



Innst. S. nr. 25

(2004-2005)

Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen

Dokument nr. 8:74 (2003-2004)

Innstilling fra justiskomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Per Roar Bredvold, Ulf Erik Knudsen, Øyvind Korsberg, Thore A. Nistad, Henrik Rød og Lodve Solholm om at skogeiere som utsettes for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes erstatning på samme nivå som ved salg av skogeiendommer

Til Stortinget

SAMMENDRAG

Stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Per Roar Bredvold, Ulf Erik Knudsen, Øyvind Korsberg, Thore A. Nistad, Henrik Rød og Lodve Solholm har den 13. mai 2004 fremmet følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme de nødvendige forslag innen 1. januar 2005, slik at skogeiere som blir utsatt for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes en erstatning på samme nivå som ved verdiberegning i konsesjonssammenheng."

I begrunnelsen for forslaget vises det til at Landbruksdepartementet reduserte i desember 2002 kapitaliseringsrenten for verdsetting av skog til 4 pst. Formålet med endringen var å tilpasse konsesjonsvilkårene til et endret marked for omsetning av skogareal. Dette har imidlertid ikke gjenspeilet seg slik man burde forvente i tilsvarende verdsetting av skog i de tilfeller staten er kjøper, og der selger ikke har noe alternativ.

Da Landbruksdepartementet endret rentesatsen, innebar det en tilpasning til det samme nivået som staten selv anvender i sine investeringer og ulike beregninger. Denne renten er fastsatt basert på de samme betraktninger som Høyesterett la til grunn da den fastsatte kalkulasjonsrenten til 5 pst. Denne rentefot anvendes fortsatt av Regjeringsadvokaten ved ekspropriasjon og vern etter naturvernloven. Dette betyr i

praksis at grunneiere som må avstå areal til staten, vil tape store deler av eiendomsverdien i forhold til et salg i det åpne markedet.

Situasjonen i eiendomsmarkedet etter rentereduksjonen til 4 pst. tyder på at en for høy kalkulasjonsrente over lang tid har motvirket en naturlig utvikling i eiendomsmarkedet. I tiden etter rentejusteringen opplever skogbransjen en markert økning av antallet skogeiere som ønsker å selge. Samtidig har det vist seg uproblematisk å finne kjøpere til mange eiendommer, dette indikerer at myndighetene over lengre tid har undervurdert prisnivået i eiendomsmarkedet for skog.

Forslagsstillerne viser til at markedet nå beregner bruksverdier basert på 4 pst. rente. Sett i lys av at markedsprisen for skogeiendom har endret seg radikalt de siste årene, tilsier det at rentefot ved ekspropriasjon og konsesjonsbehandling bør være avstemt i forhold til hverandre.

Forslagsstillerne mener det er en uheldig utvikling dersom ekspropriasjon av eiendom eller rettigheter medfører at grunneier stilles i en vesentlig dårligere situasjon etter avståelse av ulike naturressurser. Når staten krever 5 pst. lagt til grunn, pålegges skogeieren å bære et tap som ligger i at eiendommen har en faktisk markedsverdi basert på 4 pst. kalkulasjonsrente.

Forslagsstillerne mener det er uakseptabelt at skogeiere må avstå eiendommer til staten ved ekspropriasjon og barskogvern, til et erstatningsbeløp som ligger lavere enn markedsprisen ved salg av skog. Rentefoten ved ekspropriasjon og konsesjonsbehandling bør være like slik at det blir mulig å erverve tilsvarende eiendom for erstatningssummen.

KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunn Karin Gjøl, Anne Helen Rui og Knut Storberget, fra Høyre, lederen Trond Helleland, Linda Cathrine Hofstad og Ingjerd Schou, fra Fremskrittspartiet, Jan Arild Ellingsen og André Kvakkestad, fra Kristelig Folke-

parti, Einar Holstad og Finn Kristian Marthinsen, og fra Sosialistisk Venstreparti, Inga Marte Thorkildsen, viser til det fremlagte forslaget fra representantene Øystein Hedstrøm, Per Roar Bredvold, Ulf Erik Knudsen, Øyvind Korsberg, Thore A. Nistad, Henrik Rød og Lodve Solholm om at skogeiere som utsettes for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes erstatning på samme nivå som ved salg av skogeiendommer. Komiteen viser også til Justisdepartementets brev til komiteen, datert 11. oktober 2004. Brevet følger vedlagt denne innstillingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti ser behovet for å reise problemstillingen i forslaget og ønsker å understreke at ekspropriasjon skal skje til full erstatning, jf. Grunnloven § 105. På den annen side er disse medlemmer skeptiske til å gripe inn i domstolenes oppgave ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten.

Disse medlemmer er kjent med at Biomangfoldlovutvalget skal utrede en styrking av det juridiske grunnlaget for vernearbeidet etter naturvernloven, herunder også verneformenes restriksjonsnivå sett i forhold til dagens regler om erstatning etter naturvernloven. Disse medlemmer mener det vil være naturlig å se disse spørsmålene i sammenheng når utvalget har fullført sitt arbeid, og foreslår at Dokument nr. 8:74 (2003-2004) vedlegges protokollen.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti ser ingen grunn til å endre nåværende erstatningsregime for skogeiere. Disse medlemmer mener dagens erstatningsordninger i stor grad ivaretar hensynet til samfunnet, grunneierne og andre forhold på en riktig måte. Disse medlemmer mener dagens ordninger, deriblant ekspropriasjonserstatningsloven §§ 5 og 6, gir grunnlag for å utmåle ekspropriasjonserstatninger som gir "reell erstatning for grunneierens tap, basert på salgsverdien eller bruksverdien etter grunneierens eget ønske", slik uttrykt i departementets brev datert 11. oktober 2004, og ser for øvrig ingen grunn til å gripe inn i domstolenes oppgave ved fastsettelse av kapitaliseringsrente. Disse medlemmer foreslår at Dokument nr. 8:74 (2003-2004) ikke bifalles.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det er uakseptabelt at skogeiere må avstå eiendom til staten ved ekspropriasjon og barskogvern, til et erstatningsbeløp som ligger lavere enn markedsprisen ved salg av skog. Når staten legger til grunn en kalkulasjonsrente på 5 pst. ved ekspropriasjon har dette sin bakgrunn i en tid da realrenten var høy. Disse medlemmer er av den oppfatning at når Landbruksdepartementet nå har redusert kapitaliseringsrentefoten til 4 pst. for verdsetting av skog så må

det samme nivået legges til grunn der man må avstå skogeiendom ved ekspropriasjon.

Disse medlemmer mener det er en uholdbar situasjon at en grunneier som får en skogeiendom ekspropriert ikke skal få en erstatning som gir muligheter for å kjøpe en tilsvarende eiendom. Dette vil være resultatet dersom det skal opereres med forskjellige kalkulasjonsrenter for ekspropriasjon og annen omsetning av skogeiendom. Disse medlemmer vil fremheve at denne verdiforskjellen medfører at grunneier for erstatningsbeløpet ved ekspropriasjon bare får kjøpt tilbake 80 pst. av det ressursgrunnlaget vedkommende har måttet avgi. Disse medlemmer vil fremheve at konsekvensen av dette er at staten tilegner seg store verdier. Disse medlemmer mener dette er en uholdbar situasjon og fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme de nødvendige forslag innen 1. januar 2005, slik at skogeiere som blir utsatt for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes en erstatning på samme nivå som ved verdiberegning i konsesjonssammenheng."

FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

Dokument nr. 8:74 (2003-2004) - forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Per Roar Bredvold, Ulf Erik Knudsen, Øyvind Korsberg, Thore A. Nistad, Henrik Rød og Lodve Solholm om at skogeiere som utsettes for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes erstatning på samme nivå som ved salg av skogeiendommer - bifalles ikke.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 2

Stortinget ber Regjeringen fremme de nødvendige forslag innen 1. januar 2005, slik at skogeiere som blir utsatt for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes en erstatning på samme nivå som ved verdiberegning i konsesjonssammenheng.

KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Dokument nr. 8:74 (2003-2004) - forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Per Roar Bredvold, Ulf Erik Knudsen, Øyvind Korsberg, Thore A. Nistad, Henrik Rød og Lodve Solholm om at skogeiere som utsettes for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes erstatning på samme nivå som ved salg av skogeiendommer - vedlegges protokollen.

Oslo, i justiskomiteen, den 10. november 2004

Trond Helleland
leder

Knut Storberget
ordfører

Vedlegg

Brev fra Justis- og politidepartementet v/statsråden til justiskomiteen, datert 13. oktober 2004

Dokument nr. 8:74 (2003-2004) - Forslag om at skogeiere som utsettes for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes erstatning på samme nivå som ved salg av skogeiendommer

1. Innledning. Jeg viser til brev 30. september 2004 hvor departementet er bedt om å uttale seg om forslaget i dokument 8:74 (2003-2004).

I Dokument nr. 8:74 (2003-2004) fremmes følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme de nødvendige forslag innen 1. januar 2005, slik at skogeiere som blir utsatt for ekspropriasjon eller ulike verneformer av skogeiendom, tilkjennes en erstatning på samme nivå som ved verdiberegning i konsesjonssammenheng."

Slik jeg forstår forslaget begrunnelse uttrykker det følgende ønske: Der man ved utmåling av ekspropriasjonserstatning og erstatning for fredning etter naturvernloven § 20 tar et utgangspunkt i fremtidige inntekter fra eiendommen og neddiskonterer dem til tidspunktet for inngrepet, bør det nyttes en rentesats på 4 %. I dag er det en klar hovedregel at det nyttes en rentesats på 5 % - en objektivisert kapitaliseringsrente for bruksverdierstatning for skog - mens Høyesterett likevel helt unntaksvis også har lagt 4 % til grunn, jf. Rt. 1997 side 429. Videre fremgår det av forslaget overskrift, og av den nærmere begrunnelsens henvisning til prisnivået i eiendomsmarkedet for skog, at siktemålet er å få tilkjent erstatninger på samme nivå som ved salg av skogeiendommer.

Reglene som har betydning i forhold til de spørsmål som tas opp i dokument nr. 8:74 (2003-2004), er særlig ekspropriasjonserstatningsloven §§ 4, 5 og 6. Jeg nevner at NOU 2003: 29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning, som for tiden er på høring, inneholder forslag til endringer av §§ 5 og 6 mv.

Utgangspunktet etter ekspropriasjonserstatningsloven § 4 er at verdsettingen skal bli gjort på grunnlag av den verdiberegning som konkret gir høyest erstatning, enten salgsverdien eller bruksverdien av eiendommen. I praksis krever eierne av skogeiendommer normalt bruksverdien lagt til grunn. Det er da spørsmålet om kapitaliseringsrenten reiser seg, nemlig ved neddiskonteringen av tapte fremtidige inntekter fra eiendommen til tidspunktet for inngrepet. Jeg vil i det følgende si noe nærmere om henholdsvis salgsverdiberegningen og bruksverdiberegningen. Jeg gir ikke en fullstendig fremstilling av reglene, men tar sikte på å belyse den problemstilling som forslagsstillerne har reist.

2. Salgsverdiberegningen. Etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5 første ledd skal erstatningen etter salgsverdi fastsettes på grunnlag av det som må regnes med at vanlige kjøpere ville gi for eiendommen ved fri-

villig salg. Etter andre ledd skal det legges vekt på hva slags eiendom det gjelder, hvor eiendommen ligger mv. Det fremgår dessuten at det skal legges vekt på de prisene som er oppnådd ved omsetning av andre eiendommer som det er naturlig å sammenlikne med, og videre på andre forhold som er avgjørende for salgsverdien av eiendommen.

Forslaget i dokument nr. 8:74 (2003-2004) gjelder skogeiendommer. Det blir vist til at Landbruksdepartementet ved rundskriv M-7/2002 har slått fast at departementet godtar høyere priser på skogeiendommer i konsesjonssammenheng. I rundskrivet står det at "kapitaliseringsrentefoten for skog skal være 4 % ved verdiberegning av skog i konsesjonssammenheng". Dette innebærer at høyeste lovlige pris ved salg av skogeiendommer nå er høyere enn før.

Hvis det etter dette faktisk skjer at omsetningsprisene for skogeiendommer i markedet stiger, vil de nye omsetningsprisene kunne påberopes når en grunneier krever ekspropriasjonserstatning fastsatt etter salgsverdien, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5. I tilfelle prisstigningen er knyttet til omsetning av andre eiendommer som det er naturlig å sammenlikne med, og andre forhold ved den konkrete eiendommen ikke trekker i en annen retning, vil endringen i markedet gjøre at også en ekspropriasjonserstatning etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5 vil bli satt høyere enn før. Etter det Justisdepartementet kjenner til, har eiere av skogeiendommer ennå ikke fremmet krav om ekspropriasjonserstatning basert på salgsverdi, og påberopt seg en slik faktisk høyere markedsverdi, etter at høyeste lovlige pris i konsesjonssammenheng ble oppjustert.

Dersom en slik høyere markedsverdi faktisk er etablert ved salg av skogeiendommer, noe som er forutsatt i dokument nr. 8:74 (2003-2004), vil dette gi ekspropriasjonserstatninger fastsatt ut fra det etablerte markedsnivået. Dette forutsetter imidlertid at grunneierne - ved sammenliknbare forhold - påberoper seg salgsverdien lagt til grunn.

Siktemålet ved forslaget i dokument nr. 8:74 (2003-2004), er etter det jeg forstår nettopp dette: at ekspropriasjonserstatninger bør svare til det etablerte markedsnivået, jf. blant annet overskriften i dokument nr. 8:74 (2003-2004). Hvis salgsverdien for eksproprierte eiendommer som følge av dette er høyere enn eiendommenes bruksverdi, antar jeg at det kan være hensiktsmessig for grunneierne å påberope seg salgsverdien lagt til grunn ved ekspropriasjonserstatningsutmålingen. I dag er som sagt det vanlige at grunneierne krever bruksverdien lagt til grunn.

3. Bruksverdiberegningen. Bruksverdiberegningen er uberørt av hva som er høyeste lovlige omsetningspris i konsesjonssammenheng. Etter ekspropriasjonserstatningsloven § 6 første ledd første punktum skal erstatningen etter bruksverdi fastsettes på grunnlag av

avkastningen av eiendommen ved slik påregnelig utnyttning som det reelt er grunnlag for etter forholdene på stedet. Når den konkrete utmålingen skjer ved at det finnes frem til årlige nettotap fremover, som neddiskonteres til tidspunktet for inngrepet, nyttes den objektiverende kapitaliseringsrenten som er beskrevet foran under punkt 1. Det er her tale om en langtidsrentesats som bør ha en viss stabilitet over tid, uten å påvirkes av mer kortsiktige og varierende utviklingsforhold for øvrig. I Rt. 1997 side 429 ble for skogeiendommer med relativt korte avvirkningsperioder rentesatsen satt til 4 % ut fra hva som ble bedømt som sannsynlig renteavkastning i de perioder det gjaldt. Rentesatsen på 5 % er ikke lovregulert, og er lagt til grunn av Høyesterett ut fra en vurdering av hva som er riktig nivå for en langtidsrentesats der siktemålet er å tilstå full erstatning. Det er sett hen til erstatningsutmålingen ved personskadeerstatning, der samme siktemål gjør seg gjeldende, og der rentesatsen 5 % også nyttes i tilsvarende sammenheng.

Det blir i dokument nr. 8:74 (2003-2004) vist til den tekniske beregningsmetoden for å fastslå hvilken høyeste pris som i konsesjonssammenheng skal anses akseptabel. Jeg vil fremholde at siktemålet ved ekspropriasjonserstatningsutmåling etter ekspropriasjonserstatningsloven § 6 første ledd første punktum er å finne frem til det erstatningsbeløp som gir *riktig*

erstatning for tapt bruksverdi. I realiteten gjør ikke helt de samme hensyn som i den sammenheng seg gjeldende når man skal fastsette den *høyeste prisen* ved frivillig omsetning, som man ut fra samfunnsmessige hensyn vil akseptere.

Det er sammensatte vurderinger som har ledet til at en langtids kapitaliseringsrente på 5 % er lagt til grunn av Høyesterett i personskadeerstatningssaker og ekspropriasjonserstatningssaker. Dokument nr. 8:74 (2003-2004) er muligens basert på en oppfatning om at de forhold som ligger under disse vurderingene, er varig endret på en måte som på sikt tilsier overgang fra en rentesats på 5 % til en rentesats på 4 %. Jeg vil understreke at dette er et spørsmål som i tilfelle kan prøves for domstolene, i og med at rentesatsen det her er tale om ikke er lovregulert. Jeg vil tilføye at spørsmålet gjelder ett av flere elementer i en mer sammensatt erstatningsutmåling.

4. Min tilråding. Jeg vil tilrå at forslaget i dokument nr. 8:74 (2003-2004) ikke blir tatt til følge. Ekspropriasjonserstatningsloven §§ 5 og 6 gir etter min vurdering grunnlag for å utmåle ekspropriasjonserstatninger på en måte som gir reell erstatning for grunneierens tap, basert på salgsverdien eller bruksverdien etter grunneierens eget ønske.