



Dokument nr. 8:7

(2002-2003)

Privat forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm og Lodve Solholm

Forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm og Lodve Solholm om å oppheve reguleringene av skogeiendommer i lov om erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Til Stortinget

BAKGRUNN

De siste 50 årene har rammevilkårene for norsk næringsliv gjennomgått en betydelig endring, og marginene har blitt mindre. De fleste næringer har kunnet tilpasse seg utviklingen gjennom strukturelle endringer. Eksempelvis har dagligvarehandelen, hotell og restaurant mv. etablert større og tyngre aktører for å skape lønnsomhet i bransjen. Så langt har skognæringen gjennom konsesjonsloven vært avskåret fra å gjøre nødvendige tilpasninger, og sliter med en eiendomsstruktur som er tilpasset flere tiår gamle rammebetingelser.

Skognæringen er i dag en bransje som arbeider under full konkurranse, både nasjonalt og internasjonalt. Norsk skogbruk har meget høy miljøprofil og forsyner en av landets aller viktigste eksportindustrier med kvalitetsråstoff. Konkurransen mot importert trevirke fra lavkostnadsland er imidlertid hard. Avvirkningen i norske skoger avtar derfor årlig, som en direkte følge av foreldet eiendomsstruktur.

Norsk skogbruk leverer i tillegg til tømmer også i stadig økende grad fellesskapsgoder. Dette er ønsker og krav til driften som skogbruket frivillig har satt i system og som reduserer lønnsomheten i næringen. I kombinasjon med fallende tømmerpriser gir dette et omfattende krav til arealstørrelse for å kunne drive skogbruk profesjonelt. Stadig flere driver skogbruk med "venstrehånden", tar arbeid utenfor gården og driver skogen passivt med det resultat at avvirkningen reduseres.

Skognæringen har også historisk spilt en viktig rolle i norsk næringsliv. Skogbruket er en av de viktigste næringene i distriktene. Dersom bransjen skal bidra til den lokale verdiskapingen og være en sentral leverandør av råstoff til norsk industri også i fremtiden, er det viktig at næringen utvikler seg i takt med markedskravene. Avgjørende for en slik utvikling er at næringen gis forenklinger og liberalisering av et regelverk som i dag regulerer næringen. I dette arbeidet har myndighetene en viktig rolle som tilrettelegger. En av de største hindringer i dag for skognæringens videre utvikling er den særnorske konsesjonslovgivningen som regulerer omsetningen av bl.a. skogeiendommer. En rekke eksempler i den senere tid viser at praktiseringen av regelverket ikke fører til en riktig utvikling i næringen. Dette gjelder spesielt konsesjonslovens regler om at myndighetene skal gripe inn i salget dersom prisen på eiendommen er for høy, sett ut fra samfunnsmessige betraktninger, jf. konsesjonslovens § 1 nr. 4. Denne regelen gjør at det offentlige foretar en overprøving av de vurderinger som kjøper og selger i en frivillig transaksjon har foretatt, bl.a. basert på forretningsmessige vurderinger knyttet til deres engasjement innen skogsektoren. Forslagsstillerne er av den oppfatning at det er svært uheldig at myndighetene har anledning til å gripe inn i frivillige transaksjoner av denne art. Når en selger og en kjøper har blitt enige om en pris for skogeiendommen, så bør dette respekteres av myndighetene som etter forslagsstillerne mening ikke har de samme forutsetninger for å vurdere hva et riktig prisnivå for en eiendom er som det en kjøper har.

I den senere tid har forslagsstillerne registrert en rekke uheldige eksempler hvor staten, ved Statens landbruksforvaltning (SLF), har grepet inn i frivillige transaksjoner og stoppet overdragelsen av skogeiendommer fordi den mener at prisen har vært for høy. Dette gjelder Norske Skog AS sitt salg av større skogeiendommer på Østlandet. Opplysningsvesenets

fond (Ovf) ønsket å kjøpe de 27 000 dekar store Follum skogene i Oppland for 23,5 millioner kroner, mens Norges Skogeierforbund ville kjøpe de 155 000 dekar store Saugbruksskogene for 175 millioner kroner. Disse salgene er ennå ikke gjennomført fordi SLF mener at prisen for eiendommene er for høy. Norske Skog AS ønsket ikke å gjennomføre salget til en lavere pris enn den som var avtalt mellom selger og kjøper. Dette har flere uheldige sider. Norges Skogeierforbunds tanke med kjøpet var å selge skogen videre i teiger til sine medlemmer slik at disse kan få styrket sitt næringsgrunnlag. Ved et slikt salg av eiendommer ville mange mindre skogeiere kunne få mer drivbare enheter, og dermed øke aktiviteten på det samlede arealet. Skogeierforbundet ønsket gjennom et slikt salg å få til arronderingsmessig gode løsninger med en bedre bruksstruktur. Rundt 200 skogeiere har meldt sin interesse for å kjøpe disse eiendommene.

Statens motvilje blir ikke forstått av bransjen. Det brer seg dessuten en betydelig indignasjon over at Staten ser seg bedre i stand enn kjøper til å vurdere hvilken verdi eiendommen har for kjøperen selv. Det finnes ingen objektivt ”riktig” pris på en eiendom. Hvilken pris som er fornuftig må vurderes ut fra den enkelte interessents situasjon. Statens innblanding betraktes derfor som utidig overformynderi.

Forskjellen på hva markedet er villig til å betale og SLF's syn på hva som er et riktig prisnivå, viser at det er stor avstand mellom de beregninger som kjøper og SLF foretar. Det kan derfor stilles spørsmål ved hvor riktige de beregninger som SLF foretar er når kjøper, som lever av å få en avkastning på sine investeringer, kommer frem til et betydelig annet prisnivå enn de vurderinger som blir foretatt på et forretningsmessig grunnlag. Med fallende tømmerpriser har det blitt mer og mer vanlig at man satser på alternative inntektskilder fra arealet (kraftproduksjon, jakt og fiske, opplevelsesturisme osv). Verdien av dette er det utelukkende kjøper som kan vurdere ut fra sine planer.

Forslagsstillerne er av den oppfatning at det må være aktørene i skogbransjen selv som ved frivillig kjøp og salg, må finne frem til det prisnivå for slike eiendommer som er riktige. Samfunnmessig må det også være riktig at transaksjoner mellom de som er aktører i forskjellige bransjer respekteres av myndighetene og at man aksepterer de vurderinger som profesjonelle aktører foretar basert på forretningsmessige kriterier. Hva slags avkastning man kan få av drift av en eiendom avhenger mye av personlige egenskaper, dyktighet og kreativitet hos den enkelte eier. Noen skogeiere er dyktige til å få frem en ekstra avkastning av jakt- og fiskerettigheter, opplevelser og annen form for tilleggsnæringsmessig tradisjonelt skogbruk. Slik utnyttelse vil være veldig avhengig av personlige egenskaper og kreativitet hos den enkelte skogbruker.

STORE KOSTNADER

Praktiseringen av den norske konsesjonsloven, hvor myndighetene ofte griper inn i frivillige transaksjoner mellom kjøper og selgere, medfører store kostnader både for det offentlige selv og for private næringsdrivende. Innen skogbransjen har marginene blitt redusert i de senere år, og alle ekstra kostnader som aktørene i bransjen må dekke gjør bransjen mindre konkurransedyktig. Videre reduserer kostnadene attraktiviteten i å investere i skognæringen. Dette er uheldig. Det offentlige blir selv påført unødvendige kostnader. I en rapport utarbeidet av Aanesland og Holm i år 2000, *Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer*, påfører konsesjonslovgivningen samfunnet en årlig administrasjonskostnad på ca. 50 millioner kroner.

ERFARINGER FRA SVERIGE

Rapporten utarbeidet av Aanesland og Holm i år 2000 viser at man i Sverige har hatt meget gode erfaringer etter at prisreguleringen ble fjernet i 1991 og konsesjonslovgivningen generelt ble forenklet. I Sverige hadde man før denne reformen kommet frem til at en avregulering var nødvendig for å få en bedre utnyttelse av skogressursene. Noe som er interessant å merke seg i undersøkelsen er at det i årene 1995 - 1998 har vært en overvekt av utenbygdsboende som har solgt eiendommer og innenbygdsboende som har kjøpt. Det har også i perioden vært flere utlendinger som har solgt landbrukseiendommer enn som har kjøpt. Dette viser at noe av argumentasjonen bak konsesjonsreglene er bygget på feil grunnlag. Undersøkelsen viser også at aktørene i bransjen ikke ønsker seg tilbake til et system med prisregulering. Opphevelsen av prisreguleringen har også ført til en økt avvirking, noe som har tilført industrien mer virke. Importen har derfor blitt redusert. Skogeiere som ønsker å selge eiendommene sine får nå skikkelig betalt for eiendommene, og det har blitt enklere å etablere seg i næringen for folk som er interessert i det.

Den tidligere offentlige reguleringen av eiendomstransaksjonene førte tidligere til avfolkning av distriktene fordi mindre bruk ofte ble tilleggsjord til andre bruk. Denne trenden er nå snudd. Svenske politikere er også i stor grad fornøyd med den avreguleringen som har skjedd og de konsekvenser den har fått for skogbruket som næring. Selv ikke Skogs- og träfacket, som organiserer de svenske skogsarbeiderne, ønsker seg tilbake til det gamle regimet med regulering.

Undersøkelsen av forholdene i Sverige viser at på grunn av skogpolitikken, skogbeskatningen og fri prisdannelse oppnår Sverige en mer effektiv utnyttelse av skogressursene enn hva vi gjør i Norge.

KONKLUSJON

Etter forslagsstillernes mening foreligger det en rekke forhold som taler klart for at den offentlige prisvurderingen ved omsetning av skogeiendommer nå må avvikes og at markedet selv får bestemme hva som er et riktig prisnivå for slike eiendommer. I en skogbransje som lever i et marked som er bestemt av konkurranse vil de særnorske konsesjonsreglene kun være et forstyrrende og fordyrende element for aktørene i næringen. Statlige organers overprøving av det prisnivå som profesjonelle aktører i bransjen selv kommer frem til, er også uheldig. Slik overprøving vekker også undring i utlandet. Markedspris er viktig fordi det innebærer at den økonomisk dyktige eier blir premiert for innsatsen. Eier får overskuddet når alle kostnader er dekket, inkludert rente av det som er betalt for eiendommen. Markedet vil være et bedre incitament for rasjonell drift enn det som er tilfellet i en offentlig regulert økonomi hvor eiendommer "blir gitt til de som myndighetene liker best". En frivillig inngått markedspris har ikke bare betydning for den dyktige eieren. Eiendomspriser i et marked med konkurranse tvinger alle til å utnytte ressursene på en effektiv måte for samfunnet, som jo er intensjonen i Konsesjonslovens formålsparagraf. Den som ikke utnytter ressursene, får et tap og kan i verste fall gå konkurs. Gjennom eiendomsprisen signaliserer de mest effektive i bransjen hva eiendommen er verdt dersom ressursene utnyttes på en rasjonell måte. I alle bransjer er det foregangspersoner som trekker andre i bransjen med seg. Disse har stor betydning fordi de ved eiendomsprisen signaliserer det som er god ressursbruk. Når markedsprismekanismen settes til side, viser det seg at det offentlige reguleringssystemet ikke klarer å regulere eiendomsmarkedet på en bedre måte. Myndighetene har ikke de nødvendige kunnskapene, og folkevalgte organer har problemer med å foreta fornuftige valg. Kjennskap og vennskap påvirker også beslutningene. Den største virkningen av maksimalprisen er at mange eiere ikke ønsker å selge fordi de vet om systemet med maksimalpris og dermed vet at de ikke vil få mye for eiendommen ved et salg. Konsekvensen av dette blir passive eiere. Derfor er mange eiere eldre personer, dødsbo, utenbygdsboende og eiere som egentlig er lite interessert i eiendommen som skogeiendom. Med lave eiendomspriser har det også vært mulig å opprettholde små eiendommer som får problemer med å få lønn-

somhet i en tid med større konkurranse. På den måten har eiendomsprisene bidratt til å øke kostnadsnivået i skogbruket. Kostnader har økt og stordriftsfordeler er ikke utnyttet. Videre bidrar lave eiendomspriser til å dempe strukturutviklingen. Dette fører til at det blir færre "aktive" eiere, og et økende antall eiere som har sin hovedbeskjeftigelse i andre yrker.

Konsesjonsloven hindrer også at ungdom etablerer seg som profesjonelle skogbrukere. Så lenge man ikke har anledning til å kjøpe opp tilstrekkelig areal til å skape en arbeidsplass, er det ikke mulig å forsvare en kostnadskrevende utdanning for å satse profesjonelt. Dette svekker kompetansen i næringen, det skaper forgubbing og ungdomsflukt fra bygdene fordi de unge ikke tør satse på næringen. For få år siden var det vanskelig å komme inn på skogfag ved NLH – i dag har man problemer med å fylle plassene. Dagens prisregulering bidrar ikke til å utvikle bygde-Norge, som på sin side er helt avhengig av at ungdom velger å satse på å utvikle lokale ressurser.

Den avtakende investeringsviljen vi ser i næringen er også en følge av at man ikke får godtgjort innsatsen ved et eventuelt salg. Et økende antall skogeiere ønsker også å utvide sine eiendommer for å få en mer effektiv enhet. I rapporten utarbeidet av Aanesland og Holm i år 2000 har man kommet frem til at reguleringen av eiendomsmarkedet innenfor jord- og skogbruk medfører aktivitetstap på 7,2 milliarder kroner.

Forslagsstillerne er klar over at Regjeringen arbeider med noen endringer i konsesjonslovgivningen, som nylig har vært ute på høring. Etter forslagsstillernes oppfatning er ikke de foreslåtte endringer tilstrekkelige og vil ikke ha noen større betydning for næringsutøvelsen, da endringene kun gjelder små eiendommer.

FORSLAG

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen fremme de nødvendige lovendringsforslag, slik at reguleringene av skogeiendommer i lov om erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) oppheves.

9. oktober 2002