

Sprikende verdifastsettelse ved grunnerverv

Av Mette Marie Heiberg, Næringspolitisk konsulent i NORSKOG

Den nye Regjeringen signaliserte tidlig et ønske om å sikre friluftsområder for allmennheten. Det toppet seg med kjøpsavtalen på 30 millioner kr for 100 meter strandlinje på huk. NORSKOG er fornøyd med at staten betaler den reelle verdien for arealer som kjøpes opp, men eksempelet er beklageligvis et enkelt unntak fra regelen. For skogeiere som må avstå grunn oppleves dette som grov forskjellsbehandling.

Trenger avklaring

Grunneiere som må avstå areal eller rettigheter til staten opplever stor usikkerhet i forhold til hva de kan forvente av et erstatningsoppgjør. I forhold til flere forestående større grunnerverv i regionen er det all grunn til å få avklart hvordan staten vil forholde seg til grunneiernes rettigheter.

To eksempelsaker

En grunneier som får båndlagt et areal som barskogreservat beholder eiendomsretten. Hun kan fortsatt leie ut jakt, fiske eller beite, og er hjemmelshaver. Det hun må avstå fra er i hovedsak altså hogst. Når vi sammenligner med en annen sak i samme området, så kommer den inkonsekvente sakshåndteringen klart frem. Dette dreier seg om en ekspropriasjonssak i forbindelse med Regionfeltet Østlandet. Her overtar staten den fulle eiendomsretten og kan drive alle former for virksomhet på arealet. Grunneier mister alle fremtidsmuligheter til så vel skogbruk, som jakt, fiske, massetak, beite osv. De to beskrevne sakene innebærer altså vidt forskjellige grunnlag for erstatningsutmålingen. I det førstnevnte barskogreservatet ble grunneier tilkjent en ren skogerstatning, noe som i dette tilfellet utløste ca 2300 kr per dekar. I Regionfelt-saken, med full ekspropriasjon, er forslaget et ganske annet. Her tilbyr staten grunneieren 700 kr per dekar. På Huk i Oslo inngikk staten til sammenligning en avtale om 30 millioner kroner for snaue 100 m strandlinje.

Den avgjørende rentefoten

En av hovedgrunnene til at systemet for verdifastsettelse slår ut så tilfeldig er bruken av kalkulasjonsrenta i regnestykket. Så viktig er denne rentefoten at et prosentpoeng opp eller ned utgjør et tillegg eller fradrag i prisen på opp til 25%. Staten har tviholdt på 5% rente i erstatningssaker. Oppgjøret gjenspeiler ikke markedsprisen som grunneier har rett på etter erstatningsloven. Ved prisfastsettelse på konsesjonspliktig eiendom brukes nemlig i all hovedsak 4%. Altså innvilger staten seg selv en rabatt på ca 25% i forhold til markedsprisen. Hvis grunneier har en gevinst i forhold til den historiske kjøpesummen, vil beløpet etter nyttår til overmål beskattes som personinntekt. De som vil kjøpe tilbake skog for erstatningen får derfor råd til et betydelig mindre areal enn det de avsto. Dette er ikke i tråd med prinsippet om full erstatning.

Markedspris og skattefritak

NORSKOG mener staten nå må erkjenne at bruken av 5% rente er i strid med erstatningsloven. På samme måte kan man stille spørsmålsteget ved om staten kan forsvare å beskatte en eventuell verdiutvikling i løpet av eiertiden. Prisutviklingen for skog har vært enorm i løpet av noen få år, og teorien om at grunneier skal stilles skadesløs vil derfor brytes når erstatningen kommer til beskatning. NORSKOG vil på bakgrunn av dette påpeke viktigheten av å øve påtrykk for lavere rente i verdifastsettelse samt et betinget skattefritak for gevinst som reinvesteres i næringen.