



Dokument nr. 8:74

(2003-2004)

Privat forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Per Roar Bredvold, Ulf Erik Knudsen, Øyvind Korsberg, Thore A. Nistad, Henrik Rød og Lodve Solholm

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

BAKGRUNN

Landbruksdepartementet reduserte i desember 2002 kapitaliseringsrenten for verdsetting av skog til 4 pst. Vedtaket ble kunngjort gjennom rundskriv M-7 /2002 fra desember 2002 og avløste tidligere rundskriv M-3/2002 fra april 2002. 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.

Eiendomsmarkedet har endret seg i takt med den generelle økonomiske utviklingen. Dette gir behov for å fastsette en kapitaliseringsrente som er realistisk sett i forhold til det øvrige rentenivået i landet. 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. I medlemsbladet for Norges juristforbund nr. 2 2004, fremkommer det at Regjeringsadvokaten har bedt advokater som prosereder for staten ved ekspropriasjons- og fredningssa-

ker å holde seg til 5 pst. rente. 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.

VURDERING

Kapitaliseringsrenten som legges til grunn ved erstatning er valgt ut fra en rekke kriterier. Den skal gjenspeile den skadelidtes alternative rente, den generelle rentesituasjonen over tid, økonomisk risiko mv. Samfunnsutviklingen har derfor sterk innflytelse på kalkulasjonsrentefoten. Situasjonen i eiendomsmarkedet etter rentereduksjonen til 4 pst. ved konsesjonssaker i desember 2002, tyder på at en for høy kalkulasjonsrente over lang tid har motvirket en naturlig utvikling i eiendomsmarkedet. Dette skyldes særlig at mange passive eiere har oppfattet konsesjonsprisen å ligge betydelig under markedsverdien av eiendommene. Konsekvensen av dette har vært at mange skogeiere som ellers ville ha solgt eiendommene, har stilt salget i bero. Dette har bremset den politisk ønskede rasjonaliseringen av eiendomsstrukturen. I tiden etter rentejusteringen opplever skogbransjen derfor en markert økning av antallet skogeiere som ønsker å selge, begrunnet i at konsesjonsmyndighetene aksepterer en høyere pris. Samtidig har det vist seg uproblematisk å finne kjøpere til mange eiendommer. Forslagsstillerne mener 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 minner om at det ikke alltid lar seg gjøre å finne alternativt skog-

areal der tilsvarende aktivitet er mulig. Derfor bør det åpnes for at skjønnsmenn i hver enkelt situasjon vurderer valg av kalkulasjonsrenten.

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. Slike forhold bidrar til å forsterke motstanden mot å avstå areal for ulike samfunnsformål, med de fordyrende konsekvenser dette har. 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. Når staten legger 5 pst. rente til grunn ved ekspropriasjon er dette på et nivå som ble etablert av Høyesterett på et tidspunkt da realrenten var høy. Forslagsstillerne konstaterer at en skogeier i dag ikke vil kunne reinvestere erstatningen til denne renten, verken i skog eller i andre objekter.

Forslagsstillerne viser til Olje- og energidepartementets (OED) bruk av 4 pst. rente ved tvangsinnløsning av fallretter. Tiltaket er gjort mulig ved at OED har hjemmel til å fastsette rente for ekspropriasjon ved forskrift. Det finnes derimot ikke noen tilsvarende mulighet ved ekspropriasjon av skog.

Forslagsstillerne vil vise til et eksempel: Dersom en utbygger skal innløse en erstatning i vassdrag, må vedkommende benytte 4 pst. rente. Skal det samme selskapet innløse et areal gjennom skogen ned til kraftverket, skal det benytte 5 pst. rente. Forslagsstillerne finner dette ulogisk.

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. Denne praksis strider mot den allmenne rettsoppfatningen og bidrar til en unødvendig konflikt mellom staten og grunneierne. Rentefoten ved ekspropriasjon og konsesjonsbehandling bør være like slik at det blir mulig å erverve tilsvarende eiendom for erstatningssummen.

Forslagsstillerne minner om at Regjeringen legger opp til en offensiv vernepolitikk, og at det derfor er et sterkt behov for en rask avklaring.

FORSLAG

Forslagsstillerne vil på denne bakgrunn fremme følgende

f o r s l a g :

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.

13. mai 2004