på de naturlige betingelsene til jorda og at de økonomiske forhold kommer for lite med i rekning. Det blir også sagt at det er urealistisk å gå ut fra et bruk og se alle i relasjon til dette. Metoden må bare betraktes som en hjelpekonstruksjon for å få med på fast måte de faktorer som de mener har betydelig innverknad. Rothkegel, som har utarbeidet metoden, holder fram at den ikke kan benyttes for de minste jordbruk. Å regne ut den ubebygde jords avkastingsverdi kan bare ha mening for middels og store jordbruk. For de mindre blir verdien negativ.

2.5. Skoggrunn og skog.

2.5.1. Innledning.

I samband med eiendomsvurdering må vi ofte verdsette kombinerte skog- og jordbrukseiendommer. For skog er det enda mindre omsetning enn for dyrka jord, og det er ingen bearbeidet statistikk som kan rettlede om den andel skogen har i salgsprisen for kombinerte jord- og skogbruk. For visse takster f.eks. odels- takst, der det er bestemt at eiendommene skal takseres etter den normale pris i området ved handel og vandel, er det likevel bestemt at skogen skal vurdrettes særskilt og etter avkastingsverdien.

Avkastingsverdien er mest vanlig benyttet, og denne, sammen med kostnadsverdien, danner det grunnlag vi vanlig benyttes i de ulike tilfelle av verdsetting.

2.4

2.5.2. Ulike avkastingsverdier.

a) Realisasjonsverdien. Her tenker vi oss alle nyttbare dimensjoner avvirket og realisert straks. Nåtidverdien blir den direkte salgsverdien for tømmeret H pluss grunnverdien G . For et q år gammelt bestand får vi:

$$v_q = H_q + G.$$

For et bestand som nettopp skal avvirket, er forutsetningene om bruken av bestandet riktig og verdien derfor korrekt. Det samme gjelder et bestand som nettopp er avvirket, idet verdien V_q ved 0 år, og før et nytt bestand er etablert = grunnverdien G . For alle bestand som ikke tenkes avvirket umiddelbart, er forutsetningene om bruksmåten ikke riktig, og verdien derfor også mer eller mindre feilaktig. Særlig stor er feilen i yngre og mellomaldrede hogstklasser når realiseringsverdien er 0 eller ganske minimal, mens verdien ved bruk på lang sikt er høy (se fig. 2.2.). Ved stratifisert vurdering (f.eks. ved driftsplanlegging og jordskifte) har denne verdikategori stor praktisk interesse.

b) Kapitaliseringsverdien. Denne verdikategori forutsetter en bruksform der skogeieren hvert år hogger en kubikkmasse som svarer til skogens aktuelle, nyttbare tilvekst. En fikserer et fast årlig hogstkvantum for all framtid og tenker seg dette hogstkvantum avsatt til konstant nettoverdi. Skogens samla verdi V bestemmes deretter beregningsmessig som i jordbruket ved enkelt å kapitalisere den framtidige konstante inntekt, i .

$$V = \frac{i}{p} \text{ (eller } A = \frac{e}{p} \text{ ; se 2.1.)}$$

Denne verdikategori egner seg dårlig for stratifisert vurdering av et enalder-skogbruk. Den må ta sikte på samlet vurdering av en heil skogseiendom, eller eventuelt stratifisert vurdering av skog som drives etter blednings- eller plukkhogstprinsippet. En skog som er mer uregelmessig sammensatt av de forskjellige aldersklasser, vil det være vanskelig å vurdere med rimelig nøyaktighet etter denne metode.

c) Bruksverdien. Av de forskjellige avkastingsverdier har en fått betegnelsen: bruksverdien. Den forutsetter at skogen drives etter en langsiktig driftsplan som opprettes på vurderingstidspunktet. I denne driftsplan spesifiseres hogstkvantum nærmere for de første f.eks. fem ti-årsperioder. Denne spesifisering foretas på grunnlag av en nøyere registrering av skogens tilstand. For de seinere perioder forutsettes skogen å gi konstant årlig inntekt. Dette er en rimelig forenkling fordi disse fjerne framtidige inntekter spiller forholdsvis liten rolle for skogens samla verdi.

Den driftsplan for et jammalderbestand, som danner grunnlag for en slik bestandvis venteverdiberegning, er i regelen produksjonstalla fra en produksjonstabell, men kan også være lokale erfaringstall eller skjønnsvis ansatte tall for unormale, f.eks. glisne bestand.

d) Venteverdien. Vi definerer venteverdien som nåtidsverdien av alle framtidige inntekter ÷ alle framtidige utgifter. Resonnementet bak en formulering av venteverdien i symboler kan f.eks. føres slik:

I et ekstraheringsskogbruk, der eieren ikke ofrer noe på skogpleien, er venteverdien av et q år gammelt bestand (hogstmodent år n)

$$V_q = H_n (1+p)^{q-n} \quad (1)$$

Det er da forutsetningen at eieren ikke kan selge grunnen etter at bestandet er avvirket.

Går vi fra ekstraheringsskogbruket over i det mest ekstensive reproduksjonsskogbruk der en stadig ikke ofrer noe på skogpleien, men hvor grunnen i framtida tenkes anvendt til skogproduksjon, kan venteverdien for et bestand skrives:

$$V_q = (H_n + G)(1+p)^{q-n} \quad (2)$$

Her står G for grunnens verdi i den framtidige skogproduksjon.

Tenker skogeieren å ta ut en del av virket i det nåværende bestand som tynninger, D , må nåtidsverdien av disse bli lagt til skogverdien. Vi får da:

$$V_q = (H_n + G)(1+p)^{q-n} + \sum_q^n D_x (1+p)^{q-x} \quad (3)$$

hvor naturligvis $q < x < n$.

Vi tar nå det siste skritt over i reproduksjonsskogbruket og innfører skogpleie. Eieren får dermed en del utgifter f som må trekkes fra:

$$V_q = (H_n + G)(1+p)^{q-n} + \sum_q^n D_x (1+p)^{q-x} - \sum_q^n f_z (1+p)^{q-z} \quad (4)$$

Her er z de tidspunkter hvor utgiftene faller. Tenker vi oss at disse utgifter faller hvert år med samme beløp, kan det siste ledd i (4) omformes til

$$\frac{f}{p} \cdot \frac{((1+p)^{n-q} - 1)}{(1+p)^{n-q}} = \frac{f}{p} (1 - (1+p)^{q-n}) \quad (5)$$

Vi får da følgende fullstendige uttrykk for avkastingsverdien eller venteverdien av et q år gammelt skogbestand i et intensivt reproduksjonsskogbruk

$$V_q = (H_n + G)(1+p)^{q-n} + \sum_q^n D_x (1+p)^{q-x} - \frac{f}{p} (1 - (1+p)^{q-n}) \quad (6)$$

Det er viktig å legge merke til at G i denne likning står for grunnens verdi i den framtidige utnyttning (se seinere), mens de andre symbolene viser til det nåværende skogbestand.

Formel (6) gir venteverdien for et bestand inklusive grunnverdien. Av forskjellige grunner - mest utrekningsmessige grunner - ønsker vi noen ganger å finne venteverdien av bestokningen eksklusive grunnverdien. Vi kan da resonnerer etter to forskjellige linjer.

(1) Vi kan hevde at bestokning og grunn er en enhet på alle tidspunkter bortsett fra tidspunktet for hovedhogst. Det er derfor bare på dette tidspunkt grunnens verdi kan sees isolert. Ut fra dette resonnement kan venteverdien deles opp som vist i formel (7).

$$V_q = \left[H_n (1+p)^{q-n} + \sum_x^n D_x (1+p)^{q-x} - \frac{f}{p} (1 - (1+p)^{q-n}) \right] + G \cdot (1+p)^{q-n} \quad (7)$$

Størrelsen i klammeparentesen gir det nåværende bestands venteverdi uten hensyn til verdien av grunnen når den blir frigjort ved år n. Det siste ledd i (7) gir grunnens nåtidsverdi under forutsetning av at hovedhogst skjer ved n års alder.

(2) Det andre resonnementet går ut på at bestokningen skal betale grunnrente i tiden fra år q til år n. Grunnverdien blir da en fast størrelse uavhengig av tidspunktet i bestandets liv når vurderingen skal finne sted.

Dette resonnement er uttrykt i symboler i formel (8)

$$V_q = H_n (1+p)^{q-n} + \sum_x^n D_x (1+p)^{q-x} - \left(\frac{f}{p} + G \right) (1 - (1+p)^{q-n}) + G \quad (8)$$

For $q = n$ går formel (8) og formel (7) over i (9).

$$V_n = H_n + G$$

Her er med andre ord venteverdi og realiseringsverdi sammenfallende.

Venteverdien kan vi også forme som en produksjonskostnadsverdi. Vi går ut fra at skogeieren tilplanter et areal med grunnverdien G. Straks etter plantinga med kulturkostnader c har det en produksjonskostnadsverdi på

$$V_0 = G + c \quad (9)$$

I løpet av q år auker denne verdi med rentes rente til

$$V_q = (G + c)(1+p)^q \quad (10)$$

Samtidig får skogeieren noen utgifter til pleie og administrasjon av skogen, primære generalkostnader som her må legges til skogverdien. Under forutsetning av årlig like store kostnader forandres produksjonskostnadsverdien til

$$V_q = (G+c)(1+p)^q + \frac{f}{p} \left[(1+p)^q - 1 \right] \quad (11)$$

I sin tid kommer inntektene av tynningene D, og vi får da:

$$V_q = (G+c)(1+p)^q + \frac{f}{p} \left[(1+p)^q - 1 \right] = \sum_0^q D_x (1+p)^{q-x} \quad (12)$$

Størrelsen G i (12) står for grunnens verdi ved bestandets anlegg, mens G i (6) står for grunnens verdi ved sluttavvirkninga. Dersom disse to verdier

faller sammen og er lik G utrechnet etter Faustmanns formel for grunnverdi

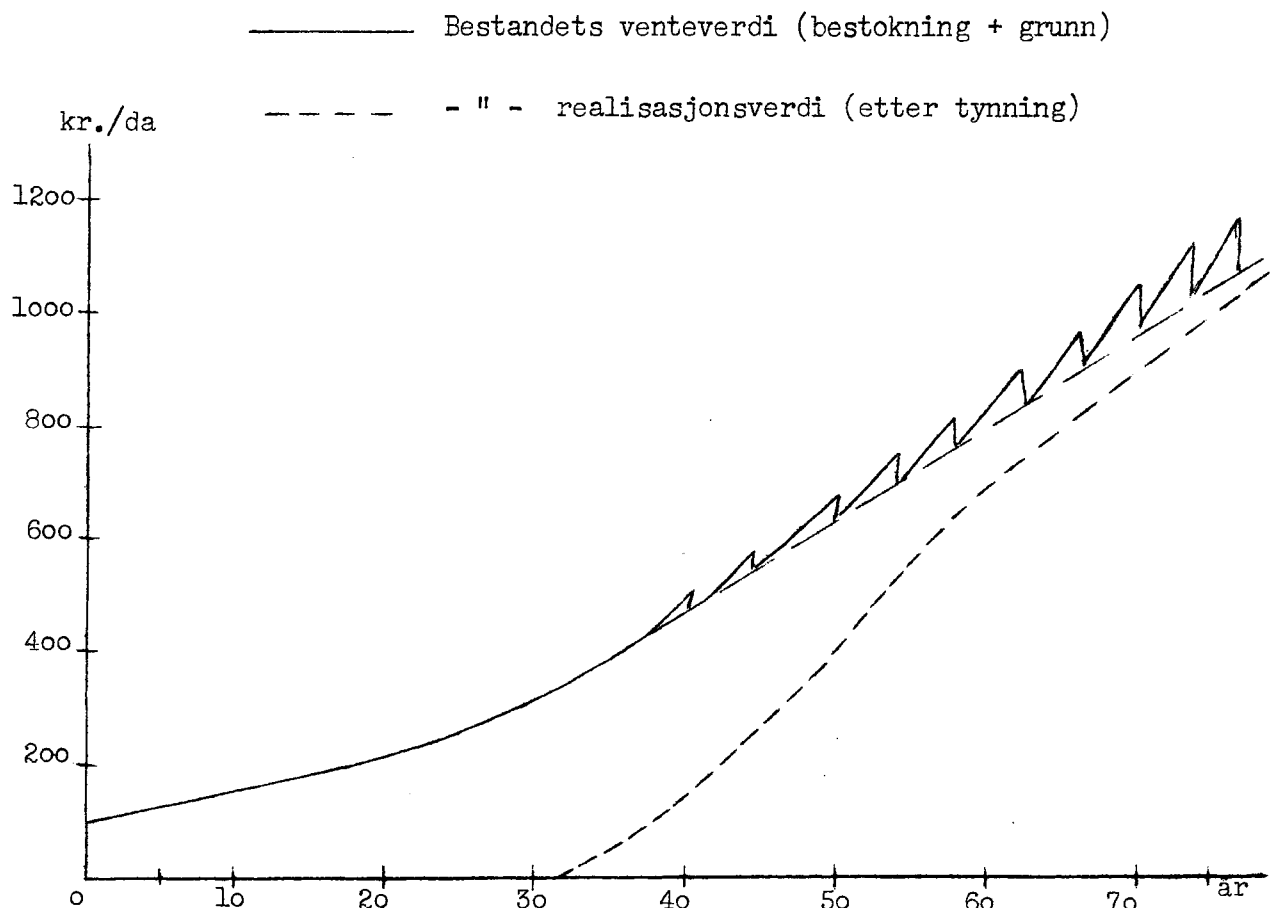
$$G = (B+c) \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n - 1} - \frac{f}{p} \quad (13)$$

der $B = H_n (1+p)^{-n} + \sum_0^n D_x (1+p)^{-x}$ (balansetall for en omløpstid)

blir verdien den samme. Det må videre være forutsetninga at symbolene på høgre side av likhetstegnet i siste formel (13) blir gitt samme verdi som de tilsvarende symboler i (6) og (12). Under disse statiske forutsetningene kan vi betrakte venteverdien både som en avkastingsverdi og en produksjonskostnadsverdi. Det er dette forhold vi gjør oss nytte av ved bruk av hjelpetabellene. (Se Jørgensen og Svendsrud (1957): Verdiproduksjonen i østnorsk granskog, og den litteratur som det der er vist til.)

I figur 2.2. er vist hvordan venteverdien av et bestand (bestokning + grunn) utvikler seg gjennom en omløpstid. Figuren forutsetter bonitet C, en basispris på granslip på kr. 80,-, driftsutgifter ca. kr. 46,- pr. m³, rentefot 0,04 og kulturutgifter kr. 70,- pr. da, videre at bestandet utvikler seg etter de norske produksjonstabellers tynningsgrad II, og at slutthogsten skjer ved 78 års alder.

Figur 2.2. Venteverdi og realiseringsverdi for bon C, tynningsgrad II: (se s.):



Grunnverdien. Vi gikk mye inn på problemene ved å finne eiendomsrenta residuelt. Når det gjelder grunnrenta og grunnverdien i skogbruket, har vi også de samme problemer, men gjerne ikledd en annen drakt.

Faustmans formel (formel 13) finner vi ved å flytte G over på venstre side av likhetstegnet i en generell kapitallikning for et skogbestand og samtidig sette kapitalverdien lik 0, eller dra den inn i grunnverdien (jfr. med fortjenesten ved utrekning av eiendomsrenta).

Kapitallikninga for investering i et skogbestand kan vi skrive slik:

$$K_0 = H_n (1+p)^{-n} + \sum_0^n D_x (1+p)^{-x} - c - (G+F) \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n} \quad (14)$$

$$G = \frac{H_n + \sum_0^n D_x (1+p)^{n-x} - c (1+p)^n}{(1+p)^n - 1} - F - K_0 \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n} \quad (15)$$

Setter vi her $K_0 = 0$, får vi en verdi for grunnen G_n , som vi kaller den statiske grunnverdi. Det enkle forhold mellom G_n , G og K_0 blir:

$$G_n = G + K_0 \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n - 1} \quad (16)$$

(Vi vet at en investering er lønnsom når $K_0 \geq 0$. Skal vi vurdere om en investering er lønnsom ut fra Faustmans formel, må svaret bli at investeringa er lønnsom dersom $G_n \geq G$). Ved utrekning av grunnverdien etter (13) får vi altså G_n og drar all fortjeneste inn i grunnverdien.

I Faustmans formel kan vi samle nettoinntektene fra bestandet på venstre side av likhetstegnet og utgiftene på høyre side. Vi kan videre erstatte G_n med G dersom vi samtidig erstatter likhetstegnet med et ulikhetstegn eller et "balansetegn":

$$\frac{H_n + \sum_0^n D_x (1+p)^{n-x}}{(1+p)^n - 1} \geq c + \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n - 1} + \frac{fg}{p} + G \quad (17)$$

Venstre side kalles det totale balansetallet (B_T) og er lik $B \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n - 1}$ der B er balansetallet for et omløp. B_T er den diskonterte sum av alle framtidige B-er.

Størrelsen G står (teoretisk) for (markeds)verdien (prisen på et slikt snauareal), men da grunnen i praksis ikke har en slik sjølstendig og fri verdistørrelse, må G oppfattes som grunnens verdi som produksjonsfaktor ved anna utnytting, vanlig lik verdien ved neste omløps skogproduksjon.

Beregningsmåte. For klarere å forstå venteverdiberegninger, skal vi ta et eksempel for østnorsk granskog. På grunnlag av produksjonstall er det satt opp balansetall. I Jørgensen og Svensrud er balansetallberegningen delt i:

- (1) normert og diskontert inntektsside og
 (2) " " " " kostnadsside.

At balansetall for inntekter er normert vil si at det er reknet med en basispris på tømmer av 1 kr./m³ og at en så har reknet ut redusert bruttopris (bruttopris ÷ kostnader pr. tre og stokk). Det er da tatt omsyn til normal dimensjonsfordeling for ulike alderstrinn, (boniteter) og for stående og felte tre. De volumproporsjonale kostnader er normert til 1 kr./m³ og tilsvarer altså nyttbar kubikkmasse i m³.

At det er balansetall forteller at disse normerte inntekter og kostnader er diskontert, til omløpets begynnelse. Tar vi i tabell 2.5. rubrikkene for stående tre og inngang ved 50 års alder, finner vi at m³/ha (og normerte kostnader) er 244, da diskonteringsfaktoren (1+p)⁻ⁿ er 0,2281 blir balansetallet for kostnader 244 · 0,2281 = 55,7. For å finne balansetallet for de felte tre, må en summere for alle tidligere tynningsuttak.

Når omløpstida er 71 år, boniteten B og basisprisen P er 80 kr., de volumproporsjonale kostnader k er 40 kr., kulturkostnadene c er 500 kr./ha og generalkostnadene f 200 kr./pr. år og hektar, blir grunnverdien eller (13);

$$G = (B \div c) \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n \div 1} \div \frac{f}{p}$$

eller omskrevet (se tabell 2.5.)

$$G = (B_i P \div B_k \cdot k) \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n \div 1} \div c \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n \div 1} \div \frac{f}{p}$$

$$= (80 \cdot 84,8 \div 40 \cdot 86,1) \frac{1,03^{71}}{1,03^{71} \div 1} \div 500 \frac{1,03^{71}}{1,03^{71} \div 1} \div \frac{200}{0,03}$$

$$= (6784 \div 3444 \div 500) \cdot 1,14 \div 667 = \underline{\underline{2570,60.}}$$

Det foreligger her muligheter for større forenkling, og en kan sette opp tabeller for venteverdi i alle aldre direkte, da vanlig slik at kulturkostnadene og generalkostnadene må trekkes fra.

Alder 0 år gir her grunnverdien og vi finner overgangen fra tabell 2.5.

$$\text{til 2.6. for } B_i \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n \div 1} = 84,8 \frac{1,03^{71}}{1,03^{71} \div 1} = 84,8 \cdot 1,14 = 97.$$

$$\text{og for } B_k \frac{(1+p)^n}{(1+p)^n \div 1} = 86,1 \cdot 1,14 = \underline{98} \text{ osv.}$$

Venteverditabellene kan for hver bonitet utarbeides for flere alternativ av rentefot, omløps-tid og prisspenning mellom store og små dimensjoner.

Rekner en med konstant forhold mellom basispriser og driftskostnader kan en naturligvis ha venteverdien i bare en rubrikk. Fordelen med inntekts- og kostnadsside er innlysende den, at en har større tilpassingsmuligheter.

Tabell 2.5. Nyttbar kubikkmasse, m³/ha (og samtidig normerte volumsproporsjonale kostnader) og normerte balansetall (diskonterte) for kostnader (B_k) og for inntekter (B_i), for bonitet B (8,3 m³/ha), tynningsgrad II, rentefot 3 %.

Alder år	Stående tre			Felte tre			Ialt		
	m ³ /ha	B _k	B _i	m ³ /ha	B _k	B _i	m ³ /ha	B _k	B _i
29	38	16,1	8,8	0,5	0,2	0,1	39	16,3	8,9
32	66	25,6	16,8	2,1	0,9	0,5	69	26,7	17,4
35	102	36,2	26,7	4,6	1,7	1,2	109	39,0	28,5
38	137	44,6	34,1	6,9	2,3	1,7	151	49,7	37,6
41	169	50,3	40,8	10,2	3,1	2,4	193	58,5	46,7
44	198	53,9	45,8	13,7	3,7	3,1	236	65,8	54,8
47	224	55,8	49,0	17,1	4,3	3,7	279	72,0	61,7
50	244	55,7	51,3	20,6	4,6	4,1	320	76,5	68,1
53	260	54,3	51,8	24,0	5,0	4,6	359	80,1	73,2
56	271	51,8	51,1	25,5	4,9	4,6	396	82,5	77,1
59	279	48,8	49,3	25,9	4,5	4,4	430	84,0	79,7
62	285	45,6	47,0	26,1	4,1	4,2	462	84,9	81,6
65	291	42,6	44,8	25,4	3,7	3,8	493	85,6	83,2
68	295	39,5	42,1	25,5	3,4	3,6	523	85,9	84,1
71	299	36,7	39,6	24,6	3,0	3,2	552	86,1	84,8
74	301	33,8	36,9	23,7	2,6	2,8	578	85,8	84,9
77	304	31,2	34,4	22,8	2,4	2,6	603	85,6	85,0
80	306	28,8	32,0	22,8	2,2	2,4	628	85,4	85,0
83	307	26,4	29,7	21,8	1,9	2,1	651	84,9	84,8
86	308	24,2	27,4	21,9	1,7	1,9	674	84,4	84,4
89	309	22,3	25,4	20,9	1,5	1,7	696	84,0	84,1
92	310	20,4	23,1	20,9	1,4	1,6	718	83,5	83,4

Tabell 2.6. Venteverdi, Tynningsgrad II, Donitet D.

Alder	Redusert bruttoverdi			Kostnader		
	Omdriftsalder, år			Omdriftsalder, år		
	71	80	89	71	80	89
0	97	94	91	98	94	90
5	112	109	105	114	109	105
10	130	126	122	132	126	122
15	151	146	141	153	147	141
20	175	169	164	177	170	163
25	203	196	190	206	197	189
30	234	226	219	237	228	218
35	267	259	250	268	257	247
40	298	288	278	297	283	271
45	326	315	304	320	305	291
50	351	338	324	338	321	305
55	367	352	336	350	330	312
60	383	365	347	362	338	317
65	399	379	357	376	348	324
70		413	384		378	345
80		435	401		398	360
85			423			380

Skoggrunnens rent

Skoggrunnens renteproblem.

Grunnrenteproblemet er tosidig. Dels er det et problem å se hvordan grunnrenta i praksis oppstår, dels er det et viktig problem å finne en praktisk brukbar metode til å bestemme grunnrenta tilnærmet riktig i de forskjellige situasjoner (se også 2.2.2.).

Når vi i en fabrikk bestemmer oss for å installere en stor og kostbar maskin, har vi på forhånd reknet ut om det er lønnsomt å skaffe oss denne maskinen. I disse beregninger har maskinen en ganske bestemt verdi, nemlig kjøpesum pluss monteringskostnader.

Er maskinen først installert, er det ofte så vanskelig å demontere og flytte den til et annet sted at verdien som salgsobjekt er minimal i sammenlikning med den opprinnelige anskaffelsespris. Hvis vi ikke vil selge heile bedriften, har vi derfor ikke annen praktisk mulighet for å få anskaffelsesprisen forrentet enn gjennom bruk av maskinen i fabrikkens produksjon.

Et slikt produksjonsmiddel som bare har verdi for eieren gjennom den "produksjonsrente" det yter, kalles et spesifikt produksjonsmiddel. For en slik maskin har eieren ikke noen reell renteomkostning, fordi han ikke kan få ved

verdien forrentet på annen måte om han innstiller produksjonen.

Men hvis det nå foreligger forskjellige muligheter for produksjon, slik at maskinen kan produsere enten vare A eller vare B? Da vil produksjonsrenten som vare B kan yte maskinen være en omkostning for varen A, fordi det at maskinen skal produsere varen A er årsaken til at den ikke kan produsere varen B.

Dette problemet er skoggrunnens renteproblem i skjematisk form. Skoggrunnen kan i regelen ikke selges uten at heile eiendommen selges. Skoggrunnen legger derfor ikke beslag på lånerente på samme måte som realisasjonsverdien av et bestand gjør det. Men skoggrunnen kan utnyttes på en rekke forskjellige måter, og når vi velger den ene, vil de andre, eller rettere den beste av de andre, virke som en omkostning for den utnytting vi velger.

Klarest trer problemet fram i spørsmålet om riktig valg av foryngelsestidspunkt for et gammelt bestand. Et slikt gammelt bestand yter en viss årlig verditilvekst som skal dekke kapital- og grunnrenteomkostningene. Grunnrenteomkostningen oppstår som følge av at grunnen kunne bli nyttet til produksjon i et nytt bestand.

Når et bestand avvirkes, vil det rekneskapsmessig si at kontoen for det nye bestand "kjøper" grunnen av kontoen for det gamle bestand. Når vi innfører en grunnverdi i omdriftsberekinga, er det i virkeligheten denne interne "salgspris" vi fastsetter. Det gamle bestand gir avkall på rentene av denne grunnverdi så lenge det blir stående. Derfor er grunnrenten en omkostning for kontoen for det gamle bestand. Er f.eks. den årlige verditilvekst i et bestand kr. 300,- og de årlige omkostninger til kapitalrente pluss fellesutgifter kr. 250,-, er det kr. 50,- igjen til å dekke grunnrenten. Hvis kontoen for de nye bestand tilbyr kr. 500,- for grunnen og eierens individuelle rentefot er 0,03, får kontoen for det gamle bestand ikke mer enn 15 kroner i renteinntekt ved å "selge" grunnen til det nye bestand. Det vil derfor være lønnsomt å vente noen år med å selge, - til det årlige overskudd går under 15 kroner.

Produksjonsrenta for det framtidige bestand som skogeieren venter å kunne få hvis han forynger et areal, må bygge på de forventninger som han stiller til den framtidige produksjon. Det er klart at disse forventninger kan være vidt forskjellige etter som skogeieren ser optimistisk eller pessimistisk på framtida. Grunnverdien, som på samme måte som kapitalverdien, kan bereknes ut fra disse forventninger, kan derfor variere innenfor vide grenser. En skogeier som ikke vil drive spekulasjon og samtidig gjerne vil unngå tap, må avpasse den utrekna grunnverdi, som bygger på forventningene om den framtidige produksjon etter et visst, fast holdepunkt. Han kan ikke bygge på sitt eget skjønn i denne sak da det kanskje er altfor optimistisk. Han kan heller ikke bygge på naboens skjønn

som kanskje er altfor pessimistisk. Det kan kunne gjøre, var å bygge på "den fornuftige kjøpers" skjønn, som et mål for den verdi grunnen har som objekt for "fornuftig" pengeplaserings.

"Den fornuftige kjøper" etterspør realkapital, bl.a. jord- og skoggrunn, som på lang sikt yter en gjennomsnittlig avkastning av kjøpesummen større enn eller lik den langsiktige lånerente. Setter vi således inn "fornuftige antakelser" for produksjon, omkostninger og priser og diskontorerer den forventede avkastning til nåtid med den aktuelle langsiktige lånerente, må vi anta at vi finner den verdi kjøperen vil tilby dersom det blir salg. (se avsnitt 3.2.)

På denne måten kan den noe svevende produksjonsrenteomkostning overføres til en mer reell kapitalrenteomkostning. En går da ut fra at det bare er "kjøperens" objektive og ikke skogeierens subjektive oppfatning av grunnens verdi som er økonomisk reell. En slik overføring har bare praktisk innhold hvis vi kan få et praktisk holdepunkt for det som ovenfor er kalt "den fornuftige kjøpers skjønn."

Når det ikke gjelder jord og skog, men f.eks. et hus, har vi et slikt praktisk holdepunkt i den alminnelige salgspris for tilsvarende hus.

Når det gjelder salgsprisen for skoggrunn, er den største vanskelighet den at skog og skoggrunn vurderes under ett, og at den samla verdi er avhengig av mange forhold som i langt høyere grad knytter seg til mengden av likvid kapital enn til skoggrunnens og skogens verdi som en produserende virksomhet.

En har da bare den mulighet å sette seg i "den fornuftige kjøpers" sted og forsøke på et faglig grunnlag og så objektivt som mulig å rekne seg til hva som vil være fornuftig å by for skoggrunn under forskjellige, gitte forutsetninger. Dette blir å vende tilbake til den subjektive produksjonsrente, men når vi er klar over metodens reelle og prinsipielle usikkerhetsmomenter og de økonomiske konsekvenser av en feilvurdering, er det sikkert den beste framgangsmåte som kan angis i dag. Vi kan si at framgangsmåten er en faglig underbygd spekulasjon, idet vi da er klar over at alle andre framgangsmåter også vil være spekulasjon, - som faglig sett er dårligere underbygd.

Ulikheter ved å finne avkastingsverdien i jordbruk og skogbruk.

I skogbruket benytter vi ofte kapitalverdien eller venteverdien som mål for produksjonens lønnsomhet. Kapitalverdien defineres som summen av nåtidsverdien av alle framtidige inntekter minus summen av nåtidsverdien av alle framtidige utgifter. Det betyr betydelig usikkerhet ved et slikt lønnsomhetsmål, fordi bestemmelsen av framtidige inntekter og utgifter nødvendigvis må være betydelig usikre. Når en

likevel holder fast ved dette lønnsomhetsmål, er forklaringa den lange produksjonstid. De tiltak som blir satt i verk i dag, har konsekvenser 60 - 100 år fram i tida.

Også i jordbruket treffer vi mange disposisjoner som har konsekvenser langt inn i framtida, f.eks. investering i bygninger og jord. Teoretisk sett må derfor også i jordbruket kapitalverdien være det riktige lønnsomhetsmål. I praksis rekner en likevel med at en gjennom avskrivninger kan omforme disse langsiktige kapitalkostnader til årlige kostnader. En går derfor både i jordbruksøkonomien og i den generelle bedriftsøkonomi i stor utstrekning inn for å benytte det årlige driftsresultat som mål for produksjonens lønnsomhet. Dette driftsresultat kan da reknes ut i prosent av investert kapital pr. anvendt arbeidstime eller pr. dekar.

Denne måten å rekne på er naturligvis bare en tilnærmet tilnærmet måte å rekne på. Den er derfor ikke eksakt, men den er likevel den mest rasjonelle måten å rekne på.

Også i skogbruket kan vi naturligvis gjennom avskrivninger, omforme de kapitalkostnader for bygninger og maskiner til årlige kostnader. Den helt overveiende del av skogbrukets kapitalkostnader knytter seg imidlertid til de store investeringer i bestokningen. Disse investeringer foregår suksessivt ved at årets tilvekst i de unge bestand oppspares i sin helhet og i de noe eldre bestand bare delvis kompenseres gjennom tynningsuttak. De verdiførskyvninger som oppstår på denne måten kan vi ikke mestre gjennom vanlige "avskrivninger" eller "oppskrivninger" som det her i regelen er tale om.

Problemet kan kanskje best illustreres ved å sammenlikne med en industribedrift der beholdningen av halvfabrikata er så stor at den direkte realiseringsverdi er mange ganger større enn det enkelte års driftsresultat, mens den potensielle verdi naturligvis er enda større. I en slik bedrift vil en korrekt vurdering til status av halvfabrikatabeholdningen - dvs. den del av bestokningen som ennå ikke er hogstmoden - være avgjørende for det årlige driftsresultats verdi som lønnsomhetsmål. Før forskningen, særlig på det vurderingsteoretiske felt, er kommet et skritt videre, er det derfor vanskelig at innsamling av rekneskapsresultater i skogbruket, med det formål å bestemme det årlige driftsresultat, kan gi resultater som passer for sammenlikning med andre næringer.

3. Markedsverdien.

3.1. Innledning.

Metoden. Markedsverdimetoden bygger på eiendomsprisene, bestemt ved den vanlige, frie markedsdanning. Det gjelder derfor å skaffe seg best/^{mulig}kjennskap til følgende:

- (1) Eiendomsprisene,
- (2) de omsatte eiendommer og
- (3) de eiendommer en skal verdsette.

Dette forutsetter at en ved sida av salgsprisene enten har statistiske opplysninger om eiendommene eller kan sjøl besøke de omsatte bruk. Opplysninger om aktuelle salg bør helst bli innsamlet og analysert. Det er særlig i slike tilfelle det kan være av større verdi å foreta en sammenlikning. Når en da har registrert de økonomiske og ikke-økonomiske faktorene for bruket som skal verdsettes, kan en finne prisen på tilsvarende bruk.

Anvendelsen. Det var Aereboe som først anbefalte markedsverdimetoden, og bare denne for eiendomsvurdering for kjøp og salg, lån, arv, ekspropriasjon og beskatning.

De som har gått inn for denne metoden, anser den normale omsetningspris som det beste verdiindeks også for eiendommer. Skal markedsprisen betraktes som en representativ verdiindeks, må bare de frie omsetninger tas med. Da skulle en få uttrykk for det frie markeds normale eiendomspris ved den rådende prissituasjonen. Det er prisbegrepet som er det sentrale i Aereboes vurderingslære. Eiendommer så vel som alle andre ting, skal få sin pris eller verdi fastsatt ved tilbud og etterspørsel.

Prinsipielt sett er det ikke mye å innvende til dette. I alle tilfelle der det er riktig utgangsstilling å spørre etter hva eiendommen er verd ved omsetning, er markedsverdien den vi helst skulle nytte. Markedsverdien skulle teoretisk bli dannet ved at kjøpere og selgere bedømmer framtidsmulighetene. Vel er det slik at under oppgangstider kan optimismen føre til høy verdsetting, og under depresjoner kan vurderingen i markedet gå i pessimistisk retning. Når vi registrerer omsetningene, får vi altså se hvorledes markedet vurderer framtidsverdien av eiendommene. Det er vurderinger i fortida en får registrert på denne måte. Hvordan markedet vil vurdere utsiktene i morgen, får vi først registrert i morgen. Vi må videre tillegge resultatene fra presumtvt lite kvalifiserte bedømme større vekt enn en vurdering av avkastningsverdien på sakkyndig basis.

Det er naturligvis riktig i dette høvet, da det er markedsprisen vi er ute etter.

Markedsprisen dannes ved at selgere prøver å oppnå ~~h~~øgst mulig pris, og kjøperne prøver å betale minst mulig - i et fritt marked. Ser en tilbake, så har situasjonen på eiendomsmarkedet i lange perioder vært eksepsjonelle, som i 30-årenes kriseår med tvangssalg, og i krigsperioden og i etterkrigsårene med maksimalpriser på omsetning av fast eiendom. I vårt land med fast jordbruksbefolkning og odels- og åsetelov, vil frie salg bli sjeldne. Ellers virker de nevnte lover og konsesjonslover, jordlov m.v. på prisene ved den såkalte frie omsetning. Etter den nye jordlov har vi fått en ny situasjon, nemlig den at staten får forkjøpsrett på de bruk som skal omsettes utenom den nærmeste slekt. Det skal derfor en spesiell velvilje til for å kunne snakke om et fritt eiendomsmarked.

Videre må det til en sammenlikning mellom de omsatte bruk og det som skal verdsettes, for å benytte markedsprisen som grunnlag for verdsetting. Når det er få salg, byr dette på store problem. Når en skal korrigere for avvikelser fra sammenlikningsbrukene f.eks. i bruksstørrelse, arrondering og bygningstilstand, vil det være vanskeligere å vite utslagetets størrelse på markedsverdien enn på avkastningsverdien. Ved markedsverdimetoden gjelder det å få greie på hvordan markedet reagerer på ulike forhold og egenskaper. Ved avkastningsverdien er det utslaget ved eiendommen i drift som er avgjørende. Da kan en stå friere med å skaffe seg et representativt materiale for sammenlikning.

Rent praktisk blir spørsmålet da om en meiner omsetningen av eiendommen i Norge er slik at et bedre undersøkt og bearbeidd statistisk materiale vil være av betydning. Noen kan finne at det å satse på spesialundersøkelser for å legge vår markedspris bedre til rette for verdsetting, ikke vil føre til praktiske resultater. Andre kan se det slik at da det har stor betydning å få større erkjennelse om verdiene, vil sjøl et avgrenset resultat ha betydning. Dette skulle vise hvordan innstillingen til problemene kan virke inn. Alt i alt kan det sies at det er ikke de prinsipielle spørsmål som avgjør om en skal nytte markedsverdimetoden. Den bør utvilsomt prinsipielt sett bli brukt i mange høve. Spørsmålet blir om den kan nyttes i praksis. Den største ulempen er at vi ikke har pålitelig nok statistikk til å gjøre oss opp ei fast underbygd mening om markedsverdien for en eiendom med visse egenskaper og en viss størrelse i et bestemt område.

3.2. Avkastingsverdien og markedsverdien.

De som ensidig har holdt på markedsverdimetoden som den eneste rette ved ett eller flere formål, har ofte betraktet avkastingsverdien som et nødvendig hjelpemiddel for å komme fram til en brukbar markedsverdi. Det har blitt understreket at det må foreligge et nært samband mellom disse to verdier. De som skal kjøpe en eiendom vil naturligvis bedømme hvorvidt den kan gi en slik avkastning at det er forsvarlig å betale det som blir forlangt. Det er da forsåvidt både inntektene og kostnadene ved jordbruksproduksjonen som blir det leddet som forbinder de to verdier. Det ble ut fra et statisk jamvektssynspunkt antatt at denne forbindelse burde betinge at for noe større og store bruk burde derfor den direkte avkastingsverdien av eiendommene korrespondere stort sett med markedsprisene.

Også andre egenskaper enn de som reint økonomisk kommer til uttrykk, kan få sin verdiansettelse på markedet. Murray sier likevel at markedsverdien for jord er ikke noe annet enn en taksering av den framtidige avkastning. Den aktuelle prisen i markedet representerer kjøpernes og selgernes vurderinger, mens avkastingsverdien representerer verditakster av takstmenn, som gir sin verdi uttrykk gjennom bedømming av produktpriser og valg av rentenivå. Kjøpere og selgere bedømmer også bevisst eller ubevisst prisforholdene.

Mellom avkastingsverdien og markedsverdien eksisterer det en reell forskjell. Markedsverdien inkluderer også det en er villig til å betale for at eiendommen ligger nær skole og kirke, at den har fin beliggenhet, at det er gode naboer osv. Disse forskjeller ved de to metoder kan gi relativt stort utslag i den totale verdisum for små bruk. Like ens er det mange som er villig til å betale for å være sin egen arbeidsgiver, ha fast arbeid på eget bruk og altså få arbeide sammen med sine egne. Når det gjelder støttebruk, har det hittil jamt over blitt sett på som en fordel at bruket gir avveksling i arbeidet og anledning til å utnytte ledige stunder. Slike ting må en forutsette influerer på markedsverdien. Og en viktig side er sikkert dette at relativt flere kan gjøre seg gjeldende på markedet når det skal omsettes mindre bruk. Lovgivningen er slik at de som kunne ha penger og interesse for å sitte med bruk uten å drive dem, ikke får komme med blant de aktuelle kjøpere. Det blir derfor helst de mindre pengesterke som konkurrerer om kjøp av bruk, og da blir det flere som ser seg muligheter for å komme seg til de minste bruk.

En oppdeling av eiendomsprisene i tre komponenter vil gi en god utgangsmodell for å forklare prisvariasjonene som funksjon av bruksstørrelsen. Det er:

- (1) bustadskomponenten,
- (2) arbeidsplasskomponenten og
- (3) investeringskomponenten.

For å gi en illustrasjon over hvorledes markedsprisen varierer med bruksstørrelsen skal vi benytte noen tall fra Statistisk Sentralbyrås salgsstatistikk for 1952 og 53. Prisen uttrykt pr. skyldmark leser vi direkte i tabellene. Men da vi her også er interessert i å vise den markerte forskjellen mellom markedsverdien og avkastningsverdien, har vi regnet om prisen til kr./dekar bebygd innmark. (Vi har regnet med at 80 % av totalsummen faller på innmark og bygninger, og at det går 20 dekar innmark pr. skyldmark.)

Tabell 3.1. Markedsprisen pr. skyldmark og dekar bebygd innmark for ulike bruksstørrelser (1952 og 1953).

Bruksstørrelse	15 da	35 da	80 da	150 da	350 da
Kr. pr. sk.m.	16 941	12 038	9 612	9 206	8 258
Kr. pr. dekar	677,5	481,5	384,8	368,3	330,3

Det er her klar nedgang i prisen pr. dekar bebygd innmark med aukende bruksstørrelse. Fra bruk på 15 dekar til bruk på 80 - 150 dekar er nedgangen nesten 50 %. De små eiendommer må derfor betales relativt høgt pr. dekar. Sammenholder vi dette med det vi veit om avkastningsverdien (for de samme år), får vi de markerte ulikheter ved små bruk og de fleste aktuelle bruksstørrelser. Først er avkastningsverdien negativ og stiger så heile tida med auka bruksstørrelse. For alle bruksstørrelser under 200 dekar vil markedsverdien ligge høgst i gjennomsnitt sammenliknet med avkastningsverdien. Noen av disse forhold kan forklares ved utrekningsmåten av avkastningsverdien. Markedsverdien tar med ansettelse av affeksjonsverdier, og gir utslag for verdiansettelser på goder som ikke blir med under en økonomisk berekning. På den andre sida er det slett ikke utelukket at markedsverdien på små bruk relativt sett vil forandre seg heller fort. Etter hvert som de sosiale forhold og utsiktene for sikkert arbeid blir bedre, er det sannsynlig at dagens erfaringer ikke vil føre til en så høg verdsetting av små bruk som arbeidskjelde. Dersom sosialpolitikken og jordpolitikken blir sterkere atskilt, slik at utsiktene for de små bruks skjebne kan bli usikrere, vil dette også redusere etterspørselen. I det heile kan eiendomsmarkedet forandre seg slik at det kanskje blir de små bruk som blir relativt minst betalt. Her kan bedre orientering om de driftsøkonomiske utsikter komme til å spille en avgjørende rolle. (Men dette veit vi ikke mye om).

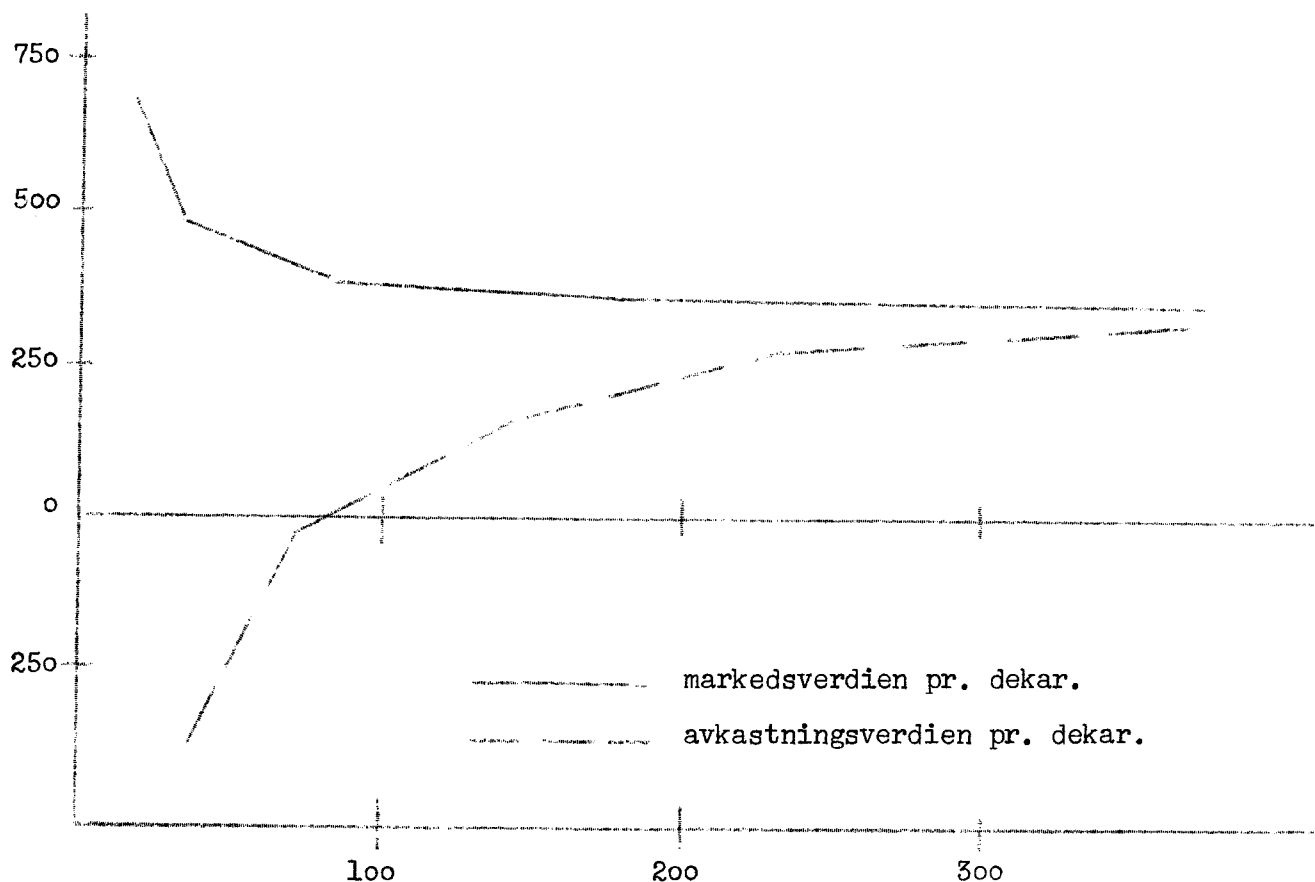


Fig. 3.1. Framstilling av gjennomsnittlig markedsverdi og avkastningsverdi pr. dekar bebygd jord uttrykt som funksjon av bruksstørrelsen.

Det er ikke mindre enn eiendommelig at to ellers like bruk, det ene med ny driftsbygning og det andre uten, blir betalt nokså likt, enda det sistnevnte må umiddelbart tilføres en bygningskapital som overstiger det første brukets totale markedspris. Slikt kan få en til å tenke på om det er rasjonelle forhold som betinger prisen i markedet. Det er mulig til en viss grad å gi begrunnelser for slike forhold. Mellom annet bør også en ny bygning bare betales etter sin bruksverdi. Er den upraktisk, for stor osv., har naturligvis produksjonskostnadsverdien ikke full aktualitet. Viktigere er det at det finnes andre eiendommer på markedet som har noe eldre bygninger, bygd under andre prisforhold og nedskrevet, som kan lettere kjøpes.

På den andre sida kan det være et overgangsfenomen på eiendomsmarkedet dette at markedet gjennomgående underbetaler så sterkt alt som ligger over gjennomsnittet i kvalitet.

Skal en finne markedsverdien for en eiendom, der bygninger, arrondering, økonomisk beliggenhet osv. avviker fra de bruk en sammenlikner med, må det korrek-sjoner til. Vil en da forsøke å støtte oppunder en markedsverdiansettelse, får en gå ut fra den oppfatning som gjelder i markedet, og ikke ens egen.

3.3. Eiendomsprisene.

Statistisk Sentralbyrå har i lang tid samlet inn oppgaver over de om-satte eiendommer og bearbeidd dette materialet for å finne gjennomsnittspriser pr. skyldmark ved frie salg for eiendommer med minst 24 øre i skyld. Blant frie salg kommer ca. 4 % av de omsatte eiendommer på bygdene, eller ca. 1 500 omsetninger pr. år. Skylda på disse 1 500 bruka utgjør ca. 13 % av skylda på alle de omsatte bruka. Dette materialet gjengis i Statistiske Meldinger og i hovedtabeller i Statistisk Årbok. Nedfor gjengis noen tall for heile riket (Finnmark unntatt, da eiendommene der ikke er matrikulert som ellers i landet).

Tabell 3.2. Skyldmarkprisene for omsatte eiendommer for heile landet.

År Skyldmark	1938 kr.	1949 kr.	1951 kr.	1953 kr.	1955 kr.	1957 kr.
Riket	5 617	10 344	10 615	13 473	15 057	17 891
kl. 1 0,24-0,50	7 913	17 631	20 956	25 979	31 661	37 904
" 2 0,51-1,00	6 612	14 309	15 340	18 299	21 813	25 605
" 3 1,01-3,00	5 898	10 432	10 466	12 910	15 179	16 834
" 4 3,01-5,00	5 023	7 952	8 284	9 912	11 796	13 126
" 5 5,01-10,00	4 896	8 076	8 053	10 349	10 561	15 447
" 6 10,01-20,00	4 728	5 562	7 327	9 676	8 417	13 936

I statistikken er skilt fra bruk som på grunn av sentral eller avsides beliggenhet, unormale skogareal, spesielle gode eller dårlige bygninger osv. kan ha fått prisene avgjørende påvirket av disse forhold. Hadde en kunnet samle bruk med f.eks. forskjellig bygningsstandard, kunne en få en første orientering om hvor-ledes markedet reagerte på bygningsforholdene. Ingen slike bearbeidelser er gjort. Det er bare berekna et grovt gjennomsnitt uttrykt ved kr. pr. skyldmark. Ikke en gang arealet er oppgitt og f.eks. fordelt på noen få grupper jordbruksareal og skog.

I andre land (f.eks. i U.S.A. og Sverige) har de foretatt spesialunder-søkelser for å finne ut noe om hvorledes markedsverdien reagerer på bruksstørrelse, jordkvalitet, økonomisk beliggenhet, bygningstilstand osv. G. Larsson (Undersökning förändring av saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden, 1953) har undersøkt

hvorledes 368 jordbruk i et område, solgt i åra 1947 - 1949, har fått salgsprisen påvirket av a) arealstørrelse, b) jordslag, c) arealstruktur (form, størrelse og hinder på de enkelte skifte), d) avstand mellom driftssentrum og skifta, e) økonomisk beliggenhet og f) bygningstilstand.

Undersøkelsen viste at salgsprisene gir større utslag for spesielle eiendomsforhold enn den verdien som er satt ved skattetakstene. Videre går det fram at en nedlagt kostnad på eiendommen for å bedre en eller flere av de ovennevnte faktorene, bare delvis gir seg utslag i salgsprisen. Dette er direkte påvist for bygningskostnadene, - og ved analogislutning for de andre faktorene. Gode eller dårlige forhold ved eiendomsfaktorane påvirker mye mindre salgsprisen enn eiendommenes avkastingsverdi. Utslagene er oppgitt kvantitativt.

Forholdet med bygningene kjenner vi fra vårt eget land, da forskjellen mellom kostnadsverdien og utslaget på markedsverdien er så stor at den uten videre faller i øynene. - Undersøkelser i U.S.A. på liknende vis som den refererte fra Sverige, har også kvantitativt angitt utslagene. De viser de samme markerte forskjeller mellom avkastingsverdi og markedsverdi, ved at markedet synes å underbetale alt som er over middels kvalitet.

Til slutt skal en nevne at det er utført undersøkelser over hvorledes de gjennomsnittlige salgsprisene har utviklet seg over tiden. (Se Aresvik og Borgan: Anskaffelse av gård). De forhold som for de norske omsetningers vedkommende er satt i søkelyset som innvirkende på eiendomsprisenes variasjon fra tid til tid er:

(1) alminnelige økonomiske forhold.

a. prisnivået og prisnivåets forandringshastighet.

b. rentenivået og lånemulighetene og

c. reproduksjonskostnaden av faste anlegg (bygninger).

(2) de økonomiske forhold i jordbruket.

(3) offentlige bestemmelser.

Det er grunn til å rekne med at også i framtida vil krones kjøpekraft være tilnærmet like stor overfor jordbrukseiendommer i fri omsetning som for varer og tjenester i sin alminnelighet. For tida ligger eiendomsprisene høgt i relasjon til engrosprisindeksen m.v. (Da arealet er minimumsfaktor i norsk jordbruk i dag, skulle det ikke være så rart om dette forhold virker til å heve prisene på jord og jordeiendommer.)

Låg rentefot vil under ellers like forhold kunne være årsak til høgere eiendomspriser. Men i alle tilfelle har både rentefoten og eiendomsprisene gått opp de siste år, slik at kortsiktig har ikke den høgere lånerenta motvirket at eiendomsprisene har steget relativt fortere enn engrosprisindeksen. I dag er

nivået for den effektive rente på langsiktige statsobligasjoner på om lag 5 % for ~~serier~~ for de seinere år. Tilstramningen på lånemarkedet kan gjøre det vanskelig å få oppta lån for aktuelle kjøpere.

Engrosprisindeksen har gått opp fra 395 i 1951 til 434 i 1955 og tilsvarende indeks for eiendomsprisene fra 398 til 565 i samme tidsrom.

4. Kombinerte metoder.

4.1. Innledning.

Som kjent har det stått strid om å bruke enten bare markedsverdien eller avkastingsverdien ved taksasjon (Aereboe 1912, Laur 1911). I dag er det heller ingen fullstendig avklaring, og det finnes dem som legger ganske ulik vekt på de to metoder. Gjennom åra har dette ført til at forkjemperne har prøvd å forfine sin egen metode.

Mange av disse har sett på saka som om det gjaldt et enten - eller, og at det ikke var plass for begge metodene. Det er derimot neppe rett å si at dette har vært slik i vårt land i den utstrekning problemene har vært diskutert. F.eks. Juvkam (1942) sier om markedsverdien: "Ellers søker en å skaffe seg andre opplysninger som måtte være tilgjengelig. Tidligere avholdte takster, leie og forpaktningssavgifter vil det alltid være av interesse å gjøre seg kjent med. De kan imidlertid være helt utjenlige for ens eget formål. Kontroll skaffer en seg ved berekning av avkastings- og eventuelt bureisingsverdien. Omsetnings-, avkastings- og bureisingsverdien skulle egentlig faller sammen eller regelmessig ikke ligge langt fra hverandre. Sjøl om vi antar at de ofte - kanskje oftest - ikke faller sammen, vil en ved berekningen av forskjellige slags verdier sikre seg mot å komme ut på viddene". Denne synsmåte er ikke fremmed hos oss. Det ligger den fare i en slik formulering at det ikke blir presisert at en i prinsipp vil være bundet til enten avkastingsverdien eller markedsverdien alt etter formålet med taksten. I praksis kan det materialet en har til å underbygge verdsettinga, føre til at en fornuftig verdsetter må gjøre seg nytte av begge metodene.

Amerikansk system. The American society of farm managers and rural appraisers har gått inn for å benytte en kombinasjon av avkastingsverdien og markedsverdien. Det er også kjent at framstående landbruksøkonomer som Hudelson og Murray anbefaler dette. Men det er neppe grunn til å påstå at dette såkalte amerikanske system er bare amerikansk. Bortsett fra dem som argumenterte ensidig for en av metodene, som noen i Tyskland og Sveits, har en i Europa hatt klart for

seg at begge metodene har sin betydning.

Amerikanerne skiller ikke mellom formålet for bruken, men sier at det er bare i overflaten og i sluttfasen at en behøver skille mellom verdiansetting for ulike formål. De foretrekker ingen av metodene, men anbefaler at en konsekvent benytter begge. Murray: Farm Appraisal (1954) s. 279 sier: " - the recommended practice is to use both methods but to give more weight to the one which^{is} better adopted to the area in question". Han legger altså ikke vekt på formålet og oppgaven, men bare på hva materiale en kan skaffe. Og da det kan være mangelfullt for begge metodene, bør en derfor benytte alt en har. Westermarck (Helsingfors Universitet) framholdt i foredrag under the eight international conference of agricultural economists, Michigan State College 1952: "In most European countries land is not a marketable commodity. -- there is only one way out of this dilemma - the net output of the field must be taken as a basis. -- In other words, we apply the principle of output value." (Oxford Univ. Press. 1953 s. 254). Murray svarte: "I have no quarrel with professor Westermarck in using a net yield, but I think he should also use market value. Let us use all the factors which make up the value in arriving at a proper index." (Oxf. Univ. Pr. 1953 s. 267-68, uthevingene her).

4.2. Den amerikanske kombinerte metode.

Basisverdi. En har lagt vekt på å vise det vilkårsslause kompromis det amerikanske systemet har tatt ved å finne både avkastings- og markedsverdien og kombinere disse på en eller annen måte ved alle verdsettinger. En av grunnene til dette er at de anbefaler først å finne en "basisverdi", som så kan korrigeres og tilpasses formålet. Slik basisverdien blir bestemt legger de vekt på en stadig sammenlikning i de ulike trinn av verdsettinga. De tekniske data skal skaffes ved kartgrunnlag, jordklassifisering og beskrivelse av bygningene og alle anlegg. Jordfigurene må slås sammen ved hjelp av en fellesnevner, f.eks. føreheter eller kr. pr. arealenhet. De prøver å plasere vedkommende eiendom i en vanligvis fem-delt skala.

Først bestemmes avkastingsverdien eller den ukorrigerede basisverdien, så sammenliknes eiendommen med andre tilsvarende eiendommer, særlig for å finne markedsverdien, og endelig korrigerer de ofte ved hjelp av reproduksjonskostnaden for bygninger. Dermed får de den endelige basisverdi.

Avkastingsverdien kan utreknes på flere måter. En måte er å foreta en 1) kapitalisering av netto forpaktningsavgift. Fra forpaktningsavgiften

trekkes da skatt på jorda, nødskrivning og reparasjoner på bygninger m.v. En annen beregningsmåte^{er}/2) å kapitalisere eiendomsrenta ved egen drift. Å finne eiendomsrenta (som differanse mellom produksjonsinntekter og driftsutgifter og renta på laus aktiva) som vi rekner for det vanlige, anser amerikanerne for å være mest usikkert. Metoden må bare nyttes der det er overveiende sjøleiere som driver, slik at disse bruka ikke kan sammenliknes med bortpakta bruk. I alle tilfelle har metoden å finne avkastingsverdien mest for seg der forpaktning er vanlig, og der jord og klima er mest avgjørende for avlingsutbyttet og eiendomsrenta. På et bruk med husdyrdrift og mye kjøpt inn for nær en storby f.eks. vil andre faktorer enn naturgrunnlaget ha mest å si. Der en kan sammenlikne sjøleierens bruk med forpakta bruk, anbefales dette, sjøl om en forpakter og en sjøleier ikke nødvendigvis vil drive likt. Har en ikke dette sammenlikningsgrunnlaget, må en rekne med de mange poster som går inn i reknestykket ved å finne driftskostnadene og renta på den lause aktiva. (Her antyder de ikke sammenlikning og utnytting av rekneskapstall).

De søker en langsiktig avkastning og prissetter produktene etter det. På samme måte søker de også en rentefot som svarer til et lengre tidsrom. Som utgangspunkt for basisverdien nyttes den funne avkastingsverdien.

Noen eksempel fra Murray's lærebok skal vise den anbefalte framgangsmåten:

Eiendomsklasse	Eiendomsklassifiseringsskjema		Avlingens forholdstall
	Kornavl. bushels/acre	f.e.	
A	> 55	> 43	81 - 100
B	45 - 54	32 - 42	61 - 80
C	35 - 44	22 - 31	41 - 60
D	25 - 34	13 - 21	21 - 40
E	< 25	< 13	0 - 20

I følgende skjema skal en så plasere tre eiendommer x, y og z i eiendomsklassene A - E (Table 1.2. s. 155).

Faktorer	Vekt	x	y	z
f.e. pr. acre		41	26	11
Avl.s forholdstall	70	76	48	18
Bygninger	15	100	70	40
Veger	5	100	75	100
Beliggenhet	10	90	50	75
Totalt, vegd gj.sn.	100	82	53	31
Eiendomsklasse		A	B	D

Det skal tas med et eksempel på oppstilling og utrekning av avkastingsverdien for eiendommen x (fra table 12.1. s. 164).

A. Inntekter.

Avling	Acre	Avl/ acre	Til jord- eieren	Estimert pris	Til jordeieren pr. acre	total
Korn, mais	56	60 bu	1/2	§ 1,00	§ 30,00	§ 1680
Havre	28	45 "	1/2	0,60	13,80	380
Kløver	28	2 tonn	1/2	12,00	12,00	335
Tun og vegger	80				15,00	120
Total	120				§ 21,00	§ 2515

B. Utgifter:

Skatter, vedlikehold etc. for jordeieren: totalt § 8,00 § 960

C. Verdsetting:

Netto til jordeieren, estimert § 13,00 § 1555
 Ujustert avkastingsverdi (5 %) § 260,00 § 31000
 Fradrag for manglende bygninger og utstyr - -
 Avkastingsverdi § 260,00 § 31000

En skulle nå kunne finne verdien av eiendommen x i forhold til verdien for eiendommer i klasse A, som en kjenner prisen på fra før.

Det er videre framholdt at det er en reell forskjell mellom avkastingsverdien og markedsverdien, og det er den verdi som tillegges distrikt, attraksjoner osv., altså verknaden av "omgivelsene" der eiendommen ligger. Beløp må legges til eller trekkes fra avkastingsverdien. Murray og Hudelson er enig i at den eneste objektive måte å taksere disse forhold er ved å studere markedsverdien, for å se hvor mye kjøperne vil legge til avkastingsverdien for disse verdier. "Omgivelsesfaktoren" kan deles i to:

- (1) Faktorer som bør gi seg utslag i driftsresultatet, men som ikke er tatt med i den vanlige berekning av avkastingsverdien. Dette gjelder beliggenhet, avstand til omsetningssteder, virkningen av kommunikasjoner og muligheter for bi-fortjeneste m.v.
- (2) Faktorer som ikke gir økonomisk utslag, men virker inn på kjøpesum og tilfredsstillende behov for eier og bruker, som fint sted, gode naboer, nær kirke og skole m.v.

Et eksempel på dette gjengis (Murray table 19.1. s. 259):

	Jordbruk x	Jordbruk y	Jordbruk z
<u>Avkastingsverdi</u>	§ 260	§ 115	§ 20
Tillegg for:			
Beliggenhet	25	10	5
Kommune	20	15	-
Attraksjoner ved eiendommen	20	-	-
Bygninger over gj.snitt	25	-	10
<hr/>			
Langsiktig markedsverdi (basis-)	350	140	35
Estimert markedsverdi 1954 ^{x)}	385	150	40

^{x)} Taksert ut fra sammenlikninger med solgte bruk i området og med taksering av naboer.

Her er nødvendigvis de ulike omgivelsesfaktorene uttrykt i penger. Men det blir framholdt at først bør en nytte graderingsskalaer uten fastsetting av beløp, da det ikke eksisterer noen presisjon her. Likevel vil den vekt en bør tillegge ulike faktorer variere fra sted til sted. Det er ellers alltid nyttig å bli minnet om at det er skjønn en foretar og ikke eksakt utrekning.

Sammenlikning. Det er sagt at ved den amerikanske metoden nyttes sammenlikning på alle trinn i verdsettinga. Men i praksis kan dette være mer eller mindre fullstendig. Framgangsmåten som er vist for å finne basisverdien etter eksempler fra Murrays lærebok skulle tvinge til sammenlikning ved jordklassifisering og eiendomsklassifisering og seinere for å finne attraksjonsverdien og andre tillegg. I sin enkleste form kan verdien finnes ved

- (1) å inventere og undersøke bruket,
- (2) finne fram til salgsprisen på bruk i omegnen, omsatt i seinere tid, og få greie på bruksstørrelse og arealenes og bygningenes kvalitet på disse,
- (3) spørre naboer, eiendomsmeglere og erfarne verdsettere i distriktet om hva de mener eiendommen og andre eiendommer er verd. På dette grunnlag takserer de eiendommer, og det blir nærmest en markedsverdi.

Bygningenes betydning ved verdsettinga. Bygningens verdi skal alltid tas i betraktning ved utrekning av basisverdien. Basisverdien er en langsiktig verdi og skal tilsvare de typiske gjennomsnittlige forhold i vedkommende område. De bestemmer bygningenes nåverdi på grunnlag av reproduksjonskostnadene ved fra-drag for verdireduksjon.

I de tilfelle at bygningene synes å være i unormal stand, foretas korreksjon av avkastingsverdien. Å dele opp avkastingsverdien i en markandel

og en bygningsandel anser de å være så vanskelig at det bør unngås. Derimot kan de dele den totale markedsverdien slik at de to delene stemmer med summen.

4.3. Andre kombinerte metoder.

Etter påvirkning av den amerikanske metoden har også forskjellige europeiske landbruksøkonomer anbefalt kombinerte metoder (jfr. Maki). Medici presiserer sterkt at markedsverdi og avkastingsverdi er det samme, og binder disse sammen ved å finne kapitaliseringsfaktoren som forholdet mellom eiendomsrenta og markedsverdien, altså $p = \frac{r}{M}$.

I realiteten er hans system fundert på markedsverdien, men ved taksering kapitaliserer han eiendomsrenta for å nå fram til verdien. Den kapitaliseringsfaktor (rentefot) han bruker, har han fastsatt ved hjelp av oppgaver over salgsprisen på omsatte bruk.

(Verdien $V_i = \frac{r_i}{p}$, der p er funnet som $\frac{r}{Mg}$, og indeksen i står for den individuelle eiendom, og g for den gjennomsnittlige.)

5. Verdsetting av bygninger og jord og kombinerings av de enkelte eiendomsdelers verdi.

5.1. Innledning.

En eiendom kan være sammensatt av dyrka mark, beite, skog og bygninger. Allerede når en skal finne verdien av jordbruksdelen, den bebygde innmarks verdi, melder problemet seg med å fordele verdien mellom de enkelte deler av eiendommen. Kjernepunktet i dette problemet er at en eiendom bør oppfattes som ei organisme og at ei oppdeling virker unormalt for totalverdsetting. Vi får da at summen av de enkelte delers verdi ikke svarer til heile eiendommens verdi. Dette gjelder sjøl om verdsettingsprinsippene er de samme, men særlig når vi finner å måtte nytte ulike prinsipp. Om bygningene er taksert etter replaseringskostnad og innmarksarealet etter markedsverdi for ubebygde jord, trenger ikke dette gi den totale eiendomsverdi vi søker. Forskjellige takster skal etter lovene bygge på markedsverdien for innmark og på avkastingsverdien for skog.

Ved en totaltakst vil vi ofte komme opp i det problemet at de to deler sammenlagt vil langt overskride den vanlige markedsverdien for eiendommen. Det er derfor ei viktig oppgave å bygge bru her. (Eks.: En eiendom i Follo med 150 dekar bra bebygd innmark og 300 dekar skog av middels bonitet og med noe glissen bestokning fikk anslått markedsverdien for innmarksdelen til 30 000 kroner (replaseringskostnadene minus nedskrivning for bygningene minst 40 000 kroner) og avkastingsverdien for skogen til 100 000 kroner. Rettslig skjønn avga totaltakst på ca. 70 000 kroner. Finn rasjonelle grunner.)

5.2. Verdsetting av bygninger.

Innføring. For det første skal vi ha klart for oss at ved verdsetting av eiendommer skal som regel verdien av eiendomsdelene utgjøre totalsummen av eiendommen. Bygningsverdien blir da å avlede fra den totale eiendomsverdi. I andre tilfelle trenger ikke bygningsverdien korrespondere med den totale verdien, men skal nyttes separat ved forsikring, avskrivning m.v.

Separat bygningsverdi. Vi nytter som utgangsmateriale for landbruksbygninger den tekniske bygningskostnaden. Gjelder det nybygning, er da bygningskostnadene det absolutte maksimum for verdien. Bare i rene unntak kan det være på tale å gå over kostnadene, som når det er vanskelig å få bygge-løve. For landbruksbygninger som følger en eiendom, vil det ikke være

aktuelt. Men straks en bygning er oppført, kan det komme på tale å verdsette den mindre enn kostnadene. Det gjelder f.eks. om en har bygd for stort, upraktisk og lite tidsmessig. For å finne kostnadsverdien kan vi nytte tre måter:

(1) Det vil være lettest først å finne kostnadene for å bygge et nytt hus som skal erstatte det gamle, og fra dette beløp trekke avskrivning. Det blir å finne det vi her kaller replaseringskostnad minus avskrivning. Når en skiller replasering fra reproduksjon, så ligger det i dette at vi forutsetter bygd et hensiktsmessig hus som skal dekke de funksjoner det gamle bør fylle.

(2) Vi kan også finne reproduksjonskostnadene (gjenanskaffelsesverdien) for et akkurat tilsvarende hus, og så trekke fra både for fysisk og økonomisk elde. Det vil være vanskeligere og oftest også mindre formålstjenlig og realistisk. Brenner for eksempel ei bygning opp, blir det aktuelt å bygge ei ny som dekker behovet nå, og ikke ei umoderne bygning med store staller, tunge tømmerkonstruksjoner osv. Store våningshus vil også bli replasert av mindre og mer moderne typer.

(3) Som en tredje måte å finne kostnadsverdien på, kan vi gå ut fra prisene den gang huset ble bygd, foreta avskrivning for fysisk og økonomisk verdi-reduksjon for åra fram til i dag, og så foreta korreksjon av sluttbeløpet for forandring i prisnivået.

Ved en slik kostnadsverdsetting av bygninger kan vi gå til de enkelte delposter som arbeidskostnader, trematerialer, jern, sement osv. Men ved totalvurdering av bygninger vil vi helst kunne gå meir direkte på sluttresultatet. Det er derfor i mange land utarbeidd indeks for bygninger slik at en ved hjelp av grunnflate eller volum for bestemte typer, standarder og tidspunkt kan få verdien. Deretter korrigerer en for avvik.

Bygningsverdien som del av en eiendom. Som vi alt er klar over, har vi ikke høve til å nytte en direkte markedsverdi for landbruksbygninger. De omsettes bare sammen med resten av eiendommen. Heller ikke kan vi med rimelig sikkerhet avgrense den del av eiendommens avkastning som tilfaller bygningene. Da står det ikke mange mulighetene igjen. En kan som en første tilnærmelse prøve å finne replaseringskostnadene minus avskrivning. Trekker en så denne fra totalverdien for eiendommen og resten er i overensstemmelse med markedsverdien eller avkastingsverdien for ubebygde jord, skulle det være et rimelig resultat. Har vi høve til å finne verdien for ubebygde jord, kan vi også gå den andre vegen og finne bygningsverdien som rest.

Eksempel: Eiendomsverdien 40 000 kroner, bygningenes replaseringsverdi 30 000 kroner og den ubebygde jords verdi 20 000 kroner. Bygningsverdien som rest blir 20 000 kroner og ubebygd jords verdi som rest blir 10 000 kroner. I dette eksemplet slår ikke heile bygningskostnaden igjennom i eiendomsverdien. Det blir derfor grunn til å foreta en reduksjon. Den konvensjonelle måte er da å redusere verdien på bygningene og den ubebygde jorda proporsjonalt.

Det er vanskelig å dele opp totalverdien på denne måten, og vi bør ikke gjøre det med mindre det er absolutt nødvendig. Vanligvis vil vi kunne unngå det, for i realiteten er det sjelden vi behøver verdiene av bygninger og jord hver for seg når det gjelder totalvurdering av eiendommene. Derimot må vi verdsette eiendommer med ulik bygningsstandard. Og da bygningskapitalen utgjør ca. 2/3 av all fast kapital i jordbruket, er det viktig å korrigere for gode eller dårlige bygninger.

Bygningsindeks og verdsetting. For driftsbygninger er det nå utarbeidd en norsk indeks (Institutt for driftslære og landbruksøkonomi og Institutt for bygningslære).

Taksten baseres på en pris pr. m² grunnflate. Indeksen har gått ut fra ei driftsbygning av vanlig type med kjeller under ca. halve bygninga og låve over heile 1. etasje. Prisen pr. m² grunnflate for denne type etter forholdet på Østlandet 1958 ligger på ca. 400 kr./m² for ei bygning med husdyrrom i mur og betong og tilsvarende for tre på ca. 380 kr./m². Bare fra 1950 til 1958 har prisen for begge typer gått opp med ca. 100 kr./m², så korreksjon for prisnivået er svært viktig.

For å kalkulere med mest mulig riktige bygningskostnader for andre typer, kan en nytte pris pr. m² golvflate, helst av ulike slag. Den samme bygningstype som nevnt ovenfor har en bygningskostnad på ca. 152 og ca. 145 kr./m² golvflate, når husdyrromma er henholdsvis av betong og tre. Dersom arealfordelinga for kjeller, 1. etasje og låve avviker mye fra standardtypen, kan en nytte enhetspriser for de ulike typer av rom i bygninga. Indeksen har uttrykt kr./m² golvflate for kjeller, fundament under låve, husdyrrom med birom (270 kr./m²), redskapsrom og overbygg, og dertil overbygg pr. m³ låvevolum. Seinere kommer også enhetspriser for de forskjellige konstruksjoner og deler.

Avskrivningstida kan totalt reknes til 50 - 60 år for nye bygninger, for eldre kan en avgjøre om den gjenværende levetida. Dersom vitale deler av et hus må fornyes, bør en være klar over at dette koster betydelig

mer enn ved nybygg. Det er slik at konstruksjonsdelene ofte forfaller til ulike tider, og f.eks. trekonstruksjoner i husdyrrom kan ha svært kort levetid.

For oppførte bygninger må vi redusere for driftsmessig tunge forhold og for unødvendig gulvflate.

For boligbygg kan vi i Ås kommune (1958) i store trekk rekne med følgende enhetspriser ved oppføring av eneboliger i 2 fulle etasjer, kr./m² gulvflate:

Kjeller	140 kroner		
1. etasje	500	"	
2. etasje	<u>460</u>	"	= <u>1 100 kroner</u>

Videre kommer tomt, veger, gardsplass, utvendige ledninger osv. i tillegg. For 1 etasjes hus blir 1. etasje 550 kr./m² gulvflate, og for 1½ etasjes 500 kr./m², for 1. etasje og 360 kr./m² nyttbar gulvflate i 2. etasje. Sentralfyr er ikke medregnet. For lågere standard, uten W.C., bad osv. må det reduseres. Avskrivningstid på bolighus kan reknes til 75 år, men for eldre hus kan en best bedømme den gjenværende avskrivningstid i hvert tilfelle.

Særlig varmeisolasjonen er ofte dårlig i eldre våningshus, og en bør redusere for hva det vil koste å få den tilfredsstillende eller legge til for de auka fyringskostnader en vil ha. - Det er spesielt ved verdsetting av eldre hus, som på mange måter har usikker levealder, usikker utnyttingsgrad, og der komforten er redusert, at det er en komplisert oppgave å vite verdien, og den bør neppe angis for eksakt. En begrunnet verdiansettelse med flere alternativ vil kunne føre fram til en avrundet verdidom.

5.3. Verdien av ubebygd jord.

I svært mange høve kan det bli spørsmål om å finne den ubebygde jords verdi som ved ekspropriasjon av tilleggsjord. Vi skal først se på jordverdien for heile eiendommer og ved tomtesalg m.v. Men det gjelder også her at det er lite å holde seg til når vi skal utlede verdien fra den bebygde jordverdi. Det å finne den ubebygde jordverdien som en differanse mellom bebygd jordverdi og bygninger, har vi alt påpekt er en unormal operasjon. Nytter vi oss av rekneskapstall, er den ansatte bygningskapital funnet som avskrevet kostnadsverdi, og representerer gjennomsnitt for et større antall eiendommer. Denne måten er anvendt til å finne jordrenta og den ubebygde jordverdien.

I mange tilfeller blir denne jordverdien negativ. Dette har ikke noen mening, da jorda ved annen bruk bør komme over null. Det er ofte vanlig å sette skogsjordsverdien som minste verdi på jordbruksjord. På kort sikt kan det være grunn til å nytte fortsatt bebygde jord i jordbruksproduksjonen sjøl om denne ikke klarer å forrente heile den investerte kapitalen, for å slite ut bygningene før en eventuell omlegging kommer på tale. Heile avkastinga til den bebygde jorda kan i en slik kort periode produksjonsøkonomisk sett falle på jorda.

I en periode med omlegging fra f.eks. mjølkeproduksjon til ensidig kornproduksjon kan det lett bli mange uutnyttede driftsbygninger i området, og både ved forpaktning og ved salg vil det bli liten forskjell i leieavgift og pris enten det er driftsbygninger eller ikke på bruka. Bygningene må en for sikkerhets skyld holde vedlike, og vedlikeholdet fører til utgifter som ikke gir tilsvarende inntekter. Tilleggsjord til et bestående bruk med nye, store bygninger betinger en nesten like høg verdi for kjøp av ubebygde jord som den det følger bygninger med.

Er det fullt behov for bygningene, som når et normalt bebygde bruk skal holdes oppe som egen driftsenhet, vil bygningene gi utslag i verdien. Er det underskott på bygninger i området, vil den ubebygde jord ha relativt låg verdi, og det kan være vansker med bortpaktning og salg av slike eiendommer.

Alt i alt bør en være klar over at innen vårt land vil bygningskostnadene jamt over vanskelig slå fullt gjennom i eiendomsverdien. En har grunn til å anta at de slår minst gjennom der det er rikelig med bygninger. Hvorledes finansieringa av driftsbygningene blir ordnet, kan også få sitt å si.

Vi har hittil betraktet verdien av ubebygde jord for all jord til en eiendom. I mange tilfelle er det spørsmål om å avstå en del av arealet til tomter, til veger, og til å omlegge bruken fra f.eks. dyrka jord til skogproduksjon.

Å bestemme verdien av et areal som en skal avstå, kan gjøres på mange måter. Ofte kan det eksistere en salgspris for tomter som vil ligge så høgt at markedsverdien (parsellverdien) vil være den aktuelle verdi. En kan også finne stykkets avkastingsverdi, som differansen i eiendomsverdien med og uten dette stykket. I enkelte tilfeller kunne det komme på tale å finne differansen i markedsverdien for eiendommen med og uten dette stykket. Denne siste metode vil sjelden bli brukt. Der det ikke gis alternativ anvendelse av jord til spesialformål, f.eks. tomter, vil den marginale avkastingsverdi ligge høgst.

Ved bruk av avkastingsverdimetoden vil en også oppnå at det fraskilte stykke og den øvrige eiendom tilsammen vil få den samme verdi som heile eiendommen.

5.4. Skog og skoggrunn.

Skogen er en viktig del av mange eiendommer. En eiendom med skog får større verdi som gardsbruk. Utover de inntekter skogen gir ved salg av tømmer og ved, gir den arbeid for folk og utnyttelse av folk i vinterhalvåret, brensel og gagnvirke. En får i det heile en sikrere og mer allsidig eiendom, der de faste utgifter kan deles på jordbruk og skogbruk. Om jordbruket likevel går opp i verdi ved at det hører skog til, synest ikke skogen å få fullt utslag i den totale verdi.

Skogen takseres særskilt. Det er naturligvis nødvendig for standsskogens vedkommende. Men skoggrunnen burde vi kunne verdsette sammen med anna jord - og delvis med tanke på ei omlegging av arealbruken mellom de ulike markslag. (Se ellers 2.5.) De viktigste grunner for den låge verdi ved omsetning av skog er følgende: konsesjonslovgivinga, jordlova, kredittgivinga og lite kjennskap til de virkelige verdiene. En gardsskog betinger også at en busetter seg på garden og driver den. Sjøl om det gjelder et ulønnsomt jordbruk, kan en ikke uten videre plante det til med skog eller vanhevde den dyrka jorda.

6. Verdsetting av ulike formål.

6.1. Innledning.

Formål. Vi har understreket at formålet ofte er avgjørende for verdsettinga i og med at vekten kan bli lagt på ulike forhold alt etter den praktiske utnytting takstresultatet skal ha. Under kapitlet om kombinerte metoder gjorde vi greie for at etter den amerikanske kombinerte metode ble det alltid utreknet en basisverdi uansett formålet, da de hevder det bare er i overflata og sluttfasen at de ulike formål betinger forandringer i beløpene.

Kalkyler. I mange sammenhenger setter vi opp kalkyler. Disse munner ikke alltid ut i en verdi, men kan bare gi oss svar på andre spørsmål, som amortiseringstid, intern rentefot osv. Men slik vi har lært investeringskalkylen å kjenne (i 2.6) uttrykker den kapitalverdien(lik venteverdien).

I den aktuelle debatt om jordanvendelsen (arealbruken) kan vi føre disse kalkylerne slik at vi finner avkastingsverdien for jord, enten til

- (1) jordbruks- eller
- (2) skogbruksproduksjon.

I slike tilfelle (og ellers) bør vi ofte skille mellom:

- (1) samfunnsøkonomiske og
- (2) bedrifts- (privat-) økonomiske kalkyler.

I form og prinsipp skiller ikke disse seg fra hverandre. Derimot vil de data som går inn i kalkylene kunne bli forskjellig. Arbeid og kapital har gjerne ulik prissetting. Det samme kan gjelde produktene p.g.a. tilskudd, import og eksport, råstoff for foredlingsindustri m.v. Mellom anna er forholdet arbeid/kapital pr. arealenhet høgst forskjellig i jordbruk og skogbruk; slik at for store arealer ville dette virke sterkt inn på verdiskapinga i andre sektordrø i samfunnet. Formålet avgjør også her når vi skal velge det samfunnsøkonomiske synet ved verdiansettelse. Mest aktualitet har det ved valg av jordpolitiske retningslinjer. Men ellers må det være av stor interesse at det samfunnsøkonomiske og bedriftsøkonomiske synet står så nær hverandre som mulig. Ved ekspropriasjoner f.eks. kan standpunktet om å ekspropriere måtte bygge på samfunnsøkonomiske kalkyler (eller verdidom), mens erstatninga må bygge på ei privatøkonomisk kalkyle.

Takst. I mange tilfelle ser en brukt ulike verdibegrep for de forskjellige takstene, som låneverdi, forsikringsverdi osv. Vi vil bruke ordet takst for å skille dem fra de tre verdikategoriene vi tidligere har behandlet: avkastingsverdi, markedsverdi og kostnadsverdi. Som grunnlag for alle slags takster har vi bruk for å finne og nytte i ulike kombinasjoner disse verdibegrepene. Vi bygger på de fundamentale verdikategoriene.

Med noe ulik vekt skal vi i det følgende gå gjennom noe om: Lånetakster, skattetakster, takster ved kjøp og salg, ekspropriasjonstakster og takster for rasjonaliseringsformål i jordbruket. Det er ellers mange slags takster, som odelstakster, branntakster osv. Spesielt for branntakster byr skogbrannforsikring på en del særforhold. I grenseområdet mellom regulerte strøk og vanlige jordbruksområder oppstår det ofte mange verdiforskyvninger etter som reguleringsplanene blir valgt.

Skjønn. Videre har det interesse å kjenne til skjønnsordninga og formulering av verdsettingsdokument. Det skal bare nevnes her. Ved ekspropriasjon presiseres skjønnsforutsetningene, og det må alltid legges vekt på skjønnsgrunnene. En verdiansettelse bør ofte avrundes, og det er et vel begrunnet resultat som har mest å si, ikke det eksakte tallet. Vi har lensmannsskjønn og rettslige skjønn (Se lov av 1. juni 1917 om skjønn, ekspropriasjonssaker og odelsløsning). Ellers spiller jordskifteretten den avgjørende rolle ved skjønn etter jordskiftelova og delvis etter jordlova.

6.2. Lånetakster.

Ved taksering av jordbrukseiendommer for lån er det spørsmål om å finne den langsiktige verdien. Det er alt som har med risiko som kommer i forgrunnen, både forhold ved eier, eiendom og priser.

Den aktuelle eier kan ha betydning for et driftslån, men for et langsiktig lån i fast eiendom gjelder det nettopp å ha sikkerhet om den aktuelle eier skulle falle fra. Det blir derfor i slike tilfelle å bedømme verdien i en gjennomsnittseiers hender.

Ved kjøp av tilleggsjord, ved utviding av bruk og samtidig oppføring av ny driftsbygning, kan toppfinansieringa bli gitt eller garantert av staten. I slike tilfelle skal det foreligge en driftsplan som viser at investeringa er forsvarlig og at eieren skulle ha forutsetninger for å klare sine gjeldsforpliktelser. Det er her meininga å satse noe på den enkelte eiers dyktighet og særinteresser, og det er mulig at et slikt syn er berettiget når staten overtar risikoen.

I U.S.A. våknet interessa for eiendomsverdsetting for alvor med de mange tvangssalg av jordbruk i 1930-åra. En del undersøkelser som ble gjort, tyder på at lånetakstene har tendens til å sette for høgt alt som ligger under gjennomsnittet i kvalitet og for lågt garder med gode jorder, bygninger osv. Det er med andre ord et utslag i samme retning som vi finner ved markedsverdien. Det er naturligvis prinsipielt sett markedsverdien som har størst interesse dersom renter og avdrag ikke blir betalt. Da kan det bli spørsmål om tvangssalg. Men det er å ønske at låntakeren eller en eventuell ettermann klarer forpliktelsene, og da er det avgjørende at eiendommens avkastingssevne står i samsvar med disse. Ut over omsynet til de mange egenskaper ved eiendommen, som åpenbart virker inn på verdien ved omsetning og drift, bør en særlig være oppmerksom på forhold som har med risiko å gjøre. Det gjelder f.eks. fare for naturkatastrofer som oversvømmelse av dyrka jord og (insektskader på skog) skredfare m.v.

Problemet med prisfall er sikkert nok størst, og det gjelder alle lånetakster. For sikkerhets skyld gir ikke låneinstitusjonene første prioritets lån til mer enn 60 %, og for høgere rente andre prioritet til 75 %. Småbruk- og bustadbanken kan gå høgere.

Men det er viktig ikke bare å gi lån der låneinstitusjonen er sikker på å få dekt sine fordringer, men lånet bør gå så høgt at låntakeren oppnår forsvarlig kapitaltilgang. Det er å avveie disse to sider som gjør det vanskelig å gi en lånetakst - og først da behøver de en takst. Både långiver og låntaker skal være tjent med den takst som blir gitt.

Ofte kan det bli spørsmål om å avgi takst etter dagens prisnivå, og så ordner låneinstitusjonen sjøl med den reduksjon som må til for å sikre mot prisfall. Men det er likevel spørsmål om å vurdere framtidsutsiktene f.eks. på det driftsmessige plan. Latente muligheter ved eiendommen (dyrkingsjord m.v.) og distriktet (kommunikasjoner, utvikling av bygdesentrum osv.) må en ta omsyn til.

Annuitetslån, lån med en lik sum for renter og avdrag hvert år, vil gå ned litt også de første åra. Sjøl langsiktige lån med små avdrag vil snart bli redusert slik at utsiktene for dekning av lånet blir større etter noen år.

Full sikkerhet under krig, ved misvekst og andre eksepsjonelle forhold kan ikke kredittinstitusjonene ha, skal de tjene til sin oppgave. Men kredittinstitusjonene kan med tanke på sin egen sikkerhet passe på at bygningene er fullverdiforsikret, og at bygninger, jord og skog blir stelt og vedlikeholdt. Som usikker del av en eiendom i denne sammenheng kan vi rekne 50 % av bygningsverdien, 30 - 50 % av anlegg i jordbruksareal og heile det skogbestand som kan avvirkes etter skogvernlova.

6.3. Skattetakster.

Skattetakster på landeiendommer spiller forsåvidt en liten rolle hos oss, og det blir ikke utført systematiske takster. I by er det takster hvert lo. år, og for verk og bruk på landet hvert 5. år. I Sverige og mange andre land er det periodisk omtaksering av jord- og skogeiendommer. Systemene er sterkt bundet til lov og reglement.

Vårt matrikkelsystem hadde opphavelig med skattlegging å gjøre. De tre omfattende matrikuleringene tok sikte på å finne den permanente grunnverdi for eiendommene, og plasere eiendommene i et rettferdig forhold til hverandre. Det har vært på tale å holde periodiske skattetakster og også å skattlegge verdauke.

Skattlegginga av både skog- og jordeiendommer er lagt om de siste år, med særbestemmelser for en overgangsperiode. Nå skal inntektene i skogbruket også skattlegges etter som de løper inn, utjamnet over 5 år. Men formuesskatten ilegges etter verdien av skogen som varig inntektskilde ved formålstjenlig drift.

Der skattlegging av fast eiendom skal drives langt, er det av stor betydning at den relative verdiansettelse er velgrunnet. Der det er periodiske takster, behøver ikke tidsintervallet for vurdering av prisnivå og verdirelasjoner være lengre enn perioden. Store svingninger blir oftest redusert.

6.4. Ekspropriasjonstakster.

6.4.1. Full erstatning.

I samsvar med § 105 i grunnlova blir jord og annen eiendom ved ekspropriasjon tatt med heimel i lov og gitt full erstatning i penger. Står det i den spesielle ekspropriasjonslov at erstatninga skal være mer enn tapet, er ikke grunnlova til hinder for det. Vassdragsreguleringslova f.eks. bestemmer et tillegg til full erstatning på 25 %.

23. oktober 1959 fikk vi lov om overføring av fast eiendom. Lova har samlet lovregler som tidligere sto i mange lover og har generelle bestemmelser:

- (1) om hva som kan eksproprieres og hva det kan eksproprieres til, og om samtykke til ekspropriasjonsinngrep,
- (2) om behandlings-(førehavings-)måten og om gjennomføring,
- (3) om skjønn og
- (4) om vederlag for ekspropriasjonsinngrep.

Etter § 22 i denne lova skal vederlag for overføringsinngrep som ikke er tidsavgrenset, settes til en sum penger en gang for alltid. I andre høve kan skjønnet sette vederlaget enten til en engangssum eller til en sum for året eller kombinere disse to måtene.

Største verdi for ekspropriaten skal erstattes. I det ligger at fastsettinga av verdien ikke er bundet til et bestemt verdibegrep, men i hvert tilfelle til det eller de kombinasjoner som gir dette korrekte resultat.

Vilkåret for at noen skal kunne kreve erstatning, er at de må avstå eiendom eller gi bruksrett m.v. Og blir det tatt noe fra en, kan en også kreve erstatning for tap på den del som blir igjen. - Ved jernbanetakstene for Flåmbanen ble det fra garden Fretheim ekspropriert grunn spesielt til kai for fylkesbåtene. Nå hadde eieren av det eksproprierte kaiområdet sjøl ei kai, og der la fylkesbåtene til. Kaia ble ikke tatt, men mesteparten av trafikken ville for ettertida falle bort, og eieren fikk erstatning for tapet av trafikkreduksjonen. Hadde den gamle og nye kai ligget på ulike eieres grunn, ville de ikke ha erstattet trafikkreduksjonen, da det var fullt høve til å bygge kai også for den eier som det ble ekspropriert fra.

I andre tilfelle blir fordeler trukket fra hos ekspropriaten, mens naboen slipper. Det gjelder f.eks. en veg som begge har fordeler av, men bare den ene avstår grunn til. Bare "særfordeler" som tilfaller ekspropriaten (og en liten gruppe naboer) kan fratrekkes erstatningsbeløpet. Men grensen mellom særfordeler, som en kan gjøre fradrag for, og alminnelige fordeler, som en ikke kan gjøre fradrag for uten å stille ekspropriaten i ei ugunstig særstilling, er nødvendigvis

temmelig ubestemt. (Se her Castberg: Statsforfatn. II s. 390: Fradrag for fordeler, som tilfaller ekspropriaten.)

Det hender at eieren har krav på erstatning om han ikke direkte taper noe ved ekspropriasjonen, nemlig når ekspropriaten tar seg rett til å være med på å utnytte en verdi, f.eks. bruke en gardsveg. Da er det vanlig at full erstatning går ut på å dekke en del av anleggskostnadene og vedlikeholdskostnadene, i samsvar med hva det ville falle på ekspropriaten om han fra først av hadde tatt del i veien.

Dersom skaden og ulempene totalt sett blir betydelig redusert, kan det gjøres ekspropriasjonsinngrep hos en annen eier eller rettshaver (sier § 6 i ekspropriasjonslova av 23/10-59).

Pris- og rentenivå. Ved taksten er prisenivået viktig, og for avkastingsverdien kommer også rentenivået til å spille avgjørende inn.

Markedsverdien er ikke bare bestemt av den aktuelle lønnsomhet og det rådende alminnelige prisnivå, men vil også avspeile kjøperes og selgeres forventninger om framtidige priser på jordbruk. Etter som dagens markedspris således inneholder et moment av framtidsvurdering, kan det være tvilsomt om takstmannen skal videre korrigere prisene ut fra egen oppfatning om framtida. Under en lågkonjunktur er markedsprisene på fast eiendom vanligvis relativt lågere enn under høgkonjunktur. Skal derfor eieren tvangsmessig avgi sin gard i lågkonjunktur, synes den aktuelle markedsverdi å være for låg til å holde bonden skadelaus. Under oppgangstider bør en også rekne med at omplasinga av midler tar noen tid, slik at eventuelle tap ved det blir medtatt i erstatninga.

Brukes avkastingsverdien, ligger ikke tilsvarende vurdering av framtida i de dagsaktuelle priser på produkt og produksjonsmiddel. Men det kan med full rett hevdes at det er de framtidige relasjoner som avgjør avkastingsverdien.

Prisene ved venteverdiberekening. Ved verdsetting av ikke hogstmoden skog ved ekspropriasjon, der venteverdien i prinsipielt sett skal benyttes, er skogøkonomene ikke avgjort av samme mening.

Howard Grøn hevder at dagens pris skal benyttes, Streyffert at gjennomsnittet i en kortere fortidsperiode gir de beste resultat. I det spesielle tilfelle med tvangsmessig avståing av ungskog ved jordskifte, er det ikke spørsmål om å få nytte de utbetalte pengebeløp til direkte erverv av tilsvarende skog. Det er videre også nok så sannsynlig at den som her skal overta ungskog, kan frykte for at det lån han må oppta i 1960 ikke vil bli dekt av det tømmer salg som kommer om 20 år. Forholdet er her tosidig tvang, både å avgi og å motta. Ved vanlig ekspropriasjon er det ensidig og da vil det være, i alle høve i høgkonjunktur, mest forsvarlig å nytte dagens prisnivå for erstatninga. Dersom det en kan nytte pengene til vil

relativt stå i samme forhold til tømmerprisene som på ekspropriasjonstidspunktet, skulle ekspropriaten være tjent med omplasing. Bare når en uten vilkårlighet kan forutsi en forskyvning i verdien mellom tømmer og andre varer og tjenester, kan det være begrunnet å korrigere dagens priser.

Det kan videre innvendes at dersom det var å finne en markedsverdi for ungskog, ville ikke den være så høy at den tilsvarte de forventninger som ga et beløp lik venteverdien utreknet etter dagens prisnivå. De aller fleste praktiske verdsetttere har resonnert slik. F.eks. i 1952 var tømmerprisen pr. m³ ca. 49 kr. og midlere pris for perioden 1913-1950 var da 22,70 kroner og en berekna midlere pris i forhold til engrosprisindeksen ca. 33 kroner. Prisen funnet ved rettlinjet regresjon, tømmerprisen $y = 0,16 x$, der x er årets engrosprisindeks ved basis 100 i 1938. (Se Solbraa (1953): Noe om venteverdiberegning av skog.) Hittil har ikke prisnivået talt mer for en slik tømmerpris enn dagens. Men det må påpeikes at her dét er to-sidig tvang, ved avståing og mottaking, kan et eksepsjonelt høgt prisnivå være betenkelig for mottakeren (i sær om denne må erstatte ungskogen med lånte penger).

Rentenivået kan drøftes på tilsvarende måte. Da det er ingen gitt å kjenne det framtidige rentenivå, vil dagens nivå fri en fra vilkårlig skjønn og vil være det en oppnår ved omplasing. Men det kan være riktig å si at en i 1953 til 1955 neppe med full rett burde heve rentefoten fra 3 % til 4,5 %, da det var inngrep utover en fri forandring som i løpet av kort tid ville senke avkastingsverdien av et gardsbruk med ca. 50 %. (Markedsverdien steg i samme tidsrom.) I realiteten er de økonomiske krefter bak rentefaktoren noe mer stabile, og forandringen i rentenivået er i disse åra blitt bevist regulert.

6.4.2. Heil eiendom.

Om ekspropriasjonen skulle gjelde en heil eiendom, skulle verdsettinga etter tidligere gjeldende oppfatning i prinsipp ikke by på noen vansker, spesielt ikke om det forelå en tilfredsstillende salgsstatistikk. Erstatninga skulle være den verdi som gjenstanden hadde i handel ogandel, dvs. den høyeste gjengse pris på stedet. En skulle altså bare gå ut fra salgsprisen på tilsvarende eiendommer. Også alle deler og fordeler som ikke gir seg utslag i avkastingsverdien, men i salgsverdien, skulle da bli erstattet. Om en på bruket hadde utført forbedringer ut over det vanlige for de omsatte eiendommer, skulle disse arbeid erstattes etter kostnadsverdien.

Ekspropriaten kunne så i tillegg kreve erstatning for kostnadene med å skaffe en ny eiendom.

Men i praksis er det ikke lett å få en tilsvarende eiendom. Dermed er det stor tvil om erstatninga kan settes til hva et nytt bruk blir betalt med.

Han må ha så mye penger at hans formues- og inntektsstilling skal være den samme eller like god etter ekspropriasjonen som før. Realverdiene må erstattes med penger, og han må finne seg i å få erstatning i et engangsbeløp. Han er naturligvis ikke nødt til å ta mot f.eks. en tilsvarende gard. (Ved reguleringa av Røssåga og Passvikelva har staten prøvd å skaffe ny jord.)

Omplasering av erstatninga. Vi har her et viktig forhold ved ekspropriasjon av heile gardsbruk: Kan en slå fast at det er mulig å nytte erstatningsbeløpet til kjøp av ny gard, må det være nok erstatning å gi tilsvarende markedsverdien.

Men kan ikke ekspropriaten få kjøpt ny gard, er det ikke nok bare å rekne ut eiendommens avkastingsverdi eller finne markedsverdien, om denne er størst og dermed si at garden er erstattet med tilsvarende beløp. Må mannen og hans familie skifte yrke, synes betydelige (og delvis uerstattelige) verdier å ha gått tapt.

Et forretningsmessig syn på at garden er bondens investeringskjelde, er ikke uttømmende. Den er primært hans arbeidsplass. Om ikke avkastinga av en eiendom vanlig gir både full forrentning og tariffmessig betaling for familiens arbeidsinnsats, kan det her bli spørsmål om å stipulere erstatninga etter full forrentning. Den særs dyktige bonde vil også tape de individuelle fortjenester hans gardsdrift og særproduksjoner gir.

Ekspropriaten kan plasere pengene i ei fornuftig, alternativ investering som rimelig lar seg realisere, f.eks. statsobligasjoner med 4-5 % p.å. i rente. Men av de 15.000 kroner på garden er f.eks. 10.000 kroner dekning av arbeidsinnsatsen, og resten, 5.000 kroner, er til forrentning. Får da mannen kapitalisert de 5.000 kroner f.eks. etter 5 %, så blir det 100.000 kroner. Primært er det gardens verdi som skal erstattes. Men her ligger nettopp usikkerheten i hva mannen kan tjene etter at garden er avstått. - Det er forskjell på om mannen ikke vil kjøpe ny eiendom, og når han ikke kan. I det siste tilfelle må han kanskje under ugunstige konjunkturer avstå sin eiendom. Han står tilbake uten arbeidskjelde. Under alle omstendigheter kan ikke plasering av penger i vanlig familiejordbruk i denne sammenheng betraktes som rein investering. Langt annerledes stiller det seg når bare et stykke blir ekspropriert. Da må bonden sies å være tjent med betaling for stykket og erstatning for større faste kostnader på den gjenværende del av eiendommen. Bonden beholder arbeidsstedet og kan utøve sitt yrke med samme dyktighet som tidligere.

Sjøl om avkastingsverdien etter gjennomsnittstall vanlig ligger lågere enn markedsverdien for våre alminneligste bruksstørrelser, finner vi svært ofte at ved ekspropriasjonstakster har de funnet at den aktuelle avkastingsverdi

betinginger høgst erstatning. Det kan sjølsagt være riktig i mange tilfelle, men hyggpigheten tyder på at det kan være oppnådd ved å bruke uriktige størrelser i reknestykket. Men ofte må vi ty til avkastingsverdien, fordi det ikke foregår noen omsetning av betydning i distriktet.

6.4.3. Del av eiendom.

Det er mest vanlig med ekspropriasjon av deler av eiendommer, det vi kaller partiell ekspropriasjon. En viser da først til kap. 2., særlig 2.2.2. og kap. 5, særlig 5.4. og 5.5.

I prinsipp skal ekspropriaten ha erstattet differansen mellom eiendomsverdien før og etter at delen er ekspropriert. Når stykker blir tatt, må ekspropriaten nytte bygninger, redskap og arbeidskraft for tilpasset drift for resten av bruket. Videre kan ekspropriasjonen føre til dårligere arrondering, ringere arealstruktur, auka kantdepresjoner, defekte grøftesystem og behov for nye vegger osv.

Heile produksjonsinntakta for det avståtte, eksproprierte området går tapt, men driftskostnadene kan gå bare delvis ned. Kostnadene med drifta ute på jordene kan til og med gå opp. Bygningskostnadene blir de samme for varighetsperioden, maskinparken den samme for ei tid, og også arbeidskrafta kan bli den samme etterpå. Det gjelder da å vite hvor mye forandringa har å si. Arbeidskrafta kan lettest bli overført til anna mer eller mindre produktivt arbeid, men sjøl den frigjorte bygningsdel bør en kunne nytte noe. En differansekkalkyle som kapitaliserer bruttoavkastinga minus direkte utsede- og gjødselkostnader, rekner ikke med at det arealreduserte bruket kan tilpasse drifta etter den nye situasjon. Det er viktig å klarlegge disse mulighetene for tilpassing.

Det stilles store krav til ei forsvarlig differansekkalkyle. Larsson (1951, Income value of marginal areas on farms) har tatt arbeidskostnader, bygningskostnader og andre kostnader og prøvd å finne yttergrensene i tid og størrelse av tilpassingene for ulike bruksstørrelser i forskjellige situasjoner. Avhandlinga bygger på rekneskapsmaterialet (i Sverige), og det viser derfor bare de generelle sammenheng. Først har han funnet avkastingsverdien ved å rekne med tilpasset drift. Det vil si at han har benyttet differansen i avkastingsverdien mellom størrelsesgruppene (utjevnet etter en teoretisk modell) i prinsipp slik vi har funnet den i tabell 2.2. Videre brukte han driftsgranskingenes kostnader og tall ved utrekning av tilpassingstapet. -

Svakheten ved en differansekkalkyle er at vi i høg grad må underbygge talla med skjønn, og dermed kan det i ekspropriasjonsretten bli diskusjon om dem, og verdiansettelsen til skjønnsretten kan derfor - mer enn rimelig - gå utenom

kalkylen. Dette kan vi kjempe mot. Har vi som utgangspunkt mer generelle verdier og bygger på økonomiske lovmessigheter og tendenser, vil det være vanskeligere å sette en faglig underbygd kalkyle heilt utenfor. Sjølsagt vil det enkelte tilfellet avvike mye fra en marginalverdi funnet ved statistiske gjennomsnittstall. Vi behøver derfor også kunnskap om de viktigste avvik (som arealstruktur, avstand m.v.) og må korrigere for disse avvik i det individuelle tilfellet.

6.5. Kjøp og salg.

De takster som blir holdt ved kjøp og salg, har i tillegg til en vanlig bedømmelse av markedsprisene enten å gi råd til selgeren ut fra hans muligheter for plasering av midlene eller råd til kjøperen om å ta i betraktning hans muligheter for å forrente beløpet, skaffe kreditt osv. Men sjølve verdsettinga bør være den samme i begge tilfelle (jfr. markedsverdien), men om (den optimistiske) selger og (den pessimistiske) kjøper kan bli enig om prisen, kan bero på deres individuelle forhold.

6.6. Verdsetting for rasjonaliseringsformål i jordbruket.

6.6.1. Innledning. På fleire og fleire områder blir det spørsmål om verdsetting for indre- og ytre jordbruksrasjonalisering. Ikke minst de tiltak som har flere ^{interessenter} ~~interesser~~, byr ofte på vanskelige økonomiske fordelingsproblemer. Så lenge en planlegger og verdsetter for den enkelte, kan de individuelle forhold komme til uttrykk. Dette gjelder i første omgang eiendommene individuelle egenskaper, men for kortsiktige tiltak kan også eierens særforhold få plass. For langsiktige forandringer bør det ofte være mindre grunn til å legge for stor vekt på den aktuelle eiers spesielle forutsetninger, interesser og ideer. Men så lenge en bare er rådgiver til den enkelte, og de disposisjoner som blir følgen, ikke krever offentlige tilskott, kreditt osv. står en fritt, og til sist blir det eieren sjøl som får avgjøre det.

Langt annerledes stiller spørsmålet seg når det blir fleire med i tiltaket (f.eks. etter Jordlova, kap. IX og X, jordskiftelova, veglova m.v.). Da må en over på et objektivt plan. Gjelder det felles kanaler, veger osv. må en finne et fordelingsgrunnlag for anleggskostnader og vedlikehold. - Vi kan nevne at det her kan teoretisk sett bli spørsmål om både markedsverdien og avkastingsverdien. Den som må eller vil avstå eiendommen like etter ei forbedring, vil bare få den erstatning for innsatsen som auka markedsverdi vil gi.

I vårt arbeid vil det som regel bli spørsmål om fordelene for eiendommene i bruk, altså må vi finne avkastingsverdidifferansen. Men da kommer vi

straks opp i dette at de eiendommer det her er spørsmål om, har ulike forutsetninger for å få fordeler av prosjektet. F.eks. vil en veg som reduserer driftsavstanden fra fleire bruk, ikke bety det samme for heste- og traktordrift. I den utstrekning vi kan si at bruksstørrelse, arrondering m.v. stiller de forskjellige bruk på lang sikt ulikt med omsyn til mekanisering, må det være rett å rekne med dette. Alle forhold som er varig knyttet til eiendommene får betydning. Vi rekner med individuelle eiendommer. Men derimot kan vi ikke pålegge en driftig og dyktig bruker større andel i kostnadene enn en som ikke utnytter de potensielle mulighetene et fellestiltak gir. Her må vi rekne med den gjennomsnittlige (eventuelt ideelle) eier og bruker. Dette gjelder så lenge det er tvang og deltaking på tvungent grunnlag. Det kan ofte hende at de mest interesserte er villig å ta større andel. Og når det gjelder statstilskott, kan staten gi til de mest trengende og til de som gjør lite ut av tiltaket eller også til tiltaket i sin helhet. Måten å stipulere og fordele tilskott har stor betydning.

Samfunnsøkonomisk målsetting er viktig. Ofte går jordpolitiske tiltak ut på å få de driftsøkonomiske mål til å falle sammen med de samfunnsøkonomiske.

Til slutt skal vi bare nevne at ved valg av individuell rentefot og investeringsprosjekt undersøker vi også likviditetskjeldene. Ved tvungne tiltak, som jordskifte, må en også her rekne med mer normale likviditetsforhold og rentebehov (for alle parter tatt under ett, eventuelt grupper av parter). - I det følgende skal vi bare drøfte noen sider ved jordlovssaker og jordskifte.

6.6.2. Jordlovssaker.

Etter lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) av 18. mars 1955, vil vi få mange direkte verdsettingsoppgaver. § 1 sier at staten skal hjelpe til at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til, blir nyttet i samfunnsgagnlig og til beste for dem som har yrket sitt i jordbruket. For å fremme dette formålet kan staten ved kjøp, forkjøp og ekspropriasjon (og ved andre virkemidler) skaffe jord og beite - om nødvendig med tillegg av skog og retter -.

(1) til reising av nye bruk som er store nok til å gi eieren med familie trygge økonomiske kår,

(2) til utviding av mindre bruk.

Etter § 6 skal fylkeslandbruksstyret og jordstyra prøve å få rimelige salgstilbud på eiendom, og hjelpe til med å få i stand forkjøp (jfr. § 10) og ekspropriasjon (jfr. § 20) og arbeide ut planer for hvorledes jorda skal nyttes. § 10 gir hovedregelen for når fylkeslandbruksstyret kan nytte forkjøpsretten til jord og retter, når disse går over til ny eier ved salg, arv, skifte og tvangssalg.

Verdsettingsarbeidet melder seg ved kjøp, forkjøp og ekspropriasjon, og ved tildeling av oppkjøpte eiendommer (jord, bygninger osv.) til de nye eiere. Følgende tilfelle kan være aktuelle:

- (1) Utviding av eldre bruk ved:
 - a) tillegg av dyrka jord oppkjøpt som del av eller som heilt bruk,
 - b) tillegg av beite, for det enkelte bruk eller i fellesskap med andre,
 - c) tillegg av skog eller anna mark for oppdyrking, beitekultur eller som gardsskog eller fellesskog.
- (2) Reising av nye bruk.
- (3) Skogplanting på dyrka mark, enten på heile bruk eller del av bruk.

Når det gjelder tilleggsjord, er det to **sider**:

- (1) Verdsetting av eiendommene og eiendomsdelene som fylkeslandbruksstyrene (staten) kjøper.
- (2) Verdsetting av de eiendommer og deler som de selger; f.eks. ved at jorda blir solgt til en eller fleire bønder, våningshuset til en utenforstående osv.

Om formidlinga av slike jordreserver skal la seg forsvare, avhenger i høg grad av den balanse de kan oppnå i summene for oppkjøpte og solgte deler. Et underskott her må staten dekke. Og hvor langt staten der vil gå, avhenger av mange forhold.

Frivillige salg. Lova sier at de virksomme organ skal få til rimelige salgstilbud. For å ta standpunkt til det, gjelder det prinsipielt å sammenlikne med normale markedspriser (jfr. kjøp og salg). Behovet for tilleggsjord og stedlige forhold kan gi grunner for høgere tilbud, men overpris kan også skade for seinere kjøp.

Forkjøp. Prinsipielt sett kan forkjøp sammenliknes med ekspropriasjon. Men det er straks fleire forhold som gjør at erstatninga bør være mindre, og spesielle omsyn til ulemper og omplaseringsvansker faller bort. Forkjøp kommer på tale når eiendommer skal overdras, og får eieren det samme beløp som ved salg til en annen kjøper, skulle det ikke være objektive grunner til overpris ved salg til staten.

Men det kan være at et høgt tilbud er stimulert for å få eiendomsprisen opp ved forkjøp, og det kan også være at salgssummen har vært satt lågt til en fjern slektning, god venn eller for å hindre at nabo skulle bli den eneste som ville kjøpe. I alle tilfelle har begge parter, selger og staten, rett til å få en takst. § 14 siste avsnitt lyder: "Dersom kjøpesummen for ein eigedom som staten nyttar forkjøpsrett til, ikkje svarer til verdet av eigedomen, kan både seljaren og fylkeslandbruksstyret krevje at vederlaget blir fastsett ved skjønn."

Slik regelen er formet, rammer den alle tilfelle der prisen ligger over verdien, sjøl om denne prisen er fullt reell. Men det skal mye til å gå utenom et reelt pristilbud. For så vidt må vi se på regelen som en ekspropriasjonsartet bestemmelse, for å unngå overpris ved forkjøp.

Ellers kan det bli spørsmål om ytinger, i visse høve også kår, skal verdsettes i penger og omgjøres. Når forkjøpsretten blir nyttet overfor en kjøper, har kjøperen krav på vederlag for de utlegg han har hatt i samband med eiendoms-overføringa og til vanlig drift og vedlikehold av eiendommen, om han ikke har tilsvarende inntekt av eiendommen i den tida han har hatt rådighet over denne.

Ekspropriasjon. I de tilfelle at en etter jordlova nytter ekspropriasjon, gjelder ingen spesielle bestemmelser for erstatning. De vanlige prinsipp for ekspropriasjon gjelder, og verdien blir fastsatt av skjønnsretten.

6.6.3. Jordskiftesaker.

Jordskifte hos oss er utført etter lov om jordskifte av 22. des. 1950 og er følgende:

- (1) Ombytte av jord i teigsblanda områder.
- (2) Deling av jord og herligheter i sameie.
- (3) Kombinert deling og ombytte i områder der somme råderetter er delt, og andre er felles, og grunnen er enten delt eller felles.

Samtidig med disse gjøremål kommer planlegging og/eller gjennomføring av investeringer i veger, huseflytting, kanalisering, steinrydding m.v. for å få full eiendomsutforming med funksjonsdyktige eiendommer.

- (4) Ordninger av bruken.
- (5) Avløsning av bruksretter.

Den spesielle måte verdsettinga er blitt utført på, er å sette en verdi (grad) på hvert enkelt stykke. Det er nettoutbyttet eller avkastingsverdien til stykke som skal fastsettes. Men et jordstykke har ikke noen sjølstendig avkastingsverdi, men verdien avhenger av den eiendom det tilhører. Det riktigste ville derfor være å verdsette heile eiendommene før og etter omforminga, og den verdiauke som da kom fram, kunne danne grunnlag for kostnadsfordelinga.

Ved gradering av det enkelte jordstykket blir en tvunget til å se bort fra den spesielle eiendommen det har tilhørt eller blir tillagt, og rekne med en gjennomsnittseiendom i området. Men om vi skulle verdsette heile eiendommer for jordskifteformål, måtte vi trulig også skjematisk se bort fra de midlertidige individuelle forhold. Men spesielt avstandsforandringer og arronderingsforbedringer kunne bli verdsatt ved totalverdsetting, men ikke ved gradering før skifteplanen er lagt.

Noen få forhold ved gradering skal videre nevnes:

- a) De relative verdiforhold er mest avgjørende, har det vært hevdet fra gammelt. Relasjonene forandrer seg med tida.
- b) Ved standpunkt til oppdyrking, skogplanting osv., til bytte mellom jord pluss dyrkingstilskott og oppdyrka jord, er det likevel spørsmål om de absolutte verdiene.
- c) Avstanden og andre ikke arealbundne faktorer kan forandres under skiftet. Slike forhold kan vi ikke forsvarlig ta inn i graden.
- d) Den høgste potensielle verdien som rimelig kan oppnåes, bør legges til grunn. Det er særlig viktig å få vite hvem det er som skal ta kostnadene og ha fordelene ved skogplanting, oppdyrking m.v. enten den som eide stykket før eller den som får det etter jordskiftet.
- e) Den marginale avkastingsverdi vil ved ombytte gi stykkets absolutte verdi. Hvert areal kan vi se på som om det er det grensearealet som en gjennomsnittseiendom må avgi eller motta. I relasjon til en slik verdi tar en også standpunkt til om kultiveringsarbeid er lønnsomme.

Verdsettinga er sjølsagt et middel til å nå målet som er ny eiendomsplan. Og ut fra det forholdet må en også bedømme framgangsmåten. Og for å få størst mulig verdiauke for heile skiftefeltet, må vi med den frihet som eierforholda gir, legge jordstykkene til de bruk som gjør mest ut av dem.

Verdsetting av servitutter har også stor betydning.

L i t t e r a t u r.

- Aebi, E. (1937): Die Bewertung der landwirtschaftlichen Kleingewerbe. Forschungen auf dem Gebiete der Wirtschaftswissenschaften des Landbaus. Festgabe für Ernst Laur, s. 311-321, Brugg.
- Aereboe, Fr. (1912): Die Taxation von Landgütern und Grundstücken. Berlin.
- Aresvik, O. og Borgan, S. (1955): Anskaffelse av gård. Bondens Håndbok, s.518-555. Oslo.
- Bjerke, Kjeld (1950): Omsetningen og salgspriser for landejendomme 1902 - 1942. Landejendomme solgt i fri handel. Kjøbenhavn.
- Fastighetsvärdering. (1956): Samlingsverk. Svenska Teknologförening, Stockholm.
- Goltz, v.d. (1882): Landwirtschaftliche Taxationslehre. Dritte Aufgabe, Berlin 1903.
- Gries, Josef (1930): Die Wertermittlung des Grund und Bodens für die Zwecke der wirtschaftlichen Zusammenlegung der Grundstücke. Diss.Koblenz.
- Hjelm, L. (1956): Undersökning rörande jord- och skogbrukets relativa lönsamhet. Meddelande från Jordbrukets Utredningsinstitut, nr.2, Stockholm.
- Hudelson, Robert (1945): The American System of Farm Appraisal in Theory and Practice. - Journal of the American Society of Farm Managers and Rural Appraisers. April, pp. 44-48. Storm Lake.
- Jaggi, Ernst (1945): Methodik und Technik der Ertragswertbestimmung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke. Diss. Zürich. Brugg.
- Jørgensen, F. og Svendsrud, A. (1957): Verdiproduksjonen i østnorsk granog. Meddelelser fra Det norske Skogforsøksvesen nr. 48, s. 221-283.
- Jørgensen, F. (1956): Konkurransforholdet mellom jord og skogbruk sett i relasjon til den nye jordloven. Norsk Skogbruk nr. 13.
- Juvkam, O. (1942, 1943): Noe om bonitering og taksering. Tidsskrift for det Norske Utskiftningsvesen, s. 269-285 og 333-356.
- Larsson, G. (1951): Income Value of Marginal Areas on Farms. Kungl. Tekniska Högskolans handlingar nr. 52, Stockholm.
- " (1952): Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden. Kungl. Lantbruksakademiens Tidsskrift, s.330-350. Stockholm.
- Laur, E. (1911): Grundlagen und Methoden der Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft. Berlin - 2.Aufl. Berlin 1928.

- Medici, G. (1953): Principles of Appraisal. Bologna.
- Mäki, Antti (1956): Grunddragen i jordbrukets värderingslära. Landbrukets driftsökonomi, s. 179-241, Stockholm.
- Murray, W.G. (1954): Farm Appraisal, Ames.
- Neukomm, Willy (1947): Untersuchung über die Anwendbarkeit der Rohertrags⁴⁴ methode bei der Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe unter Berücksichtigung ihrer besonderen soziologischen und ökonomischen Verhältnisse. Diss. Zürich. Bern.
- Nielsen, N.P. (1951): Takstboken. Centralforeningen for Norges Sparebanker og Den Norske Bankforening, Oslo.
- Rothkegel, Walter (1952): Landwirtschaftliche Schätzungslehre. 2 Aufl. Stuttgart.
- Schjødt, Magne (1955): Hva er min eiendom verd ved ekspropriasjon, Oslo.
- Solbraa, T. (1951): Litt om venteverdiberegning av skog. Meldinger fra Utskiftningsdirektoratet, 22.s.
- Øvstedal, S. (1956): Fastsetting av arealbruken ved eigedomsutforming. Norsk tidsskrift for jordskifte og landmåling, s.115-137.
-