

# Arbeidsnotater

S T A T I S T I S K S E N T R A L B Y R Å

Dronningensgt. 16, Dep, Oslo 1. Tlf.\*(02) 41 38 20

IO 77/5

4. februar 1977

## OMSETNING AV FASTE EIENDOMMER I 1975 EN PRØVEUNDERSØKELSE

av

Alfred Gustafson

### INNHOLD

	Side
1. Innledning .....	1
2. Bakgrunn og formål .....	1
3. Kjennemerker og definisjoner .....	1
4. Oppgaveinnhenting. Omfang, frafall, kvalitet .....	4
5. Resultater av prøveundersøkelsen .....	6
5.1. Overdragelser etter omsetningsmåte .....	6
5.2. Overdragelser av eiendomsrett etter eiendomstype .....	9
5.2.1. Jord- og skogbrukseiendommer .....	10
5.2.2. Boligeiendommer .....	13
5.2.3. Fritidseiendommer .....	16
5.2.4. Andre eiendommer .....	17
5.3. Overdragelser etter landsdel og fylke .....	17
5.4. Overdragelser av bruksrett ved bygsel eller feste .....	20
6. Enkelte resultater jamført med annen statistikk .....	20
7. Vurdering av metode og resultat .....	22
V e d l e g g	
1. Meddelelser fra Det statistiske Centralbureau .....	24
2. Skjema for oppgaver over tinglyste hjemmelsoverganger .....	25
3. Rundskriv til ordføreren .....	26
4. Rettledning .....	27
5. Oppgaveskjema for tilleggsopplysninger .....	29

*Ikke for offentliggjøring. Dette notat er et arbeidsdokument og kan siteres eller refereres bare etter spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Synspunkter og konklusjoner kan ikke uten videre tas som uttrykk for Statistisk Sentralbyrås oppfatning.*

## 1. INNLEDNING

Statistisk Sentralbyrå får hvert år oppgaver fra tinglygingskontorene over tinglyste hjemmels- overganger for fast eiendom. Dette materialet er tradisjonelt nyttet til å beregne den gjennomsnittlige skyldmarksverdien. Det er også gjort forsøk på å utnytte materialet bedre. Som ledd i dette arbeidet er det gjennomført en prøve på å innhente tilleggsopplysninger fra kommunale organer, om eiendommer som var omsatt i 1975.

Resultatene av prøven var det meningen å nytte under det videre arbeid med å bygge ut eiendomsstatistikken, samtidig som de gir en del nye opplysninger om eiendomsomsetningen i prøveåret.

## 2. BAKGRUNN OG FORMAL

Beregninger av den gjennomsnittlige skyldmarksverdi for vanlige jordbrukseiendommer i fri omsetning er utført i henhold til retningslinjer gitt av Finansdepartementet i sirkulære av desember 1850. Offisielle tall er gitt fra og med 1852 i speciedaler pr. skylddaler (senere omregnet til kroner pr. skyldmark, som var gjeldende enheter fra 1873).

Retningslinjene er gjengitt i Meddelelser fra Det statistiske Centralbureau, 1885, jfr. vedlegg 1.

Grunnlagsmaterialet er rapporter fra sorenskriverne om tinglysning av alle faste eiendommer som er solgt eller på annen måte er overdratt til annen eier, dvs. alle tinglyste hjemmelsoverganger vedrørende fast eiendom. For herredene i Finnmark fylke og for alle bykommunene ble det tidligere gitt summariske oppgaver over tallet på omsatte eiendommer og samlet beløp. Etter kommunereguleringene fra 1950-årene blir det gitt spesifiserte oppgaver også fra noen bykommuner, både for byens tidligere landdistrikt og den tidligere bykjernen.

Selv om dette omfattende materialet fra tinglygingsvesenet i den senere tid er gruppert og bearbeidd noe mer enn tidligere, blir materialet relativt dårlig utnyttet fordi en ikke har fått tilstrekkelige opplysninger om den enkelte eiendom og overdragelse.

I Sverige og Danmark er det utviklet en omfattende statistikk, som bygger på rapporter om tinglysning, mens en her i landet har savnet både midler og hjemmel for en liknende utvikling av denne statistikken. Forsøket på å innhente tilleggsopplysninger for 1975 var basert på frivillig bistand fra kommunene. Opplegget ble gjort så enkelt som mulig for at flest mulig av kommunene skulle delta.

Formålet med undersøkelsen var således både å få kjennskap til kommunenes muligheter for å gi opplysninger og å få bedre kjennskap til tinglygingsmaterialet. Det var spørsmål både om å gruppere dette materialet etter omsetningsmåte og eiendomstype m.v. og å se hvilke gjennomsnittlige priser eller "beløp" materialet kunne gi. Dette skulle gi bakgrunn for en videre utbygging av statistikken.

Spørsmålet om å gjenta undersøkelsen i større eller mindre omfang leilighetsvis eller regelmessig var avhengig av kommunenes reaksjoner, hvilke resultater en oppnådde, og av mulighetene for å kunne innhente tilleggsopplysninger på annen måte.

## 3. KJENNEMERKER OG DEFINISJONER

### 3.1. Kjennetegn som rutinemessig blir rapportert fra tinglygingskontorene

Dette gjelder tid, sted, identifikasjon, matrikkelskyld og beløp. Jfr. vedlegg 2.

Tid gjelder tidspunktet for innføring i dagboken, og er i rapportene som regel gitt som kvartal og år. Unntaksvis blir rapporter gitt månedsvis. Datoen for dagboksnotering kan avvike mer eller mindre både fra datoen på kjøpekontrakten og fra tidspunktet for faktisk utøvelse av eierrådighet. Unntaksvis kan dette være lang tid.

Sted gjelder eiendommens beliggenhet, i rapportene kommunen. Som regel ligger eiendommen eller eiendommene i en kommune, men en overdragelse kan også omfatte to eller flere eiendomsenheter beliggende i to eller flere kommuner. I slike tilfelle blir hele beløpet tinglyst i hver av kommunene. I Byrådet blir beløpet da fordelt forholdsvis etter matrikkelskylden, dersom ikke annet fordelingsgrunnlag foreligger. En slik fordeling er ikke alltid realistisk.

Muligheter for en mer lokal stedfesting er nevnt under identifikasjon.

### Identifikasjon

a. Eiendom. Hver særskilt matrikulert eiendom i herredene er identifisert ved gårdsnummer og bruksnummer. Matrikkelnummeret gir muligheter for en mer lokal stedfesting av eiendommen innen kommunen - geografisk eller etter bostedsstrøk o.l. Matrikkelskylden på hvert bruksnummer blir ofte regnet med som en identifikasjon. Den er et relativt verdimål som hittil er ajourført med hensyn til skylddelinger, men ikke med hensyn til andre kriterier for eiendommens bruks- eller omsetningsverdi. Byer som omfatter tidligere landdistrikter har som regel opprettholdt matrikkelnummer-systemet for slike distrikter, men matrikkelskylden og skylddelingsloven gjelder ikke i byområder.

En overdragelse er ikke alltid identisk med ett eller flere matrikkelnummer "med rettigheter og påstående bygninger". Overdragelsen kan gjelde en nærmere angitt "ideell andel", eller en fysisk del, f.eks. et ikke skylddelt underbruk, en parsell, huset på en festetomt, en selveierleilighet m.v. Gårds- og bruksnummer er da ikke den fullstendige identifikasjon av den eiendommen som er overdratt.

b. Selger og kjøper, dvs. tidligere og ny eier (event. bruksrettshaver) er rapportert i de senere år. Fra 1976 er også fødselsnummeret rapportert, når det gjelder fysiske personer. Navn på tidligere og ny eier har gitt grunnlag for å gruppere overdragelsene etter selger- og kjøperkategori. Personlige navn er her regnet som "privatperson", som vil være det vanligste. En har ikke kunnet skille ut firma med personnavn alene. Ellers er det regnet med kategoriene firma, institusjon o.l. og kommune, fylke og stat. Det var likevel vanskelig å gjennomføre en eksakt gruppering.

Kjøpesum, eller "tinglyst beløp". Ved tinglysing av dokument vedrørende fast eiendom (kjøpekontrakt, skjøte m.v.) blir stempelavgift beregnet etter verdien av den faste eiendom. Eventuell verdi av løsøre skal holdes utenom, mens kapitalisert verdi av årlige avgifter eller andre ytelser skal legges til. Ved frie eller tvungne salg svarer dette i prinsippet til kjøpesummen for den faste eiendom. Dersom det ikke er avtalt en bestemt kjøpesum (gave, hjemmelsoverføring til enearving m.v.), skal partene fastsette verdien etter beste skjønn. Verdsettingen kan ha betydning for arveavgift m.v. og bør av slike grunner ikke være urealistisk.

De tinglyste beløp er derfor dels kjøpesummen som kan gi uttrykk for en prisdannelse, dels skjønsmessige verditall, trolig av vekslende kvalitet. Unntaksvis er beløpet satt til 0 eller oppgitt. Dette kan være tilfelle hvor overdragelsen er fritatt for stempelavgift.

For eiendom der det kreves offentlig pristakst iflg. prisforskrifter av 25. oktober 1974, kan høyeste lovlige overdragselspris beregnes ved at det til taksten legges lovlige utgifter ved overdragelsen. Det heter ellers i loven om stempelavgift at lovbestemte omkostninger ikke tas med ved beregning av avgiften. Det kan derfor være tvil om tinglyst beløp er brutto eller netto. I alle tilfelle må en regne med at ekstraordinære, og kanskje mer fordekte kostnader ved overdragelsen ikke alltid er tatt med i det tinglyste beløpet.

Kjøpesummene kan således ha en noe betinget verdi for en prisstatistikk. Det er også meget store prisvariasjoner og skjev hyppighetsfordeling, som gjør at aritmetiske gjennomsnitt gir usikre uttrykk for prisnivået. I noen grad er det, til jamføring, også beregnet medianer.

I tillegg til disse rutinemessige opplysningene fra tinglysingskontorene skal det tradisjonelt også gis merknader som gjør det mulig å skille ut overdragelser som gjelder fritt salg av vanlige jordbrukseiendommer, dette av hensyn til den årlige beregning av skyldmarksverdien "i følge de offisielle salgsoppgaver" (jfr. tidligere skattelov for landet §8). Slike merknader har tradisjonelt vært påført av lensmannen, som tidligere var mer knyttet til både jordbruk og eiendomsmegling enn det som er vanlig i dagens samfunn. Merknadene er gjennom tidene gitt etter noe skiftende retningslinjer (sist etter rundskriv fra Byrådet av 14. oktober 1949). De blir for tiden gitt i meget skiftende omfang og er lite egnet til en mer generell statistisk bearbeiding av materialet.

3.2. Kjennetegn som en ønsket fra de kommunale instanser. Dette ble avgrenset til omsetningsmåte, eiendomstype og areal, slik det går fram av skjema og rettledning (vedlegg 4 og 5).

Omsetningsmåte. En regnet med at det var nødvendig å skille mellom 3 typer av salg: Fritt salg til fremmede, familiesalg ("fritt salg til familie") og tvangssalg. Det er her klart at fritt salg til fremmede ikke alltid betyr at eiendommen er budt fram til høystbydende på et gjennomgående stramt eiendomsmarked. Lovverket har etter hvert satt strenge grenser både for hvem som kan erverve fast eiendom og for hva eiendommen kan nyttes til. Visse eiendomstyper er underlagt forskrifter om offentlig pristakst (maksimalpris). Videre kan salg i direkte eller indirekte kommunal regi ha karakter av tildeiling til kjøpere som er prioritert eller tatt ut ved loddtrekning m.v. En undergruppering på selger- og kjøperkategori kan derfor være viktig.<sup>1)</sup>

Gruppen familiesalg kan også være noe uensartet. Prisnivået kan variere fra full markedspris til en brøkdel av denne. Skifteskjøte er regnet med som familiesalg. Selv om det er skifterettens oppgave å yte full rettferdighet overfor medarvinger, antar en at skiftetaksten sjelden svarer til full omsetningsverdi. Ofte vil det foreligge åsetesrett, med lovlig krav om billig takst. Bare familieoverdragelser som har karakter av "salg", skal ellers være med i denne gruppen.

Gruppen tvangssalg omfatter forskjellige tilfelle der selve salgssituasjonen er tvungen, men hvor prisnivået ikke nødvendigvis avviker fra vanlig omsetningsverdi. Grensetilfelle kan her være salg hvor en ekspropriasjon er et aktuelt alternativ. Tvangssalgene utgjør en liten gruppe i prøvematerialet og har ikke gitt grunnlag for noen nærmere analyse.

All annen overdragelse av eiendomsrett enn slike som kan regnes som salg, skulle komme i gruppen "annen omsetningsmåte". Her kommer en rekke familieoverdragelser o.l., som hjemmelsoverføring til enearving, gaver m.v. og trolig en del grensetilfelle som ikke avgjort kan regnes som salg. Herunder kan komme en del tilfelle av privat skifte. Bedrift eller foretak som har skiftet firmanavn ved omorganisering, fusjon m.v. kan også ha kommet med her.

Ved vurdering av omsetningsmåten har en hatt støtte i merknader fra tinglysingskontoret, slik at relativt få overdragelser er uten opplysning om omsetningsmåten. Disse er likevel regnet med som overdragelse av eiendomsrett.

I en særstilling kommer tinglyste overdragelser av bruksrett, ved bygsel eller feste. Det kan være tvil om alle festekontrakter blir tinglyst og om alle tinglyste festekontrakter blir rapportert fra tinglysingskontorene. Hvilke retningslinjer som her blir fulgt er ukjent. Det er ikke lagt stor vekt på bearbeidingen av disse oppgavene.

Under kjennetegnet omsetningsmåte er det nyttet en tilleggskode for å angi at overdragelsen ikke gjelder hele den identifiserte eiendomsenhet. Koden angir tre grader av "ideell andel" av vedkommende eiendom, videre om overdragelsen bare gjelder bygningene på en festet tomt, eventuelt "frikjøp" av tidligere festet tomt under eget hus.

Type eiendom. En regnet her med 4 hovedtyper, etter formålet med eiendommen: Jord- og skogbruk, boligformål, fritidsbruk og "annen eiendom", dvs. eiendommer for handel, industri m.v. og for flere formål (bolig og forretning m.v.). For hver av gruppene skulle en tilleggskode vise om eiendommen var ubebygd (som regel tilleggsareal eller byggetomt) eller bebygd. Noen nærmere definisjon av bebyggelsen ble ikke gitt, slik at den i ekstreme tilfelle kan tenkes å ha liten verdi i forhold til grunnarealet.

Det var i prinsippet kjøperens formål med eiendommen som skulle legges til grunn ved klassifiseringen. Ved bruksendring kunne det her være tvil. En del små eiendommer er klassifisert som jord- og skogbruk, og det kan være tvil om dette er kjøperens hensikt med eiendommen, eller om den kjøpte eiendom er skilt ut fra et jord- og skogbruk. Dette kunne også føre til misforståelser vedrørende arealoppgavene. En ukritisk bruk av eiendomsregister kunne også føre til at den eksisterende eiendom, riktig nok, er klassifisert som bebygd boligeiendom, mens "overdragelsen" bare gjaldt grunnen under huset (frikjøp av festet tomt).

1) Det kan være grunn til å nevne at i den danske statistikken regnes salg mellom aksjeselskaper, foreninger, kommuner, amter, og stat og salg fra fysisk person til juridisk person ikke som "fri handel". I den svenske statistikken er gruppen "frivillige kjøp" ikke gruppert etter selger/kjøperkategori, men er avgrenset til å gjelde "representative kjøp", som ikke "i mera märklig mån" avviker fra prisdannelsen på det alminnelige eiendomsmarked.

Areal. Totalarealet skulle om mulig gis for alle eiendommer, i dekar med en desimal ( $ar = 100 m^2$ ). Mange kommuner kunne oppgi tomtearealer i  $m^2$ , men det ville være en unødvendig nøyaktighetsgrad i en massebearbeiding som denne. For større eiendommer skulle arealet spesifiseres nærmere, i hele dekar. Formuleringen "Areal av hele eiendommen" er i enkelte tilfelle misforstått, slik at en har fått oppgitt arealet på den opprinnelige eiendom som den solgte (f.eks. en byggetomt) er skilt ut fra.

Det har til dels vært vanskelig å skaffe arealoppgaver. En del av oppgavene er gitt skjønnsmessig, og mange overdragelser som ellers er klassifisert etter omsetningsmåte og eiendomstype er uten arealoppgaver.

#### 4. OPPGAVEINNHENTING. OMFANG, FRAFALL, KVALITET

Grunnlaget for undersøkelsen var de årlige rapporter fra tinglyskontorene. Det tar vanligvis noe tid å få inn alle rapporter fra hele landet. De første kvartalsrapporter for 1975 kom inn til Byrået allerede i april-mai samme år, mens de siste rapporter for 4. kvartal ikke kom inn før i august 1976.

For en del av byene, særlig de større, og for hele Finnmark fylke blir rapportene bare gitt som summariske oppgaver over omsatte eiendommer og samlet tinglyst beløp. For de fleste kommuner blir hver enkelt overdragelse rapportert.

Vel 72 000 hjemmelsoverganger vedrørende fast eiendom ble rapportert tinglyst i 1975. Året før var tallet uvanlig høyt, med 112 000 overdragelser. Årsaken var trolig konsesjonsloven av 1974, som ble gjort gjeldende fra 1. januar 1975. Det var særlig sterk øking av familieoverdragelser av jordbruk i 1974 og det var en tilsvarende sterk nedgang i denne gruppen i 1975. I alt var det tinglyst knapt så mange overdragelser i 1975 som i 1973.

Av hjemmelsovergangene i 1975 ble vel 59 000 rapportert enkeltvis, mens det ellers ble gitt summariske oppgaver for vedkommende kommune.

Kopier av rapportene fra tinglyskontorene ble sendt ut til kommunene, så vidt mulig kvartalsvis etter hvert som de forelå. Sammen med disse ble det sendt et tilsvarende sett skjema for påføring av tilleggsopplysninger. Opplysningene skulle i det vesentligste gis ved direkte koding av omsetningsmåte og eiendomstype og påføring av arealoppgaver. Denne metoden ble nyttet for å forenkle arbeidet med utfylling og den videre bearbeidingen. Den er trolig ikke den beste for å sikre nøyaktig utfylling og mer detaljert beskrivelse av transaksjonen.

Undersøkelsen skulle i prinsippet omfatte alle kommuner, avgrenset etter kommunenes muligheter for å svare på Byråets henvendelse, og etter arbeidskapasiteten ved fagkontoret, som måtte utføre mye av arbeidet som leilighetsarbeid.

Omfanget ble derfor avgrenset til de 410 kommuner hvor det forelå spesifiserte oppgaver, men 82 av disse kommunene er ikke tatt med i undersøkelsen. Noen har ikke innen rimelig tid gitt svar på Byråets henvendelse, og en del har bedt seg fritatt av forskjellige grunner. For det meste er det pekt på at det krevet et omfattende arbeid som kommunen ikke kunne avse tid til. Til dels forelå ikke opplysningene i kommunens arkiver, slik at det eventuelt måtte foretas undersøkelser i marken. Det var ikke forutsetningen fra Byråets side. Det ble ellers nevnt at andre instanser burde være rette vedkommende, og særlig ble tinglyskontoret nevnt. Fra et par kommuner ble det nevnt at et særskilt tinglyskontor ville lette en slik oppgavegiving.

Også fra kommuner som sendte inn tilleggsopplysninger, ble det til dels nevnt at det hadde vært arbeidskrevende. En del av kommunene har av den grunn bare kunnet gi opplysninger om en del av overdragelsene, særlig der kommunen selv var selger eller kjøper. Av enkeltopplysninger har det ofte vært arealoppgaver som har vært vanskelig å skaffe. De mangler ved relativt mange av eiendommene. Mange av kommunene har imidlertid gitt fyldige opplysninger uten kommentar. En del av oppgavene er også sendt inn meget raskt, før den vanlige fristen, som var satt til 1 måned for kvartalsoppgaver. Det er derfor vanskelig å vite om oppgavene alt i alt har vært noen urimelig byrde for kommunene, men det er grunn til å tro at det er lagt et betydelig arbeid i å få gjennomført denne prøveundersøkelsen.

Tabell 1. Tinglyste hjemmelsoverganger 1975, rapportert og bearbeidd

	Kommuner		Overdragelser			Beløp	
	By	Herred	I alt	By	Herred	By	Herred
						Mill.kroner	
Rapportert i alt .....	47	396	72 353	23 863	48 490	3 437	3 241
summarisk .....	16	17	13 037	12 056	981	2 122	39
spesifisert .....	31	379	59 316	11 807	47 509	1 315	3 202
Ikke med i undersøkelsen .....	9	73	22 320	5 087	17 233	584	1 377
Bearbeidde oppgaver .....	22	306	36 996	6 720	30 276	731	1 825

Tabell 2. Tinglyste og bearbeidde overdragelser etter landsdel

	Tinglyst i alt	Bearbeidd i alt	Bearbeidde i prosent av tinglyste		
			I alt	Byer	Herreder
I alt .....	72 353	36 996	51,1	28,2	62,4
Østlandet .....	34 738	17 466	50,3	28,9	60,7
Agder .....	5 558	2 515	45,3	27,6	58,2
Vestlandet .....	18 375	9 394	51,1	31,7	62,1
Trøndelag .....	5 981	3 558	59,5	7,6	82,8
Nord-Norge .....	7 701	4 063	52,8	32,9	58,4

I alt ble det levert oppgaver fra 328 kommuner. Ikke alle disse sendte inn oppgaver for alle kvartaler innen rimelig tid. I alt er 37 000 overdragelser tatt med i bearbeidingen, men noen av disse manglet enhver tilleggsopplysning. Det var likevel bare 3 prosent av overdragelsene som ikke hadde opplysning om omsetningsmåten, og 8 prosent var uten opplysning om eiendomstype.

Undersøkelsen omfatter bare vel 50 prosent av alle tinglyste hjemmelsoverganger, men 67 prosent av overdragelsene i herreder med spesifiserte oppgaver. For enkelte fylker var denne prosenten oppe i over 80. Jfr. tabell 1 og 2.

Gjennom tidene har det vært flere endringer i de formularer og retningslinjer som ble nyttet ved tinglysingsvesenets rapporter om eiendomsoverdragelser. I de senere år er utviklingen på eiendoms-markedet trolig ikke fulgt opp, slik at det er uvisst om det nyttes samme praksis ved alle tinglysings-embeter. Dette gjelder f.eks. om rapportene omfatter alle tilfelle av tinglyste festekontrakter eller annen overdragelse av bruksrett, overdragelser av eierrett til selveierleiligheter, frikjøp av festet grunn under eget hus m.v.

Tinglysingstidspunktet faller ikke alltid sammen med tiden for den faktiske håndheving av eierrettighet. Det er tidligere nevnt at den tinglyste kjøpesum kan ha betinget verdi for en prisstatistikk fordi kjøperens kostnader neppe er med i beløpet. Ekstraordinære kostnader, som i realiteten utgjør en del av kjøpesummen, har en få opplysninger om.

Kvaliteten av kommunenes tilleggsopplysninger er vanskelig å bedømme. Til dels er det nevnt fra kommunene at f.eks. arealoppgavene er anslagsvise, og at også enkelte opplysninger ellers bygger på personlig lokalkjennskap og skjønn og ikke på dokumenterte opplysninger. Det er grunn til å tro at det finnes mange grensetilfelle i materialet, som kan være vurdert på forskjellig måte i forskjellige kommuner. Det kan også være muligheter for misforståelser og feilkoding.

Skjemaet for tilleggsopplysninger ga muligheter for detaljopplysninger utenom standardrammen. Enkelte kommuner har her gitt opplysninger om bearbeidingsgrad for byggetomter (råtomt eller byggeklar tomt) og om type boligbebyggelse (enebolig, tomannsbolig, blokk).

Ved revisjon og kontroll i Byrådet er enkelte feilkoder av generell karakter rettet, men det var liten anledning til å innhente nærmere opplysninger om enkeltoverdragelser. Det er således ikke gjort store inngrep i materialet, som også inneholder en del ekstreme tilfelle. Blant annet gjelder dette særlig de tinglyste beløpene, som til dels kan være et usikkert uttrykk for en faktisk kjøpesum. De tinglyste beløp viser meget sterk spredning innen alle grupper av overdragelser, og det er vanskelig å vurdere rimeligheten av dem. En mangler stort sett kriterier for eiendommenes kvalitet, både med hensyn til lokal beliggenhet, bygningsstandard og arealenes bonitet. Dessuten mangler arealoppgaver for en stor del av eiendommene.

## 5. RESULTATER AV PRØVEUNDERSØKELSEN

### 5.1. Overdragelser etter omsetningsmåte

En gruppering etter omsetningsmåte er nødvendig når en skal behandle de tinglyste beløp. En kan vente gjennomgående forskjell i prisnivå mellom eiendommer i fri omsetning og eiendommer solgt til familie. For gruppen "annen omsetningsmåte" kan en ikke legge særlig vekt på beløpene, som til dels er lik 0 eller er skjønsmessige verditall. I en særstilling kommer overdragelser av bruksrett ved bygsel eller feste, hvor beløpet oftest er oppgitt som en årlig avgift. Det var vel 1 000 slike tilfelle i prøvematerialet. Disse er omtalt i kapittel 5.4.

Nær 36 000 av overdragelsene gjaldt således overdragelse av eiendomsrett.

Utøvelse av eierrett til fast eiendom kan være begrenset av generelle eller spesielle lover og forskrifter, eller av særskilte servitutter knyttet til den enkelte eiendom. Dette kommer ikke til uttrykk i tinglysingsrapportene. Overdragelse av eiendomsrett vil ellers som regel omfatte full eierrett til hele den identifiserte eiendom (gårds- og bruksnr. evt. undernummer m.v.) I ca. 10 prosent av tilfellene er det gjort merknad om unntak. Ca. 5 prosent av tilfellene gjaldt en viss "ideell andel" i vedkommende eiendom, mens 3 prosent gjaldt bare bygninger, eller bare grunnen av en bebygd eiendomsenhet (henholdsvis "hus på leid grunn" og frikjøp av "grunn under eget hus"). Slike tilfelle skulle stort sett betinge et lavere beløp enn ordinære overdragelser av full eierrett, under ellers like vilkår. Materialet viser ikke klare uttrykk for dette. Unntakstilfellene er holdt utenom i noen tabeller, men ikke i alle.

Av alle overdragelser av eiendomsrett var over halvparten karakterisert som frie salg til fremmede. Resten er stort sett delt likt på familiesalg og "annen omsetningsmåte". Vel 1 prosent var tvangssalg, og for 2 prosent av tilfellene var omsetningsmåten ukjent. Tabell 3 og 4.

For hele materialet under ett var det tinglyste beløpet pr. eiendom i fritt salg og ved tvangssalg omkring kr 90 000, mens gjennomsnittet for familiesalg og annen omsetningsmåte var omkring kr 50 000.

Innen disse gruppene var fordelingen på eiendomstype forskjellig. Av jord- og skogbruks-eiendommer var det dobbelt så mange familiesalg som frie salg til fremmede, men det var 3 ganger så mange frie salg av eiendommer til bolig- og til fritidsformål, som salg til familie. Gjennomgående var det flere frie salg av ubebygde eiendommer enn av bebygde, sett i forhold til familiesalgene.

Tabell 5 viser gjennomsnittsbetøp pr. eiendom ved fri omsetning for hovedgrupper av eiendoms-type. Gjennomsnittsbetøpene ved andre omsetningsmåter er sett i forhold til de frie salg. For ubebygde eiendommer var dette ca. 30 prosent av betøpet ved frie salg, mens gjennomsnittet for bebygde eiendommer var nærmere 40 prosent av tilsvarende frie salg.

Det er tidligere nevnt at aritmetiske gjennomsnitt gir et usikkert mål for prisnivået på grunn av store variasjoner og skjev hyppighetsfordeling. I et materiale som er avgrenset, også med hensyn til eiendommenes størrelse (totalareal), er både gjennomsnitt og median beregnet. Tabell 6 viser at medianen gjennomgående er lavere enn gjennomsnittene og tilnærmet viser samme forhold mellom familiesalg og frie salg som gjennomsnittstallene gjør. En kan av det slutte at gjennomsnittstallene likevel gir nyttig informasjon om relative prisforhold dersom materialet er stort nok og ikke er vesentlig påvirket av ekstreme enkelttilfelle. En ser ellers at medianen var særlig lav i forhold til gjennomsnittet for ubebygde boligeiendommer og ubebygde fritidseiendommer, grupper med særlig skjev fordeling etter prisklasse.

Tabell 3. Overdragelser og tinglyst beløp etter omsetningsmåte

	I alt	Fritt salg til fremmede	Salg til familie	Tvangs-salg	Annen omsetnings-måte	Ukjent
Overdragelser .....	35 876	19 268	7 738	512	7 554	804
Prosent .....	100	53,8	21,6	1,4	21,0	2,2
Beløp. Mill.kr .....	2 521	1 674	363	48	381	55
Prosent .....	100	66,4	14,4	1,9	15,1	2,2

Tabell 4. Overdragelser etter omsetningsmåte og eiendomstype

Eiendomstype og bebyggelse	I alt	Fritt salg til fremmede	Salg til familie	Tvangs-salg	Annen omsetnings-måte	Ukjent
<b>Jordbruk, skogbruk</b>						
Ubebygd .....	1 211	567	262	44	334	4
Bebygd .....	2 705	351	1 641	57	648	8
Ubesvart .....	287	57	147	24	59	-
I alt .....	4 203	975	2 050	125	1 041	12
<b>Boligeiendom</b>						
Ubebygd .....	8 930	6 250	1 133	44	1 460	43
Bebygd .....	9 217	4 879	2 254	101	1 881	102
Ubesvart .....	435	261	86	2	83	3
I alt .....	18 582	11 390	3 473	147	3 424	148
<b>Fritidseiendom</b>						
Ubebygd .....	2 742	1 844	383	7	501	7
Bebygd .....	2 358	1 217	538	12	564	27
Ubesvart .....	232	131	41	2	54	4
I alt .....	5 332	3 192	962	21	1 119	38
<b>Annen eiendom</b>						
Ubebygd .....	3 034	1 862	292	177	696	7
Bebygd .....	1 107	586	231	22	265	3
Ubesvart .....	145	87	15	1	42	-
I alt .....	4 286	2 535	538	200	1 003	10
Ukjent eiendomstype i alt .....	3 473	1 176	715	19	967	596
I alt .....	35 876	19 268	7 738	512	7 554	804



Tabell 5. Tinglyst beløp pr. eiendom etter omsetningsmåte og eiendomstype

Eiendomstype	Fritt salg	Familie- salg	Tvangs- salg	Annen om- setnings- måte
	Kr	Prosent av fritt salg		
Jord- og skogbrukseiendom				
Ubebygd .....	59 800	33,4	..	34,9
Bebygd .....	144 100	48,3	95,6	39,3
Boligeiendom				
Ubebygd .....	17 500	29,1	..	50,9
Bebygd .....	177 800	37,7	68,2	30,8
Fritidseiendom				
Ubebygd .....	11 000	28,2	..	26,4
Bebygd .....	61 100	43,5	93,1	42,7
Annen eiendom				
Ubebygd .....	51 100	24,1	..	121,5
Bebygd .....	516 100	23,2	61,0	97,0

Tabell 6. Tinglyst beløp pr. eiendom etter omsetningsmåte, eiendomstype og totalareal

Eiendomstype og totalareal	Fritt salg		Familiesalg i prosent av fritt salg		Median i prosent av gjennomsnitt	
	Gjennom- snitt	Median	Gjennom- snitt	Median	Fritt salg	Familie- salg
	1 000 kroner					
Jord- og skogbrukseiendom						
Bebygd, 100-200 dekar .....	146,1	120,0	42	38	82	74
Boligeiendom						
Ubebygd, under 3 dekar .....	15,7	9,8	26	25	62	60
Bebygd " " " .....	175,7	160,0	37	31	91	77
Fritidseiendom						
Ubebygd, under 3 dekar .....	7,3	5,5	36	18	75	38
Bebygd " " " .....	57,0	50,0	46	42	88	80

Innen gruppen frie salg kunne en vente utslag for forskjellige selger- og kjøperkategorier. En får ikke klare uttrykk for dette uten ytterligere undergruppering etter eiendomstype. Jfr. kapittel 5.2.2.

Gruppen tvangssalg omfatter dels overdragelser hvor vanlig markedspris skal legges til grunn, som ved odelsløsning og ekspropriasjon - med forbehold etter lov av 1973. I andre tilfelle kan tvangssituasjonen føre til en redusert pris (tvangsauksjon). Gruppen tvangssalg er meget liten og gir ikke grunnlag for nærmere analyse i dette materialet.

Gruppen "annen omsetningsmåte" omfatter en del (ca. 9 prosent) overdragelser uten beløp. Gjennomsnittsbeløpene for gruppen avviker ikke vesentlig fra nivået for familiesalg. Under "annen omsetningsmåte" av "annen eiendom" er det trolig kommet med en del bedrifter og foretak med større beløp. Omorganisering, skifte av firmanavn, fusjon m.v. kan her være tinglyst som hjemmelsovergang, uten at det av rapportene går fram om det er noen endring i de reelle eierforhold.

## 5.2. Overdragelser av eiendomsrett etter eiendomstype

Gruppering etter eiendomstype skulle i prinsippet gjelde "formålet" med eiendommen etter overdragelsen, dvs. etter kjøperens formål. En kan ikke være sikker på at dette er gjennomført etter forutsetningen. En har i noen tilfelle fått oppklart misforståelser, særlig i forbindelse med overgang fra jordbrukseiendom til boligtomt m.v.

Ved gruppering etter eiendomstype skulle en stort sett få skilt ut de fleste eiendommer med relativt store arealer under gruppen jord- og skogbrukseiendommer. Materialet viser en del unntak, dvs. jord- og skogbrukseiendommer med små arealer og andre eiendomstyper med store arealer. En kan ikke utelukke slike tilfelle som ulogiske, men i enkelte ekstreme tilfelle må det ha foreligget misforståelser, og arealene er da betraktet som uoppgitt. Misforståelsene kan bero på at arealene er oppgitt i m<sup>2</sup> eller de gjelder det gjenværende areal på hovedbølet. En antar at dette er unntakstilfelle.

De arealene som ellers er oppgitt i prøvematerialet er:

Jordbruksareal	142 608 dekar	
Produktiv skog	646 651 "	
"Annet areal"	557 311 "	
I alt spesifisert	1 346 570 "	
Uspesifisert areal	70 202 "	
Totalareal i alt	1 416 772 "	

De eksakte definisjonene som er nyttet i jordbruks- og skogbruksstatistikken når det gjelder begrepene jordbruksareal og produktiv skog er det ikke lagt vekt på her. Arealoppgavene er tildels gitt skjønsmessig, men til dels meget nøyaktig etter målebrev, særlig for boligtomter. Uspesifisert areal gjelder for en stor del totalarealet på bolig- og fritidseiendommer under 3 dekar, og hvor det ikke ble spurt om spesifisering etter markslag. Tallet på eiendommer med oppgitt jordbruksareal eller produktiv skog går fram av tabell 7.

Tabell 7. Omsatte eiendommer med oppgitt jordbruksareal og eiendommer med oppgitt skogareal etter størrelse og eiendomstype

	I alt	Jordbruksareal i dekar			
		Under 5	5-49	50-99	100 og mer
Bebygd jord- og skogbruk .....	2 165	42	1 285	546	292
Ubebygd " " " .....	569	30	409	91	39
Andre eiendommer i alt .....	283	76	190	10	7

	I alt	Produktiv skog i dekar			
		Under 25	25-249	250-999	1 000 og mer
Bebygd jord- og skogbruk .....	1 295	176	689	326	102
Ubebygd " " " .....	510	126	234	118	32
Andre eiendomstyper i alt .....	142	84	48	7	3

Tabell 8. Omsatte jord- og skogbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skog

Jordbruksareal	I alt	Skogareal i dekar					1 000 og mer
		Under 25	25-99	100-249	250-499	500-999	
I alt .....	2 899	1 396	462	460	244	201	136
Under 5 dekar .....	237	.	68	73	41	33	22
5- 19 " .....	743	593	89	41	12	5	3
20- 49 " .....	951	513	173	133	58	49	25
50- 99 " .....	637	206	99	144	85	66	37
100-199 " .....	269	69	27	61	36	42	34
200 dekar og mer .....	62	15	6	8	12	6	15

### 5.2.1. Jord- og skogbrukseiendommer

Av de vel 4 200 omsatte eiendommene i denne hovedgruppen var det i alt 1 300 eiendommer uten spesifisert jordbruks- eller skogareal, eller med spesifiserte arealer under de arealgrensene som er brukt i jordbruks- og skogbruksstatistikken (150 eiendommer). Utover dette var det av jordbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal 1 396 eiendommer uten skog og 1 266 eiendommer med skog, mens 237 skogeiendommer med minst 25 dekar produktiv skog var uten jordbruksareal. Forholdet mellom jordbruksareal og skogareal går ellers fram av tabell 8.

Av jord- og skogbrukseiendommene var 1 200 karakterisert som ubebygde. Relativt mange av disse var overdratt i fritt salg. En stor del av eiendommene var uten arealoppgaver og omtrent halvparten av disse hadde meget liten matrikkelskyld.

I fritt salg var overdratt 167 eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal. Disse eiendommene hadde gjennomsnittlig 40 dekar jordbruksareal og 40 dekar produktiv skog. Kjøpesummen var gjennomsnittlig kr 74 000 pr. eiendom og 1 800 pr. dekar jordbruksareal. Dette er omtrent 3 ganger det tilsvarende gjennomsnitt pr. dekar, overdratt ved familiesalg. Materialet er uensartet og enkelte beløp er så høye at det kan tyde på at det gjelder tomtearealer. Jfr. tabell 9 og 10.

Av bebygde jord- og skogbrukseiendommer var det i alt 2 700. De fleste av disse hadde arealoppgaver og bare unntaksvis var dette rene skogeiendommer. Relativt få eiendommer var overdratt i fritt salg. Da det her er av særlig interesse å skille mellom eiendommer av forskjellig størrelse, både med hensyn til jordbruksareal og produktiv skog, blir det få overdragelser innen hver gruppe og svakt grunnlag for beregning av gjennomsnittstall.

Gruppert etter økende jordbruksareal var det gjennomgående også større skogareal. Dette gjaldt både eiendommer i fritt salg og ved familiesalg, og med en tendens til noe mer skog pr. eiendom ved familiesalgene enn ved fritt salg.

Kjøpesum pr. eiendom økte klart med økende jordbruksareal, mens kjøpesummen pr. dekar jordbruksareal var høyest for små eiendommer. Dette er et vanlig forhold, som kan skyldes større bygningsverdi pr. dekar på mindre bruk, men det kan også være andre årsaker. Gjennomgående var tinglyst kjøpesum ved familiesalg om lag halvparten av kjøpesummen ved frie salg.

Innen de enkelte bruksklasser etter jordbruksareal var det ikke klare utslag i kjøpesum etter økende skogareal - unntatt ved meget store skogarealer hvor det var få overdragelser og derfor også svakt beregningsgrunnlag. Dette forholdet gjaldt også ved familiesalg hvor materialet er fyldigere. Årsaken til at midlere skogareal ikke gir klare utslag på kjøpesummen, går ikke fram av materialet. Overdragelser av rene skogeiendommer gir ikke sikre opplysninger om verdien av skog pr. arealenhet fordi materialet er lite. Allmenningsrett og andre utmarksverdier kan i noen grad bidra til å redusere prisforskjellen mellom bruk uten skog og bruk med skog. Det kan også tenkes å være bakenforliggende årsaker knyttet til beliggenhet. En tendens til at bruk i sentrale strøk med gunstige driftsforhold har mindre gårdsskog, mens bruk i avsides strøk med ugunstige driftsforhold gjennomgående har større skogareal, kan gjøre seg gjeldende både lokalt og regionalt.

Tabell 9. Ubebygde jord- og skogbrukseiendommer etter omsetningsmåte og størrelse

	Over- dragelser i alt	Fritt salg	Familie- salg	Tvangs- salg	Annen og uoppgitt
I alt .....	1 211	567	262	44	338
Derav med forbehold <sup>1)</sup> .....	189	52	57	6	74
Uten arealoppgaver .....	161	57	48	4	52
Med arealoppgaver i alt .....	861	458	157	34	212
Uten spesifisert jord- eller skogbruks- areal <sup>2)</sup> eller med skogareal uten jordbr.	547	291	90	19	147
Med jordbruksareal i alt .....	314	167	67	15	65
5,0- 19,9 dekar .....	164	81	32	9	42
20,0- 49,9 " .....	101	56	22	5	18
50,0- 99,9 " .....	35	21	10	1	3
100,0-199,9 " .....	8	5	2	-	1
200,0 dekar og over .....	6	4	1	-	1

1) Om at overdragelsen gjelder ideell andel o.l.

2) Uten spesifisert, eller mindre enn henholdsvis 5 dekar (jordbr. areal) og 25 dekar (prod. skog).

Tabell 10. Ubebygde jordbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal etter omsetningsmåte og størrelse. Areal og beløp

Jordbruksareal	Fritt salg				Familiesalg			
	Eien- dommer	Prod. skog pr. eiendom	Kjøpesum		Eien- dommer	Prod. skog pr. eiendom	Kjøpesum	
			pr. eiendom	pr. dekar jordbr.- areal			pr. eiendom	pr. dekar jordbr.- areal
	Dekar		Kroner			Dekar	Kroner	
I alt .....	167	39	73 814	1 832	67	73	21 090	609
5- 19 dekar .....	81	11	35 790	3 561	32	17	11 468	1 064
20- 49 " .....	56	47	61 429	1 995	22	50	16 727	587
50- 99 " .....	21	102	262 476	4 026	10	309	42 000	593
100-199 " .....	5	165	79 200	651	2	-	69 000	376
200 dekar og over .....	4	0	20 000	36	1	170	120 000	275

Tabell 11. Bebygde jord- og skogbrukseiendommer etter omsetningsmåte og størrelse

	I alt	Fritt salg	Familie- salg	Tvangs- salg	Annet og uoppgitt
I alt .....	2 705	351	1 641	57	656
Med forbehold <sup>1)</sup> .....	189	6	121	-	62
Uten arealoppgaver .....	349	41	216	4	88
Med arealoppgaver i alt .....	2 167	304	1 304	53	506
Uten spesifisert jord- eller skogbruks- areal <sup>2)</sup> .....	156	33	75	1	47
Med skogareal, uten jordbruk .....	21	3	8	1	9
Med jordbruksareal i alt .....	1 990	268	1 221	51	450
5,0- 19,9 dekar .....	481	63	237	16	165
20,0- 49,9 " .....	721	100	427	18	176
50,0- 99,9 " .....	515	55	364	10	86
100,0-199,9 " .....	225	43	156	6	20
200,0 dekar og over .....	48	7	37	1	3

1) Se note 1, tabell 9. 2) Se note 2, tabell 9.

Tabell 12. Bebygde jordbruk etter omsetningsmåte og størrelse. Tallet på eiendommer, gjennomsnittlig areal og kjøpesum

Jordbruksareal	Eien- dommer	Areal pr. eiendom			Gjennomsnittlig kjøpesum		
		Jordbr.- areal	Prod. skog	Total- areal	pr. eien- dom	pr. dekar jordbr.- areal	pr. skyld- mark <sup>1)</sup>
		Dekar			Kroner		
Fritt salg							
I alt .....	268	56	177	343	149 000	2 662	78 500
5- 19 dekar .....	63	11	27	47	89 200	8 031	316 000
20- 49 " .....	100	32	102	210	102 000	3 157	103 000
50- 99 " .....	55	68	212	410	136 100	2 005	65 500
100-199 " .....	43	129	334	723	272 700	2 119	53 300
200-499 " .....	7	251	1 345	2 025	684 400	2 722	106 700
Familiesalg							
I alt .....	1 221	60	252	530	72 600	1 210	26 300
5- 19 dekar .....	237	12	45	88	34 400	2 836	70 300
20- 49 " .....	427	32	164	402	42 100	1 299	35 500
50- 99 " .....	364	68	331	753	76 500	1 117	28 300
100-199 " .....	156	133	433	818	143 600	1 079	29 200
200-499 " .....	35	270	4 008	1 415	325 100	1 205	13 200
500 og over .....	2	714	2 500	3 431	482 500	676	14 200

1) Gjelder eiendommer med oppgitt matrikkelskyld (som regel ikke bykommuner).

De fleste bebygde jordbrukseiendommer i det undersøkte materialet har også oppgave over matrikkelskylden. Dette gir anledning til å sammenlikne matrikkelskyld og jordbruksareal som størrelsesmål for eiendommene.

For landet under ett har det vært nyttet et forholdstall på ca. 20 dekar pr. skyldmark. Dette anslaget bygger på at landets samlede matrikkelskyld var ca. 500 000 skyldmark mens det samlede jordbruksareal var omkring 10 millioner dekar. Liknende overslag for fylker og kommuner gir sterkt varierende forholdstall og forholdstallet kan variere mye fra bruk til bruk.

I det undersøkte materialet var forholdstallet for eiendommer med oppgave både over matrikkelskyld og jordbruksareal, 24 dekar pr. skyldmark for bebygde jordbrukseiendommer, noe mer for andre eiendommer og 29 dekar som gjennomsnitt for alle eiendommer med oppgave over skyld og areal.

I et lite materiale vil forholdstallet kunne variere fra gruppe til gruppe. Det kan være vanskelig å påvise reelle årsaker, f.eks. sammenheng med kvalitetsforskjeller, men det er åpenbart at skyldsettingen kan være misvisende etter nåtidens forhold.

Forskjeller mellom gruppenes gjennomsnittspris pr. skyldmark kan derfor avvike mye fra forskjeller som bygger på gjennomsnittspris pr. dekar. I et meget stort materiale, som av egen tyngde vil representere gjennomsnittlige forhold, vil en selvsagt få tilnærmet samme uttrykk for prisforskjell eller prisendring, enten prisen er beregnet pr. skyldmark eller pr. dekar.

I det undersøkte materiale forekommer enkelttilfelle som virker meget sterkt på gruppegjennomsnitt (f.eks. Statens kjøp av Buan i Meldal), jfr. tab. 25.

Tabell 12 viser gjennomsnittlig kjøpesum etter omsetningsmåte og bruksstørrelse, både pr. dekar og pr. skyldmark. En jamføring av prisnivå f.eks. mellom familiesalg og fritt salg bør gjelde jamførbare grupper, som vist nedenfor:

	Gjennomsnittlig tinglyst kjøpesum		Familie- salg i prosent av fritt salg
	Fritt salg	Familiesalg	
	Kroner		Prosent
Bebygde jordbruk i alt:			
Kjøpesum pr. eiendom .....	149 000	72 600	48,5
Kjøpesum pr. dekar jordbruksareal .....	2 662	1 210	45,5
Eiendommer med både arealoppgave og matrikkelskyld:			
Kjøpesum pr. dekar jordbruksareal .....	2 510	1 160	46,2
Kjøpesum pr. skyldmark .....	78 500	26 300	33,5

Gjennomsnittsstørrelsen var i begge grupper ca. 60 dekar jordbruksareal, men familiesalgene gjaldt eiendommer med gjennomsnittlig noe mere skog. Dette skulle ikke ha vesentlig betydning for prisnivået.

### 5.2.2. Boligeiendommer

Tabell 4 viser at 18 600 overdragelser i det undersøkte materialet gjelder denne type eiendommer. Det var omtrent like mange ubebygde som bebygde, og relativt mange overdratt ved fritt salg, med 70 prosent for ubebygde og 50 prosent for bebygde eiendommer.

Av ubebygde eiendommer for boligformål var det enkelte eiendommer med større arealer, som en må anta var planlagt som boligfelt. De aller fleste overdragelsene gjaldt boligtomter under 3 dekar, med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 1 dekar. De fleste er ikke nærmere spesifisert, men en del er karakterisert etter utbyggingsgrad, derav relativt mange som byggeklare tomter i fritt salg. Jfr. tabell 13-16.

Den gjennomsnittlige tinglyste kjøpesum for uspesifiserte boligtomter under 3 dekar ved familiesalg var bare fjerdeparten av gjennomsnittet ved fritt salg. Ca. 1/3 av familiesalgene i denne gruppen var tinglyst til en kjøpesum på under 1 000 kroner. Unntatt rent ekstreme forhold, må dette betraktes som en nærmest symbolsk pris for byggetomt godkjent for boligformål. Noen nedre grense for tomtpris på lavt utbyggingsnivå (råtomt) er imidlertid vanskelig å sette, da omkostningene ved å gjøre tomten byggeklar kan være uforholdsmessig store.

Overdragelsene i fritt salg viser relativt liten forskjell i gjennomsnittspris mellom uspesifiserte boligtomter og byggeklare. En videre gruppering etter selger/kjøpergruppe viser en betydelig forskjell i prisnivå ved private salg, mens forskjellen er liten ved de kommunale salg. Det må være grunn til å ta dette som uttrykk for at kommunene i alt vesentlig selger byggeklare tomter, mens de private salg i kategorien "uspesifisert" i større grad gjelder råtomter.

En sammenlikning av prisnivå ved private og kommunale tomtsalg uten nærmere spesifikasjoner, kan derfor gi et feilaktig inntrykk.

Tabell 13. Ubebygde eiendommer for boligformål etter omsetningsmåte og utbyggingsgrad

	I alt	Fritt salg	Familie-salg	Tvangs-salg	Annet og uoppgitt
I alt .....	8 930	6 250	1 133	44	1 503
Derav med forbehold <sup>1)</sup> .....	.	315	36	2	72
Utbyggingsgrad:					
Uspesifisert .....	6 675	4 293	903	31	1 084
Tilleggsareal .....	333	223	24	-	43
Råtomt .....	504	238	95	10	153
Halvferdig .....	9	5	1	-	3
Byggeklar .....	1 409	1 176	74	1	148

1) Om at overdragelsen gjelder ideell andel o.l. Er ikke trukket fra i første kolonne.

Tabell 14. Boligtomter under 3 dekar etter omsetningsmåte. Areal og beløp

Utbyggingsgrad	Fritt salg			Familiesalg		
	Tomter	Gjennomsnitt pr. tomt		Tomter	Gjennomsnitt pr. tomt	
		Areal	Kjøpesum		Areal	Kjøpesum
		Dekar	Kr		Dekar	Kr
Uspesifisert .....	3 620	1,0	15 700	752	1,1	4 100
Byggeklar .....	1 129	0,8	19 600	69	1,1	7 200

Tabell 15. Boligtomter under 3 dekar og kjøpesum etter prisklasse og omsetningsmåte

Omsetningsmåte og utbyggingsgrad	I alt	Prisklasse (1 000 kr pr. eiendom)					
		Under 1,0	1,0-4,9	5,0-14,9	15,0-29,9	30,0-49,9	50,0 og over
		Prosent av i alt					
		Tomter					
Fritt salg							
Uspesifisert .....	3 620	7,2	23,0	33,5	23,1	10,9	2,3
Byggeklare .....	1 129	1,2	10,9	43,6	25,5	16,2	2,6
Familiesalg							
Uspesifisert .....	752	37,1	38,7	16,8	5,8	1,2	0,4
		Kjøpesum 1 000 kr					
Fritt salg							
Uspesifisert .....	56 869	0,2	4,2	18,9	31,9	24,0	20,8
Byggeklar .....	22 097	0,0	1,8	19,6	29,0	28,1	21,5
Familiesalg							
Uspesifisert .....	3 094	3,8	17,9	31,1	27,7	10,8	8,7

Tabell 16. Boligtomter i fritt salg til privatperson etter utbyggingsgrad og selgergruppe. Gjennomsnittlig areal og kjøpesum

	Uspesifisert tomt			Byggeklar tomt		
	Tomter	Areal	Kjøpesum	Tomter	Areal	Kjøpesum
		Dekar	Kr		Dekar	Kr
Selger:						
Privatperson .....	1 963	1,0	12 000	280	1,0	24 500
Kommune .....	1 503	0,9	15 200	675	0,8	16 200

Også av de bebygde eiendommer for boligformål hadde de fleste et areal på under 3 dekar, med et gjennomsnittsareal på ca. 1 dekar. Vel 10 prosent var nærmere spesifisert som eneboliger og 3 prosent som tomannsboliger, mens de fleste ikke var nærmere spesifisert. Materialet er gruppert på liknende måte som de ubebygde boligeiendommene. Jfr. tabellene 17-20.

Gjennomsnittlig tinglyst kjøpesum ved familiesalg var her knapt 40 prosent av det tilsvarende prisnivå ved fritt salg.

Gjennomsnittsprisen i fritt salg for uspesifiserte boliger var ikke vesentlig forskjellig fra gjennomsnittsprisen for enebolig. I begge kategorier falt ca. 65 prosent av tilfellene innenfor prisnivået 100 000-300 000 kroner. Gruppen uspesifiserte omfatter noen få overdragelser for millionbeløp, men også relativt mange i svært lav prisklasse.

Gruppert etter selger/kjøperkategori var prisnivået høyest ved salg fra privatperson eller firma, mens prisnivået ved salg fra institusjon o.l. (herunder byggelag) og kommune var noe lavere. Begge de siste gruppene kan være preget av de enkelte kommunenes boligpolitikk.

Materialet har ingen opplysninger om bygningenes størrelse, standard og byggeår. Byggeåret vil ikke alltid være entydig utslagsgivende for prisnivået, men størrelse og standard vil trolig være det. Et visst kriterium ville være opplysning om bygget var finansiert ved lån i statsbankene, med de avgrensinger dette vanligvis innebærer. De fleste kommunale salg vil trolig være husbankfinansiert.

Gjennomsnittlig tinglyst kjøpesum for bebygde boligeiendommer var omkring 10 ganger så høy som gjennomsnittet for boligtomter. Den store spredningen på prisklasser gjør likevel at prisen alene ikke gir noe klart skille. Dyre tomter har høyere kjøpesum enn billige boliger, uten at dette kan betraktes som ulogisk. I enkelte tilfelle kan det vel forekomme feilkoding eller tvilstilfelle. Spørsmål om bebyggelse var relativt godt besvart, og bare 2 prosent av overdragelsene av boligeiendom var uten opplysning om bebyggelse.

Tabell 17. Bebygde eiendommer for boligformål etter omsetningsmåte og eiendomstype

	I alt	Fritt salg	Familie- salg	Tvangs- salg	Annet og uoppgitt
I alt .....	9 217	4 879	2 254	101	1 983
Derav med forbehold <sup>1)</sup> .....	..	643	324	4	386
Uspesifisert bolig .....	7 925	3 568	1 711	86	1 370
Enebolig .....	926	511	173	11	157
Tomannsbolig .....	246	88	43	-	67
Flermannsbolig og blokk .....	120	69	3	-	3

1) Om salg av ideell andel o.l. ikke trukket fra i kolonne 1.

Tabell 18. Boligeiendommer under 3 dekar etter omsetningsmåte. Gjennomsnittlig tomtareal og kjøpesum

	Fritt salg			Familiesalg		
	Boliger	Areal	Kjøpesum	Boliger	Areal	Kjøpesum
		Dekar	Kr		Dekar	Kr
Uspesifisert bolig .....	2 820	0,9	175 700	1 196	1,1	64 500
Enebolig .....	459	0,8	207 600	137	1,1	79 600

Tabell 19. Boligeiendommer under 3 dekar og kjøpesum, etter prisklasse og omsetningsmåte

	I alt	Prisklasse: (1 000 kr pr. eiendom)						
		Under 30	30-49,9	50-99,9	100-199,9	200-299,9	300 og over	
		Boliger		Prosent av i alt				
Fritt salg	Uspesifisert bolig ...	2 820	5,5	4,8	12,9	41,9	23,1	11,8
"	" Enebolig .....	459	3,7	2,8	8,9	37,7	29,2	17,7
Familiesalg	Uspesifisert bolig ..	1 196	30,3	19,9	28,2	17,4	3,2	1,0
"	" Enebolig .....	137	25,5	12,4	31,4	23,4	5,1	2,2
		Kjøpesum 1 000 kr		Prosent av i alt				
Fritt salg	Uspesifisert bolig ...	459 351	0,5	1,0	5,4	35,5	31,6	26,0
"	" Enebolig .....	95 299	0,3	0,5	3,2	29,2	33,5	33,3
Familiesalg	Uspesifisert bolig ..	77 145	5,7	11,6	30,2	35,6	11,5	5,4
"	" Enebolig .....	10 902	4,7	5,9	26,1	38,9	14,4	10,0



Tabell 20. Boligeiendommer i fri omsetning til privatperson etter boligtype og selgergruppe

Selger	Uspesifisert bolig		Enebolig	
	Eien- dommer	Kjøpe- sum pr. eiendom	Eien- dommer	Kjøpe- sum pr. eiendom
		Kr		Kr
Privatperson .....	3 006	174 300	462	204 000
Firma .....	425	184 100	32	171 900
Institusjon m.v. ....	282	135 500	-	.
Kommune .....	143	92 600	14	80 600

5.2.3. Fritidseiendommer

Tabell 4 viser at 5 300 overdragelser gjaldt eiendommer for fritidsformål, omtrent like mange ubebygde som bebygde, og med godt over halvparten overdratt ved fritt salg.

Enkelte eiendommer med store arealer er kommet med i denne gruppen, dels planlagt som hyttefelt, men også som friareal. (Statens kjøp av friareal nær Farsund.)

De fleste overdragelsene gjaldt eiendommer under 3 dekar, med en gjennomsnittsstørrelse på vel 1 dekar.

De tinglyste kjøpesummene var gjennomsnittlig klart lavere enn for tilsvarende grupper av eiendommer for boligformål. For tomter på ca. 1 dekar var prisnivået i fritt salg nær 50 prosent av prisnivået for boligtomt, mens gjennomsnittsprisen for bebygd fritidseiendom var vel 30 prosent av gjennomsnittet for boliger. Jfr. tabellene 21-23.

Prisnivået ved familiesalg i forhold til frie salg var ca. 45 prosent for bebygde fritidseiendommer, men bare 35 prosent for ubebygde tomter. Over halvparten av familiesalgene av ubebygde fritidseiendommer var tinglyst med en kjøpesum på under kr 1 000 (gjennomsnitt kr 650), men det er større grunn til å akseptere dette som en reell pris enn liknende priser på boligtomter.

Tabell 21. Fritidseiendommer etter omsetningsmåte og eiendomstype

Bebyggelse	I alt	Fritt salg	Familie- salg	Tvangs- salg	Annet og uoppgitt
I alt .....	5 332	3 192	962	21	1 157
Derav med forbehold <sup>1)</sup> .....	.	432	166	2	161
Ubebygd .....	2 742	1 769	358	9	479
Bebygd .....	2 358	861	407	10	465
Uoppgitt .....	232	130	31	-	52

1) Om salg av ideell andel m.v. Ikke trukket fra i første kolonne.

Tabell 22. Fritidseiendommer under 3 dekar etter omsetningsmåte. Gjennomsnittlig størrelse og kjøpesum

	Fritt salg			Familiesalg		
	Eiendommer	Areal	Kjøpesum	Eiendommer	Areal	Kjøpesum
		Dekar	Kr		Dekar	Kr
Ubebygd .....	1 285	1,2	7 300	254	1,1	2 600
Bebygd .....	558	1,4	57 000	243	1,3	26 000

Tabell 23. Ubebygde fritidseiendommer under 3 dekar og kjøpesum, etter prisklasse og omsetningsmåte

Omsetningsmåte	I alt	Prisklasse (1 000 kr pr. eiendom)					
		Under 1,0	1,0-4,9	5,0-14,9	15,0-29,9	30,0-49,9	50,0 og over
	Eiendommer	Prosent av i alt					
Fritt salg .....	1 285	13,8	34,5	35,6	12,7	3,0	0,4
Familiesalg .....	254	52,8	34,2	10,2	1,2	0,4	1,2
	Kjøpesum 1 000 kr	Prosent av i alt					
Fritt salg .....	9 417	0,9	11,6	36,9	33,3	13,7	3,6
Familiesalg .....	661	8,6	23,4	24,8	7,4	4,5	31,3

Tabell 24. Bebygde fritidseiendommer under 3 dekar og kjøpesum, etter prisklasse og omsetningsmåte

Omsetningsmåte	I alt	Prisklasse (1 000 kr pr. eiendom)					
		Under 14,9	15,0-29,9	30,0-49,9	50,0-99,9	100,0-199,9	200,0 og over
	Eiendommer	Prosent av i alt					
Fritt salg .....	558	12,0	15,0	21,9	37,1	12,0	2,0
Familiesalg .....	243	38,7	28,8	19,8	10,3	2,0	0,4
	Kjøpesum 1 000 kr	Prosent av i alt					
Fritt salg .....	31 833	1,8	5,6	14,1	44,2	26,1	8,2
Familiesalg .....	6 318	7,9	22,8	28,4	26,7	10,5	3,7

#### 5.2.4. Andre eiendommer

Ca. 3 000 overdragelser gjelder eiendommer som er karakterisert som "annen eiendom", dvs. forretnings- og industrieiendommer eller kombinerte bolig- og forretningseiendommer. Denne gruppen er meget uensartet og gir ikke grunn til nærmere behandling. Noen overdragelser gjelder meget store beløp. I fritt salg er 39 overdragelser i denne gruppen tinglyst med kjøpesum på i alt vel 100 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum i hele gruppen var likevel ikke vesentlig høyere enn tilsvarende gjennomsnittstall for boligeiendommer.

I det undersøkte materialet var det også 3 000 overdragelser uten opplysning om eiendomstype. Det er grunn til å anta at fordelingen på eiendomstype for disse er omtrent som for materialet ellers. For noen av overdragelsene kan matrikkelskyld og beløp tyde på at det kan gjelde bebygde jordbruks-eiendommer.

#### 5.3. Overdragelser etter landsdel og fylke

I tabellene foran i kapittel 5 er hele det undersøkte materialet behandlet under ett. Tabellene viser store forskjeller i prisnivå etter omsetningsmåte og eiendomstype, og selv innen hver av disse gruppene er det en meget sterk spredning på prisklasser.

En videre gruppering geografisk etter eiendommens beliggenhet vil vise hvorledes de omsatte eiendommene innen de enkelte grupper fordeler seg geografisk. Når det gjelder tilsvarende tall for tinglyste beløp og beregnede gjennomsnittsbetøp, vil en kunne få store utslag på grunn av tilfeldige enkeltoverdragelser. Distriktsforskjellene er derfor til dels usikre.

Tabellene 25 og 26 viser gruppering på landsdel og fylke av bebygde jordbrukseiendommer, omsatt ved fritt salg og ved familiesalg. Vel halvparten av overdragelsene ved fritt salg falt på Østlandet - Agder. Noe under halvparten av familiesalgene falt på denne landsdelen. Gjennomsnittlig kjøpesum pr. dekar jordbruksareal ved fritt salg var kr 3 000 på Østlandet, ca. 2 000 på Vestlandet og i Trøndelag og ca. 1 500 i Nord-Norge. Gjennomsnittlig kjøpesum ved familiesalg var vel 50 prosent av beløpet ved fritt salg på Østlandet og Vestlandet, noe under 50 prosent i Trøndelag og Nord-Norge.

Tallene for de enkelte fylkene avviker en del fra landsdelstallene både når det gjelder eiendommenes gjennomsnittsstørrelse og gjennomsnittspris pr. dekar jordbruksareal. (I tabell 25 er Statens kjøp av Buan i Meldal ikke tatt med, da det har ekstrem virkning på tallene både for fylke og landsdel.)

Tabell 25. Bebygde jordbrukseiendommer<sup>1)</sup> omsatt ved fritt salg. Jordbruksareal og kjøpesum etter landsdel og fylke

Nr.	Landsdel Fylke	Eien- dommer	Beløp	Jord- bruks- areal	Areal pr. bruk	Beløp pr. dekar
			1 000 kr	Dekar	Kr	
01-10	Østlandet og Agder .....	144	21 298	7 255	50	2 936
11-15	Vestlandet .....	38	4 500	2 195	58	2 050
16-17	Trøndelag .....	41	6 147	3 028	72	2 030
18-19	Nord-Norge .....	44	3 342	2 272	52	1 471
	I alt .....	267	35 287	14 750	55	2 392
01	Østfold .....	25	5 957	1 904	76	3 128
02	Akershus .....	20	3 039	817	41	3 720
04	Hedmark .....	34	4 170	1 645	48	2 535
05	Oppland .....	25	2 309	1 068	43	2 162
06	Buskerud .....	4	123	677	169	(182)
07	Vestfold .....	15	3 548	782	52	4 537
08	Telemark .....	8	860	147	18	(5 850)
09	Aust-Agder .....	2	250	13	7	(19 231)
10	Vest-Agder .....	11	1 042	202	18	5 158
11	Rogaland .....	18	2 773	1 310	73	2 117
12	Hordaland .....	2	124	80	40	(1 550)
14	Sogn og Fjordane .....	4	521	203	51	(2 567)
15	Møre og Romsdal .....	14	1 082	602	43	1 797
16	Sør-Trøndelag .....	25	3 381	1 427	55	2 369
17	Nord-Trøndelag .....	16	2 766	1 601	100	1 728
18	Nordland .....	30	2 470	1 662	55	1 486
19	Troms .....	14	872	610	44	1 430

1) Med minst 5 dekar jordbruksareal.

Tabell 26. Bebygde jordbrukseiendommer<sup>1)</sup> omsatt ved familiesalg. Jordbruksareal og kjøpesum etter landsdel og fylke

Nr.	Landsdel Fylke	Eien- dommer	Beløp	Jord- bruks- areal	Areal pr. bruk	Beløp pr. dekar
			1 000 kr	Dekar	Kr	
01-10	Østlandet og Agder .....	549	57 997	36 454	66	1 591
11-15	Vestlandet .....	288	14 159	13 607	47	1 041
16-17	Trøndelag .....	206	12 381	14 568	71	850
18-19	Nord-Norge .....	198	5 828	8 720	44	668
	I alt .....	1 241	90 365	73 349	59	1 232
01	Østfold .....	49	7 517	5 690	116	1 321
02	Akershus .....	53	6 354	4 969	94	1 279
04	Hedmark .....	143	10 599	7 268	51	1 458
05	Oppland .....	101	9 581	7 030	70	1 363
06	Buskerud .....	59	4 916	3 171	54	1 550
07	Vestfold .....	58	10 456	4 897	84	2 135
08	Telemark .....	41	5 613	2 137	52	2 627
09	Aust-Agder .....	20	1 274	643	32	1 981
10	Vest-Agder .....	25	1 687	649	26	2 599
11	Rogaland .....	59	5 962	4 115	70	1 448
12	Hordaland .....	65	2 437	2 471	38	986
14	Sogn og Fjordane .....	87	3 073	3 819	44	805
15	Møre og Romsdal .....	77	2 687	3 202	42	839
16	Sør-Trøndelag .....	107	5 428	7 112	66	763
17	Nord-Trøndelag .....	99	6 953	7 456	75	933
18	Nordland .....	118	3 135	5 057	43	620
19	Troms .....	80	2 693	3 663	46	735

1) Med minst 5 dekar jordbruksareal.

Tabell 27. Tomter under 3 dekar og gjennomsnittspris pr. dekar i fritt salg etter eiendomstype og landsdel

	Uspesifisert boligtomt						Byggeklar tomt		Tomt for fritidshus	
	I alt		Kommunale salg		Private salg		Kommunale salg		Private salg	
	Tomter	Pris	Tomter	Pris	Tomter	Pris	Tomter	Pris	Tomter	Pris
		Kr		Kr		Kr		Kr		Kr
I alt .....	3 620	16 300	1 299	17 200	2 074	14 800	652	20 300	1 176	6 100
Østlandet og Agder ..	1 646	19 700	589	16 300	949	21 300	280	16 700	782	7 200
Vestlandet .....	944	14 200	415	20 500	496	10 000	303	29 900	178	4 300
Trøndelag .....	392	11 000	131	15 500	227	8 600	41	7 800	147	3 300
Nord-Norge .....	638	13 200	164	14 500	402	8 400	28	11 900	69	1 800

Tabell 27 viser overdragelser ved fritt salg av boligtomter og tomter for fritidshus og gjennomsnittlig kjøpesum i landsdelene. Selv om dette er et betydelig materiale, kan en neppe trekke sikre slutninger om prisnivået ved en slik geografisk gruppering. En har tidligere nevnt at kommunale salg av uspesifiserte boligtomter i alt vesentlig syntes å gjelde byggeklare tomter. Landsdelstallene viser betydelig forskjell i prisnivå mellom kommunale salg av uspesifiserte tomter og byggeklare tomter. Bare for Østlandet er det god overensstemmelse. Av fylkene var det særlig Akershus og Rogaland som hadde høye tomtepriser. Innenfor hver av landsdelene var det kommuner med meget lave eller meget høye priser, også ved kommunale salg.

#### 5.4. Overdragelser av bruksrett ved bygsel eller feste

Disse overdragelsene er stort sett holdt utenom i tabellene foran. I det undersøkte materialet var det 1 100 overdragelser i denne gruppen, dvs. 3 prosent av tallet på overdragelser av eiendomsrett. Det var vel 200 tilfelle av feste av boligtomt (2,5 prosent av tallet på overdragelser av eiendomsrett) og 460 tilfelle av feste av tomt til fritidshus. Innen denne type eiendom utgjorde festekontraktene en betydelig andel, nær 17 prosent av tallet på overdragelser av eiendomsrett, eller 25 prosent av overdragelser i fritt salg, som det trolig er nærmest å sammenlikne med. I de fleste tilfellene er tinglyst beløp betraktet som årlig festeavgift, gjennomsnittlig ca. kr 500 pr. tomt. Dette svarer til en kapitalverdi på kr 12 500 etter vanlige regler for beregning av stempelavgift, (4%). Dette beløpet er betydelig høyere enn gjennomsnittet for tomter i fritt salg etter tabell 22. Beregnet etter 7% rente blir kapitalverdien vel kr 7 000, som også tabell 22 viser.

Fylkesvis er tallet på tinglyste festekontrakter som er rapportert, meget varierende. I noen fylker forekommer ikke slike tilfelle, eller er meget fåtallige. Selv om det undersøkte materialet ikke er fullstendig, kan det være grunn til å tro at tinglysning av festekontrakter skjer på forskjellig måte og at ikke alle festekontrakter blir rapportert som hjemmelsovergang. Dette kan ha sammenheng med hvilken form for hjemmel som blir etablert ved kontrakten, bl.a. om det er utstedt skjøte på eiendommen.

#### 6. ENKELTE RESULTATER JAMFØRT MED ANNEN STATISTIKK

Prøveundersøkelsen omfatter ikke alle overdragelser, og det er heller ikke foretatt planmessige utvalg som gir anledning til å beregne totaltall. En del av resultatene bygger likevel på så stort materiale at de må antas å gi uttrykk for generelle forhold ved eiendomsomsetningen i 1975. Det kan derfor være grunn til å jamføre relative tall med statistikk fra andre kilder, særlig gjennomsnittspriser pr. eiendom eller arealenhet.

Som regel vil det være noe forskjell i definisjonene av grupper og enheter m.v. som betinger forbehold ved sammenlikningen. Eksempelene nedenfor må betraktes som antydninger og forbeholdene er ikke utførlig nevnt. En har skilt mellom statistikk som bygger på samme slags kildemateriale som prøveundersøkelsen (tinglysningsrapporter) og data fra andre kilder.

##### 1. Statistikk som bygger på tinglysningsoppgaver

###### a. Byråets årlige statistikk, 1975

	Eien- dommer	Jord- bruks- areal	Kjøpesum i 1 000 kr pr.		
			eiendom	dekar	skyldmark
		Dekar			
Vanlige jordbruk, fritt salg .....	400	..	144	..	73,9
Derav med arealoppgaver <sup>1)</sup> .....	211	74,5	180	2,4	71,-
Vanlige jordbruk, familiesalg .....	3 000	..	65	..	28,6
Jfr. prøveundersøkelsen, tabell 12:					
Bebyggd jordbruk, fritt salg .....	268	55,5	149	2,7	78,5
Bebyggd jordbruk, familiesalg .....	1 221	60,-	73	1,2	26,3

1) Arealoppgaver fra bruksregisteret. Ikke publisert i den årlige statistikken.

## b. Byråets tomtprisundersøkelse 1966

	Kjøpesum i kr pr. m <sup>2</sup>	
	1966	1975
Boligtomt under 3 dekar, i alt .....	12,2	
Boligtomt under 3 dekar, byggeklar, kommunalt salg .....	12,9	
Jfr. prøveundersøkelsen, tabell 27:		
Boligtomt under 3 dekar, uspesifisert, fritt salg .....		16,3
Boligtomt under 3 dekar, byggeklar, kommunalt salg .....		20,3

Undersøkelsen i 1966 gjelder et utvalg av kommuner.

## c. Svensk (1974) og dansk (1975) årlig statistikk

	Kjøpesum pr. eiendom, 1 000 kr					
	Bebyggd landbr. 50-100 dekar		Enebolig		Fritidshus	
	1974	1975	1974	1975	1974	1975
Priser i Sverige 1974 Sv.kr .....	114		159		68	
Priser i Danmark 1975 D.kr .....		318		300		153
Omregnet til norske kroner:						
Priser i Sverige 1974 .....	144		200		86	
Priser i Danmark 1975 .....		289		275		139
Jfr. prøveundersøkelsen, tabellene 12, 19 og 22 .....		136		208		57

Tallene gjelder "representative kjøp" i Sverige og "fri handel" i Danmark (jfr. note 1 til side 3). Både i svensk og dansk statistikk er hovedhensikten å beregne forholdstallet mellom kjøpesum og skatte-  
takst.

## 2. Tall fra andre kilder

## a. Statens landbruksbank. Finansiering av eiendomskjøp 1975

	Eien- dommer	Brukstørrelse		Pris i 1 000 kr	
		Innmark	Prod. skog	pr. eiendom	pr. dekar innmark <sup>1)</sup>
Dekar					
Jordbruk, fritt salg .....	127	94	183	234	2,5
Jordbruk, familiesalg .....	782	128	423	187	1,5
Jfr. prøveundersøkelsen, tabell 12:					
Bebyggd jordbruk, minst 50 dekar					
Fritt salg .....	105	105	338	228	2,2
Familiesalg .....	557	102	410	112	1,1

1) I prøveundersøkelsen jordbruksareal.

## b. Statens Husbank. Anleggskostnad ved husbankfinansierte boligbygg, 1975

	Anleggskostnad i 1 000 kr		
	I alt	Tomt	Bygning
Enkeltvis oppførte småhus, pr. leilighet .....	183,4	18,2	165,2
		Kjøpesum i 1 000 kr	
Jfr. prøveundersøkelsen:			
Tabell 16, Byggeklar boligtomt, kommunale salg .....		16,2	
" 18, Enebolig, fritt salg i alt .....	207,6		
" 20, Enebolig, kommunale salg .....	80,6		

Husbankens oppgaver gjelder nybygg 1975, mens prøveundersøkelsen ikke har gruppering etter byggeår.

## c. Prislister fra diverse byggefirmaer. Pris over grunnmur, ferdig oppsatt

	Pris i 1 000 kr
Bolig (typehus) med 100 m <sup>2</sup> leieareal. Med husbankfinansiering .....	ca. 150
Uten " .....	ca. 200

Prisene gjelder uten moms.

## d. Byråets intervjuundersøkelser. Fritidsundersøkelsen 1970

	1 000 kr pr. dekar	
	1970	1975
Eierens anslag for salgsværdien av selveiertomt		
Tomtestørrelse 1-1,9 dekar .....	5,2	
Jfr. prøveundersøkelsen, tabell 27		
Tomt for fritidshus, private salg .....		6,1

## 7. VURDERING AV METODE OG RESULTAT

Undersøkelsen må vurderes på bakgrunn av ressurser og formål. Det ble nyttet en enkel metode for oppgavegivingen, med direkte koding på lister. En hadde valgt å innhente få opplysninger for å få størst mulig svarprosent. Bearbeiding og etterkontroll ble også gjort så enkel som mulig.

Som oppgavegivere ble nyttet kommunene, som en regnet hadde eksakte opplysninger tilgjengelig for en stor del av eiendommene. Det var for det meste kommunenes tekniske etat og jordstyrekontorene som utførte arbeidet. Selv om det var en del frafall og en del mangelfulle opplysninger, var kommunenes evne og vilje til å hjelpe til med å gjennomføre undersøkelsen tilfredsstillende for formålet på dette stadiet.

En eventuell videre utvikling etter samme mønster til en ordinær løpende statistikk ville trolig kreve et betydelig merarbeid. Det ville være grunn til å legge mer arbeid i å få besvarelsene fullstendige, og å nytte en mer betryggende oppgaveinnhentning, med blanketter for hver enkelt overdragelse. Kommunene måtte være mer forberedt, og det måtte foreligge hjemmel for å pålegge kommunene arbeidet. Det måtte også legges mer arbeid i etterkontroll og bearbeiding.

Undersøkelsen har gitt en detaljert kartlegging av en betydelig del av eiendomsomsetningen i 1975. Det er kjørt ut en rekke detaljerte EDB-tabeller. Teksttabellene viser utdrag av disse tabellene. Materialet foreligger på magnetbånd, slik at det er muligheter for ytterligere bearbeiding.

Den detaljerte gruppering var nødvendig for å kunne trekke ut grupper av særlig interesse og hvor det var særlig grunn til å analysere de oppgitte kjøpesummer.

Både de beregnede gjennomsnittsbetrag og spredningstabellene etter prisklasse har reist spørsmål som undersøkelsen ikke har gitt svar på. Det gjelder dels i hvilken grad de gjennomsnittlige kjøpesummer i fritt salg gir realistiske uttrykk for de faktiske omsetningsverdier. Det gjelder også i hvilken grad spredningen etter prisklasse har sammenheng med målbare kvalitetsforskjeller. Det kan også være spørsmål om den skjeve fordelingen i noen grad kan skyldes grupperingsfeil eller urealistiske kjøpesummer m.v.

På grunnlag av resultatene kan det være grunn til å vurdere mulighetene for en videre utvikling av statistikken slik:

Det er nødvendig med en viss grunnleggende kartlegging av en størst mulig del av eiendomsoverdragelsene fra år til år. Denne kartleggingen bør knyttes til løpende administrative rutiner. Den nåværende rapportering av tinglyste hjemmelsoverganger tilfredsstiller bare delvis dette behovet. En tilknytning til framtidig opplegg for registrering av "grunneiendommer, adresser og bygninger" (GAB) vil dekke de viktigste behov, dersom dette systemet på en rimelig måte dekker kjennetegnene omsetningsmåte, eiendomsart og totalareal.

Detaljopplysninger som blir nødvendige for en eventuell prisstatistikk, må trolig innhentes særskilt for formålet. En kan velge mellom å innhente relativt få opplysninger for større masser, eller mer detaljerte opplysninger, som trolig må avgrenses til få eiendomsgrupper, eller et planmessig utvalg av grupper eller enkelttilfelle.

Som oppgavegivere vil det i første omgang være nærliggende å holde seg til kommunene, eventuelt også likningskontorene. På lengre sikt må det likevel være grunn til å regne med at den enkleste form for oppgavegiving vil kunne gjennomføres ved bruk av en tinglysingsmelding, utfylt av den nye eier, som er den nærmeste til å meddele eksakt hva overdragelsen gjelder.



# Meddelelser

fra

Det statistiske Centralbureau.

Andet Bind.

No. 8—10.

1884

Indhold: Salg af faste Eiendomme og Gjennemsnittsværdi pr. Skylddaler i Aarene 1881—83.

## Salg af faste Eiendomme og Gjennemsnittsværdi pr. Skylddaler i Aarene 1881—83.

Som bekjendt indkommer der hvert Aar til Finantsdepartementet Opgaver fra Sorenskriverne over de i det forløbne Aar solgte faste Eiendomme. Disse Opgaver, der afgives i Form af en for hvert enkelt Salg udfyldt Blanket, indeholder Oplysning om den solgte Eiendoms Matrikulskyld, om den betingede Kjøbesum, Føderaad uberegnet, samt, forsaavidt saadant er bleven overtaget, om dettes aarlige Værdi; endvidere oplyses det, om Eiendommen er bleven udlagt ved Skifte eller solgt ved Tvangsauktion eller overdraget fra Forældre til Børn, eller om ellers Slægtskab eller andre personlige Forholde kan antages at have influeret paa Kjøbesummen, ligesom der ogsaa gives Forklaring om saadanne ved Eiendommen stedfindende særlige Forholde, der formodes at have betinget en væsentlig højere Kjøbesum end for almindelige Jordbrug, saasom Skov, Industrianlæg, stor Husværdi o. Lign.

Opgaverne bearbejdes i Finantsdepartementet paa den Maade, at man begynder med at udskille for det første Salg af Eiendomme med Skyld under 12 Skilling og dernæst alle de Salg, hvor særegne Omstændigheder — enten ved Eiendommen eller ved Salget — har kunnet bevirke, at Prisen er bleven væsentlig højere eller væsentlig lavere end sædvanligt. De øvrige Opgaver deles i to Grupper, nemlig Salg med og Salg uden Paahefte af Føderaad, og inden hver Gruppe optælles thinglagsvis det samlede Antal Salg, Summen af de solgte Eiendommers Skyld og den samlede Kjøbesum. Herved er alene at bemærke, at forsaavidt Kjøbereren har overtaget Føderaad, bliver dette omsat i Penge efter samme Regel som ved Beregningen af det stemplede Papir, altsaa ved at multiplicere Føderaadets aarlige Værdi med 5.

De saaledes for hvert Aar udarbejdede Sammendrag har hidtil ikke været offentliggjorte, hvorimod de bl. A. har tjent som Grundlag for de Beregninger over Skylddalerens Gjennemsnittsværdi, der Tid efter anden har været opgjorte i det statistiske Centralbureau og meddelte i Statistiken over de faste Eiendomme, senest for Tidsrummet 1871—75.

### OPPGAVE

fra sorenskriveren i ..... over tinglyste hjemmelsoverganger

i ..... herred ..... kvartal 19.....

L.nr.	G.nr. <sup>1)</sup>	B.nr. <sup>1)</sup>	Skyld		Tidligere eier <sup>1)</sup>	Ny eier <sup>1)</sup>	Kjøposum <sup>2)</sup> for fast eiendom (i hele kroner)	Merknad <sup>3)</sup>
			m	ø				

1) Hvis nødvendig, nytt 2 eller flere linjer.  
2) Medregnet 5-årlig verdi av føderåd, men fraregnet verdi av løsøre.  
3) Utfylles av sorenskriveren. Om fritt, familie/gave- eller auksjonsalg eller om utlagt på skifte. Om pris-, odels-, eller åsetestakst o. l.



## STATISTISK SENTRALBYRÅ

DRONNINGENS GATE 16. TLF. (02) 41 38 20  
POSTADR.: POSTBOKS 8131, OSLO-DEP., OSLO 1

TELEGRAMADRESSE: STATISTIKK  
POSTGIROKONTO: 5300

DERES REF.

VÅR REF.  
AIG/ETH

OSLO

1975

Til ordføreren i

## OPPLYSNINGER OM DE TINGLYSTE HJEMMELSOVERGANGER

Statistisk Sentralbyrå bearbejder årlig oppgavene fra tinglyskontorene over de tinglyste hjemmelsoverganger.

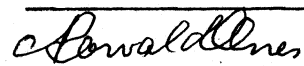
De fleste tinglyskontorene har nå den ordningen at kommunene får tilsendt en eller flere gjenparter av de oppgaveskjema som blir sendt til Byrådet, som regel kvartalsvis.

For å kunne utnytte disse oppgavene bedre enn før vil en med dette be om bistand fra kommunene, idet en antar at også kommunene vil være interessert i at statistikken over eiendomsomsetningen blir utbygd.

Vedlagt sender en kopier av oppgavene over hjemmelsoverganger i 1. kvartal i Deres kommune. En vil be om at tilleggsopplysninger blir gitt i samsvar med vedlagte rettleiding - i den utstrekning kommunen har muligheter for det. Dersom denne prøven svarer til forventningene, regner en med å fortsette med kvartalsvise oppgaver for året 1975.

En vil sette pris på å få oppgavene tilbake innen ca. en måned.

  
Petter Jakob Bjerve

  
Norvald Ones

Vedlegg

Statistisk Sentralbyrå  
Oslo-Dep., OSLO 1  
Tlf. 41 38 20

TILLEGGSOPPLYSNINGER FOR TINGLYSTE HJEMMELSOVERGANGER

R e t t l e d n i n g .

Listen omfatter følgende data: For hvert løpenummer:

1. Identifikasjon m.v., som kan fylles ut av Statistisk Sentralbyrå:

Fra tinglysingskontorets lister: Gårds- og bruksnr., matrikkel-  
skyld (i landdistrikt)  
Beløp for fast eiendom

Byråets koder for registerenhet, beløp og selger- og kjøpergruppe

2. Tilleggsopplysninger, som gis av kommunen:

A. Kode for omsetningsmåte

En skiller her mellom 4 hovedkategorier, som kodes slik:

1 = Fritt salg til fremmede

Omfatter salg fra og til privatperson, firma, offentlig myndighet.

2 = Fritt salg til familie el. nær slekt

Omfatter salg hvor prisen kan være mer eller mindre påvirket av slektskapet, også utlagt på skifte og salg til åsetes-takst m.v.

3 = Tvangssalg m.v.

Omfatter ekspropriasjon, odelsløsning, tvangsauksjon o.l. ikke-fritt salg.

4 = Annen overdragelse av eiendomsrett

Omfatter overdragelser uten vederlag (arv eller gave - til dels er oppgitt en antatt verdi av eiendommen), makeskifte, hjemmels-overføring, hjemmels-erklæring m.v.

8 = Overdragelse av bruksrett

Omfatter tinglyst bygsel- eller feste-kontrakt, også punkt-feste o.l. Det skilles ikke her mellom feste til fremmede eller familie, om fri eller tvungen avtale.

M e r k. Spesielle tilfelle gis en tilleggskode i Byrådet. F.eks. salg av hus på festet grunn eller salg som gjelder en "ideel andel" av eiendommen der dette går fram av oppgaven.

B. Kode for eiendommens art

En skiller her mellom 4 hovedgrupper av eiendommer, med en tilleggskode som viser om eiendommen er ubebygd eller bebygd (uten eller med hus).

VEND!

## Type eiendom:

- 1 = Jordbruks-/skogbrukseiendom  
 2 = Boligeiendom (helårs)  
 3 = Fritidseiendom  
 4 = Annen eiendom

## Tilleggskode:

- 0 = Ubebygd  
 (Jord, skog, byggetomt, utmarksareal m.v.)  
 8 = Bebygd  
 (Jordbruk, villa, hytte, forretning, industri m.v.)

M e r k. Dersom det foreligger lett tilgjengelige opplysninger utover det som hovedkoden viser er en interessert i at dette blir notert etter koden (se eksempel). For tomter kan stikkordene være: Råtomt, halvferdig, byggeklar, for boliger: enebolig, 2-m. bolig, 4-m. bolig, blokk m.v. F.eks. tomtefelt for industribygg: 4 0 råtomt, eller byggeklar boligtomt: 2 0 b.klar. Likeledes om bebygd eiendom: 2 8 enebolig.

Dersom det er omsatt serier av eiendommer av samme type, eller særlig omfattende eiendommer, spesielle unntakts- og tvilstilfelle m.v. kan disse beskrives nærmere på baksiden av skjemaet, med henvisning til løpenr.

C. Eiendommens størrelse i dekar

Totalareal oppgis såvidt mulig for alle eiendommer. Arealet oppgis i dekar i hele tall for større eiendommer, men med en desimal for boligeiendommer, tomteareal m.v. For jord- og skogbrukseiendom spesifiseres arealet i hele dekar på: Jordbruksareal, produktiv skog og annet areal.

M e r k. Dersom det er klart at det samtidig med salget skjer en bruksendring fra jord-/skogbruk til tomteareal spesifiseres arealet om mulig (se eksempel).

E k s e m p e l på utfylling av tilleggsopplysninger:

- Løpenr. 1. Gårdsbruk m/skog, vanlig bebygd, fra far til sønn, åsetestakst  
 " 2. Boligtomt (byggeklar) fra kommune til privatperson  
 " 3. Tomteareal for industribygging (råtomt) fra privatperson til kommune

År		Kvartal				Kommune							
Kan fylles ut av Byrået						Fylles ut av kommunen							
L.n.r.	Registreringsnr. eller matrikelnr.		Matrikel-skyld i land-distrikter		Kjøpesum for fast eiendom (eller årlig avgift)	Kode	A.Omsetningsmåte 1=Fritt salg tilfremmede 2=Fritt salg til familie 3=Tvangssalg 4=Annen overd 8=Bygsel/feste	B.Type eiendom Første siffer: 1=Jord/skogbruk 2=Bolig 3=Fritidseiendom 4=Annen eiendom Annet siffer: 0=Uten hus 8=Med hus	C. Eiendommens størrelse				
	G.nr.	B.nr.	Mark	Øre					Arealeet av hele eiendommen Dekar med én desimal	Av dette			
										Jordbruksareal	Produktiv skog	Annet areal	
										Dekar	Dekar	Dekar	
1	116	4	3	05	250 000	1111	2	18	375,-	175	200	-	
2	125	110	0	01	40 000	1151	1	20 byggeklar	1,2				
3	75	10		05	100 000	1115	1	40 råtomt	10,2		5	5	

