



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp.

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet  
Fakultet for miljøvitenskap og teknologi  
Institutt for naturforvaltning

# **Verdivurdering ved ekspropriasjon av skog i teori og praksis – en komparativ studie mellom Norge og Sverige**

Nina Therese Lilleeng  
Skogfag



## Forord

---

Denne oppgaven markerer slutten på mitt studium i skogfag ved institutt for naturforvaltning på Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Formålet med oppgaven er å finne ut hvordan verdivurdering av skog ved ekspropriasjon foregår i teori og praksis, i Norge og i Sverige. Ekspropriasjon er en nødvendighet for samfunnet, blant annet for utbygging av infrastruktur. Verdsetting i den forbindelse vil derfor forbli et aktuelt tema i lang tid.

Arbeidet med oppgaven har vært krevende i den grad at temaet er sammensatt, og rettspraksisen omfattende. Likevel har arbeidet vært utrolig lærerikt og meget interessant. Jeg vil derfor takke NORSKOG for inspirasjon til tema i oppgaven.

Jeg vil også takke mine dyktige veiledere; professor ved institutt for naturforvaltning Hans Fredrik Hoen og førsteamanuensis ved institutt for landskapsplanlegging Katrine Broch Hauge for tålmodighet og god hjelp gjennom hele perioden.

Videre fortjener familie og gode venner en stor takk for være behjelpelige med korrekturlesing og for nyttige tilbakemeldinger. Og ikke minst for å gjøre en tidvis grå masterhverdag betydelig lysere.

Sist men ikke minst vil jeg takke min kjære pappa som gikk bort så altfor tidlig, for at han åpnet øynene mine for skogen med alle dens muligheter.

Nina Therese Lilleeng, Elverum 10. mai 2017

## Sammendrag

---

Denne oppgaven er en komparativ studie i verdivurdering av skog ved ekspropriasjon i Norge og Sverige. Den tar for seg lovverk, praksis og problematikk innen dette og går grunnleggende inn på spørsmål rundt en liberalisering av eiendomsmarkedet for skog og hvordan dette påvirker verdivurderingen. Formålet med denne oppgaven er å sammenfatte teori og praksis ved verdivurdering av skog ved ekspropriasjon i begge land.

Ved avståelse av skog ved ekspropriasjon vil jus, økonomi og politikk påvirke verdivurdering og erstatningsresultat. I Sverige ble eiendomsmarkedet for skog liberalisert i 1987 og 1991, dette er en av grunnene til at man i dag tar utgangspunkt i markedsverdi ved verdivurdering av skog. I Norge utmåles erstatning ved ekspropriasjon av skogareal som hovedregel etter bruksverdi. Da dette normalt gir en høyere erstatning enn hva et utgangspunkt i salgsverdi gir. Fremtidig nettoinntekt neddiskonteres med en kapitaliseringsrente, til en nåverdi. I Norge har en liberalisering av eiendomsmarkedet for skog vært et diskusjonstema i lengre tid, og diskusjonen pågår fremdeles.

I Sverige har man en helt annen frihet når det kommer til utfordringen omkring kapitaliseringsrenten. I Norge benyttes en standardisert langtidsrente fastsatt gjennom prejudikatdommer, mens man i Sverige benytter seg av en mer spesialtilpasset rente som kun gjelder erstatning for skogsmark fastsatt av ekspropriant eller *Lantmäteriet*.

## Abstract

---

This is a comparative study in the valuation of wood and expropriation in Norway and in Sweden. It also evaluates the law, practice and setbacks within these areas and researches, in depth, questions around the liberalization of the forest real estate market along with its advantages and drawbacks. The main objective of the paper is to examine theory and practice when evaluating forest and expropriation in both countries.

By abandoning forest expropriation, the economy and politics influence the evaluation and the compensation amount of forest areas. In Sweden, the real estate market for forest was liberalized in the 1990's, which is the reason why today we take it as an example for market value when evaluating forests. In Norway, generally spoken, the rule of thumb for compensation amount is calculated by using the expropriation of the forest area after utility, since this normally provides you with a higher compensation than a sales value. Future net income is discounted with a capitalization rate, at a present value. In Norway, liberalization of the property market for forest has been a discussion topic for a long time.

Since the liberalization of the real estate market for forest in Sweden in the early 1990s, new methods of valuation have been developed. Sweden take a different approach towards the capitalization rate in comparison to Norway. The Norwegian method uses an objective long-term interest rate is set by means of a preliminary ruling, while in Sweden, a more customized interest rate applies only to compensation for forest land determined by the expropriative or Lantmäteriet.

<b>Forord</b>	<b>2</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>4</b>
<b>Abstract</b>	<b>5</b>
<b>Figuroversikt</b>	<b>8</b>
<b>Tabelloversikt</b>	<b>8</b>
<b>Begrepsforklaring</b>	<b>9</b>
<b>Forkortelser</b>	<b>9</b>
<b>Kapittel 1: Innledning</b>	<b>10</b>
1.1 Tema og aktualitet	10
1.2 Problemstilling	12
1.3 Avgrensning	12
1.4 Metode	13
<b>Kapittel 2: Om ekspropriasjon</b>	<b>15</b>
2.1 Hva er ekspropriasjon?	15
2.2 Historisk utvikling av ekspropriasjonsreglene i Norge	16
2.3 Historisk utvikling av ekspropriasjonsreglene i Sverige	20
<b>Kapittel 3: Lovverk og rettspraksis</b>	<b>22</b>
3.1 Generelle regler ved ekspropriasjon i Norge	22
3.1.1 Grunnloven	22
3.1.2 Oreigningslova	23
3.1.3 Ekspropriasjonserstatningslova	24
3.1.4 EMK og menneskerettsloven	27
3.2 Regler og forskrifter spesielt ved ekspropriasjon av skog i Norge	29
3.2.1 Naturmangfoldloven	29
3.2.2 Konesjonsloven	31
3.3 Generelle regler for ekspropriasjon i Sverige	32
3.3.1 Regjeringsformen	32
3.3.2 Expropriationslagen	33
3.4 Spesielle forskrifter og regler ved ekspropriasjon av skog i Sverige	37
3.4.1 Fastighetsbildningslagen	37
3.4.2 Jordförvärvslagen	37
<b>Kapittel 4: Verdivurdering av skogareal</b>	<b>39</b>
4.1 Verdivurdering av skog i Norge	39
4.1.1 Det grønne heftet og nyere tabeller for verdiberegning	41
4.1.2 Salgsverdi	42
4.1.3 Bruksverdi	43
4.1.3.1 Beregning av bruksverdi	44
4.1.3.2 Objektiv eller subjektiv bruksverdi	45
4.1.3.3 Påregnelig bruk og mulig bruk	46
4.1.4 Kapitaliseringsrenten og beregning av nåverdi	48
4.1.5 Kapitaliseringsrentens utvikling i rettspraksis	48
4.1.6 Inntekter og utgifter i skogbruket	52
4.1.7 Muligheten til reinvestering	55
4.2 Verdivurdering av skog i Sverige	57

4.2.1 Ortsprismetoden	58
4.2.2 Produktionskostnadsmetoden	58
4.2.3 Avkastningsmetoden	59
4.3 <i>Oversikt over endringer med betydning for verdivurdering av skog i Norge</i>	65
4.4 <i>Oversikt over endringer med betydning for verdivurdering av skog i Sverige</i>	67
<b>Kapittel 5: Praksis i verdivurdering av skog ved ekspropriasjon</b>	<b>69</b>
5.1 <i>Intervjuobjekt i Norge</i>	69
5.1.1 Statens Vegvesen	69
5.1.2 NORSKOG	69
5.1.3 Advokat Mageli	70
5.2 <i>Intervjuobjekt i Sverige</i>	70
5.2.1 Lantmäteriet	70
5.3 <i>Intervjuer med fagpersoner i Norge</i>	71
5.3.1 Telefonsamtale med Statens Vegvesen	71
5.3.2 Intervju med NORSKOG	72
5.3.3 Intervju med advokat Steinar Mageli	76
5.4 <i>Intervjuer med fagpersoner i Sverige</i>	79
5.4.1 Intervju med Lantmäteriet	79
<b>Kapittel 6: Drøfting</b>	<b>83</b>
6.1 <i>Styrker og svakheter ved material og metode</i>	83
6.2 <i>Drøfting av resultater for Norge</i>	85
6.3 <i>Drøfting av resultater for Sverige</i>	86
<b>Kapittel 7: Oppsummering og konklusjoner</b>	<b>88</b>
<b>Kilder</b>	<b>90</b>
<b>Vedlegg</b>	<b>95</b>

## Figuroversikt

---

### Figur 1: Gjennomsnittlig tømmerpris 1996-2016

(Kilde: ssb.no, fig. 3. Hentet 15. mars 2017: <http://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/tommerverdien-tre-ganger-sa-hoy-for-50-ar-siden>)

### Figur 2: Tankekonstruksjonen markedsverdi

(Kilde: SOU 2008:99, figur 6.1 s. 128. Hentet 2. februar 2017: <http://www.regeringen.se/49bb8d/contentassets/13dd9eeef03849f19d01716d169ec049/nyarsattningsbestammelser-i-expropriationslagen-m.m.-hela-dokumentet-sou-200899>)

### Figur 3: Skogsnormens oppbygging

(Kilde: lantmateriet.se, figur 2 s. 4. Hentet 20. mars 2017: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/intrang-i-skogsmark/anvisningar-till-skogsnorm-mars-2012.pdf>)

### Figur 4: Inndeling i tilvekstområder

Kilde: lantmateriet.se, figur 5 s. 14. Hentet 20. mars 2017: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/intrang-i-skogsmark/anvisningar-till-skogsnorm-mars-2012.pdf>)

### Figur 5: Selvprodusert oversikt over endringer i verdivurdering for Norge

### Figur 6: Selvprodusert oversikt over endringer i verdivurdering for Sverige

## Tabelloversikt

---

### Tabell 1: Erstatningsinndeling

(Kilde: lantmateriet.se, baserer seg på forklaring av storm- og tørkeskader s. 17. Hentet 21. mars 2017: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/intrang-i-skogsmark/anvisningar-till-skogsnorm-mars-2012.pdf>)



## Begrepsforklaring

---

**Bonitet:** Beskriver markas produksjonsevne for produksjon av trevirke

**Brysthøydiameter:** Diameter for et tre målt i brysthøyde (1,30 m over bakken)

**Diskontering:** Omregne en fremtidig inntektsrekke eller en kontantstrøm til en nåverdi på vurderingstidspunktet/ i dag

**Ekspropriat:** Den som må avstå sin eiendom

**Ekspropriant:** Den som tilegner seg eiendommen/den som krever ekspropriasjon

**Grunnverdi:** Verdien av grunnen uten trær, forutsatt skogsdrift i fremtiden

**Kapitaliseringsrente:** Skal gjenspeile fremtidig avkastning og brukes ved diskontering

**Nåverdi:** Verdien i dag/på vurderingstidspunktet av en fremtidig inntektsrekke eller en kontantstrøm

**Prejudikat:** Rettsavgjørelse med betydning for senere rettsavgjørelser. I praksis avsatt av Høyesterett

**Realisasjonsverdi:** Grunnverdien pluss rotverdien av stående skog (også kalt slakteverdi)

**Rotverdi:** Verdien av stående skog fratrukket avvirkningskostnader

**Venteverdi:** Avkastningsverdien av skog, dvs. trebevokst skoggrunn

## Forkortelser

---

**NOU:** Norges offentlige utredninger

**Rt:** Norsk Retstidende

**SOU:** Statens offentliga utredningar

## Kapittel 1: Innledning

---

### 1.1 Tema og aktualitet

---

Tema for oppgaven er verdivurdering av skog ved ekspropriasjon komparativt mellom Norge og Sverige. Oppgaven tar for seg lovverk og rettspraksis rundt ekspropriasjon, siden dette danner grunnlaget for verdivurdering. Den tar også for seg skogøkonomiske prinsipper ved verdivurdering av skog.

Verdivurdering ved ekspropriasjon er et sammensatt og komplisert tema, hvor både jus, økonomi og politikk spiller inn. Problemstillinger omkring ekspropriasjon vil alltid være aktuelle siden samfunnets evne til å fungere avhenger av dette. For at utbyggingsprosjekt skal være gjennomførbare må ekspropriet utbetale erstatningsbeløp etter rimelighetens grenser, samtidig som ekspropriet skal ha rett erstatning. Hva som er rett erstatning og hvilken verdivurderingsmetode som benyttes ved ekspropriasjon har gjennom tidene vært et svært omdiskutert tema. Dette kommer også mest sannsynlig til å være et like aktuelt og viktig tema i fremtiden som det er i dag.

Skogbruket har fra tidlige tider vært et viktig næringsgrunnlag i Norge, hvor eksport av trelast begynte allerede på 1300-tallet (Hoen & Svendsrud 2014). På 1900-tallet var avvirkningen så stor i norske skoger at man var redd for overutnyttelse. Med årene har effektivisering og andre alternative materialer på markedet ført til at prisen på virke har sunket, mens avvirkningen har vært relativt stabil. Det ble i 2016 avvirket 10,4 millioner kubikkmeter tømmer fra norske skoger. Kun i 1989/1990 ble blitt tatt ut like mye tømmer. Bruttoverdien av det som ble solgt til industri den gang tilsvarte 3,4 milliarder kroner, summen er dog lik for 2016 på grunn av noe svekket virkespris (ssb 2017a).

Til tross for at vi er inne i et grønt skifte, hvor trebasert virke kan bli mer etterspurt enn på mange år er likevel skogen ikke verdt like mye som den en gang var. Dette betyr derimot ikke at den ikke har verdi for skogeier. Og ved en verdivurdering av skogen er det mange faktorer

som spiller inn. De viktigste kan sies å være kapitaliseringsrentefoten, den stående trekapitalen og rotnettoen.

Sverige er et land det er naturlig å sammenligne seg med i flere sammenhenger, også når det kommer til skogbruk og generell rettspraksis. Landene deler et prinsipielt syn på en privat eiendomsrett som står sterkt, og det er stor tillit til staten og det offentliges beste. Likevel er det en del essensielle forskjeller mellom Norge og Sverige når det kommer til verdivurdering av skogareal ved ekspropriasjon.

I Sverige ble eiendomsmarkedet for skog liberalisert i 1987 og 1991, dette har ført til en markedsverdibasert verdivurdering av skog. Denne diskusjonen har også pågått i Norge, og det kan derfor tenkes at en liberalisering av eiendomsmarkedet for skog vil bli en realitet i Norge. Som en konsekvens at dette er det tenkelig at en går fra å bruke av bruksverdi prinsippet til å bruke salgsverdi prinsippet ved verdivurdering av skog.

I 2010 ble det igjen gjort endringer i de svenske ekspropriasjonsreglene. Disse inneholdt regel om generelt påslag på 25 prosent av markedsverdi prisen for erstatning. Hovedargumentet for den nye regelen var selve tvangsaspektet ved en ekspropriasjon. Et annet argument var at det ble vanligere for private aktører med gevinsthensikt å ekspropriere grunn, mye på grunn av privatisering av statlige og kommunale virksomheter (Stavang 2015 s. 186). Til sammenligning finnes det i Norge kun regler om påslag ved ekspropriasjon av fallrettigheter, jf. Vannressursloven § 51, andre ledd.<sup>1</sup>

Lantmäteriet, en statlig landmålingsenhet, har en viktig rolle ved erstatningsutmåling ved ekspropriasjon av skogareal i Sverige. Ved uenighet om erstatningsutmåling er denne instansen tildelt beslutningsmyndighet, og de har mulighet til selv å bestemme nivået på kapitaliseringsrenten som skal benyttes. *Lantmäteriet* og de andre statlige enhetene har derfor

---

<sup>1</sup> Lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven, vrl.)

en unik rolle sett med norske øyne, deres funksjon og muligheter forenkler en god del av problemene som oppstår sammenlignet med rettsmodellen i Norge.

## 1.2 Problemstilling

---

Formålet med denne oppgaven er å finne ut hvordan teori og praksis ved verdivurdering av skog ved ekspropriasjon fungerer i Norge og i Sverige.

Problemstilling:

Hvordan er teori og praksis for verdivurdering ved ekspropriasjon av skog i Norge og i Sverige?

## 1.3 Avgrensning

---

Tema for oppgaven er nokså omfattende, det har derfor vært nødvendig å avgrense oppgavens problemstilling. Oppgavens avgrensning omfatter lovverk, praksis og utfordringer.

Endringer ved verdivurderingen er belyst i oppgaven. Slik har den historiske utviklingen av verdivurdering av skog ved ekspropriasjon og påvirkningsfaktorer blitt vektlagt for å forstå dagens praksis i begge land. En tidsavgrensning har derfor vært nødvendig. I Norge belyses først og fremst endringer med betydning for verdivurdering av skog etter 1984 da vederlagsloven<sup>2</sup> trådte i kraft, og frem til 2017. Videre har endringer i det svenske lovverket de siste 30 årene ført til forandringer for verdivurderingen av skog. Likevel er noen tidligere endringer også med for å få et større innblikk i forandringene. Tidsaspektet for Sverige i oppgaven går derfor fra 1972 da dagens *expropriationslag*<sup>3</sup> trådte i kraft og frem til 2017.

---

<sup>2</sup> Lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oriegning av fast eigedom (vederlagslova)

<sup>3</sup> Expropriationslag (1973:1144)

## 1.4 Metode

---

For å kunne belyse temaet verdivurdering ved ekspropriasjon er lover og rettsdokumenter et naturlig sted å begynne for å skaffe oversikt over emnet. Metoden i denne oppgaven går derfor hovedsakelig ut på litteratur- og dokumentanalyse. I tillegg har jeg hatt samtaler med kompetente og erfarne fagpersoner innen området. Som skogfagstudent har jeg begrenset juridisk bakgrunn, som følger av dette inneholder oppgaven derfor en del grunnleggende ekspropriasjonsteori. Jeg har i tillegg fått støtte av veiledere, professorer innen eiendomsrett og også gjennom litteratur ved lærebøker i ekspropriasjonsrett. Særlig har bøkene;

*Ekspropriasjon* skrevet av Endre Stavang utgitt i 2015 og *Ekspropriasjonserstatningsloven, kommentarutgave* skrevet av Bjørn Stordrange og Ove Christian Lyngholt utgitt i 2005 vært til stor hjelp. Av svensk litteratur kan særlig nevnes boken *Värderingsrätt, särskilt om ersättning och värdering vid expropriation* av Thomas Hager utgitt i 1998 og kandidatoppsats *Expropriationslagens ersättningsbestämmelser – i behov för förändring?* av Marcus Almhagen og Mikeal Wiborgh skrevet i 2015.

Enkelte skogøkonomiske rapporter har også vært meget informative, da særlig *Lovverk og verdsetting av skogeiendommer i Norge og Sverige* av Thomas Husum skrevet for NORSKOG i 1999.

*Lantmäteriet* sin nettside er meget informativ når det gjelder verdivurdering av skog i Sverige. Det samme gjelder den norske rettsdatabasen lovdata med lover og rettsdokumenter. For svenske lover og rettsdokumenter har rettsdatabasen *lagen* vært til stor hjelp. Disse har derfor begge blitt flittig brukt.

Lover og rettsdokumenter har blitt systematisk analysert, gjennom søk og gjennomgang av tidligere dommer og lovverk. Jeg har foretatt systematisk søk med tanke på relevante dommer på lovdata sine nettsider. Her med utgangspunkt i vederlagslova, og sivile Høyesterettsdommer linket til denne med søkeordet "skog". Hvorav dette ga 58 treff, for tidsrommet fra vederlagslova trådte i kraft i 1984 frem til 2017. Videre har jeg fra disse skilt ut relevante dommer da ikke alle omhandlet skog eller naturvern, men eksempelvis erstatning for

planoverganger, og politisk reklame i fjernsyn som ikke finnes relevant for denne oppgaven. Etter å ha skilt ut dommer uten relevans for oppgaven satt jeg igjen med 14 dommer. Disse har jeg videre studert, samtidig som jeg har sett på dommer referert i de utvalgte dommene. Tidsperioden jeg har undersøkt går først og fremst fra vederlagslova trådte i kraft i 1984 og frem til dag, dette på grunn av valgt søkemetode og av den grunn at tidligere dommer bygger på regelverket i ekspropriasjonerstatningsloven av 1973 som i dag er opphevet.<sup>4</sup>

Samtaler med fagpersoner har hjulpet med å binde teorien sammen og få et innblikk i praksisen ved verdivurdering av skog ved ekspropriasjon. I valg av fagpersoner har jeg forsøkt å få belyst både grunneiers og statens side i slike saker, jeg valgte derfor å intervju NORSKOG v/Erling Bergsaker og Yngve Holth. I tillegg advokat, tidligere Regjeringsadvokat og dommerfullmektig Steinar Mageli. Jeg har også snakket med Statens Vegvesen for å skaffe informasjon om ekspropriasjon i praksis. I Sverige valgte jeg å intervju *Lantmäteriet* v/Gunnar Rutegård. *Lantmäteriet* er en statlig enhet som har utviklet hjelpemidler for verdivurdering av skog ved tvangsavståelse. De har også mulighet til å veilede ved uenighet om erstatning mellom grunneier og utbygger. På grunn av vanskeligheter med å finne rette intervjuobjekt, og på grunn av *Lantmäteriets* overordnede og relativt nøytrale rolle lot jeg dette være eneste intervju i Sverige.

---

<sup>4</sup> Lov av 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (opphevet)

## Kapittel 2: Om ekspropriasjon

---

### 2.1 Hva er ekspropriasjon?

---

Termen ekspropriasjon er en sammensetning av den latinske preposisjonen "ex" (fra) og substantivet "proprietas" (eiendomsrett). Dette kan oversettes med "fraegnelse", altså det motsatte av tilegnelse, som på nynorsk er oreigning (Stordrange & Lyngholt 2000 s. 10). Legaldefinisjonen av begrepet "oreigning" er gitt i Lov av 4. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningslova, orvl.) §2 bokstav a. Etter denne bestemmelsen er oreigning definert til å være "...*tvangsavståing av eigedomsrett til eller annan rett i eller over særskilde faste eigedomar*". Ut ifra ordet *tvangsavståing* kan man lese at dette er noe som i utgangspunktet skjer med tvang, og uten grunneiers samtykke.

Ekspropriasjon er en konsekvens av at grunneier verken aksepterer inngrepet eller tilbudt kjøpesum ved et grunnerv. Dette kan derfor sies å være "en siste utvei" for å kunne gjennomføre et prosjekt. Det fremkommer også av oreigningslova §2 siste ledd at vedtak eller samtykke om ekspropriasjon ikke kan skje med mindre inngrepet "*tvillaust er mer til gagn enn skade*".<sup>5</sup>

I Norge utmåles erstatning ved ekspropriasjonsskjønn i tingretten. Dom avsatt i tingretten kan ankes til overskjønn i lagmannsretten, og dom avsatt i overskjønn kan oppheves av Høyesterett. I Sverige kan *mark- och miljödomstolen* utmåle erstatning ved ekspropriasjonsskjønn. Dom avsatt i *mark- och miljödomstolen* kan ankes til overskjønn i *mark- och miljööverdomstolen*, og dette overskjønnet kan oppheves av *Högsta förvaltningsdomstolen*.

---

<sup>5</sup> Lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom (oreigningslova, orl.)

## 2.2 Historisk utvikling av ekspropriasjonsreglene i Norge

---

Paragraf 105 var den første bestemmelsen innen ekspropriasjon i Norge. I Kongeriket Norges Grunnlov av 1814 ble §105 i sin tid formulert slik:<sup>6</sup>

*”Fordrer Statens Tarv, at Nogen maae afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen”.*

Bortsett fra språklig endring ved grunnlovsvedtak 6. mai 2014, har denne bestemmelsen samme innhold i dag.

Den første ekspropriasjonerstatningsloven, Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom, ble vedtatt i 1973.<sup>7</sup> Før den tid tok man utgangspunkt i Grunnloven §105, og utledet erstatningsreglene ut i fra denne paragrafen og gjennom rettspraksis. Frem til etterkrigstiden var offentlige investeringer på et beskjedent nivå, men dette skjøt i været etter krigen noe som førte til et ”verdistigningsproblem”. Dette gjaldt særlig rundt byer og tettsteder (NOU 1981:5 s. 83).

I august 1965 ble det satt et utvalg som skulle vurdere en forenkling av skjønnsprosessen og fremme et lovutkast for ekspropriasjonerstatning. Utvalget er kjent som Husaaskomiteén. De skulle spesielt vurdere hvorvidt «... om at det ikke skal tas hensyn til verdistigning som skyldes planene om ekspropriasjon eller ekspropriasjonstiltakets gjennomføring, eventuelt heller ikke til verdistigning som skyldes offentlige investeringer» skulle lovfestes (NOU 1981:5 s.84).

Gjennom en lovfesting skulle man løse verdistigningsproblemet. Verdsettelse av eiendommen skulle skje ut i fra den bruk arealene hadde på ekspropriasjonstidspunktet, og bruksendringer skulle ikke tas hensyn til. Det ble også innført fradragsregler og regler om mererstatning (påslag). Komiteén la frem utkast til lov om erstatning ved ekspropriasjon, dette ble dog endret av Justisdepartementet, og av Justiskomiteén i Stortinget før den ble vedtatt i 1973. Denne loven skapte stor diskusjon, også etter at den trådte i kraft. Etterhvert behandlet Høyesterett

---

<sup>6</sup> Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven)

<sup>7</sup> Lov av 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (opphevet)



spørsmålet om hvorvidt loven var Grunnlovsstridig med §105 hvor ekspropriat har krav på "full erstatning" (NOU 1981:5 s. 83). I flere saker tok Høyesterett en avgjørelse på et grunnlag som gjorde at de unngikk spørsmålet om loven stred imot Grunnloven. Spørsmålet ble derimot behandlet av Høyesteretts plenum i Rt. 1976 s.1 (Kløftadommen) (NOU 1981:5 s. 90). Saken gjaldt anke av overskjønn samt fortolkning av §§ 4 (grunnlaget for verdsetting av grunnarealer) og 5 (høyere verdsetting av grunnarealer i visse høve).

Høyesterett uttalte i saken:

*"Det er på det rene at hvis anvendelse av en lov fører til resultater som er i strid med grunnloven, vil domstolene måtte bygge sin avgjørelse på den regel som følger av grunnloven, ikke på lovbestemmelsene"* (Rt. 1976 s.1 (Kløftadommen) s. 5).

På grunn av politisk uenighet og mye diskusjon ble et prisreguleringsutvalg satt i 1975. Året etter ble det utvidet til også å gjelde vurdering av ekspropriasjonerstatningsloven. Lovforslag ble så fremmet og vedtatt i 1983.

Den nye ekspropriasjonerstatningsloven av 1984 videreførte det meste av lovbestemmelser fra den forrige loven fra 1973, men med noen viktige unntak. Nytt i 1984-loven var at salgsverdien skulle fastsettes ut i fra fremtidig påregnelig bruk, eller hva en alminnelig kjøper vil legge til grunn for verdivurdering. Ut ifra loven av 1973 var det den aktuelle, faktiske bruken av eiendommen som skulle legges til grunn (NOU 2003:29 s.21). Denne endringen begrunner utvalget i forarbeidene til 1984-loven slik: *"Vi finner det naturlig og riktig å ta utgangspunkt i det uomtvistelige faktum at det er den framtidige eierrådighet – eiendommens framtidige bruksmuligheter – som avstås ved en ekspropriasjon. Det er følgelig det tap ekspropriaten derved påføres som etter Grunnlovens § 105 skal erstattes, og som en lovregulering av erstatningsutmålingen derfor bør ta utgangspunkt i. Den rådighet som avstås, kan etter omstendighetene ha såvel en høyere som en lavere verdi enn verdien ut fra eiendommens aktuelle bruk på ekspropriasjonstiden"* (NOU 1981:5 s. 242).

Også etter at loven fra 1984 trådte i kraft kom det opp flere saker for Høyesterett, som omhandlet spørsmålet om prinsippet ved verdsettelse av eiendom som er ekspropriert til

gjennomføring av reguleringsplan. I Rt. 1996 s. 521 (Lena-dommen) tar Høyesterett for seg prinsippet om påregnelig bruk, og at hovedregelen for erstatning er reguleringsplanens bestemmelser. Denne dommen blant flere andre, muliggjør erstatning for påregnelig bruk, men setter også rammene for dette.

Lena-dommen omhandlet ekspropriasjon til veiformål, og spørsmål om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon til anlegg for offentlig vei med bindende arealplan. Grunneier ble tilkjent jord- og skogverdi, ikke tomteverdi slik grunneier mente han hadde krav på. Grunneier mente det var påregnelig med utbygging dersom vegreguleringen ikke hadde funnet sted (NOU 2003:29 s.23). Høyesterett på sin side mente at hovedregelen er at reguleringsplanen må legges til grunn ved påregnelig utnyttelse. De gjorde likevel et unntak for regulering til offentlig anlegg (NOU 2003:29 s. 24).

Rt. 1996 s. 521 (Lena-dommen) s. 539-540 uttaler Høyesterett følgende:

*”Når et areal ved reguleringsplan legges ut som friområde, innebærer det som oftest – som jeg har nevnt – at arealet ikke tillates bebyggt eller utnyttet på annen måte, ut over en viss tilrettelegging for allmennhetens bruk. Reguleringsformålet medfører nettopp at arealet legges dødt for annen utbygging. Det står da for meg som naturlig og i godt samsvar med de generelle retningslinjer som ble trukket opp i Østensjødommen, at denne arealbruken må legges til grunn for erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon. Arealplanens bindende virkning medfører at bebyggelse ikke er påregnelig, uansett hvilken forventning eieren tidligere kan ha hatt om å kunne be bygge arealet. Men annerledes blir det etter mitt syn når det offentlige innenfor områder som ikke etter arealplan generelt skal holdes fri for utbygging, regulerer grunn til offentlige anlegg, slik som veier, og så går til ekspropriasjon på grunnlag av planen. Da ligger det i planen at de båndlagte arealer skal avståes til veianlegget; den rådighetsbegrensning som planen medfører har ikke noe annet formål enn nettopp dette: at grunnen inntil ekspropriasjon finner sted skal holdes ubebyggt av hensyn til veianlegget. Er da situasjonen at det var påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbyggingen til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har, overføres fra den private eier til det offentlige. Jeg*

*anser det da vel begrunnet, og også best stemmende med budet i Grunnlovens § 105 om full erstatning ved tvungen avståelse, at det sees bort fra den plan som det eksproprieres på grunnlag av, slik det etter mitt syn følger av lov og praksis”.*

I etterkant av Lena-dommen har flere spørsmål rundt forståelsen av rettspraksisen som ble satt i dommen vært oppe til behandling. Særlig spørsmål omkring unntaket ved regulering til offentlig anlegg har vært diskutert. Hvilke andre offentlige anlegg enn vei dette er gjeldene for, var et av spørsmålene som ble stilt. I forbindelse med erstatning for skogareal vil det utgjøre en stor forskjell om arealet som skal erverves erstattes etter bruksverdi hvor skogproduksjon legges til grunn, eller salgsverdi hvor tomteverdi legges til grunn. En klarhet i disse reglene er derfor en viktig del av den ekspropriasjonsrettslige historien, også med tanke på erstatning for skogareal.

Hovedregelen i rettspraksis er i dag at reguleringsplanen skal legges til grunn ved verdsettelse av arealer ved ekspropriasjon, med to unntak:

- Arealer innenfor byggeområder hvor man bruker salgsverdiprinsippet, verdsettes etter en utjevnet strøkspris
- Ved ekspropriasjon, ved regulering til ”*offentlig anlegg, slik som offentlige bygninger, veg, jernbane, gravlund*” etc. Skal erstatning gis ut ifra hva som ville vært alternativ påregnelig utnyttelse av arealet (NOU 2003:29 s.30).

## 2.3 Historisk utvikling av ekspropriasjonsreglene i Sverige

---

Allerede i 1734 kom Sveriges første lov med bestemmelser ved tvangsavståelse av eiendom til offentlig bruk. I 1845 ble den første ekspropriasjonsreguleringen vedtatt. I denne reguleringen finnes det bestemmelser om at erstatning ved ekspropriasjon skulle være eiendommens verdi pluss et tillegg på 50 prosent. Reguleringen ble opphevet i 1866, da ble en ny regulering vedtatt. Reguleringen fra 1866 ga et inntrykk av at man heller skulle utmåle en for høy erstatning enn en for lav erstatning, dette førte til at en del usaklig høye erstatninger ble utbetalt (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 5). Dette var grunnen til at man i 1917 vedtok en ny lov, *"om expropriation"*, (1917:189), *expropriationslagen*, som trådte i kraft i 1918. I denne loven var det bestemmelser som tilsa at ekspropriet skulle få erstatning for den utnyttelse av eiendommen, eller ervervet del av eiendommens fulle verdi. Dersom en del av eiendommen ble ekspropriet, og resterende del av eiendommen ble skadelidende på grunn av dette, skulle full erstatning betales for skaden. Selv annen skade for eiendommens eier som følge av ekspropriasjonen skulle erstattes helt og fullt. Bakgrunnen for denne loven var at erstatningen skulle være så stor at ekspropriet var stilt i samme økonomiske situasjon før og etter ekspropriasjonen (SOU 2012:61 s 28).

Gjennom lovendringer i 1949 ble begrepene "full" verdi, og "full" erstatning avskaffet i ordlyden. Målet med dette var å vanskeliggjøre påslag da dette for enkelt kunne oppnås ved ordlyden i loven. Det ble ment at disse begrepene var unødvendige for at ekspropriet skulle få erstattet det som tilsvarte den virkelige verdien av tapet. Også bestemmelser om at *"löseskilling"* skulle betales med hensyn på området verdi og avkastningen av eiendommen ble innført ved denne lovendringen.

Bortsett fra dette var 1917-loven stort sett uendret frem til 1972-reformen. Målet med denne reformen var å unngå for høye erstatningsnivåer og da også unngå en stor verdistigning på eiendom (SOU 2012:61 s.28). Dette førte blant annet til at "presumptionsregeln" ble innført, som var et unntak fra regelen som markedsverdi erstatning. Gjennom denne regelen kunne man få erstatning for forventningsverdi. Kort fortalt innebar regelen at verdiøkning som følge av forventninger om bruksendring av eiendommen ikke skulle erstattes, med mindre

forventingene allerede eksisterte ti år før ekspropriasjonen tok til. Dette måtte grunneier dokumentere, og sammenligning med andre eiendommer i nærheten var en essensiell del av dokumentasjonen. Regelen ble først og fremst innført så det offentlige ikke skulle betale erstatning på en verdiøkning de selv hadde sørget for (SOU 2008:99 s. 211). I tillegg ble det innført bestemmelser ved markedsverditap ved delekspropriasjon av eiendom. Med disse endringene trådte loven i kraft 1. januar 1973 (SOU 2012:61 s.28).

Denne loven stod uendret frem til 2010-reformen, bakgrunnen for dette er beskrevet i kapittel 3.3.2.

### Kapittel 3: Lovverk og rettspraksis

---

I dette kapitlet vil jeg hovedsakelig ta for meg lover og rettspraksis i Norge og i Sverige. For å kunne belyse verdivurdering ved ekspropriasjon av skog er det nødvendig å ta for seg generelle lover for ekspropriasjon og spesielle lover for ekspropriasjon med tanke på skog.

#### 3.1 Generelle regler ved ekspropriasjon i Norge

---

De generelle lovene for ekspropriasjon er Grunnloven, oreigningslova og ekspropriasjonerstatningslova. Felles for Norge og Sverige er at begge land er underlagt lovene av EMK. En kort beskrivelse av disse lovene følger i kapitlet.

##### 3.1.1 Grunnloven

---

Privat eiendomsrett er i Norge beskyttet i Grunnloven § 105, og kan sies å være ryggmargen i ekspropriasjonslovgivningen. Med dagens ordlyd er paragraf 105 slik:

*”Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.”*

Denne bestemmelsen gir i seg selv ikke hjemmel til ekspropriasjon. Den sier kun at dersom det eksproprieres skal eieren av eiendommen ha full erstatning. Bakgrunnen for denne paragrafen er et krav om likebehandling og rettferdighet. Den setter også grenser for myndighetens handlingsfrihet ved at erstatning kreves ved ekspropriasjon, og noe annet vil derfor være urimelig. På denne måten vil §105 også virke preventivt i den grad at det ikke eksproprieres uten nødvendighet, samt at kjøp vil fremstå som et like godt alternativ. Tanken er at eier skal sitte i samme økonomiske situasjon både før og etter ekspropriasjonen. Samtidig ligger det også i paragrafen at det offentlige ikke skal betale erstatning for samfunnsskapt verdistigning (Stavang 2015 s. 33-34).

Full erstatning for en skogeier vil først og fremst bety full erstatning for fremtidig inntektstap i forbindelse med skogproduksjon. Eventuelt andre inntektstap i forbindelse med avståelsen, hvor dette for eksempel kan være tapte jaktinntekter skal også medregnes. I tillegg vil full

erstatning gi en mulighet for skogeier til å reinvestere erstatningsbeløpet. Dette innebærer imidlertid en tilpasningsplikt, hvor skogeier må innrette seg etter hvilke investeringer som gir lik eller bedre avkastning tilsvarende før inngrepet. Dette vil si at tapsprinsippet fører til at skogeier forplikter seg til å se på andre investeringsalternativer enn reinvestering i skog.

### 3.1.2 Oreigningslova

---

Oreigningslova kan sies å være den alminnelige ekspropriasjonsloven. Den definerer begrepet ekspropriasjonsinngrep og gir hjemmel for ekspropriasjon i lovens § 2. Den tar også for seg utbetalingsform for erstatning og skjønnsprosessen, hvor sistnevnte må leses sammen med skjønnsprosessloven.<sup>8</sup>

Oreigningslova §1 lyder som følger:

*”Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eigedsretten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eiendom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eigedomen på ein viss måte”.*

Oreigningslova gjelder jf. §1 ekspropriasjon av fast eiendom. Videre av §2 fremkommer det at det er Kongen som har makt til å gjøre vedtak om eller gi samtykke til ekspropriasjon, men med hjemmel i §5 er myndigheten overført til andre instanser; som departementene og noen andre sentraladministrative organer. Ut ifra §3 kan kun stat og kommune – gjelder også fylkeskommune - få tillatelse til ekspropriasjon, med mindre annen bestemmelse har inntruffet ved kongelig resolusjon, noe som har blitt mer eller mindre vanlig (*Falkanger 2013*). Paragraf 2 lyder som følger:

---

<sup>8</sup> Lov av 1. Juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)

*"Andre enn staten og kommunar kan ikkje få rett til å gjera inngrep etter §2 utan Kongen i riksråd har gjeve føresegner som fastset noko anna".*

Denne paragrafen ansees som hovedregelen i oteigningslova. I §2 kan 20 av ekspropriasjonshjemlene gis tillatelse til "enhver", det vil si "alle private og halvoffentlige rettssubjekter, så vel som fysiske personer (enkeltpersoner) som juridiske personer (selskaper, foreninger, samvirkelag, stiftelser og andre institusjoner)" (Stavang 2015 s. 47). Paragraf 2 sier også at ekspropriasjonsinngrepet må være mer til "gagn enn skade" for at det skal muliggjøres.

Kapittel 3 tar for seg skjønn, og kommer i tillegg til prosessreglene i skjønnsloven av 1917. Ut i fra §17 skal vederlag ved ekspropriasjon bestemmes ut ifra rettslig skjønn, men ved særskilt angitte mindre omfattende inngrep skal det bestemmes ut ifra lensmannsskjønn (Falkanger 2013).

Kapittel 4 i loven tar for seg vederlag ved ekspropriasjonsinngrep. Det fremkommer av § 22 at det ved ekspropriasjonsinngrep som ikke er tidsavgrenset skal betales en engangssum, i andre situasjoner kan skjønnet bestemme om de ønsker å betale en engangssum eller årlig erstatning, eller noe i engangssum og noe i årlig erstatning. Ved årlig vederlag skal erstatningssummen justeres hvert 20. år, med særlig hensyn til forandringer i pengeverdien (Falkanger 2013).

### 3.1.3 Ekspropriasjonserstatningslova

Ekspropriasjonserstatningslova eller vederlagslova som den også er kjent som, regulerer erstatning ved en ekspropriasjon. For å kunne belyse verdivurdering av skog er det derfor nødvendig å ta for seg noen av vederlagslovas paragrafer, samt ordlyden i disse. Erstatning etter vederlagslova tar utgangspunkt i tre ulike prinsipper; erstatning etter salgsverdi, bruksverdi eller gjenanskaffelsesverdi. Paragraf 1 lyder som følger:

*"Lova gjeld vederlag ved oteigning av fast eigeendom. Føresegne gjeld så langt anna ikkje er fastsatt ved lov".*



Ut fra ordlyden i vederlagsloven § 1 gjelder loven kun ved ekspropriasjon av fast eiendom (Stordrange & Lyngholt 2000 s. 9). De tingsrettslige prinsippene setter grenser for hva som defineres som fast eiendom og løsøre. Praktisk sett anvendes loven ved ekspropriasjon av grunn, jord og skogeiendom, dog er fast eiendom mer enn dette. Blant annet er bygninger, broer, brygger og lignende som er fast forbundet med grunnen å anse for ”fast eiendom”. Et eksempel på dette er trærne i skogen; så lenge trærne står i grunnen er disse fast eiendom, men med en gang de blir hogd er de å regne som løsøre.

Paragraf 3 tar for seg hva erstatningen skal dekke, og av første punktum fremkommer det at erstatning skal gis for avståelse av eiendommen, i tillegg til for skade eller ulempe på gjenværende eiendom som følge av inngrepet. Dette kan være dårlig arrondering som følger til økte utgifter i forbindelse med uttak av virke. Av § 3 kommer det også frem at det ikke skal gis erstatning for skattekrav i forbindelse med ekspropriasjonserstatningen. Altså er erstatning etter vederlagslova skattepliktig. Videre kommer det frem av skattelovens §14-70 at det er betinget skattefritak på gevinst ved ekspropriasjon.<sup>9</sup> Dette gjelder da kun ved kjøp av tilsvarende objekt innen tre år. For skogeiendommer med et regulert marked kan dette være vanskelig å få til. Det er derfor ingen garanti at skogeier får til å kjøpe en ”tilsvarende skog” innen disse tre årene, og må da skatte på erstatningsbeløpet.

Ut ifra §4 skal verdsettingen gjøres på grunnlag av enten *salgsverdien* eller *bruksverdien*. Av paragrafen fremkommer det at det er den verdien som vil gi høyest erstatningsutmåling som skal legges til grunn. Dersom eiendommen har høyere bruksverdi for eier enn salgsverdi vil bruksverdi legges til grunn, dette hvis ikke tapet som går over salgsverdien kan erstattes ved å kjøpe en tilsvarende eiendom. Videre fremkommer det av §4 at dersom prisen for gjenanskaffelse av tilsvarende eiendom er høyere enn salgs- eller bruksverdi skal gjenanskaffelsesverdi legges til grunn. Skogarealer verdsettes som regel etter

---

<sup>9</sup> Lov av 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

bruksverdimetoden. Dette fordi skogarealer som regel har en høyere bruksverdi enn salgsverdi på grunn av et regulert eiendomsmarked for skogeiendommer.

Erstatning etter salgsverdi blir beskrevet i §5 mens erstatning etter bruksverdi blir beskrevet i § 6 i loven. Paragraf 6 i vederlagslova er som følger:

*”Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastninga på eigedomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekneleg etter første punktum.”*

I 1997 ble en lovendring vedtatt som fikk stor betydning for verdivurderingen av skog ved ekspropriasjon. Frem til lovendringen av § 6 inneholdt paragrafen kun første punktum, da annet ledd ble lagt til ved lovendringen. I tiden før lovendringen ble vedtatt skulle standsskog erstattes etter påregnelig avvirkningstidspunkt med bakgrunn i grunneiers tilpasningsplikt, altså redusert balansekvantum. I forbindelse med skogerstatning oppstod problemer særlig ved naturfredningssaker, hvor standsskogen ikke kunne avvirket på grunn av tiltaket. Ved bruk av redusert balansekvantum i slik saker, fikk grunneier en langt lavere erstatning enn om en avvirkning ble lagt til grunn (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 177). Også ved mindre eiendommer førte prinsippet redusert balansekvantum til et problem.

Begrunnelsen for lovendringsforslaget finnes i Innst. O. Nr. 65 (1996-97) s. 1:

*”etter at gjeldene vederlagslov ble vedtatt i 1984 har tendensen etter forslagstillernes oppfatning på flere områder gått i retning av at grunneiernes erstatningsrettslige vern er blitt svekket”.*

Bakgrunnen for dette utsagnet gjaldt bruken av tilpasningsprinsippet ved erstatningsutmåling etter bruksverdi. I Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) som omhandlet vern av skog, gjaldt bruk av prinsippet om redusert balansekvantum. I denne saken la Høyesterett grunnlag for at man kunne ta utgangspunkt i redusert balansekvantum eller en neddiskontert nettoverdi på et

fremtidig tidspunkt, men at man også måtte se på tilpasningsplikten i sammenheng med påregneligheten.

Etter lovendringen i 1997 ble bestandsvis vurdering av skog mer vektlagt. Og som det fremkommer av annet ledd skal erstatning gis etter dagens pris for ressurser som blir ekspropriert, slik som standsskog. Altså skal ikke verdsettingen ta utgangspunkt i effekten ekspropriasjonen har for balansekvantum, men tilstanden skogen som avstås innehar.

Et eksempel på dette er LB 1991 s. 1096-1097 (Spålen-Katnosa) hvor lagmannsretten grundig tar for seg tilstanden skogen innehar og legger til grunn en mer bestandsvis vurdering.

#### 3.1.4 EMK og menneskerettsloven

Den Europeiske Menneskerettighetskonvensjonen (EMK) av 1950 ble innlemmet i norsk lov gjennom at menneskerettsloven ble vedtatt og trådte i kraft i 1999.<sup>10</sup> Som et tillegg i EMK ble protokoll 1 vedtatt i 1952, her finnes regler om vern av eiers og rettighetshaveres interesser. Artikkel 1 *Vern om eiendom* oversatt til norsk lyder som følger:

*”Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betegnelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.*

*Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendig for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter”.*

---

<sup>10</sup> Lov av 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetens stilling i norsk rett (menneskerettsloven)

Av menneskerettsloven §3 fremkommer det at: *”Bestemmelsene i konvensjoner og protokoller som er nevnt i §2 skal ved motstrid gå foran bestemmelser i annen lovgivning”*.

Med andre ord veier disse konvensjonene sterkere enn nasjonale lover, med ett unntak og dette er Grunnloven, som igjen veier sterkere enn EMK.

Den Europeiske Menneskerettighetsdomstol har uttalt at grunneier eller rettighetshaver ved ekspropriasjon *ikke* har absolutt krav på full erstatning. De har derimot krav på en rimelig erstatning som ikke krenker konvensjonen (*CASE OF THE HOLY MONASTERIES v. GREECE (Application no. 13092/87; 13984/88)* 1994). Man kan derfor si at Grunnloven §105 gir et bedre vern om eiendomsretten enn hva EMK gir, likevel finnes det tilfeller hvor EMK gir bedre vern enn hva nasjonale lover gir.

Svensk rett er også bundet til disse konvensjonene gjennom *Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna*. Denne loven trådte i kraft i 1995. Den svenske *expropriationslagens* hovedregel er full erstatning ved tvangsinngrep, noe som gjør at *expropriationslagen* gir bedre beskyttelse om eiendomsretten enn hva EMK gir (Hager 1998 s. 128). Denne situasjonen er derfor lik i Norge og i Sverige.

## 3.2 Regler og forskrifter spesielt ved ekspropriasjon av skog i Norge

Ved verdivurdering av skog ved ekspropriasjon finnes det to særlover som spiller inn; naturmangfoldloven<sup>11</sup> og konsesjonsloven<sup>12</sup>, disse vil bli beskrevet i kapittel 3.2.1 og 3.2.2.

### 3.2.1 Naturmangfoldloven

I 2009 trådte naturmangfoldloven i kraft. Lovens formålsparagraf lyder som følger: *"...at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden..."*

Loven gir staten hjemmel til å treffe vernevedtak for å ivareta naturen. Den innehar fem forskjellige vernekategorier basert på graden av bruksrestriksjoner som følge av vern. Vernekategoriene er nasjonalpark, landskapsvern, naturreservat, biotopvernområde og marint verneområde.

Vern etter naturmangfoldloven innebærer bruksrestriksjoner og begrensninger for grunneier og bruksrettshavere. Både grunneiere og bruksrettshavere har av den grunn rett til erstatning etter § 50: *"En eier eller rettighetshaver i eiendom som helt eller delvis blir vernet som nasjonalpark, landskapsvernområde, naturreservat, biotopvernområde eller marint verneområde, har rett til erstatning fra staten for økonomisk tap når et vern medfører en vanskeliggjøring av igangværende bruk. ... Når vilkårene etter første ledd er oppfylt, fastsettes erstatningen for tap i igangværende bruk i samsvar med utmålingsreglene i lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova). Ved anvendelsen av nevnte lov § 10 er det tidspunktet for vernevedtaket som skal legges til grunn".*

---

<sup>11</sup> Lov av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

<sup>12</sup> Lov av 28. November 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Som det fremkommer av § 50 erstattes kun økonomisk tap når vernet fører til en *”vanskeliggjøring av igangværende bruk”*. Det vil si at det ikke gis erstatning for reduserte muligheter for arealutnyttelse (Bull & Winge 2015 s. 58). Dette skiller naturmangfoldloven fra vederlagsloven som legger til grunn den påregnelige bruken av arealet. Det vil si at man ikke får erstattet et område hvor det i dag ikke drives skogproduksjon, eller for andre formål som kan regnes som påregnelige, men kun for *”vanskeliggjøring av igangværende bruk”*.

Av skatteloven § 9-13 nr. 8 kommer det frem at *”gevinst ved vern av skog i forbindelse med etablering eller utvidelse av verneområde etter naturmangfoldloven kapittel V eller eldre vernevedtak som nevnt i naturmangfoldloven § 77, er fritatt for skatteplikt. Gevinst ved vern som er fritatt for skatt etter første punktum for selskap med deltakerfastsetting, er ikke skattepliktig for deltaker ved utdeling etter § 10-42”*

Altså er erstatning etter naturmangfoldloven fritatt fra skatt, det samme gjelder ikke erstatning ved ekspropriasjon etter vederlagsloven som innehar forutsetninger for en skattefritakelse.

I Sverige opprettes Nasjonalparker kun på statlig grunn mens naturreservat kan opprettes på statlig, kommunal eller privat grunn. Hjemmel for opprettelse finnes i *miljöbalken*<sup>13</sup>, og erstatning skal gis etter *expropriationslagens* bestemmelser.

---

<sup>13</sup> Miljöbalken (1998:808)

### 3.2.2 Konesjonsloven

---

Skogeiendommer i Norge er i dag underlagt konesjonsloven som regulerer prisnivået ved frivillig salg. Dette påvirker verdivurdering av skogareal i den grad at man ved lovens reguleringer får et pristak på skogeiendommer, dette kan sies å være en av hovedgrunnene til at man i dag verdsetter skog ut i fra bruksverdi. Loven vanskeliggjør også salg, blant annet av samme årsak, noe som fører til utfordringer ved gjenanskaffelse.

Loven innehar noen unntak fra konesjonsreglene, disse finnes i kapittel 3, §§ 4 og 5. §4 tar for seg *"unntak på bakgrunn av eiendommens karakter"* dette gjelder blant annet eiendommer som er for små til å kunne opparbeide odel. Dette er jordbrukseiendommer på under 25 dekar opparbeidet jord og/eller skogeiendommer på under 500 dekar. Videre tar §5 for seg *"unntak på grunnlag av erververs stilling"*, deriblant at overtakelse ved odel, eller arv i rett oppstigende eller nedstigende linje ikke er underlagt konesjonsloven. (Forbord 2006 s. 9).

At loven krever konesjon ved erverv av fast eiendom, betyr kort forklart at loven krever *"samfunnets samtykke"* ved erverv (Forbord 2006). Utgangspunkt om krav om konesjon gir dessuten stat og kommune mulighet til å stille vilkår i situasjoner ved overdragelse av eiendom.

Loven per i dag innehar i §9 første ledd nr. 1, en prisreguleringsmekanisme, og lyder som følger: *"om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling"*.

For skogbruksarealer har det over en tid vært diskutert om man skal fjerne priskontrollen. Regjeringen sendte inn lovendringsforslag (Prop. 124 L (2013-2014) *om endringer i konesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven*) til Stortinget, hvor dette forslaget falt. I 2014 foreslo Landbruks- og matdepartementet fjerning av hele konesjonsloven i høringsbrev 14/1567. Dette forslaget falt. I 2017 ble det igjen sendt inn forslag om lovendring, Prop. 92 L (2016-2017) – *forslag om endringer i jordloven og konesjonsloven*, hvorvidt dette forslaget går igjennom gjenstår å se.

I kapittel 5.3 presenteres en oversikt over endringer som har hatt betydning for verdivurdering av skog i Norge. Blant disse finnes endringer av kapitaliseringsrente ved

konsesjon. Det fordi endringer i kapitaliseringsrenten ved konsesjon påvirker muligheten til reinvestering ved kjøp av annen skog.

Også jordlovens § 12 som omhandler deling, har konsekvenser for markedet av skogeiendommer, og da også verdsettelsesmetode.<sup>14</sup> Jordlovens § 12 vanskeliggjør deling av landbrukseiendom og skog. Denne loven vil ikke bli nærmere forklart, men det er viktig å få med at det ikke kun er konsesjonslovens reguleringer som påvirker dagens marked for skogeiendommer, men også jordlovens reguleringer.

### 3.3 Generelle regler for ekspropriasjon i Sverige

Sverige har flere typer lover og regler, disse er systematisert etter konsekvensnivå og hvilken instans som har mulighet til å vedta. "Lag", er lovregler som får konsekvenser for borgerne i landet og dermed er det Riksdagen som vedtar disse. "Förordning" tilsvarer en kongelig resolusjon i Norge, og vedtas av Regjeringen. I motsetning til i Norge har ikke Regjeringen mulighet til å delegerer reguleringsmyndighet til en enkelt statsråd, men må ta dette opp i Regjering for å få et gyldig vedtak. Av den grunn er antallet forskrifter produsert lavere i Sverige enn i Norge. Av historiske grunner betegnes noen av lagene som "balker", dette gjelder som regel store og omfattende lager. Dette betyr derimot ikke at alle store og betydningsfulle lager benevnes som en "balk". En "balk" kan også inneholde flere lager (NOU 1992:32).

I dette kapittelet vil jeg ta for meg lovene: "regeringsformen"<sup>15</sup> og "expropriationslagen".

#### 3.3.1 Regjeringsformen

I Sverige finnes det til sammen fire grunnlover; *regeringsformen*, *tryckfrihetsförordningen*, *ytttrandefrihetsgrundlagen* og *successionsordningen*. De utgjør til sammen Sveriges konstitusjon (lagen.nu).

---

<sup>14</sup> Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

<sup>15</sup> regeringsform (1974:152)



*Regeringsformen* Kapittel 2 § 18 kan sammenlignes med Grunnlovens § 150 i Norge, og beskytter eiendomsretten, samtidig som den tillater ekspropriasjon som er av allmenn interesse. Kapittel 2 §18 og lyder som følger:

*”Varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen” (2:18 RF).*

Videre har de i samme lov, kapittel 2 § 15 om innskrenkninger i eiendomsretten og erstatningsplikten ved ekspropriasjon.

*”Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten” (15:2 RF).*

Gjennom disse paragrafene i Regjeringsformen har grunneiere rett på en rimelig erstatning ved en eventuell ekspropriasjonssak (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 3-4). Kapittel 2 § 15 kan sammenlignes med § 105 i Grunnloven.

### 3.3.2 Expropriationslagen

*Expropriationslagen* gir hjemmel for ekspropriasjon, tar for seg ekspropriasjonsprosessen og bestemmelser for ekspropriasjonserstatningen.

Gjennom *expropriationslagen* kapittel 1, §1 kan eiendomsretten oppheves ved ekspropriasjon: *”Fastighet, som tillhör annan än staten, får tagas i anspråk genom expropriation enligt denna lag med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Genom expropriation får även särskild rätt till fastighet upphävas eller begränsas, om rättigheten tillkommer annan än staten”.*

I kapittel 4 finner vi regler om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon, loven bygger på at ekspropriats økonomiske stilling skal være lik før og etter ervervet.

Kapittel 4 §1 første ledd lyder som følger:

*"För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas".*

Der fremkommer av denne bestemmelsen at det ved erstatningsfastsettelse av hel eiendom skal det tas utgangspunkt i markedsværdien. Ved delavståelse skal *"intrångsersättning"* tilsvarende reduksjon i markedsværdi betales, altså eiendommens markedsværdi med og uten ekspropriasjon (Stavang 2015 s. 308). I lovteksten benyttes tre ulike erstatningstyper; *"löseskilling"*, *"intrångsersättning"* og *"annan ersättning"* (*"övrigt skada"*). Dette er tre ulike erstatningsposter man benytter seg av i Sverige, disse skal fastsettes separat. *"Löseskilling"* og *"intrångsersättning"* skal baseres på markedsværdi. *"Löseskilling"* benyttes ved ekspropriasjon av hel eiendom, hvor kun markedsprisen legges til grunn. *"Intrångsersättning"* benyttes ved delekspropriasjon eller stripeerverv, dette kan være ved utbygging av veier, jernbane, kraftlinjer og lignende. Ved bruk av *"intrångsersättning"* skal tapt markedsværdi legges til grunn, dette blir derfor likt differanseprinsippet i Norge. *"Annan ersättning"* vil si erstatning for øvrig skade som oppstår i forbindelse med ekspropriasjonen, dette vil si skade som *"intrångsersättning"* eller *"löseskilling"* ikke dekker. Denne formen for erstatning skal dekke tap som ikke påvirker markedsværdien av eiendommen, men som derimot påvirker grunneiers økonomiske situasjon (Stavang 2015 s. 191). Ekspropriasjonserstatningen skal normalt sett utmåles ut i fra forholdene som råder på det tidspunkt ekspropriasjonen vedtas (SOU 2012:61 s. 30).

Loven gjør også flere unntak fra hovedregelen om markedsværdi, disse fører til at erstatningen kan bli høyere, eller lavere enn markedsværdien ved reduksjon eller påslag.

Videre kommer det frem at man ikke skal ta hensyn til den verdistigningen, heller ikke den verdireduksjonen ekspropriasjonen kan føre med seg (SOU 2008:99 s. 127).

Loven innehar også bestemmelser for når en ekspropriasjon ikke kan skje, dette i *expropriationslagen* kapittel 2 §12 første ledd:

*“Expropriationstillstånd ska inte meddelas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.”*

Dette kan sammenlignes med oreigningslovens bestemmelser i §2 siste ledd som sier at en ekspropriasjon kan muliggjøres dersom *“inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade”*

1. august 2010 trådte de nye reglene i *expropriationslagen* i kraft, disse er betydelig endret fra tidligere og har blitt betegnet som en ny reform av regelverket. Et av hensynene med disse nye reglene var at grunneierne skulle få styrket sin erstatningsrettslige stilling (Stavang 2015 s. 186). Dette går for så vidt midt i imot reformen fra 70-tallet hvor grunneiers stilling ble forverret. Samtidig gjentas målsetting fra tidligere lover, om at frivillige avtaler skal fremmes. Formålet med endringene var å øke erstatningen ved ekspropriasjon utover markedsverdi, noe av grunnen til dette var fordi det de siste årene hadde blitt stilt spørsmål til om erstatningsreglene var rimelige ovenfor ekspropriet. Tvangsaspektet var også en av hovedgrunnene til at dette ble innført, videre skulle det styrke eiendomsretten og tilliten til rettsvesenet (SOU 2012:61 s. 61).

I Norge ble grunneiers stilling styrket ved innføring av vederlagslova av 1984, sammenlignet med loven fra 1973. Ut ifra 1973-loven skulle aktuelle faktisk bruk legges til grunn ved verdivurdering, sammenlignet med fremtidig påregnelig bruk av 1984-loven.

Nytt av 2010-reformen var at *“presumtionsregeln”* ble fjernet, dessuten skal det utover *“vanlig erstatning”* også gis en mererstatning på 25 prosent av markedsverdiens respektive nedgang på grunn av ekspropriasjonen. Dette fremkommer av kapittel 4 §1 i loven:

*“Därutöver ska ytterligare löseskillning respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Detta gäller dock inte när expropriation sker för ändamål som avses i 2. Kap. 7§”*

Andre formål som nevnes i siste punktum forklares i kapittel 2 §7 i loven:

*”Expropriation får ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma”.*

Unntaket fra påslagsregelen skjer dermed når grov forsømmelse av eiendom er grunnen til ekspropriasjonen.

Hensikten med denne endringen er at grunneier ikke skal lide på grunn av usikkerhet ved erstatningsutmåling på grunn av ekspropriasjon, dette styrker derfor grunneiers stilling i erstatningsspørsmålet. Påslaget skal alltid legges til når *”löseskilling”* eller *”intrångsersättning”* er bestemt, det vil si at grunneier i alle tilfeller vil få et påslag på erstatningen. Dette påslaget skal heller ikke føre til at erstatningen for *”övrig skada”* blir lavere.

En skogeier som har avstått en del av skogen ved ekspropriasjon vil dermed få en *”intrångsersättning”* som skal tilsvare markedsverdireduksjonen med et tillegg på 25% av erstatningssummen.

### 3.4 Spesielle forskrifter og regler ved ekspropriasjon av skog i Sverige

---

Spesiallovgivning i Sverige som gir konsekvenser for verdivurdering av skog, er *fastighetsbildningslagen*<sup>16</sup> og *jordförvärvslagen*<sup>17</sup>.

#### 3.4.1 Fastighetsbildningslagen

---

I 1993 ble en lovendring vedtatt i *fastighetsbildningslagen* i kapittel 3 § 7, som førte til at man fikk en minimumstørrelse for skogeiendommer. Paragrafen lyder som følger:

*”Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet”.*

Ut i fra paragrafens forarbeid kommer det frem at en skogeiendom som minimum skal ha en tilvekst på 200-250 kubikkmeter på år. Skogens størrelse vil derfor variere med hvor i landet den befinner seg ut i fra boniteten på stedet (SOU 2001:38 s.45).

Med siste punktum i paragrafen kommer det frem at endringer i eiendomsstruktur ikke skal skje dersom dette fører til en skadelig deling av skogeiendom. Med dette menes særs dårlig arrondering, eller at den ikke blir økonomisk bærekraftig.

#### 3.4.2 Jordförvärvslagen

---

*Jordförvärvslagen* regulerer kjøp og salg av skog- og landbrukseiendommer, og kan til en viss grad sammenlignes med konsesjonsloven i Norge. Sverige fikk i 1945 sin første *jordförvärvslag*, de hadde tidligere hatt lov om kjøp av skog og jord.

---

<sup>16</sup> Fastighetsbildningslagen (1970:988)

<sup>17</sup> Jordförvärvslagen (1979:230)

Formålet med loven var å bevare den eierformen innenfor jord og skogbruk som den gang gjaldt. Noen endringer i loven ble gjort i løpet av 40-, 50- og 60-tallet, blant annet ble det innført forbud mot spekulasjons- og kapitaliseringskjøp.

Loven ble revidert i 1979. Formålet var å fremme familiejordbruket, strukturrasjonalisering i jord- og skogbruk og sysselsetting i distriktene. Av 79-loven var det gjeldene at alle som ervervet landbrukseiendom måtte få dette ervervet godkjent av landbruksnemden, men med et slektskapsunntak. Nytt av denne loven var en priskontroll som førte til at landsnemden kunne nekte konsesjon dersom eiendomsprisen var for høy (Husum 1999 s. 36).

Allerede i 1987 ble blant annet priskontrollen i loven fjernet, og i 1991 ble ytterligere endringer gjort og regler for å oppnå konsesjon ble betydelig liberalisert (Husum 1999 s. 4). Målene for de nye politikken innebar; *"å fremme bosetting og sysselsetting i distriktene, forbedre eiendomsstrukturen i "omarronderingsområder", begrense juridiske personers vern"* (Husum 1999 s. 37). Dette gjorde det enklere å få kjøpt skogeiendommer, både for privatpersoner og for foretak. Liberaliseringen hadde likevel noen unntak som fortsatt er gjeldene, og dette er for områder som på svensk kalles *"glesbygder"*, hvor kommunene selv kan regulere hvilke områder dette gjelder.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Med glesbygd menes rurale strøk som preges av fraflytting, og derav reguleres blant annet gjennom boplikt

## Kapittel 4: Verdivurdering av skogareal

I dette kapitlet tar jeg for meg ulike metoder for verdivurdering av skog i Norge og i Sverige. I tillegg belyses de mest avgjørende faktorene ved en verdivurdering, og utviklingen av disse gjennom tiden.

Å verdsette en skog er ingen lett oppgave, man har et langt tidsperspektiv å forholde seg til, samtidig som inntekter og utgifter forandrer seg med tiden. Temaer som har vært omdiskutert ved flere anledninger er valg av kapitaliseringsrente, avvirkningsprofil, hvorvidt skogkultur er å betrakte som kostnad eller investering, og muligheten til reinvestering. Disse spørsmålene har vært oppe i Høyesterett flere ganger, og spørsmålet om valg av kapitaliseringsrentefot var senest oppe i februar 2017 (HR-2017-333-A). Dette gjaldt dog unntaket fra den standardiserte kapitaliseringsrenten.

På mange måter har man i Sverige løst verdivurderingen av skog annerledes enn i Norge. Det man ønsker å oppnå ved en verdivurdering i Sverige er markedsverdien eller markedsverdireduksjonen ervervet skaper. For å oppnå dette benytter man en avkastningsvurdering.

### 4.1 Verdivurdering av skog i Norge

I Grunnloven er det nedskrevet at eier har krav på "full erstatning" dersom eiendommen må avgis til offentlig bruk. Selv om ordlyden i loven gir krav på full erstatning, har dette begrepet blitt tolket flere ganger i domstolene. I 1976 tok Høyesterett stilling til at dette måtte innebære at erstatning kun skulle dekke ekspropriatens individuelle økonomiske tap. Dette ble da tatt opp i Kløfta-dommen hvor Høyesterett uttalte: «*Som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten*» (Rt. 1976. s.1 (Kløfta-dommen) s.7).

Dette ble også lagt til grunn av Høyesterett i Rt. 1998 s.29 (Mærradalen) s. 33 og Rt. 1999 s.138 (Østmarka). Det vil si at ekspropriat ikke skal tape økonomisk på ekspropriasjon, men heller ikke tjene på ervervet.

Ved ekspropriasjon av skog vil dette innebære at en fremtidig avstått inntektsrekke erstattes med et engangsbeløp som skal tilsvare denne avståtte inntektsrekken (Bergsaker et al. 2006 s. 6).

Videre kan man ta utgangspunkt i to ulike tilnærminger ved verdsettelse av skogseiendommer i Norge:

- Fremtidige inntekter
- Kostpris

Med uttrykket kostpris menes i dette tilfelle de faktiske anskaffelseskostnadene, i form av foryngelseskostnader etc. på eiendommen.

Det desidert vanligste er å ta utgangspunkt i fremtidige inntekter skogen vil innbringe, men verdsetting etter kostpris forekommer også i noen grad. Dette kan være dersom det er overvekt av nyplantet eller ung skog, altså skog som ikke har rukket å bli produksjonsskog. Denne skogen kan da bli verdsatt til kostpris pr dekar.

Ved verdsettelse med utgangspunkt i fremtidige inntekter, er det nåverdien av disse inntektene en ønsker å finne. For å kunne svare på dette, må man først og fremst finne ut av disse faktorene:

- Hvor store er inntektene?
- Når vil avvirkning skje/når får man inntektene?
- Hvilken kapitaliseringsrentefot skal brukes?

På grunn av norske skogers lange omløpstid vil valg av kapitaliseringsrente være svært avgjørende for avkastningsverdien av skogen som ennå ikke har nådd hogstmodenhetsalder. I snitt vil omløpstiden være på mellom 60-120 år, først og fremst avhengig av bonitet (Husum 1999 s. 14). Temaet belyses nærmere i kapittel 4.1.4.



#### 4.1.1 Det grønne heftet og nyere tabeller for verdiberegning

Verdiberegning av skog har i moderne tid blitt gjort med grunnlag på verditabeller. De første norske venteverditabellene ble utformet av Langsæter (1945, 1946, 1947) (Svendsrud 2001). I 1950 ble heftet "*Retningslinjer og hjelpetabeller for vurdering av skog og skoggrunn ved ekspropriasjon*" utgitt av Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag.

Heftet blir også kalt for "*Det grønne heftet*" basert på Langsæters tabeller, og ble lenge brukt (Svendsrud 2001). Navnet kommer av den grønne fargen på det originale heftet. Denne utgaven inneholdt kun tekniske beregningstabeller. Tabellen var basert på datidens bonitets- og tilveksttabeller. Tabellene var beregnet for en diskonteringsrentefot på 3% og 4% (Bergsaker et al. 2006 s. 13). En ny, revidert utgave av heftet ble utgitt i 1961. Disse tabellene tok nå utgangspunkt i nye boniteringstabeller, og også en ny måte for beregning av rånetto (netto tømmerinntekt). Videre er noe juridisk stoff med, og noe diskusjon om valg av kapitaliseringsrentefot. Tabellene i heftet er beregnet ut i fra en rentesats på mellom 2,5 - 4,5%. I 1982 kom igjen en ny revidert utgave av heftet, denne inneholdt også noen beregningstekniske forandringer, og noen forandringer når det kom til beregning av rånetto. Det juridiske stoffet er oppdatert, og diskusjonen om valg av rentefot er ført videre. I heftet tas det utgangspunkt i samme rentenivå som i forrige hefte, nemlig 2,5 - 4,5%. Det fremkommer argumenter for at diskonteringsrenten bør fastsettes etter hva forventet avkastning av erstatningsbeløpet vil være. Dette vil helt klart avhenge av plasseringsmåte.

I år 2000 skrev Høyesterettsadvokat Torstein Vale en artikkel for tidsskriftet *Norsk Skogbruk* nr. 11/00 om verdsetting av skog ved tvungen avståelse, med kritikk av det grønne heftet. Han mente at det grønne heftet ga for lav erstatning for skogeier, og at det derfor ikke burde brukes. Hoen og Svendsrud svarte i 2001 på denne kritikken i samme tidsskrift nr. 6/01 (Hoen & Svendsrud 2001). Hoen og Svendsrud forklarer først tydelig det skogøkonomiske grunnlaget for det grønne heftet og bruken av dette. Avslutningsvis skriver de at "*det er bedre å beregne skogverdier basert på logiske prinsipper... enn å gripe verditall ut fra løse lufta*". Videre at beregningene ikke skal erstatte skjønnnet, men være en støtte ved utøvelse av dette. Artikkelen

bærer preg av Vales' manglende skogøkonomiske kunnskaper, eller et syn på verdivurdering av skog sterkt preget av jus.

I 2000 utviklet Svendsrud nye tabeller ved bruk av regneprogrammet BESTPROG som viser økonomisk analyse av ulike behandlingsforslag for skogbestand (Svendsrud 2001). I 2002 utviklet Svendsrud og Gobakken den første versjonen av dataprogrammet BestVerd, hvor verdiberegning av skog over internett ble gjort mulig. BestVerd bygger på tabellverket Svendsrud (2001). Gjennom telefonsamtale med Statens Vegvesen kunne de bekrefte at BestVerd brukes av grunnerververe ved verdivurdering av skog, da gjerne større områder.<sup>19</sup> Dette brukes også som utgangspunkt ved verdivurdering i ekspropriasjonsskjønn som støtte for erstatningsutmålingen.

#### 4.1.2 Salgsverdi

---

Salgsverdien er et objektivt begrep, og skal etter §5 i vederlagslova fastsettes etter hva en alminnelig kjøper er villig til å betale for eiendommen ved et frivillig salg. En alminnelig kjøper er ikke en kjøper med spesielle interesser, som har høyere betalingsvillighet for eiendommen. Utgangspunktet for dette prinsippet er å finne en realistisk salgspris for eiendommen, ved et tenkt frivillig salg hvor ekspropriasjonen ikke finner sted. Man tar derfor utgangspunkt i den eiendommen som skal eksproprieres. I forarbeidene uttales det: *"Ekspropriaten har bare krav på erstatning for den salgsverdi som... faktisk kunne ha vært oppnådd dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted"* (Stavang 2015 s. 128 ). I Rt. 1999 s. 138 (Østmarka) ble det stilt spørsmål om grunneier hadde krav på salgsverdi, når han/hun ikke hadde planer om å frivillig selge eiendommen. I saken uttalte Høyesterett at eier hadde krav på salgsverdi uavhengig av hvorvidt det var påregnelig at eier hadde planer om å selge eiendommen eller ikke (Stavang 2015 s. 128).

I Rt. 1986 s. 178 (Noem) uttalte Høyesterett at det kan kreves erstatning etter salgsverdi dersom denne er høyere enn bruksverdien; *"Selv om slike skogstriper som det er tale om i den*

---

<sup>19</sup> Telefonsamtale med grunnerverver Sund ved Statens Vegvesen 18. april 2017

*foreliggende sak, i seg selv ikke er omsettelige, må det i ekspropriasjonssammenheng kunne gis erstatning på grunnlag av en pris pr. arealenhet beregnet ut fra salgsprisene for skog av tilsvarende bonitet og beliggenhet.”*

Dette er i prinsippet vanskelig med dagens praksis ved ekspropriasjon, blant annet med tanke på konsesjonsreglene. Ved en stripeekspropriasjon av skog, vil man i tillegg få kantskader og mulig dårlig arrondering som skal erstattes.

En annen variant ved erstatningsvurdering etter salgsverdi er differanseprinsippet, dette er forskjellen på verdien av eiendommen før og etter inngrepet. Den grunnleggende avgjørelsen for dette prinsippet finnes i Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjord), som omhandler en stripeekspropriasjon i et boligstrøk.

I Sverige legges dette differanseprinsippet ved grunn i delavståelse av eiendom, også i forbindelse med skogeiendommer. Dette er beskrevet i kapittel 4.2.3.

#### 4.1.3 Bruksverdi

Paragraf 6 i vederlagslova tar for seg bestemmelsen om bruksverdierstatning, og lyder som følger:

*”Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekneleg utnyttig som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekneleg etter første punktum”.*

Bruksverdiprinsippet brukes tradisjonelt sett mest i forbindelse med avståelse av jord- og skogbrukseiendommer. Dette fordi prinsippet forutsetter at eiendommen ville gitt ekspropriaten økonomisk avkastning dersom tvangsservervet ikke hadde funnet sted. Ser man

bort i fra utbyggingsmuligheter på eiendommen vil normalt bruksverdi gi høyere erstatning enn salgsverdi for slike eiendommer (Stavang 2015 s. 348).

Det kommer frem av lovens forarbeider at det er eiendommens påregnelige bruk som skal legges til grunn i erstatningsfastsettelsen:

*"Paragraf 6 i vårt forslag gir ikke i detalj bestemmelser om hvordan bruksverdien skal beregnes. Således er det ikke gitt uttømmende bestemmelser om hvordan den årlige nettoinnbetalingen skal beregnes (beregningsmetoden) og hvilken kapitaliseringsrentefot som skal benyttes. Det §6 derimot regulerer, er hvilken utnytting (bruk) av eiendommen beregningen skal bygge på (se §6 første ledd) og hvilke verdiendringer det skal ses bort fra når erstatningen utmåles etter bruksverdi (se §6 andre ledd)" (NOU 1981-5 s.250).*

Det vanlige er at den påregnelige bruken fremover i tid bestemmes av regulerings- og arealplaner for området. Videre skiller man mellom "rettslige" og "faktiske" forhold for påregnelighetsvurderingen. Av "faktiske" forhold kan hvorvidt bruken er mulig, økonomiske aspekter, egenskaper ved eiendommen trekkes frem som eksempler. Med "rettslige" forhold menes lovgivning, areal- og reguleringsplaner eller andre rettslige rammebetingelser. Et eksempel vil være konsesjonsplikt (Stavang 2015 s. 353).

#### 4.1.3.1 Beregning av bruksverdi

Beregning av bruksverdi på skog kan gjøres etter flere ulike metoder ut i fra forskjellig utgangspunkt, de kan alle gi et "rett" resultat dersom de blir brukt på rett måte.

Ved beregning av bruksverdi etter dagens prinsipper utfører man en bestandsvis verdivurdering hvor fremtidig netto kontantstrøm neddiskonteres til en nåverdi ved bruk av kapitaliseringsrenten for erstatning. Hogstmodne bestand erstattes med realisasjonsverdi, mens yngre bestand erstattes med grunnverdi og venteverdi.

#### 4.1.3.2 Objektiv eller subjektiv bruksverdi

---

Et spørsmål som flere ganger har kommet opp, handler om objektiv eller subjektiv bruksverdi. En bruksverdi er subjektiv når verdien er knyttet direkte opp mot ekspropriatens person, og hans/hennes muligheter eller ønsker for bruken av eiendommen. I Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud-dommen) la Høyesterett et objektivt bruksverdibegrep til grunn. Saken gjaldt erstatningsutmåling ved ekspropriasjon til gang- og sykkelvei. En grunneier fikk ved stripeavståelse medhold i sitt krav om at bruksverdierstatningen ikke kunne beregnes til den subjektive bruksverdien fordi:

*"...ikke eieren i person, men hans inntektsgivende aktivum – eiendommen – som rammes av avståelsen, og det er denne som (er) gjenstand for erstatning"* (Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud-dommen) s. 1358).

Det var her snakk om kapitaliseringsperioden, og ekspropriatens utnyttelse av eiendommen, ikke påregnelig bruksverdiendring.

Høyesterett fikk senere kritikk i juridisk teori for at de gjennom dommen uttrykte at bruksverdi var nær lik omsetningsverdi. Dette siden de tar utgangspunkt i en hvilken som helst eier, og ikke *ekspropriatens* muligheter ved bruk.

Av §4 uttrykker loven at det er bruksverdien "for eigaren" som skal tas i betraktning. I Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud), la Høyesterett til grunn en annen forståelse av begrepet "for eigaren", enn hva som kan forstås som naturlig.

*"...det siktes til bruksverdien for den som sitter i eierposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har særskilt interesse i den"* (Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud-dommen) s. 1360).

Videre sammenligner Høyesterett §4 med §5 om salgsverdi:

*"...støttes av at loven i §5 annet ledds første punktum, som nærmere presiserer hvorledes salgsverdien kan fastsettes, benytter den samme rent objektive formuleringen av utnyttelseskriteriet som §6 gjør"* (Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud-dommen) s. 1360).

I følge Stordrange og Lyngholt sin lærebok i ekspropriasjonserstatningsloven er dette en heller dårlig sammenligning, da man ved erstatningsfastsettelse etter salgsverdien må bruke den objektive verdien, ettersom verdien man søker er verdien "vanlege kjøparar" er villig til å gi på det åpne marked. Denne er ikke subjektiv. Derimot vil verdiberegning etter §6, kun være aktuell dersom verdien av eiers utnyttelse er høyere enn salgsverdien (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 159).

Husaaskomiteén uttalte i forarbeidene til loven at objektiv bruksverdi kan brukes dersom ekspropriat ikke har utnyttet eiendommen slik en vanlig eier ville utnyttet den, og man kan da legge en alminnelig forstandig eier til grunn. Denne forståelsen av bruksverdigbegrepet la Høyesterett også senere til grunn i Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen).

#### 4.1.3.3 Påregnelig bruk og mulig bruk

Hovedprinsippet ved verdsettelse av skog i dag er at de framtidige inntektene ved den *påregnelige bruken* av skogen og dens ressurser legges til grunn. Med begrepet *bruk* i denne sammenheng forstås den skogbehandling eller avvirkning i den tid skogsdrift foregår på arealet (Husum 1999 s. 14).

I Rt. 1992 s. 117 (Ulvåkjølen) s. 225 kom spørsmålet om påregnelighet ved avvirkningsprofil opp, og Høyesterett uttalte følgende:

*"Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnsstemaet. Dette er den naturlige og påregnelige bruk, og det er den bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg. Når erstatningen bygger på den bruk man kan forvente for driften av eiendommen i fremtiden, er målsettingen om at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal forrykkes ved ekspropriasjonen innfridd".*

Har tar man altså utgangspunkt i en alminnelig forstandig skogeier, og hva slags bruk som er alminnelig.

Tre faktorer spiller inn i en slik verdsettelsesprosess; framtidig avvirkningskvantum, fremtidige priser og kostnader, og kapitaliseringsrentefoten (Husum 1999 s. 15). Det er viktig å huske på at det er en sammenheng mellom disse faktorene. Et eksempel vil være at dersom man ser for seg synkende tømmerpriser og et høyt rentenivå fremover, vil skogen økonomisk sett bli tidligere hogstmoden (Solberg & Svensdrud 2006).

Balansekvantum brukes vanligvis ved estimering av påregnelig årlig hogstkvantum. Dette kan forklares som det *"største årlige hogstkvantum som kan opprettholdes over lang tid (ved en gitt investeringsintensitet), inntil det kan økes permanent"* (Solberg & Svensdrud 2006 s. 18). Det vil her si at hogstklassefordelingen i skogen er slik at alle fremtidige hogstperioder (dvs. over en 100 års-periode) vil finnes et like stort kvantum hogstmoden skog, man vil da også hvert tiende år kunne avvirke et like stort kvantum inntil det kan økes permanent. Her er det også viktig å tilpasse avvirkingen etter hva som er påregnelig etter forholdene i skogen. Verdsetting basert på balansekvantum er mest vanlig når det kommer til verdsetting av store arealer, eller hele eiendommer (Husum 1999 s. 15). Etter lovendringen i 1997 har redusert balansekvantum som metode for verdivurdering sjeldent blitt brukt.

Verdsettelse basert på mulig bruk av arealene brukes vanligvis i forbindelse med verdsetting av mindre arealer og delavståelser, for eksempel ved stripeekspropriasjon til veiutbygging. Dette gjøres på grunnlag av *"det grønne heftet"*, hvor man ved grunnverdi, venteverdi og realisasjonsverdi kan estimere nåverdien (Husum 1999 s. 15).

Husum forklarer det slik i heftet om *lovverk og verdsetting av skogeiendommer* slik:

*"Hovedprinsippet er at hogstmoden skog skal verdsettes ut ifra dagens realisasjonsverdi, det vil si slakteverdien på skogen i tillegg til grunnverdien. Ungskog og yngre produksjonsskog i tillegg til snau skogsmark skal verdsettes ut ifra grunnverdi og venteverdi"* (Husum 1999).

Grunnverdi kan forklares som den verdien snau skogsmark har, forutsatt at skogproduksjon drives. Selve verdien man kommer frem til avhenger av arealets bonitet, framtidig tømmerpris og produksjonskostnader.

Venteverdi er nåverdien av stående skog forutsatt at det drives skogproduksjon. Siden skogproduksjonen beslaglegger skogsgrunnen, arealet trærne tar opp, er grunnverdien bakt inn i venteverdien. Uansett valg av foryngelse vil det være investeringer, enten i form av ventetid ved naturlig foryngelse eller i form av penger ved planting. Det er disse investeringenes forrentning venteverdien beskriver.

#### 4.1.4 Kapitaliseringsrenten og beregning av nåverdi

Valg av kapitaliseringsrente har som tidligere nevnt stor betydning for erstatningsutmålingen ved beregning etter bruksverdi eller avkastningsverdi. Ved en kapitalisering eller nåverdiberegning omregnes fremtidige inntekter og kostnader til en nåverdi. Et forenklet eksempel, i en verden uten prisendring og med like store årlige innbetalinger finner man nåverdien ved å dividere årlig inntekststap med en kapitaliseringsrente. Nåverdien vil her tilsvare det fremtidige tapet, og da også erstatningssummen for dette tapet.

I en ekspropriasjonssituasjon har grunneier krav på å få erstattet fremtidig tapt nettoinntekt, og dette utbetales normalt som et engangsbeløp.

Nåverdien blir påvirket av kapitaliseringsrenten slik at en høyere rente gir en lavere nåverdi og da en lavere erstatningsutmåling, og motsatt ved lavere rente. Slik sett vil kun små endringer i rentefoten utgjøre store forskjeller på erstatningsnivået. Kapitaliseringsrenten skal i teorien gjenspeile i ekspropriasjonssammenheng årlig avkastning, altså en produksjonsrente. Nivået på denne renten er mye diskutert, og har blitt endret en rekke ganger gjennom tiden. Mer utfyllende om verdivurdering og kapitaliseringsrentens betydning beskrives nærmere i dette kapitlet.

#### 4.1.5 Kapitaliseringsrentens utvikling i rettspraksis

Spørsmål og valg av kapitaliseringsrente har som tidligere nevnt vært oppe i Høyesterett ved flere anledninger. Dette blant annet i forbindelse med erstatning ved ekspropriasjon og erstatning for personskade. I Høyesterett har særlig to spørsmål angående kapitaliseringsrente vært oppe til vurdering. Det første er spørsmålet om man ved bruk av kapitaliseringsrenten skal



bruke reell eller nominell rente (ta hensyn til inflasjon eller ikke). Det andre spørsmålet omhandler hvorvidt ekspropriat får tilstrekkelig erstatning så han/hun har mulighet til reinvestering i samme næring som før ekspropriasjon, eller om ekspropriat skal vurder muligheten til reinvestering i annen næring (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 170).

Sentrale i spørsmålet om valg av kapitaliseringsrente er spesielt Høyesterettsdommene; Rt. 1986 s. 178 (Noem), Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg), Rt. 1994 s.557 (Flåmyra), Rt. 1997 s. 428 (Tosæterkampen) og Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet).

I Rt. 1986 s. 178 (Noem) og Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra) la Høyesterett til grunn at ved bruksverdiestatning for skog skulle det brukes en *"felles objektivisert langtidsrente"* (Stavang 2015 s. 349).

Noem-dommen fra 1986 omhandlet ekspropriasjon av skog, og spørsmål om hvorvidt kapitaliseringsrenten burde benyttes som realrente eller nominell rente kom opp. Høyesterett ender med å forkaste bruk av realrente med denne begrunnelsen:

*"Jeg kan ikke se at det vil være noe vunnet ved å bygge på begrepet realrente. Begrepet er ikke entydig. Dokumentasjon i saken viser at det har vært brukt med forskjellig betydning i ulike relasjoner. Jeg kan ikke se at beregningene vil bli lettere ved at man innfører et slikt begrep. Også realrenten vil variere og være avhengig av en rekke skiftende faktorer. De oppstillinger som er fremlagt, viser at realrenten for kapital i form av penger i lange perioder har vært negativ, og en negativ rente vil det vanskelig kunne opereres med i erstatningssammenheng"* (Rt. 1986 s. 178 (Noem) s. 187)

I Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg) en personskadesak med spørsmål om kapitaliseringsrentefot. Høyesterett uttalte følgende om saken:

*"Hensett til dette finner jeg det riktig å bruke en noe lavere kapitaliseringsrente enn den som de senere år er brukt i praksis, selv om det rentefall vi står overfor bare har vart kort tid. Når kapitaliseringsrenten skal dekke et langt tidsrom, som i foreliggende sak, antar jeg imidlertid at den ikke bør settes lavere enn 5%."* (Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg) s. 1534).

Dette gjaldt som hovedregel ved rettspraksis frem til 2014. Dette året kom spørsmålet på nytt opp i Høyesterett, og de endte med å endre på rentesatsen fra 5% til 4%, da de mente at dette ville gi en mer riktig erstatningsutmåling.

Også spørsmålet om hvorvidt kapitaliseringsrenten skulle benyttes som realrente eller nominell rente kom også opp for Høyesterett i denne saken. Høyesterett argumenterer for bruk av en realrente og uttaler følgende:

*”Selv om en kan si at begrepet ”full erstatning” først og fremst er et juridisk, ikke et eksakt økonomisk begrep, og at utmålingen nødvendigvis må skje skjønnsmessig, er kjernen i erstatningsretten at skadelidte ikke skal komme økonomisk dårligere ut med skaden enn om denne ikke var inntruffet. Uten inflasjon og med et stabilt rentenivå må erstatningen antas å ville bli utmålt slik at skadelidte fikk dekket sitt reelle økonomiske tap. Skal skadelidte ikke stilles dårligere enn uten skaden, må erstatningsbeløpet, etter mitt syn, fastsettes slik at det gir skadelidte rimelig mulighet til å sikre seg mot fall i pengeverdien. Kapitaliseringsrenten må fastsettes med dette som bakgrunn” (Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg) s. 1532).*

I ekspropriasjonspraksis har det forkommet noen unntak fra hovedregelen om å ta utgangspunkt i en standardisert rentefot, dette blant annet i Rt. 1986 s. 178 (Noem), Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra) og Rt. 1997 s. 428 (Tosæterkampen). I disse sakene fastslår Høyesterett at man kan benytte en annen rentesats enn den standardiserte, dersom det finnes *spesielle forhold* på eiendommen. Høyesterett uttaler i Noem-dommen begrunnelsen slik:

*”Det må være berettiget å legge til grunn en felles kapitaliseringsrente som er representativ for eiendommer av den art som ekspropriasjonen gjelder, med mindre det for enkelte eiendommer skulle være opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering” (Rt. 1986 s. 178 (Noem) s. 186).*

I forbindelse med ekspropriasjon av skogsareal til bygging av skytefeltet Regionfelt Østlandet, ble det også spørsmål om dette unntaket, da lagmannsretten mente at man kunne legge til

grunn en rentesats på 4% (standardisert i 2008 var 5%) på grunn av "generelle forhold knyttet til skognæringen som sådan" (Stavang 2015 s. 349). Til dette uttaler Høyesterett:

*"Denne rettstilstanden avviker etter min mening fra den rettstilstand som følger av Rt-1994-557 og Rt-1997-428: Som nevnt er det i disse avgjørelsene fastsatt at en lågere kapitaliseringsrentesats enn fem prosent forutsetter en "særlig vurdering" av de spesielle forhold ved den enkelte eiendommen. Lagmannsrettens flertall har derimot begrunnet den lågere rentesatsen i generelle forhold i skognæringen" Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet).*

Kort oppsummert kan man si at hovedregelen er at standardisert kapitaliseringsrente skal brukes, men mindre det foreligger "spesielle forhold" ved den "enkelte eiendom". Generelle forhold i skognæringen dekkes ikke av dette unntaket.

I Rt. 2014 s. 1203, en personskadeserstatningssak, satte Høyesterett en kapitaliseringsrente på 4%, i forskjell fra tidligere hvor renten har vært på 5%.

Dette kommer frem av dommen:

*"Jeg er likevel kommet til at en allmenn kapitaliseringsrente på fem prosent nå er noe for høy. Ut fra de forutsetningene jeg har gjort rede for om investeringsvalg, mener jeg at kapitaliseringsrenten bør settes til fire prosent".*

Ettersom man i Norge benytter en generell kapitaliseringsregel ved erstatning gjelder denne også i tilfeller som vist over, og ved Høyesterettsdommer hvor denne endres i helt andre sammenhenger vil også erstatningsnivået for skogsareal bli påvirket av dette.

Videre ble spørsmål om kapitaliseringsrenten stilt for Høyesterett i 2017 (HR-2017-333-A), dette gjaldt utbygging av E6 i Gudbrandsdalen hvor traséen skulle gå over et grustak hvor det var påregnelig med næringstomt i fremtiden. Det var enighet om at fremtidig salgsverdi skulle legges til grunn, og lagmannsretten tok i bruk en kapitaliseringsrente på 7% på grunn av stor usikkerhet. Dette mente Høyesterett at var rimelig og godtok dette. Likevel vil ikke den generelle kapitaliseringsrenten legges på et nivå som tilsvarer 7%, da dette gjelder unntaket for den generelle kapitaliseringsrenten.

#### 4.1.6 Inntekter og utgifter i skogbruket

---

Skogen kan bringe inn inntekter på to måter:

- Virkeproduksjon
- Annen kommersiell bruk av skogarealet

##### Virkeproduksjon

Den fremtidige inntektsrekken blir påvirket av skogens volumtilvekst og kvalitetsutvikling, virkepriser på hogsttidspunkt, og driftskostnader.

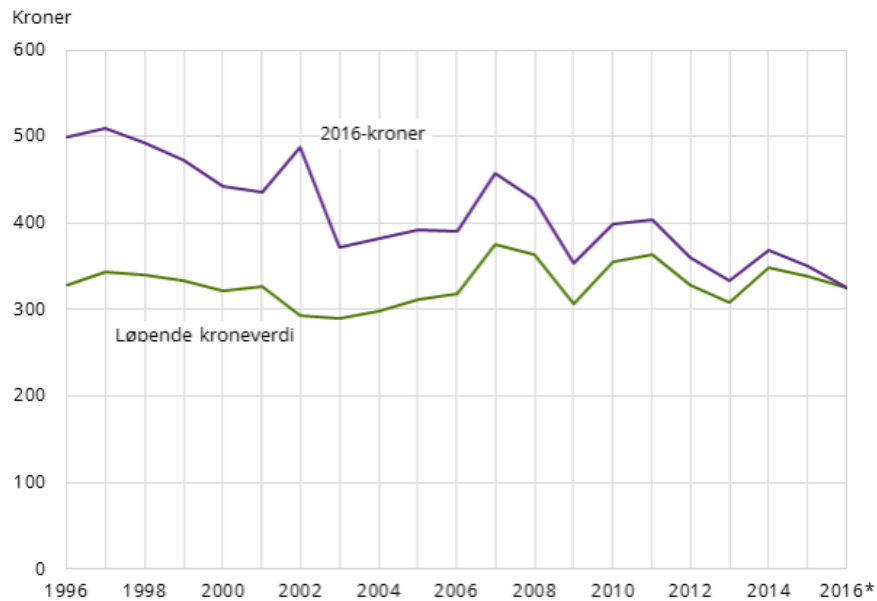
Volumtilveksten er som nevnt i kapittel 4.1.1 beskrevet i tilveksttabeller/funksjoner, hvor forutsetninger om skogtilstand og behandling er bakt inn i tabellene. Likevel er det noe usikkerhet rundt disse med å forutsi tilveksten. Tabellene er basert på historisk materiale, hvor for eksempel klimaforandringer og en faktisk høyere bonitet på grunn av dette ikke er lagt til grunn. Andre eksempler på usikkerhet kan være faktiske unøyaktigheter ved skogregistrering, eller statistisk variasjon som kan føre til at tilvekstfunksjonene kan inneha en feilmargin. Skogens tilstand og behandling er heller nødvendigvis ikke samstemt med forutsetningene funksjonene bygger på (Bergsaker et al. 2006 s. 7).

Nøyaktighet ved registrering av skogtilstand og hogst vil gjøre at man oppnår et bedre samsvar mellom den faktiske og den predikerte utviklingen av skogen.

For å finne virkeprisen må man ta utgangspunkt i verdensmarkedet for trebaserte produkter. Dette er fordi selv lokale markeders prisnivå blir påvirket av dette (Bergsaker et al. 2006 s. 7). I praksis vil man derimot ta utgangspunkt i virkepriser fra området/regionen.

Opp igjennom historien har det vært store prissvingninger på virkeprisen, både over kortere og lengre perioder. I forrige århundre i Norge var virkesprisene særlig høye etter de to verdenskrigene, men sank betraktelig i etterkant. På grunn av revolusjonerende mekanisering og effektivisering av skogbruket har kostnadene de siste 60 årene minket, dette har videre ført til at rotverdien har blitt opprettholdt i løpende priser, men falt i faste priser.

## Gjennomsnittlig tømmerpris 1996-2016



Figur 1

Kilde: Statistisk sentralbyrå (ssb.no)

Figur 1, hentet fra Statistisk sentralbyrå viser hvordan utviklingen i virkepris har vært de siste 10 årene. Snittprisen fra 2016 ligger på 325 kroner per kubikkmeter (SSB 2017b).

Siden tidsperspektivet i skogproduksjonen er såpass langt, utgjør skogens alder en viktig faktor i usikkerheten. Hogstmoden skog vil gi en relativt høy inntekt i nær fremtid, men snau skogsmark og ungskog vil først gi inntekt i en fjernere framtid. Verdien av hogstmoden skog tilsvarer slakteverdien pluss grunnverdien. Denne verdien kan bestemmes med liten usikkerhet, hvor denne usikkerheten vil være knyttet til kortvarige prissvingninger i rotverdi. Begrepet rotverdi beskriver salgsverdien av trær på rot fratrukket driftskostnader for å få tømmeret fram til leveringssted (Hofstad 2001). For snau skogsmark og ungskog vil denne usikkerheten være knyttet opp mot langsiktige prissvingninger i rotverdien.

Man kan derfor si at ungskog utgjør mer usikkerhet enn gammel hogstmoden skog, som snart skal avvirkes. Det er derfor vanskeligere å fastsette verdien av en yngre skog, enn en eldre.

#### 4.1.6.1 Skogkultur – utgift eller investering?

---

Forynging etter hogst er pålagt etter skogbrukslova § 6 første ledd: *”Skogeigaren skal sørge for tilfredstillende forynging etter hogst, og sjå til at det er samanheng mellom hogstform og metode for forynging. Nødvendige tiltak for å leggje til rette for forynging skal setjast i gang innan 3 år etter at hogsten er skjedd.”*<sup>20</sup>

Å sørge for tilfredsstillende foryngelse etter hogst er ikke bare lovpålagt, men sammen med annen skogkultur vil intensiteten på dette påvirke produksjonen i bestandet og skogen. Krav til intensitet og avkastning vil variere etter forholdene på stedet. I praksis er disse, da særlig skogfondordning med skattefordel, i stor grad påvirket av politikk og skattemessige forhold.

Før lovendringen av paragraf 6 i vederlagslova ble skogkultur ansett for å være en utgift. Dette endret seg i LB 1999 s. 1096-1097 (Spålen-Katnosa) hvor realisasjonsverdimetoden ble brukt ved verdivurdering av skog. Som en konsekvens av endringen i bruk av verdivurderingsprinsipp valgte lagmannsretten å se på skogkulturkostnader som en investering.

*”I beregningene til statens skogsakkyndige tas i stedet kostnadene til skogkultur med som en utgift ved avvirkingen av standsskogen, noe som er en omgåelse av problemet, og i strid med etablert skogøkonomi. Beregningsmetoden ga riktig nok akseptable resultater så lenge det ble gitt erstatning etter redusert balansekvantum, noe som var tilfellet frem til 1997. Utgiftene til skogkultur ble da sett på som en kostnad for å vedlikeholde balansen. Situasjonen nå er imidlertid annerledes etter som det beregnes erstatning etter realisasjonsverdimetoden. Da må kostnadene til skogkultur ses på som en investering i grunnen” (LB 1999 s. 1096-1097 (Spålen-Katnosa)).*

Hvorvidt skogkulturutgifter skal sees på som en investering eller utgift var også oppe i Høyesterett i Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet) hvor flertallet kom frem til at:

---

<sup>20</sup> Lov av 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova)

*”etableringskostnader for ny skog må anses som en investering som reduserer nåverdien for de fremtidige inntektene fra det nye bestandet”.* Mindretallet på sin side mente at dette måtte sees på som en kostnad. Dette betyr at man må se på foryngelsesalternativ i forhold til bonitet på stedet, og ta hensyn til dette siden etableringskostnadene påvirker nåverdien for fremtidige inntekter. Slik sett er det ikke rimelig å regne med høye kostnader for planting på lave boniteter.

#### 4.1.7 Muligheten til reinvestering

---

For at skogeier skal få full erstatning jf. Grunnloven § 105, skal han ha mulighet til å reinvestere erstatningssummen enten i eiendom eller annen næring. I dette kapitlet vil jeg ta for meg forskjellige former for reinvestering og hva de innebærer.

Ekspropriat har tre reelle muligheter for reinvestering:

- Reinvestering i eget skogbruk på gjenværende del av eiendommen
- Kjøp av annen skog
- Reinvestering i annen næring eller finansmarked

Variasjonen i erstatningsstørrelser er stor, alt i fra millioner til noen tusen kroner. Likevel er mange erstatninger i det lavere sjiktet, dette i hovedsak på grunn av ekspropriasjonssaker som omhandler stripeekspropriasjon i forbindelse med for eksempel veiutbygging. En annen grunn er at størrelsen på den gjennomsnittlige skogeiendom i Norge, som i følge statistisk sentralbyrå består av 547 dekar produktiv skog (SSB 2016).

Siden rettspraksis tar utgangspunkt i en alminnelig forstandig skogeier ved erstatningsutmåling, blir skogeier objektivisert i saken. Det vil si at det eksempelvis ikke tas hensyn til hvorvidt en skogeier er «flink» til å investere i verdipapirer med stor avkastning. Man legger derfor til grunn kompetansenivå og mulighet en alminnelig skogeier vil ha til reinvestering i skog (Bergsaker et al. 2006 s. 20).

På grunn av rettens objektivisering og de lave erstatningsbeløpene på grunn av ekspropriasjonsformål og størrelse, legges et bankinnskudd til grunn som utgangspunkt for

avkastning. Det kan derfor ikke forventes en høyere realavkastning enn 2-3% (Bergsaker et al. 2006 s. 20).

En skogeier er underlagt en tilpasningsplikt ved tildeling av erstatning for skog, for hvordan erstatningsbeløpet skal benyttes.

I Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) uttalte Høyesterett at grunneier har tilpasningsplikt ved valget av reinvesteringsobjekt. Grunneier har slik sett plikt til å utføre *"en viss verdisikring av erstatningsbeløpet"* På s. 227 uttales følgende:

*"At valget av rentefot vil få betydning for erstatningens størrelse, er ubestridelig. At denne etter plenumsdommen i Rt. 1986 s. 178 (Noem) kan fastsettes under hensyntagen til en alternativ plassering utenfor skogsdrift, ser jeg som et utslag av en tilpasningsplikt også om bruken av erstatningsbeløpet. Dommen slår fast at når slike alternativer står til rådighet, vil ekspropriaten kunne opprettholde sitt inntektsnivå og har dermed fått full erstatning. Jeg vil presisere at jeg oppfatter Noem-dommen slik at det ved valget av rente skal ses hen til at det skjer en viss verdisikring av erstatningsbeløpet, og at kjennelsen i Rt. 1991 s. 1157 (E-6 Lillehammer) også bygger på dette synet".*



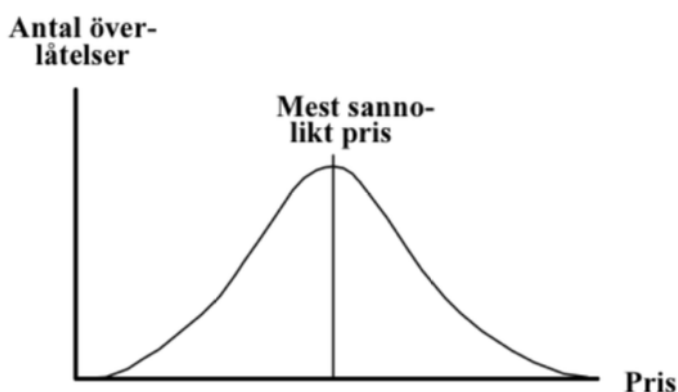
## 4.2 Verdivurdering av skog i Sverige

Ved ekspropriasjon av hel eiendom skal "löseskilling" erstattes etter markedsverdi, ved delekspropriasjon av et område skal en "intrångsersättning" erstattes. En "intrångsersättning" vil tilsvare markedsverdireduksjonen, altså likt differanseprinsippet i Norge (Stavang 2015 s. 188).

Loven har ingen definisjon på begrepet markedsverdi, men ut i fra forarbeidene uttales det at: "marknadsvärde avses det pris fastigheten sannolikt skulle betinga vid försäljning på den allmänna marknaden under av expropriationen opåverkade förhållanden" (SOU 2008:99 s. 126). Begrepet er objektivt, dette siden man ved bruk av etablerte metoder med en rimelig sikkerhet kan fastsette verdien av eiendommen.

For å kunne finne en mest mulig reel markedsverdi er man avhengig av at det finnes lignende objekter man kan sammenligne ekspropriasjonsobjektet med. Det mest gunstige ved bruk av markedsverdi, er dersom det på samme tidspunkt som verdsettelsen skjer en mengde salg av liknende eiendommer som er sammenlignbare. Slik ville man kunne få en pekepinn på hva som er en realistisk markedspris for eiendommen. Man har i forarbeidene fra 2008, til den nye ekspropriasjonsreformen laget en figur som illustrerer hvordan tankekonstruksjonen markedsverdi ser ut (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 8).

Tankekonstruksjonen markedsverdi



Figur 2 Kilde: (SOU 2008:99, figur 6.1 s. 128)

Figur 2 illustrerer at teoretisk sett, dersom markedsverdi skal oppnås må det være et stort antall sammenlignbare eiendommer ute på markedet. For at denne modellen skal fungere i det praktiske, kreves det at både kjøper og selger av eiendommen har store mengder informasjon om salgsobjektet og markedet i sin helhet. Andre faktorer rundt kjøper og selger, som forhandlingsevne, økonomisk situasjon etc. vil også påvirke situasjonen (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 8). Teorien bygger på at begge parter har like mye informasjon om objektet, kalt *den perfekte informasjon* i økonomien, noe som i det virkelige liv ikke eksisterer. Ut i fra dette prinsippet kan man se viktigheten av å skille begrepene *pris* og *markedsverdi*. Pris er hentet fra virkeligheten, og er et beløp som faktisk har blitt betalt ved et eiendomssalg. En markedspris er derimot en teoretisk verdi, med forutsetninger om *den perfekte informasjon* slik at kjøper og selger innehar like mengder informasjon, og har like forutsetninger (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 9).

Tre beregningsmetoder for verdsetting ved ekspropriasjon er utviklet i svensk rett, men disse er ikke regulert i lovverket. Dette er "*ortsprismetoden*", "*avkastningsmetoden*" og "*produktionskostnadsmetoden*".

#### 4.2.1 Ortsprismetoden

---

Denne metoden bygger på en sammenligning av sammenlignbare objekter som ligger ute på det åpne marked, det er viktig at dette er faktiske objekter i den virkelige verden. Disse sammenlignbare objektene fungerer som pekepinn på hva en rett markedsverdi av ekspropriasjonsobjektet vil være. Faktorer som påvirker arealverdien sammenlignes også med salgseiendommene, samt at tidspunkt for overtakelse av ekspropriasjonsobjekt tas i betraktning (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 9).

#### 4.2.2 Produktionskostnadsmetoden

---

Denne metoden brukes først og fremst i situasjoner der eiendommen ikke gir noen form for avkastning. Her beregnes "gjenanskaffelseskostnaden" for et liknende objekt, deretter beregner man verdinedgangen eiendommen har på grunn av alder og bruk (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 11).

Loven sier ingenting om valg av metode, men i forarbeidene til loven fremkommer det at man først og fremst skal basere verdsettelsen på fakta og reell prisstatistikk fremfor hypotetisk analyse. Slike hypotetiske analyser bør kun ha en kontrollfunksjon ved verdsettelsen. Valg av verdsettelsesmetode vil praktisk sett være avhengig av hva slags sammenligningsdata man har tilgang til (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 11).

#### 4.2.3 Avkastningsmetoden

---

Denne metoden er en beregningsmodell hvor man tar utgangspunkt i fremtidig avkastning av ekspropriasjonsobjektet, som videre brukes for å fastslå objektet/eiendommens verdi. For å komme frem til verdien tar man utgangspunkt i nåverdien av den fremtidige, årlig nettoavkastningen gjennom kapitalisering. Dette gjennom å bruke en rentefot som skal gjenspeile markedets, og dermed kjøperens avkastningskrav (Almhagen & Wiborgh 2015 s. 10).

Denne beregningsmetoden kan man si at svarer til den norske bruksverdimetoden/avkastningsmetoden.

##### 4.2.3.1 Beståndsmetoden og skogsnormen av 2009

---

”Beståndsmetoden” (BM) brukes særlig ved avståelse av hel eiendom dette kan være typisk i forbindelse med vern av områder, men brukes også ved avståelse av mindre arealer. Dette er et beregningsprogram utviklet av *Lantmäteriet*, og som det fremkommer av navnet utfører programmet en bestandsvis beregning av eiendommen. Bestandets forutsetninger legges til grunn på bakgrunn av informasjon hentet i felt eller via takst. Videre simuleres tynninger, sluttavvirkninger og skogskjøtselstiltak over to generasjoner (omløpstider) frem i tid, hvor den første generasjonen er skogen som står på rot i dag.

Virkepriser og avvirkningskostnader er basert på innhentede lister, og lagt inn i programmet. Videre kan man diskontere inntekter og kostnader i forskjellige tidsrom, med en valgt kapitaliseringsrente. For å komme frem til verdien av skogen summeres nåverdien av bestandene (Lantmäteriet s. 2).

Ved delekspropriasjon eller stripeavståelse av et areal skal det etter *expropriationslagen* erstattes med en "*intrångsersättning*". Dette kommer frem i lovens kapittel 4 § 1 andre punktum: "*Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen.*"

Det fremkommer av lovteksten at det er markedsverdireduksjonen som i dette tilfellet skal erstattes (Stavang 2015 s. 188).

I forbindelse med delavståelse av skog har *Lantmäteriet* i Sverige utviklet et verdiberegningshjelpemiddel, "Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark" også kalt skogsnormen. Normen baserer seg på "*Beståndsmetoden*" og brukes spesielt for verdsetting i forbindelse med utbygging av kraftlinjer, veiutbygging og jernbane i skogsmark.

Normen innehar fem forskjellige erstatningsposter:

- Markverdi<sup>21</sup>
- Erstatning for tidlig avvirkning, også kalt merverdi<sup>22</sup>
- Kanttrær
- Fremtidige storm- og tørkeskader
- Øvrige skader

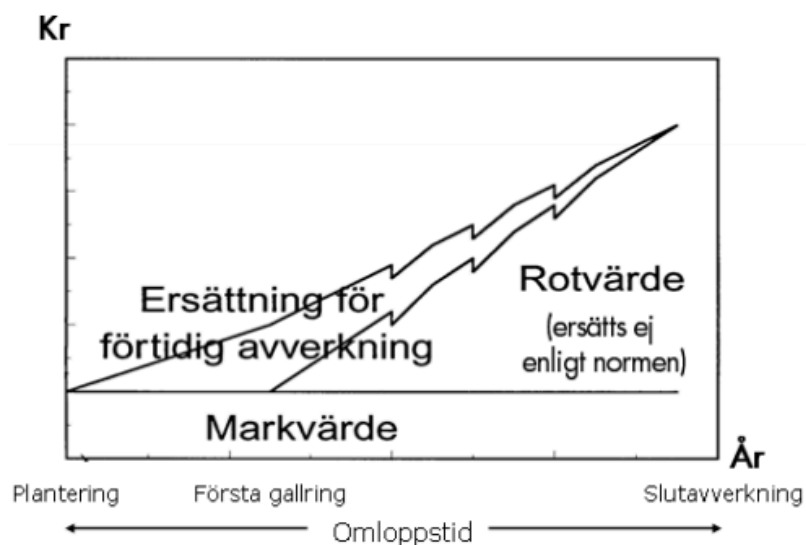
Siden mesteparten av skogen som påvirkes av ekspropriasjonen vanligvis ligger innenfor avstått område, vil erstatningspostene *markverdi* og *erstatning for tidlig avvirkning* være de mest aktuelle. Erstatningspostene som omhandler *kanttrær* og *framtidige storm- og tørkeskader* ligger naturlig nok utenfor avstått område, men vektlegges også. *Øvrige skader* er en erstatningspost som innehar forhandlingsrom, og erstatningen vil variere fra sak til sak. Et eksempel på dette kan være økte kostnader i forbindelse med avvirkning på grunn av dårligere arrondering som følge av ekspropriasjonen (Lantmäteriet 2012 s. 3).

---

<sup>21</sup> Tilsvarende grunnverdi i Norge

<sup>22</sup> Tilsvarende differanseprinsippet i (Svendsrud 2001)

## Skogsnormens oppbygging



Figur 3

Kilde: lantmäteriet.se

Figur 3 viser skogsnormens prinsipielle oppbygging, med ulike erstatningsposter og hvordan størrelsen på disse forandrer seg med omløpstiden. Legg merke til at skogsnormen ikke inkluderer erstatning for rotverdi, altså verdien på eventuelle trær som står på arealet. I tilfeller hvor skogeier ikke selv ønsker å ta hånd om disse trærne, vil de bli verdsatt og erstattet separat (Lantmäteriet 2012 s. 5).

Figur 3 er for øvrig lik figur 1, side 17 fra Svensruds *"Tabeller for beregning av verdien av skogbestand"* fra 2001, som tar for seg sammenhengen mellom grunnverdi, venteverdi, differanseverdi, bestokningens venteverdi og slakteverdi ved forskjellig alder.

Markverdi tilsvarer grunnverdi i Norge, og kan forklares som skoggrunnens verdi uten trær forutsatt fremtidig skogproduksjon. Siden det ikke er noe særlig marked for skogsgrunn uten trær i Sverige benytter man seg av diskontert nåverdi av fremtidige inntekter og utgifter ved verdivurdering. Ved nåverdiberegning legger normen til grunn en kapitaliseringsrentefot på 3,5 prosent, altså et halvt prosentpoeng lavere enn i Norge. Denne metoden forutsetter skogdrift nå og i fremtiden, uten at den tar hensyn til de trær som eventuelt vokser på avstått område. Markverdien er den maksimale nåverdien som kan forventes fra fremtidig virkeproduksjon.

Beregningene av markverdien i skogsnormen baseres på tilvekstprognoser fra verdivurderingsprogrammet "*Beståndsmetoden*", som forvaltes av Lantmäteriet (Lantmäteriet 2012 s. 6).

Tabellverket baserer seg på en "*typträdspris*", dette er forskjellig fra praksis i Norge i dag. Man tar her utgangspunkt i rotnettoverdien av et "*typträd*" på 20 (P20) eller 30 (P30) cm i brysthøydediameter.<sup>23</sup> Ved P30 kan prisen tilsvare 10 kr/m<sup>3</sup>, dette er ment å være et normert "tidløst" tall. Ved selve beregningen av *markverdien* og *erstatning for tidlig avvirkning* tar man utgangspunkt i 1/10 av aktuell rotnettopris. For så å gange denne opp med P30-prisen. Kort forklart vil man da med en tenkt rotnettoverdi på 250 kr/m<sup>3</sup>, multiplisere 25 med p30-prisen på 10 kr/m<sup>3</sup> for å komme frem til en erstatningssum per hektar. "*Typträdspris*" er kategorisert for gran, furu og lauvskog, i tillegg for seks forskjellige tilvekstsoner i landet (se figur 4) (Lantmäteriet 2012 s. 11).

---

<sup>23</sup> Dette tilsvarer basisdimensjonene i grunnpristabellene som ble brukt i Norge tidligere

### Inndeling i tilvekstområder:

1: Norrbottens län og Västerbottens län

2: Jämtlands län og Västernorrlands län

3: Dalarnas län og Gävleborgs län

4A: Värmlands län, Örebro län, Västmanlands län,  
Uppsala län, Stockholms län, Södermanlands län og  
Gotlands län

4B: Västra Götalands län, Östergötlands län,  
Jönköpings län, Kalmar län og Kronobergs län

5: Hallands län, Skåne län og Blekinge län



Figur 4 Kilde: lantmäteriet.se

Inndelingen i tilvekstsoner er tilpasset de forskjellige vekst- og prisforutsetninger som finnes rundt om i landet. Originalt var område 4 ett tilvekstområde, men ble delt i to (A og B) på grunn av forskjeller i virkespris.

Erstatningsposten *for tidlig avvirkning* kan forklares med erstatning for investeringer og forventet forrentning i forbindelse med en avvirkning. Forklart på en annen måte vil et tre behøve et visst antall år før man får en avkastning ved salg av tømmer eller massevirke, i årene frem til treet er hogstmodent vil rotverdien være lav. Dette kan forklares slik at ved et tidspunkt i bestandets liv vil bestokningen ha positiv realisasjonsverdi og denne vil være lavere enn bestokningens venteverdi fram til optimal hogstalder. Men til tross for at dette unge treet ikke har en verdi på markedet betyr det ikke at det er verdiløst for skogeier (Lantmäteriet 2012 s. 9).

Ved bygging av kraftlinje kan trær på utsiden av avstått areal være til skade for kraftlinjen, og dette skaper restriksjoner for skogeier ved gjenværende skog. Som erstatning for slike kanttrær får man 30 prosent av den fulle markverdien i avstått område. Dette skal kompensere lengre ventetid for foryngelse, samt eventuelle restriksjoner med tanke på maksimal trehøyde. Grunneier vil få erstatning for tidlig avvirkning for kanttrær på samme måte som i avstått område (Lantmäteriet 2012 s. 16).

Videre erstattes *fremtidige storm- og tørkeskader* ved beregninger av det antatte volum som blåser ned eller tørker. Her tar man dels utgangspunkt i avvirket virkevolum på avstått område og dels erstatningsnivået på P30-prisen. I forbindelse med avvirket virkevolum på avstått område går man ut ifra andelen gran og boniteten i bestandet som vist i tabell 1.

Tabell 1: Erstatningsinndeling

<u>Bonitet G20<sup>24</sup> og bedre;</u>	<u>Erstatning i prosent av <i>typträdspris</i></u>
Bestand med høyst 3/10 innblanding av gran	10%
Bestand med mer enn 3/10 og høyst 7/10 innblanding av gran	15%
Bestand med mer enn 7/10 innblanding av gran	20%
<u>Bonitet opp til G19<sup>25</sup></u>	<u>Erstatning i prosent av <i>typträdspris</i></u>
Bestand uavhengig av graninnblanding	10%

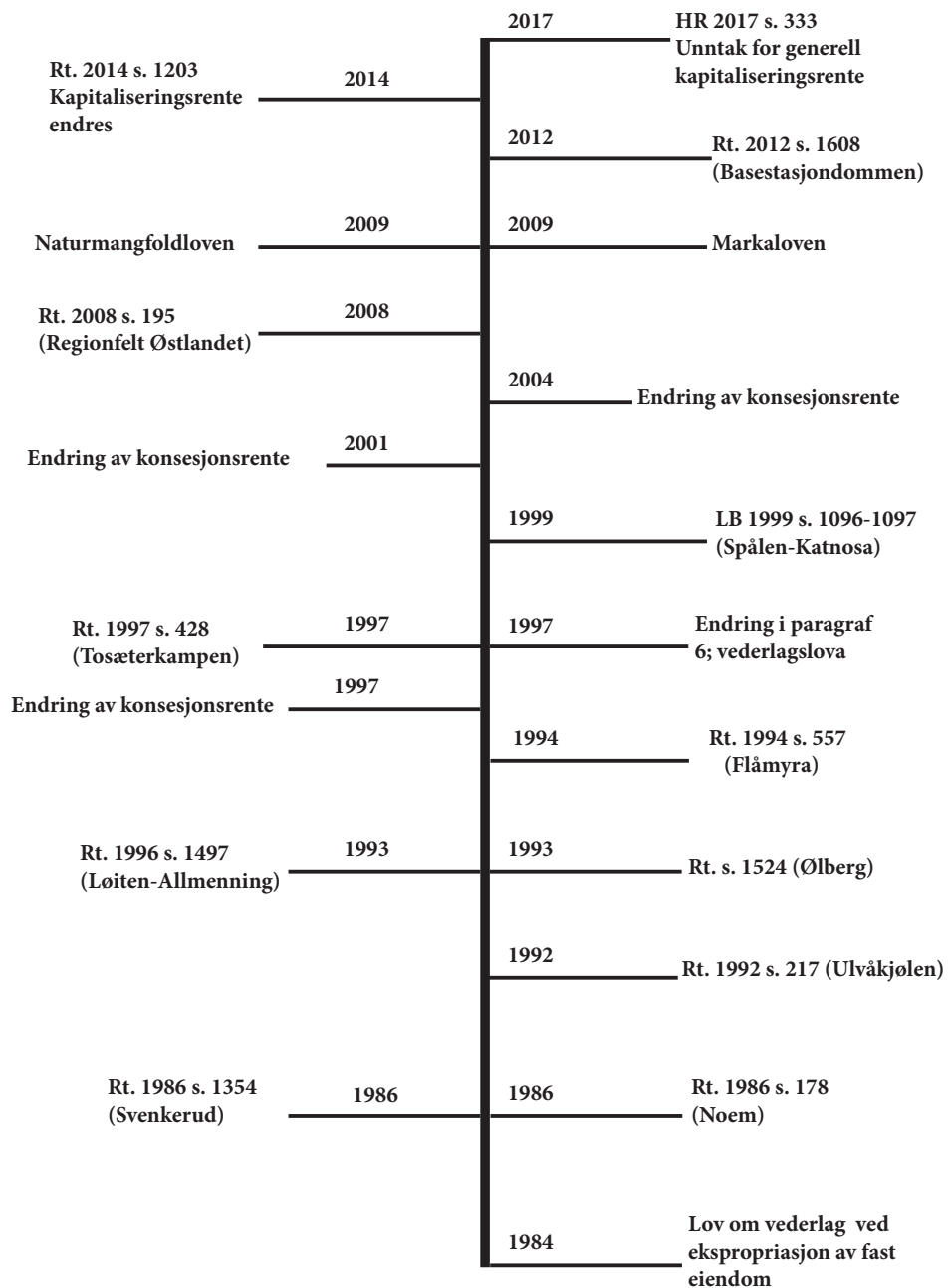
Kilde: lantmäteriet

<sup>24</sup> Etter svensk boniteringssystem, hvor dette tilsvarer overhøyde for dominerende trær ved 100 års totalalder.

<sup>25</sup> Etter svensk boniteringssystem, se <sup>21</sup>



#### 4.3 Oversikt over endringer med betydning for verdivurdering av skog i Norge



Figur 5

Kilde: egenprodusert

## **Forklaring:**

**HR-2017-333-A:** Kapitaliseringsrente satt til 7% på grunn av høy usikkerhet. Unntak fra hovedregelen om generell kapitaliseringsrente.

**Rt. 2014 s. 1203:** Personskadeerstatning. Kapitaliseringsrente satt til 4% som hovedregel.

**Rt. 2012 s. 1608 (Basestasjon-dommen):** Erstatning ved ekspropriasjon til basestasjoner. HR slo fast at salgsverdi ikke kan legges til grunn, og begrunner med at det ikke finnes et marked for basestasjoner.

**Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet):** Ekspropriasjon av store skogarealer.

- Erstatning gitt for jaktrettigheter på grunn av stor påregnelighet.
- Unntak fra hovedregel om 5% kapitaliseringsrente ble prøvd for retten med bakgrunn i generelle skogøkonomiske betraktninger. Gikk ikke igjennom, med begrunnelse at unntaket gjelder "spesielle forhold" på den enkelte eiendom.
- Skogkultur ble sett på som en investering

## **Konsesjonsrente satt ned:**

- **2002:** (M-7/2002) satt ned fra 5 til 4%.
- **2001:** (M-3/2001) satt ned fra 7 til 5%
- **1997:** (M-22/1997) satt ned fra 9 til 7%

**LB 1999 s. 1096-1097 (Spålen-Katnosa):** Oppretting av naturreservat – barskogvern.

- Realisasjonsverdi som utgangspunkt ved verdivurdering av standsskog.
- Skogkultur ble sett på som en investering.
- Tilkjent erstatning for foredlingsgevinst
- Tilkjent erstatning for jaktleie

**Rt. 1997 s. 427 (Tosæterkampen):** Unntak fra generell kapitaliseringsrente kan gjøres dersom eiendommen innehar "spesielle forhold som gir grunn til særlig vurdering"

**Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra):** Ved bruksverdivurdering av skog skal en felles objektivisert langtidsrente benyttes. Unntak dersom eiendommen innehar "spesielle forhold som gir grunn til særlig vurdering".

**Rt. 1996 s. 1497 (Løiten-Allmenning):** Opprettelse av naturreservat. Tilkjent erstatning for foredlingsgevinst.

**Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg):** Kapitaliseringsrente, rente bør ikke settes lavere enn 5%.

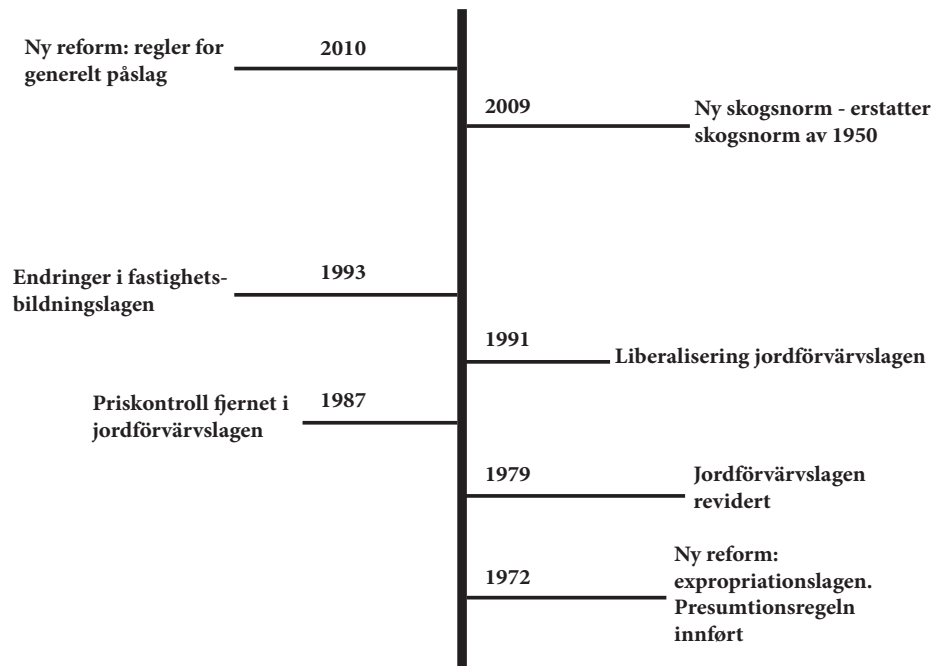
**Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen):** Naturreservat. Utgangspunkt i "alminnelig forstandig skogeier". Redusert balansekvantum brukt

**Rt. 1986 s. 178 (Noem):** Kapitaliseringsrente. Ved bruksverdivurdering av skog skal en felles objektivisert langtidsrente benyttes. Unntak hvis det "finnes spesielle" forhold på stedet.

**Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud):** Objektiv vurdering av bruksverdi, legges til grunn en "alminnelig forstandig eier".

#### 4.4 Oversikt over endringer med betydning for verdivurdering av skog i Sverige

---



Figur 6

Kilde: egenprodusert

Forklaring:

**2010:** Regler for generelt påslag på 25% av markedsverdien/markedsverdireduksjonen innført. *Presumptionsregelen* fjernet.

**2009:** Ny skogsnorm av 2009. Erstattet skogsnorm av 1950 som tok utgangspunkt i kapitaliseringsrente på 3,75%.

**1993:** Endringer i *fasthetsbildningslagen*, minste produksjonskrav for skogeiendom er en tilvekst på 200-250 kubikkmeter per år.

**1991:** Ytterligere liberalisering av *jordfövärvslagen*.

**1987:** Priskontrollen i *jordfövärvslagen* oppheves.

**1979:** *Jordfövärvslagen* blir revidert.

**1972:** Dagens *expropriationslag* trår i kraft.

## Kapittel 5: Praksis i verdivurdering av skog ved ekspropriasjon

---

I dette kapittelet vil intervjuer bli presentert samt grunnleggende informasjon om intervjuobjektene, og begrunnelse for valg av intervjuobjekter. Alle intervjuer finnes i helhet som vedlegg, med unntak av Statens Vegvesen hvor informasjonene er hentet fra telefonsamtale.

### 5.1 Intervjuobjekt i Norge

---

#### 5.1.1 Statens Vegvesen

---

I følge Statens Vegvesen sine nettsider erverver de grunn fra ca. 3000 grunneiere hvert år til vegformål, hvor det i 95% av tilfellene inngås minnelig avtale (Vegvesenet 2015). Som en av landets største grunnerververe er det interessant å belyse hvordan verdivurderingen skjer i praksis, og hvilke virkemidler som brukes for å unngå å komme i en ekspropriasjonssituasjon.

Intervjuobjektet jeg snakket med var grunnerverver Svein Peder Sund ved region øst på Hamar. Han har skogfaglig bakgrunn og har tidligere jobbet som allmeningsbestyrer i Furnes allmenning.

#### 5.1.2 NORSKOG

---

Skogeierforeningen NORSKOG arbeider blant annet med næringspolitikk hvor skogeiers rettigheter er i fokus. Deres viktigste arbeidsfelt innen dette er i følge dere nettside; *"...skatt, eiendomsstruktur, transport, næringsutvikling, miljøforvaltning og industripolitikk.."* (Om NORSKOG 2014).

Intervjuobjektene i NORSKOG er skogsjef Erling Bergsaker og leder for konsulentavdelingen Yngve Holth, hvor begge har lang erfaring med ekspropriasjonssaker.

### 5.1.3 Advokat Mageli

---

Advokat Steinar Mageli har tidligere jobbet som Regjeringsadvokat og dommerfullmektig. Han driver i dag eget advokatfirma. Han har vært delaktig i flere rettsaker som har omhandlet verdivurdering av skog ved ekspropriasjon.

## 5.2 Intervjuobjekt i Sverige

---

### 5.2.1 Lantmäteriet

---

*Lantmäteriet* er en statlig landmålingsenhet i Sverige og er den myndigheten som kartlegger landet. Deres oppgaver går også ut på å sikre eiendomsforhold og sikre grenser.

*Lantmäteriet* har utviklet skogsnormen av 2009 og "*Beståndsmetoden*", de kan videre utføre en "*officialvärdering*" ved uenighet om erstatningsbeløp. Dette kan så klages inn til *mark- og miljödomstolen* hvor en ekspropriasjonssak da vil inntreffe.

Intervjuobjektet ved denne enheten er Gunnar Rutegård som blant annet har vært med på å utvikle "*Beståndsmetoden*" og videreutvikle Skogsnormen av 2009.

## 5.3 Intervjuer med fagpersoner i Norge

---

### 5.3.1 Telefonsamtale med Statens Vegvesen

---

Telefonsamtale 18. april med Sund, grunnerverver ved Statens Vegvesen.

Sund kan opplyse om at grunnerverv i forbindelse med skog som regel skjer noe sjablongmessig ved inngåelse av minnelige avtaler. Utgangspunktet er likevel at man tar utgangspunkt i den gjennomsnittlige boniteten på aktuell eiendom. 3 kr/m<sup>2</sup> (3000 kr/daa) gir god erstatning for bonitet opp til G20. Det vil si gjennomsnittlig bonitet ervervet areal på eiendommen. Ved skeiv hogstklassefordeling f.eks. G20 og kun hogstklasse 3 vil 3 kr. per m<sup>2</sup> være lavt. I slike tilfeller må en beregne erstatningen spesielt. Normalt vil dette utjevnes automatisk siden skogeier gjerne har en variert hogstklassefordeling.

Påstående skog erstattes i tillegg til grunn ved erverv til vegformål. Flat netto på kr. 300,- pr. m<sup>3</sup> er mye brukt (Brutto tømmeroppgjør fratrukket driftskostnader).

Erstatning for jakt inngår i ovennevnte priser. Utbytte fra jakt ligger isolert på 5-8 kr. pr. dekar og kapitalisert opp kan dette eksempelvis gi 125- 200 kr. pr. dekar i erstatning.

Videre kan Sund opplyse har beregningsprogrammet BestVerd basert på Svendsrud sine tabeller brukes av grunnerververe ved Statens Vegvesen, men kanskje først og fremst av de som har bakgrunn i skogbruk. Andre uten dette kan oppfatte programmet som for komplisert, for eksempel hvorvidt man må ta hensyn til plantekostnader/foryngelseskostnader eller ikke.

Vegvesenet erverver som regel også midlertidig et anleggsområde utenfor fysisk veg for samme erstatningssum som ervervet området, dette gis derimot tilbake til grunneier etter ferdigstilling av veien.

Det skjer også at vegvesenet går til innkjøp av skog utenfor veggrunn for å bruke i makebytte der det kan være hensiktsmessig. Dette er det relativt stor interesse for i slike saker.

Siden Vegvesenet praktiserer et noe sjablongmessig system tror han ikke et markedsverdidbasert system likt Sverige ville forenklet grunnervversaker særlig. Han legger også til at prisen de betaler skogeier jamt over er relativt høy, og at det er sjeldent erstatningen for skogen i seg selv som fører til ekspropriasjonssaker.

### 5.3.2 Intervju med NORSKOG

---

Intervju med Erling Bergsaker og Yngve Holth

Lilleaker, 6. April 2017

*Er ekspropriasjonspraksisen er rettferdig overfor skogeier slik den er i dag?*

Ut i fra svaret som her ble gitt kom det frem at ekspropriasjonspraksisen for det meste kan ansees som rettferdig i alle fall ut i fra rettsbestemmelser og lovverk, men med enkelte unntak. Problemer oppstår ved spørsmål om kapitaliseringsrentefoten, og ved erstatning for påregnelig bruk ved sannsynlig bruksomlegging, dette er vanskelig å få erstattet dersom det ikke finnes reguleringer for dette i kommunens reguleringsplan. Naturfredning nevnes også som et tema, hvor erstatning kun gis etter igangværende bruk. Det kommer videre frem at dette vil være et politisk spørsmål, siden praksisen i dag kun gir erstatning for grunneiers økonomiske tap.

*Hvilket nivå bør kapitaliseringsrenten ligge for å oppnå et rettferdig resultat for skogeier?*

Til dette uttaler Holth følgende:

*”Skogens internrenter er basert på fotosyntesen og ligger i størrelsesorden 2 – 3,5 % realrente avhengig av tiltak, bonitet mv. Derved bør kalkulasjonsrenten ligge et sted i samme område. Det at Staten også anbefaler eller enda sterkere pålegger, investeringer som har de samme internrenter gjennom lovverk og insentiver, er mer et paradoks enn det er en direkte begrunnelse.”*



Han uttrykker videre en forundring over at samme kapitaliseringsrentefot skal gjelde ved erstatning for personskade og for fremtidig tapt inntekt i skogbruket. Han uttaler samtidig at man ikke kan forvente et likt avkastningskrav for verdens største investor, oljefondet som for en skogbruker, dette da oljefondet drives av profesjonelle investorer og den vanlige skogbruker ikke kan sies å være dette.

Bergsaker understreker videre at skogeiere først og fremst kan skog, og at de fleste ikke har noe grunnlagt for å forstå finansforvaltning på et slikt nivå. Det kommer også frem at skogeiere tradisjonelt ikke er begeistret for å innløse skogen, men at dette synet har endre seg noe etter at prinsippet om frivillig vern ble innført. Noe av grunnen til dette kan være skattefritaket som følger erstatningen, men som er forbeholdt erstatning etter naturmangfoldloven.

#### *Kan det tenkes at en generell påslagsregel vil bli innført i Norge?*

På dette spørsmålet mener NORSKOG at det ikke finnes politisk klima for slikt i dag, men at dette vil forandre seg med tiden er ikke å utelukke.

Holth uttaler følgende:

*”Kraften sitter dypt i folkesjela, vi er kanskje mye mer gira på eiendom i Norge enn i mange andre land. Men på mange måter tror jeg ikke det vil være skogeierne som er den mest utsatt gruppen til å kjempe igjennom dette politisk. Jeg tror det må komme fra boliger.”*

Sverige hadde en diskusjon noen år tilbake om innføring av en gevinstfordelingsregel da spesielt med tanke på utbygging til telemaster, denne skulle gjelde ved innløsning av eiendom hvor ekspropriant hadde gevinsthensikt. Regelen skulle sørge for at ekspropriant og grunneier fikk en gevinstfordeling seg i mellom dersom ekspropriasjon ble unngått. Regelen ble ikke vedtatt i Sverige. Spørsmål ble stilt om tanker rundt innføring av en slik regel i Norge.

Bergsaker mener dette i prinsippet har vært oppe i norsk rett noen ganger, og nevner at utbygging for master er typisk for et slikt tema. De gangene det har vært oppe i retten, har

grunneier ikke nådd frem av den grunn at kun økonomisk tap skal dekkes i følge norsk lov og rettspraksis.

*Hvorfor har jurister og skogøkonomer ulik oppfatning omkring enkelte temaer ved verdivurdering av skog?*

Til dette uttaler de at noe av grunnen kan være at jurister tenker ut i fra regelverket. Og legger til at særlig Regjeringsadvokaten som har mye erfaring fra erstatningssaker, er tøffe forhandlere i slike situasjoner. De legger til at ved saker hvor Regjeringsadvokaten ikke er motpart men en privat utbygger, at man har kommet lengst i forhold til erstatning for grunneier. Dette er da saker som gjerne omhandler vindkraft og vannkraft.

Holth uttaler videre at:

*"Hvis man ser på det mest typiske hvor man sier at dette er et juridisk spørsmål, er når det gjelder kalkulasjonsrenten".*

Videre i intervjuet kommer Holth med følgende utsagn:

*"Jeg mener at man prinsipielt burde ha en høyere rente på hogstklasse 1. Man setter noen planter i bakken, så kan de dø alle sammen før de utgjør noen inntekt. Det er et usikkert liv frem til det er noe å høste. Og videre når man skal verdsette hogstklasse 5 burde renten vært veldig lav på grunnnet liten usikkerhet, denne skogen bare skal stå noen år før man skal hogge og har nesten bare er vindfallrisikoen igjen".*

*Hvilke konsekvenser en kan forvente av et liberalisert eiendomsmarked, og hvordan dette eventuelt vil påvirke erstatningsutmålingen for skogsareal?*

Til dette svarer Bergsaker:

*"Det som er sannsynlig ved en liberalisering av skogmarkedet i Norge vil føre til at vi får større omsetning. Da blir det lettere å tenke at en erstatning for skogeiendom kan kobles mot en gjenanskaffelsesverdi eller en gjenanskaffelsesmulighet. Man vil da også sannsynligvis få et forskjellig eiendomsmarked i Norge, jeg vil tippe at rundt de større tettstedene vil skogsverdien*

*være høyere på grunn av markedet enn langt fra tettstedene. Det er det samme som vi ser i Sverige. Det må vi regne med at kommer til å skje i Norge også. Jeg tror ikke legalisering vil føre til at for eksempel skogprisen i Alvdal vil stige. Den vil mest sannsynlig stige rundt byer og tettsteder. Den vil i noen grad føre til en økning enkelte steder men ikke over alt”.*

Videre kommer det frem at dette vil kreve en omlegging av erstatningspraksis, men at dette ikke vil stride i mot vederlagsloven som tar utgangspunkt i høyest verdi av salgsverdi og bruksverdi. En erstatningspraksis som baserer seg på salgsverdi lik Sverige er de enige om at kan være en god løsning.

### 5.3.3 Intervju med advokat Steinar Mageli

---

Hamar, 28. april 2017

*Hva er hovedutfordringen ved verdsettelse av skog ved ekspropriasjon?*

Mageli:

*”Det er mange utfordringer. Rettslig sett består utfordringen i å avgjøre hva som er påregnelig avvirkning, altså finne avvirkningsprofilen dersom vi tenker oss inngrepet bort. Hva som vil være en påregnelig bruk, er et rettslig spørsmål. Dette er den ene utfordringen. I tillegg kommer selvfølgelig kostnadsspørsmålet og inntektssiden. Dette dreier seg om fastsettelsen av nettoinntekten som må kapitaliseres med en rentesats.. Størrelsen på kapitaliseringsrenta var et stridstema frem til vi fikk en avklaring gjennom skytefeltsaken i Høyesterett i 2008. En ytterligere avklaring fikk vi 2014 da kapitaliseringsrenten ble satt ned fra 5% til 4%”.*

*Fører dagens praksis med en standardisert kapitaliseringsrente frem til et rettferdig erstatningsresultat?*

Magelig svarer til dette at den generelle kapitaliseringsrenten etter hans mening gir et rettferdig erstatningsresultat. Likevel vil dette være ulikt fra det offentliges syn i forhold til grunneiers syn. Mageli legger til at:

*”Skogbruket vil vel hevde at for å få full erstatning, må kapitaliseringsrenten gjenspeile avkastningskravet. Det er relativt lavt i skogbruket og ligger på rundt 2-2,5%, litt avhengig av hvem du spør. Skogbrukerne hevder at for å oppnå full erstatning, må kapitaliseringsrenten vi bruker i dag settes ned til 2-2,5%. Fastsettelsen av kapitaliseringsrentas størrelse må sees i sammenheng med det vi kaller grunneiers tilpasningsplikt. Man får ubetalt erstatningen som et engangsbeløp, i stedet for den inntekt som ville ha kommet gjennom en årlig avvirkning. Da er en skogeier forpliktet til å investere erstatningsbeløpet på en slik måte at han skal kunne motta samme innteksstrømmen hvert eneste år fremover. Jeg synes at i diskusjonen om kapitaliseringsrenten størrelse, så har skogbruket i alt for liten grad sett hen til det som er en*

klar tapsbegrensningsplikt, nemlig at man har plikt til å tilpasse seg inngrepet og herunder investere beløpet for å kunne begrense det økonomiske tapet”.

*Burde fastsettelse av kapitaliseringsrenten forandres?*

”Ja, den burde ha vært fastsatt i en forskrift. Høyesterett har tatt til orde for det flere ganger”.

*Hvordan ser du på dagens skattesystem ved ekspropriasjonserstatning?*

Mageli svarer at dette først og fremst er et politisk spørsmål. Han sier også at han foretrekker et regelverk som er lett å forholde seg til, men forstår problemer ved et slikt regelverk:

”Samtidig vil enkelte da oppleve å få urimelige resultater. Hvordan man skal foreta en avveining mellom det som er ønske om forutsigbarhet knyttet opp til konkret rimelighet er et vanskelig spørsmål.”

*Kan det tenkes at regler om generelt påslag på erstatningsbeløpet vil bli innført i Norge?*

Mageli svarer at han ikke har noen problemer med å se for seg at dette vil tvinge seg frem. Likevel foretrekker han dagens praksis.

Mageli utdyper nærmere:

”Jeg syntes at det er et greit prinsipp å skulle forholde seg til tapsprinsippet, hvor grunneier/ekspropriaten har krav på å få erstattet sitt individuelle økonomiske tap. Dette skaper en oversiktighet, en forutsigbarhet og en enkel praktisering av reglene. Partene vet hva de har å forholde seg til”.

*Hva ville blitt konsekvensene av en liberalisering av eiendomsmarkedet for skog? Ville dette forenklet verdivurderingen?*

*”Om det ikke blir enklere så vil det bli dyrere. Ikke nødvendigvis enklere fordi de rettslige prinsippene vil stå ved lag. Det vil allikevel åpenbart påvirke erstatningsfastsettelsen, for tidligere har det vært slik at ved delekspropriasjon av skog har erstatningen blitt fastsatt gjennom en bruksverdibetraktning. Når man får en økning i markedsprisen, er det lett å se at grunneierne vil falle tilbake på kravet om fastsettelsen av erstatning etter differanseprinsippet .... Når markedsverdien stiger, vil erstatningen fastsatt etter differanseprinsippet fort bli høyere enn en erstatning basert på utmålingen etter bruksverdi prinsippet. Slik vil man få en stigning i ekspropriasjonerstatningen”.*

Videre legger han til:

*”Ved skog vil jeg tro at man vil få en høyere verdi basert på utmåling etter differanseprinsippet, enn utmåling etter bruksverdi prinsippet. Omsetningsverdien slik sett vil være høyere enn bruksverdien for det samme arealet”.*

*Vil en slik liberalisering bli en realitet?*

*”Ja, det tror jeg absolutt.”*

*Er dagens erstatningspraksis rettferdig for skogeier?*

Mageli svarer til dette:

*”Jeg syntes at vi har et velfungerende lovverk på området, og at vi fanger opp det som jeg mener er viktig i ekspropriasjonsretten, nemlig at grunneier skal ha erstattet sitt individuelle økonomiske tap”.*

## 5.4 Intervjuer med fagpersoner i Sverige

---

### 5.4.1 Intervju med Lantmäteriet

---

Intervju over skype med Gunnar Rutegård ved Lantmäteriet i Gävle

Ås, 7. april 2017.

#### *Gir dagens erstatningspraksis rettferdig for skogeier?*

Rutegård uttaler så at dette vil komme an på situasjonen, at det vil gi en rettferdig erstatning i de fleste saker men kanskje for mye eller for lite i enkelte tilfeller. Dette kan blant annet begrunnes med forenklingen bak markedsverdiprinsippet, men også hvordan ulike eiendommer påvirkes av ulike *intrång* og omfanget av dette. Han nevner også at andre at verdier enn kun selve skogproduksjonen vil kunne bli rammet av et slikt inngrep, dette kan for eksempel gjelde jaktverdier. Slike andre verdier har i tillegg blitt viktigere de siste årene.

Videre uttaler han at prisen på skogeiendom har steget mye etter 1990, og at denne prisstigningen ikke samsvarer med skogens avvirkningsverdi eller da virkeprisen. Det er også flere som ønsker å kjøpe skog og plassere penger i den, dette går mye på følelsen av å eie. Han mener videre at man kan skille verdien av treet fra verdien av grunnen, og at store deler av den samlede verdien finnes i grunnen.

Rutegård legger til:

*”Vi merker at man betaler for ganske mye for selv en liten skog i mange tilfeller, og det er fordi man vil få tilgang til grunnen”.*

Avslutningsvis på spørsmålet sier han:

*””Det kan være et problem ved inngrep å erstatte dette fullt ut med en relativt statisk modell, og avklare erstatningen med såpass høy grunnverdier. Dette gjelder i alle fall visse deler av Sverige, da særlig sør i landet med gode boniteter, og rundt byer og tettsteder”.*

*Er prisøkningen i eiendomsmarkedet for skog er en direkte konsekvens av endringene som ble gjort i jordföörvärslagen på 90-tallet?*

Rutegård mener at denne endringen helt klart kan sees i sammenheng med prisøkningen, og legger til:

*”Rundt 1990 ble denne loven liberalisert, dette åpnet opp for at hvem som helst i prinsippet kunne kjøpe slike eiendommer i store deler av landet, og selv at utenlandske kjøpere kommer inn. Vi har derimot fortsatt ”glesbygder” som ligger under noen restriksjoner på dette”.*

Videre kommer det frem at også forandringer i markedet som har skjedd de siste årene kan være medvirkede til prisøkningen. Det har blitt lettere å få lån og finansiere kjøp enn tidligere. En sterkere økonomi har ført til at man får andre kjøpere, hvor også selskaper som har opparbeidet kapital i andre næringer har de siste årene kommet inn på markedet for skogeiendommer.

*Hvordan fungerer erstatningsutmåling etter ”lösöreersättning” i praksis? og har kapitaliseringsrenten stor betydning i denne sammenheng?*

Rutegård svarer til dette:

*”Både ja og nei. Når vi begynte arbeidet med skogsnormen av 2009, ble en referansegruppe bestemt. Referansegruppen hadde også med tall fra utlandet for å få et bredt utvalg som mulig. Det ble da bestemt at denne skulle basere seg på en rentefot på 3,5%. Samtidig, er ”typträd” medvirkende for nivået på erstatningen. Normen i seg en et statistisk tabellverk. Så for at man skal kunne oppnå et markedsnivå regner vi ut priser for ”typträd”, dette fantes også i en tidligere norm. Man går ut i fra to ulike dimensjoner, et tre som er 30 cm i diameter og et tre som er 20 cm i diameter. Videre regner man ut nettoverdien for det respektive treet ut ifra dimensjonen. Altså verdien som bygger på virkeprisen, for så å trekke i fra avvirkningskostnader. Slik får man en priskurve, hvor man på den måten får et referansenivå på hvor grove trærne er. Dette er en viktig del av verdivurderingen. Videre multipliserer man med grunnverdien/det statistiske tabellverket med ”typträdsprisen” for å komme frem til et rimelig og rettferdig nivå.*



*”Typtredprisen” er derfor på noen måter viktigere enn prosentnivået på kapitaliseringsrenten som brukes”.*

Han uttaler videre at de nå likevel ser på en mulig endring av kapitaliseringsrenten, og utarbeider nå et nytt tabellverk/skogsnorm som baserer seg på en kapitaliseringsrentefot på 3,0%. Grunnen til dette er at de finner det vanskelig å oppnå markedsverdi pris på erstatningen med dagens rentefot i med tanke på dagens ”typtredspriser”. De har løst problemet midlertidig ved å justere ”typtredsprisen” noe, men må sette den urealistisk høyt for å komme på et markedsnivå. Denne prisen skal tross alt gjenspeile rotnettverdien.

#### *Har Lantmäteriet selv mulighet til å fastsette kapitaliseringsrenten?*

Til dette svarer Rutegård at dette har *Lantmäteriet* full mulighet til. Skogsnormen av 2009 brukes først og fremst innen *Lantmäteriet*, men siden den også brukes en del utenfor så ønsker de å få meg seg også eksterne aktører i spørsmålet om en endring av renten.

Han forklarer videre at:

*”I mange saker verdivurderes det ikke av Lantmäteriet, det gjøres vanligvis av kraftbolaget eller trafikverket etc. Når de selv ordner saken havner de vanligvis på et høyere erstatningsnivå enn om Lantmäteriet skulle gjøre en verdivurdering. De ligger ofte høyere slik at det skal gå smidig. Kommer man derimot ikke over ens i saken så kan Lantmäteriet komme inn og gjøre en vurdering. Så vi kan i prinsippet bestemme nivået på kapitaliseringsrenten selv, men vi vil gjerne ha med eksterne aktører og oppnå konsensus om nivået”.*

#### *Hvordan beregnes ”typtredsprisen” i praksis?*

Rutegård forklarer dette slik:

*”Vi samler opp virkesprislister, fra de fire store skogeierforeningene; Södra, Mellanskog, Norrskog og Norra Skogsägarna. Vi går ut i fra disse listene og regner ut snittpriser i forhold til seks ulike områder i landet, ut i fra hvor mye de betaler i de forskjellige områdene. Videre tar vi hensyn til kostnader for avvirkning ved en verdivurderingsmodell for skog og skogseiendommer.*

*Typträdsprisene bygger derfor på disse prislistene og avvirkningskostnadene, vi har mulighet ved beregning til å justere typträdsprisen noe slik at den samsvarer med prisnivået på skogeiendommer. Vi legger frem en kostnadsrapport med jevne mellom som vi har samlet inn ulike selskaper, for å se på hvor mye det faktisk koster å avvirke en skog i ulike deler av landet”.*

### *Hvordan erstatter man bruksomlegging/påregnelig bruk i Sverige?*

Rutegård uttaler følgende:

*”I slike saker er det markeder som spiller inn, vi kaller dette for forventningsverdi. Det kommer også an på om dette finnes i reguleringsplanen eller ikke. Men det er klart større interesse for eiendommer som ligger slik til at det er sannsynlig med utbygging som nå er skogsmark. Ligger det nære et tettsted som ekspanderer, vil slike eiendommer gå for mer enn andre i mer rurale strøk. Og det det planlagt at det skal bygges i det området er det tydelig at verdien på grunnen vil stige. Det som er litt vanskelig når man skal vurdere skogsmark er at det kan finnes en forventningsverdi som påvirker”.*

På spørsmål om rettsvesenet har mulighet til å utmåle erstatning ved ekspropriasjon forklarer Rutegård at *Lantmäteriet* på en måte har siste ordet i slike saker. Dersom partene ikke blir enige og man havner i en ekspropriasjonssituasjon vil dette føre til en *”officialvärdering”* hvor *Lantmäteriet* da kommer inn og fastsetter erstatningen. Han legger videre til at det er sjeldent slike saker havner i domstolen.

Til slutt tas erstatning for tapt jaktrett opp, hvor Rutegård forklarer at denne erstatningen er bakt inn i grunnverdien/markverdien og er en av grunnene til at denne har blitt høyere de siste årene, hvor skogens andre verdier enn kun tømmerproduksjon har påvirket verdien.

## Kapittel 6: Drøfting

---

### 6.1 Styrker og svakheter ved material og metode

---

Verdivurdering ved ekspropriasjon av skog er et sammensatt tema med mange meninger, avhengig av ståsted i saken. Både jus, økonomi og politikk spiller inn, noe som kompliserer problemstillingen ytterligere.

I valg av metode ble dokumentanalyse og dybdeintervju/samtaler benyttet. Valg av et kvantitativ materialet ville gitt et mer spesifikt resultat. For eksempel kunne faktiske erstatningsbeløp basert på bonitet, areal, stående volum, hogstklassefordeling og tilgjengelighet blitt samlet inn. Disse kunne videre blitt analysert ut ifra kr/dekar eller kr/m<sup>3</sup> i hogstklasse IV-V. Ut ifra tallmaterialet kunne jeg funnet sammenhenger eller forskjeller ved bruk av ulike prinsipper for verdivurdering i begge land. Ved dybdeintervjuer eller samtaler samler man inn meninger og avdekker nødvendigvis ikke noen sannhet, sammenlignet med tallmaterialer fra faktiske ekspropriasjonssaker. Resultatene jeg har samlet inn avdekker i grunnleggende grad hvordan verdivurdering av skog foregår ved ekspropriasjon samt generelle styrker og svakheter rundt dette.

Av dokumentanalyse kan valget av å hovedsakelig analysere Høyesterettsdommer være en svakhet. Dette er fordi en sak i Høyesterett, som regel blir sendt tilbake til lagmannsretten som setter faktisk erstatning. Ved å nesten utelukkende ta for seg Høyesterettsdommer vil viktig informasjon kunne bli utelatt. Videre er rettspraksis innen ekspropriasjonsrett meget omfattende, hvor også dommer som ikke direkte omhandler skog kan ha betydning for verdivurderingen av skogareal. Dette er dommer som kan omhandle bruksverdierstatning av andre ressurser eller kapitaliseringsrente ved erstatning. Av den grunn har jeg rådført meg med veiledere og andre med faglig bakgrunn for å kunne fange opp evt. utelatelse. Det kan likevel tenkes at enkelte dommer har blitt utelatt. Systematisk søk er uansett en styrke i oppgaven, selv om dette også medfører en risiko for feil.

Problemstillingen i oppgaven spenner nokså vidt, og det er ikke lett å selv bedømme hvorvidt den er tilstrekkelig avgrenset for å kunne oppnå tilfredsstillende resultater. Uansett kunne

problemstillingen med fordel vært snevrere, da det ville gitt et mer eksakt resultat enn hva som er oppnådd.

Formulering og valg av spørsmål til intervjuobjektene er viktig. Av spørsmålene har jeg forsøkt å få frem styrker og svakheter ved dagens praksis i begge land, hvor svarene selvsagt avhenger av hvem man spør. Hvorvidt formuleringen og valg av spørsmål er tilstrekkelig gode ut i fra svarene som er samlet inn er for meg vanskelig å ta stilling til. Likevel har styrker og svakheter ved dagens praksis blitt belyst i grunnleggende grad igjennom intervjuene.

I Norge ble NORSKOG og advokat Mageli intervjuet. Jeg vil mene at NORSKOG er en representativ part for skogeiersiden, hvor det ser ut til at meningene er relativt like. Advokat Mageli som representerer statens side har vært delaktig i flere Høyesterettsavgjørelser hvor verdivurdering av skog har vært tema, og har mange års erfaring bak seg med dette. Det kan tenkes at andre representanter for staten hadde svart annerledes på spørsmål, likevel er Mageli en god representant for staten med mye erfaring innen området.

Svarene jeg fikk av NORSKOG og advokat Mageli var ikke overraskende i den grad at de skilte seg tydelig ut i fra ståsted og egne erfaringer. Det er derimot mer interessant å se på forskjellene mellom Norge og Sverige i verdivurderingss spørsmålet, hvor Sverige har andre løsninger på utfordringene. Likevel skaper ulik praksis utfordringer på sin måte.

Flere intervjuer ville kunne gitt et bredere bilde av tanker rundt dagens praksis, dette gjelder særlig ved Sverige hvor kun *Lantmäteriet* ble intervjuet. Det hadde vært ønskelig med intervju av aktører også innenfor rettsvesenet i Sverige, for å få belyst den juridiske siden av saken. Svenske dommer har ikke blitt vektlagt i oppgaven, dette er fordi domstolene gjerne tar utgangspunkt i *Lantmäteriets "beståndsmetoden"* ved ekspropriasjonsskjønn i forbindelse med skog. Siden kapitaliseringsrenten også kan endres på et administrativt nivå, spiller ikke svenske dommer en så stor rolle for verdivurderingen sammenlignet med i Norge, bortsett fra i særtilfeller.

Analysen svarer til resultatene og problemstillingen i grunnleggende grad, men for en dypere forståelse av enkelte tema oppfordres det til videre forskning. Et videre arbeid innen temaet rundt en liberalisering av eiendomsmarked, og hvordan dette vil påvirke verdiutmålingen ved ekspropriasjonssaker ville vært interessant. Ved valg av kvantitativt materiale med faktiske erstatningsbeløp kunne man oppnådd en dypere forståelse. En liberalisering av eiendomsmarkedet for skog var noe både skogeiersiden og staten gjennom intervju var enige om at ville skje, også i Norge. Også et videre arbeid innen temaet om fastsettelse av kapitaliseringsrenten ville være interessant. Dette særlig med tanke på hvorvidt renten burde fastsettes i forskrift eller som i dag ved prejudikatdommer, da en liten endring i kapitaliseringsrenten utgjør en stor forskjell i erstatningsutmålingen.

## 6.2 Drøfting av resultater for Norge

Verdivurderingen av skog ved ekspropriasjon har forandret seg med tiden etter vederlagslova trådte i kraft i 1984. Den standardiserte kapitaliseringsrenten har blitt satt ned fra 5 til 4%. I Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) ble prinsippet om redusert balansekvantum lagt til grunn for verdivurderingen. Høyesterett la i denne dommen også til grunn en *"alminnelig forstandig skogeier"* ved spørsmålet om påregnelig bruk av eiendommen. Senere ble det tilkjent erstatning for tap av foredlingsgevinst i Rt. 1996 s. 1497 (Løiten-Allmenning). I Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra) ble det bestemt at bruksverdeberegning av skog skal ha en felles standardisert kapitaliseringsrente, med unntak hvis det finnes *"spesielle forhold som gir grunn til særlig vurdering"*. I 1997 ble paragraf 6 i vederlagslova endret, man gikk da fra å ta utgangspunkt i prinsippet om balansekvantum til å vurdere bestandsvis ut i fra forholdene på stedet.

I LB 1999 s. 1096-1097 (Spålen-Katnosa), ble det tilkjent erstatning for foredlingsgevinst og jaktleie. Skogkultur ble vurdert som en investering, og realisasjonsverdi ble brukt ved verdivurdering av standsskog. I 2008 behandlet Høyesterett en stor ekspropriasjonssak som omhandlet skog, ved bygging av skytefeltet Regionfelt Østlandet ved Rena. Denne saken fikk prøvd mange temaer rundt verdivurdering av skog ved ekspropriasjon, og er i dag en viktig dom av den grunn. I Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet) ble det tilkjent erstatning for jaktrettigheter på grunn av stor påregnelighet. Skogkultur ble vurdert til å være en investering. Unntaket fra hovedregelen om standardisert rentefot ble prøvd på bakgrunn av *"generelle*

*skogøkonomiske hensyn*”, dette gikk ikke gjennom. I 2012 ble prinsippet salgsverdi prøvd for Høyesterett i Rt. 2012 s. 1608 (Basestasjon-dommen). Høyesterett kom frem til at det ikke finnes noe marked for basestasjoner og dermed kan ikke salgsverdi legges til grunn for erstatningsutmålingen, man må ta utgangspunkt i bruksverdi.

NORSKOG nevner i intervjuet at hovedutfordringene ved verdivurdering av skog er nivået på kapitaliseringsrenten, erstatning for bruksomlegging og skattesystemet ved erstatning ved ekspropriasjon. NORSKOG mener videre at kapitaliseringsrenten skal gjenspeile avkastningskravet, og bør derfor være langt lavere. Advokat Mageli mener på sin side at kapitaliseringsrentefoten er rett, og at dette er et juridisk spørsmål. Likevel mener han at denne burde fastsettes i en forskrift slik at den enkelt kan endres av myndighetene ved endrende økonomi. Han mener videre at skattesystemet ved ekspropriasjon er et politisk spørsmål. Selv om han forstår problematikken ved skattefritak for ekspropriasjonserstatning ved anskaffelse av *”tilsvarende objekt innen tre år”* jf. skatteloven § 14-70 innen skogeiendomsmarkedet. Likevel foretrekker han lover som gir forutsigbarhet og klarhet selv om dette kan gi et resultat som virker urettferdig i enkelte sammenhenger. NORSKOG på sin side mener at denne regelen ikke gir mening, siden det kun ved tilfeldigheter lar seg gjøre at ekspropriat får anskaffet en skogeiendom innen tre år med dagens marked for skogeiendommer.

### 6.3 Drøfting av resultater for Sverige

I 1972 trådte dagens *expropriationslag* i kraft i Sverige, målet med loven var å unngå for høye erstatningsnivåer. Av den grunn ble blant annet en *”presumtionsregel”* innført, dette for å vanskeliggjøre erstatning for forventningsverdi. Senere, i 1979 ble *jordförvärvslagen* revidert første gang. Den ble senere endret i 1987 hvor priskontrollen ble fjernet, og i 1991 hvor det ble en ytterligere liberalisering. Etter dette forandrer verdivurderingen av skog seg mot et markedsbasert prinsipp. I 2009 la Lantmäteriet frem en ny skogsnorm basert på tidligere norm av 1950, hvor kapitaliseringsrenten er satt ned fra 3,75% til 3,5%. I 2010 ble det innført en ny reform av *expropriationslagen* med generell regel om 25% påslag av markedsverdireduksjonen. *”Presumtionsregeln”* som ble innført i 1972-loven er også fjernet. Med innføringen av reformen av 2010 går Sverige i retning av å sette skogeier/ekspropriat sine krav eller ønsker mer i fokus ved tvangsavståelse av eiendom, enn hva som tidligere var normalt. At en standardisert

prejudikatrente ikke brukes i Sverige, men at denne kan fastsettes av statlige instanser slik som *Lantmäteriet* forenkler rentespørsmålet i stor grad. En fastsettelse av kapitaliseringsrenten i en forskrift slik advokat Mageli foreslår ville trolig forenklet denne situasjonen også i Norge.

Det finnes også utforinger ved bruk av markedsverdi ved verdivurdering av skog. Rutegård ved *Lantmäteriet* forklarer i intervjuet at en utfordring ved bruk av markedsverdi, er forenklingen bak prinsippet. Dette kan føre til at grunneier får en høyere eller lavere erstatning enn hva som ville vært tilfelle ved faktisk salg. Han sier også at verdiøkningen av grunnverdien de siste årene fører til at det er vanskelig å oppnå markedsnivå for erstatning av skog. Dette forklarer han slik:

*”Det kan være et problem ved inngrep å erstatte dette fullt ut med en ganske statisk modell og avklare erstatningen med såpass høy grunnverdier. Dette gjelder i alle fall visse deler av Sverige, da særlig sør i landet med gode boniteter, og rundt byer og tettsteder”..*

Lantmäteriet arbeider derfor i disse dager med utvikling av en ny skogsnorm bedre tilpasset til høye grunnverdier, med utgangspunkt i en lavere kapitaliseringsrente og en utjevning av *”typträdsprisen”* siden virkeprisen ikke har steget i samsvar med grunnverdien.

## Kapittel 7: Oppsummering og konklusjoner

---

Ved verddivurdering i forbindelse med ekspropriasjon av skog i Norge tar man som regel utgangspunkt i bruksverdierstatning, og en bestandsvis verddivurdering hvor fremtidig netto kontantstrøm neddiskonteres til en nåverdi ved bruk av kapitaliseringsrenten. Som hjelpemiddel ved verdsetting av skog har man med utgangspunkt i Svendsruds tabeller fra 2001 utviklet verddivurderingsprogrammet BestVerd. BestVerd brukes i dag av grunnerververe ved verddivurdering ved avståelse av skog, og i ekspropriasjonsskjønn.

En bestandsmessig verddivurdering etter bruksverdi prinsippet brukes særlig ved ekspropriasjon av større arealer. Ved ekspropriasjon av mindre arealer, som ved stripeekspropriasjon brukes en sjablongmessig vurdering, hvor grunneier får et tillegg for standsskog, tapte jaktinntekter og evt. skader som følge av inngrepet.

Kapitaliseringsrentefoten ligger i dag på 4%, og kan kun endres ved prejudikatdommer. Unntak fra hovedregelen om 4% kapitaliseringsrente kan oppstå dersom det finnes "*spesielle forhold på stedet*" som tilsier at en annen rentefot bør brukes.

På grunn av en liberalisering av *jordförvärvslagen* i 1987 og 1991, tar man i Sverige ved verddivurdering av skog utgangspunkt i markedsverdien ved avståelse. Dette har ført til at grunnverdien økte rundt byer og tettsteder, og på steder med høy bonitet. Ved avståelse av hel eiendom skal "*löseskilling*" erstattes etter markedsverdien. Ved delavståelse skal en "*intrångsersättning*" erstattes tilsvarende markedsverdireduksjonen, likt differanseprinsippet i Norge. For "*intrångsersättning*" i skogsmark har Lantmäteriet utarbeidet skogsnorm av 2009. Denne normen tar utgangspunkt i kapitaliseringsrenten og en "*typträdspris*" som baserer seg på en netto rotverdi ut ifra virkeprislistene og avvirkningskostnader fra skogeierforeninger i landet. Skogsnormen bygger på "*Beståndsmetoden*", som er et beregningsverktøy som til en viss grad kan sammenlignes med BestVerd. Lantmäteriet har mulighet til selv å sette kapitaliseringsrentefoten ved utarbeiding av ny skogsnorm, den ligger i dag på 3,5% men blir mest sannsynlig satt ned til 3,0% i løpet av kort tid. Videre har Lantmäteriet mulighet til å justere "*typträdsprisen*" noe slik at man kommer opp på et markedsnivå.



For en dypere forståelse, særlig omkring spørsmålet rundt liberalisering av markedet for skogeiendommer i Norge og eventuell påvirkning av verdivurderingen av skog oppfordrer jeg til videre arbeid. Dette er en aktuell problemstilling, hvor diskusjonen rundt dette har pågått i lang tid. Både ifølge NORSKOG og advokat Mageli er det et tidsspørsmål før dette blir en realitet i Norge. Også videre arbeid innen temaet rundt fastsettelse av kapitaliseringsrenten kan være aktuelt, da dagens praksis er nokså tungvint.

### Lowverk:

#### Norge:

Lov av 17. mai 1814 om Kongeriget Norges Grundlov (grunnloven)

Lov av 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsporsessloven)

Lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast egedom (oreigningslova)

Lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven) (opphevet)

Lov av 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (opphevet)

Lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oriegning av fast egedom (vederlagslova)

Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

Lov av 21. mai 1995 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven)

Lov av 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

Lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)

Lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Lov av 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova)

Lov av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

#### Sverige:

Expropriationslagen (1917:189) (opphevet)

Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Expropriationslagen (1972:719)

Jordförvärvslagen (1979:230)

*Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.*

Regeringsformen av 1994: kapittel 2 §18 (1974:152)

Miljöbalken (1998:808)

## Rettspraksis:

Rt. 1976 s. 1 (Kløftadommen)  
Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjord)  
Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)  
Rt. 1986 s. 178 (Noem)  
Rt. 1991 s. 1157 (E-6 Lillehammer)  
Rt. 1992 s. 117 (Ulvåkjølen)  
Rt. 1993. s. 1524 (Ølberg)  
Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra)  
Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen)  
Rt. 1996 s. 1497 (Løiten-Allmenning)  
Rt. 1997 s. 428 (Tosæterkampen)  
Rt. 1998 s. 29 (Mærradalen)  
LB 1999 s. 1096-1097 (Spålen-Katnosa)  
Rt. 1999 s. 138 (Østmarka)  
Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet)  
Rt. 2012 s. 1608 (Basestasjonsdommen)  
Rt. 2014 s. 1203  
HR 2017-333-A

## Litteraturliste:

- Almhagen, M. & Wiborgh, M. (2015). *Expropriationslagens erstatningsbestämmelser – i behov av förändring?* Uppsala: Uppsala Universitetet, Företagsekonomiska Institutionen. 28 s.
- Bergsaker, E., Bøhn, N., Holth, Y. & Hoen, H. F. (2006). *Grunnlag for riktig kalkulasjonsrente i skogerstatninger*. Oslo.
- Bondelaget. (2010). *Grunneieren og eiendomsinngrep - rettigheter, plikter og muligheter*
- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2015). *Fast eiendoms rettsforhold*. Oslo: Universitetsforlaget.
- CASE OF THE HOLY MONASTERIES v. GREECE (Application no. 13092/87; 13984/88). (1994). RIGHTS, E. C. O. H. Strasbourg. 29 s.
- Falkanger, T. (2013). *Oreigningslova* [Leksikon]. Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/oreigningslova> (lest 8.10).
- Forbord, M. (2006). *En gjennomgang av odelsloven, konsesjonsloven og jordloven og endringer i nyere tid* Trodheim.
- Hager, R. (1998). *Värderingsrätt - särskilt om ersättning och värdering vid expropriation*. Stockholm: Stockholms universitet, Juridiska fakulteten 504 s.
- Hoen, H. F. & Svendsrud, A. (2001). Ekspropriasjon av skog, verdivurdering og erstatningsfastsettelse. *Norsk Skogbruk*, nr. 6/2001.
- Hoen, H. F. & Svendsrud, A. (2014). *Skogbruk i Norge*. snl.no: store norske leksikon. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/Skogbruk\\_i\\_Norge](https://snl.no/Skogbruk_i_Norge).
- Hofstad, O. (2001). *Miljøhensyn i skogbruket - en kommentar*. Ås. Tilgjengelig fra: [http://utmark.nina.no/portals/utmark/utmark\\_old/utgivelser/pub/2002-1/art/Hofstad-utmark-1-2002.html](http://utmark.nina.no/portals/utmark/utmark_old/utgivelser/pub/2002-1/art/Hofstad-utmark-1-2002.html) (lest 31.03.2017).
- Husum, T. (1999). Lovverk og verdsetting av skogeiendommer i Norge og Sverige NORSKOG. Lantmäteriet. *Beståndsmetoden for skogvärdering* lantmateriet.se.
- Lantmäteriet. (2012). *Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark, gällande från 2009-04-01*. Gävle. 38 s.
- Norlund, C. & Nyström, K. (2013). Expropriation i teori och praktik, En studie om expropriationslagen och dess tillämpning. Tilgjengelig fra: <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:632900/FULLTEXT01.pdf>.
- Om NORSKOG. (2014). skoginfo.no. Tilgjengelig fra: <http://norskog.no/tema.cfm?id=5>.
- Solberg, B. & Svendsrud, A. (2006). Forelesninger i skogøkonomi SMI 230.
- SSB. (2016). *Strukturen i skogbruket 2015*. ssb.no: statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/stskog/aar>.
- ssb. (2017a). *Skogavvirkning for salg*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/skogav/aar-forelopige>.
- SSB. (2017b). *Skogavvirkning for salg, 2016, foreløpige tall. I: Statistisk Sentralbyrå*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/skogav>.
- Stavang, E. (2015). *Ekspropriasjon*, b. 2: Cappelen Damm 533 s.
- Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. (2000). *Ekspropriasjonserstatningsloven. Kommentartutgave* b. 3. Oslo: Universitetsforlaget. 310 s.
- Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. (2005). *Ekspropriasjonserstatningsloven, Kommentartutgave*, b. 3. Oslo: Universtitetsforlaget.

Svendsrud, A. (2001). *Rapport fra Skogforskning supplement 17, Tabeller for beregning av verdien av skogbestand*. 30 s.

Thuesen, N. P., Thorsnæs, G. & Røvik, S. (2017). Norge. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Norge>.

Vegvesenet. (2015). *Grunnerverv*. vegvesen.no. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/grunnerverv> (lest 18.04).

#### Muntlige kilder:

Telefonsamtale med Svein Peder Sund, 18. april 2017 (Statens Vegvesen)

#### Forarbeider:

Norge:

NOU 1981:5 *Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom*.

NOU 1992:32 *Bedre struktur i lovverket*

NOU 2003:29 *Arealplaner og ekspropriasjonserstatning*.

Sverige:

SOU 2001:38 *Ägande och struktur inom jord och skog*

SOU 2008:99 *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.*

SOU 2012:61 *Högre ersättning ved mastupplåtelse*

### **Lovendringsforslag:**

**Innst. O. Nr. 65 (1996-97)** om endringer i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom og endring i lov av 21. juni 1963 nr. 23 veglov

**Prop. 124 L (2013-2014)** om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven

**Prop. 92 L (2016-2017)** – forslag om endringer i jordloven og konsesjonsloven

### **Andre kilder:**

**FOR-1960-02-4:** Forskrift i medhold til overføringslovens § 29

**Høringsbrev 14/1567**

**M-7 2002:** Endringer i rundskriv M-3/2002 R-994. (2002). Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon - Kapitaliseringsrentefot m.m. for skog. Landbruks- og matdepartementet. Oslo.

**M-3/2001:** Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

**M-22/1997:** Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

**Stortingsmelding Nr. 19 1999-2000** om norsk landbruk og matproduksjon

**Stortingsmelding Nr. 26 (2016-2017)** forvaltning av statens pensjonsfond i 2016

**FOR-1960-02-4:** Forskrift i medhold til overføringslovens § 29

### Intervju med NORSKOG

Lilleaker 6. april 2017

v/ skogsjef Erling Bergsaker og leder av konsulentavdelingen Yngve Holth

Lilleeng:

Vil du si at ekspropriasjonspraksisen i Norge i dag er rettferdig ovenfor skogeier?

Bergsaker:

Generelt sett vil jeg si at den er rettferdig, selv om det helt klart er eksempler på at den ikke har vært det. Likevel vil erstatning i mange tilfeller samsvare med intensjonene i regelverket.

Holth:

Med ett unntak og det er kalkulasjonsrenten, den har kjørt seg inn i et spor. Det er også et premiss i spørsmålet om erstatningen kun skal kunne gi erstatning i spørsmålet om tapserstatning eller om den skal gi noe mer. Og det norske prinsippet er at den kun skal dekke økonomisk tap. Så hvis man legger inn det andre elementet, at erstatningen skal dekke noe mer så er ikke regelverket godt nok i Norge. Dette er jo på mange måter et politisk element. Et forbehold som også må legges, og som nesten ikke er tilstedet er at det skal gis muligheter for å få erstatning etter bruksomlegging. Det er igjen et politisk spørsmål. Ut ifra et rent grunneiersynspunkt er det rart at ikke relativt sannsynlig bruksomlegging hensyntas. Naturfredning gis jo per definisjon ikke erstatning, selv om det er beviselig. Det kan jo ikke sies å være bra.

Bergsaker:

Det du får erstattet er kalkulert tapt nettogevinst for all fremtid, du får ikke erstatning for tapt omsetning eller tapt arbeidsinntekt. Og for en eiendom som kanskje har grunnlag for å ha en ansatt eller hvor eieren selv har jobbet en del, så er godtgjøring for tapt arbeidsinntekt erfaringsmessig ganske dårlig. Dette er en "blåruss-tilnærming". Det er kun gevinsten eller overskuddet du får kapitalisert opp og erstattet. Så kan man i enkelte tilfeller argumentere med tapt arbeidsinntekt men det er vanligvis veldig vanskelig, særlig hvis du har personer ansatt. Det er et aspekt som også fanges opp. I tillegg så er det den situasjonen hvor skogeier ønsker å

være skogeier. Da skal erstatning i prinsippet dekke utgifter ved kjøp av annen skog, hvor loverket åpner prinsipp for dette igjennom erstatning ved gjenanskaffelsesverdi. Problemet er at det markedet ikke finnes i den grad at det lar seg gjøre, annet enn ved tilfeldigheter hvor disse tilsier at det er mulig. Svaret på spørsmålet er derfor litt både og.

Typiske tilfeller hvor man ikke får full erstatning er arealer med andre potensialer. Selv om det er sannsynlig at arealene eller deler av disse, før eller siden vil bli brukt til et annet formål med langt høyere avkastning for grunneier, er det ofte veldig krevende å få dette erstattet. For at dette skal muliggjøres må planene være veldig konkrete og påregneligheten må være veldig tydelig, dette er klart en svakhet.

#### Holth:

I fredningssaken i naturmangfoldloven er jo selv ikke det tilstrekkelig, for jf. loven skal kun igangværende bruk dekkes. Jeg har også vært borte i tilfeller i forbindelse med grus og grusuttak hvor det har vært bevist at bruksomlegging ville ha funnet sted, men hvor man ikke får erstatning etter loven.

#### Bergsaker:

En helt annen sak er overskjønnet Ostøya(?). Dette ligger i indre Oslofjord, og det er svært attraktivt å eie hus eller hytte der. På øya kan man selge gamle hytter og husmannsplass-hus for en 20-30 mill. per stykk. For en del år tilbake ble det der lagt ut et naturreservat på omtrentlig 1500 mål, hvor underskjønnet kom frem til at kun tapt skoginntekt ga en erstatning i størrelsesorden 2 - 2,5 mill. Dette var kanskje ikke galt. Videre kom de frem til at sannsynligheten var så stor på grunn av stort press på tomter, at man ville få gjennomslag for annen bruk senere med betydelig inntekt. Selv om dette ikke stod i reguleringsplanen. Av den grunn la det på ca. 12 millioner på erstatningen, slik at summen ble rundt 14-15 millioner.

Dette ble videre anket av staten, og når saken kom i overskjønnet så forsvant hele påslaget for sannsynlighet for påregnelig inntekter. Skogeier ble da sittende igjen med en erstatning på 2,5-3 millioner. Erstatningen ble noe justert opp slik at de endte med en erstatning på snaut 3 millioner kroner.



Staten og særlig fylkesmannen var helt tydelige på at selv om kommunen ville akseptert en annen bruk her, enten det var utvidelse av golfbanen eller bygging av hytter så ville staten sagt nei. Det ville bedyret erstatningen og de ønsket å skyte ned påregneligheten. Det har blitt en del slike saker, men dette er kanskje den mest åpenbare jeg har vært borte i.

Eller så kan man diskutere litt mindre ting, men dette er særlig et problem ved alternativ bruk. Vi kan ha noe av samme situasjon på grus, hvor dette kan potensielt sett gi ekstremt store inntekter. Men hvis det ikke åpnes noe grustak så får man heller ikke erstatning.

#### Holth:

Dette er derfor litt avhengig av perspektivet, hvis man går inn på den rene skogerstatningen og om den er riktig eller gal så baseres dette på en bruksverdikalkyle, som igjen baseres på relativt anerkjente metoder. Så det eneste man kan si helt klart er at en realrente på 4% er helt feil, men det er selvfølgelig bedre enn en rente på 5%.

#### Lilleeng:

Hva tenker dere da at ville vært en riktig rentefot?

#### Holth:

Enhver investering har sin forventende avkastning bestående av realrente, risiko og inflasjon. Skogens internrenter er basert på fotosyntesen og ligger i størrelsesorden 2 – 3,5 % realrente avhengig av tiltak, bonitet mv. Derved bør kalkulasjonsrenten ligge et sted i samme område. Det at Staten også anbefaler, eller enda sterkere pålegger investeringer som har de samme internrenter gjennom lowverk og insentiver, er mer et paradoks enn det er en direkte begrunnelse.

En Høyesterettssak fra januar er interessant i den forbindelse, det gjaldt en sak oppe i Gudbrandsdalen. De kom frem til at det var påregnelig med utbygging av et grustak, en del år frem i tid. Hvor de da skulle frem til fremtidig salgsverdi. Og man må bruke enten salgsverdi eller bruksverdi, man kan ikke kombinere disse metodene.

Hvis man først legger til grunn salgsverdi må man legge til grunn markedets rentekrav. De kom så frem til en høyere rente enn 5%. Så Høyesterett har et ganske godt resonnement angående renten, i den ene retningen. Men så argumenter de ellers for at det skal være en normalrente, den ene begrunnelsen at den skal være forenklet. Det er forenkling å ha én rente, det syntes jeg er veldig rart for man kunne jo sagt det samme om tømmerprisen. Det er kanskje den viktigste parameteren man skal legge til grunn, og det er den eneste skjønnsretten ikke skal kunne bearbeide. Hvis du likevel sier at du skal ha en normalrente som ikke skal kunne tilpasses etter enkelte forhold, og du skal kunne følge bransjens avkastningskrav, så burde man også følge den nedover. Det er jo heller ikke slik for en portefølje at man får det samme rentekravet for alle ting. Det er ingen profesjonelle investorer som har samme rentekrav, sånn sett burde den settes ned mot bransjens forrentningskrav, og den er jo lavere enn 4%. Når verdens nesten største investor oljefondet, sier at de ikke har sjans til å oppnå en avkastning på 4% kan man lure på hvorfor en bussjåfør fra Flisa skal slå oljefondet.

#### Bergsaker:

Det at amatører skal slå den profesjonelle, er det samme som vi møter når vi snakker med skogeier. De er først og fremst skogeier, og de kan skog. Finansforvaltning kan de ikke. Derfor er de heller ikke så begeistret for å løse inn skogen, men det er klart at holdningene har endret seg en del etter at prinsippet om frivillig vern ble innført. De skogeierne som syntes at dette er greit, er mer villige til å gå inn i vernetiltak. Den ordningen er noe smurt av skattefritak. Men man kunne også løst et skattefritak på andre måter som refinansieringsmulighet, men skattefritak er helt nødvendig. Tenk i retning at man replaserte pengene, så vil utbyttet av det bli beskattet når det kommer. Hvis man skal betale skatt først med en gang, for så å sette pengene inn på en rentebærende konto så må man betale skatt av utbyttet igjen. Da betaler man på en måte skatt av erstatningen to ganger. Skattefritaket sånn som det er gir en konsekvens av at man ved plassering på den andre måten i alle fall gir beskatning kun en gang på inntekten.

### Holth:

Det som er urettferdig nå er at skattefritaket kun gjelder naturmangfoldloven, ved andre arealinngrep gjelder det ikke skattefritak for. Det er egentlig en veldig rar regel, for du får jo beskattet avkastningen av investeringen løpende. Med dagens progressive skattesystem på 50% skatt vil halve hovedstolen bli borte.

### Bergsaker:

Det som er litt uklart, er om det skattefritak for erstatning etter markaloven, for denne loven fikk vedtatt en erstatningsregel ganske nylig. Tidligere var det ikke erstatning for vern etter markaloven, men til og med Naturvernforbundet skjønte etter hvert at dette var en dum bestemmelse. Man fikk derfor en endring som nå gir grunnlag for erstatning på samme måte som ved naturmangfoldloven. Men det er ikke helt sikkert at denne er skattefri. Vi har fått noen spørsmål om dette, og har kommet frem til at vi tror det, men kan ikke garantere det.

### Lilleeng:

Det ble i 2010 i Sverige innført en generell regel om påslag på 25%. Kan det tenkes at en slik regel vil bli innført også i Norge? Hva vil konsekvensene av en slik regel kunne bli?

### Bergsaker:

Man kunne tenke seg det i den forstand at man har det i Sverige. Men for øyeblikket er jeg ikke kjent med at det er noen konkrete forslag om det politisk.

### Holth:

Ideen er jo god. Sverige har det, jeg vet også at en del amerikanske stater har det. Dette er derfor ikke noe unikt svensk prinsipp. Det innebærer et tankesett om at det å bli fratatt en eiendom er noe annet enn å selge den frivillig, og at det da skal gis et Premium på erstatningen for det.

Det er verken prosesser i gang eller politisk klima for å få det til i dag, men det er ikke et ueffent resonnement. Det er jo også slik folk opplever det, som veldig inngripende når man blir fratatt boligen sin. Kraften sitter dypt i folkesjela, vi er kanskje mye mer gira på eiendom i Norge enn i

mange andre land. Men på mange måter tror jeg ikke det vil være skogeierne som er den mest utsatt gruppen til å kjempe igjennom dette politisk. Jeg tror det må komme fra boliger.

Bergsaker:

Mange erverv skjer frivillig, og min erfaring er at i Oslo-området så blir typisk de som har enebolig innenfor bygrensen i utbyggingsinteressante områder tilbudt ganske friske priser.

Holth:

Ja, og det er bra. Men prinsipielt får de kun salgsværdien pluss flyttekostnader og lignende, selv om det er en ganske bra erstatningspraksis der.

Bergsaker:

Det har ikke vært så mye fremme i Norge slik som i Sverige med 25% påslag, men jeg tror nok at det kommer til å bli fulgt opp en del fremover.

Holth:

Det hadde vært interessant å ha fulgt debatten nærmere i Sverige. Det er jo en internasjonal strømning dette, det er ikke noe bare svenskene har funnet på.

Bergsaker:

Det resonnementet er, at når du likevel ikke har solgt til markedsverdi så er eiendommen for deg mer verdt enn markedsverdi. Så gir man da et påslag.

Lilleeng:

Svenskene diskuterte også for et par år siden en gevinstfordelingsregel, spesielt i forbindelse med telemaster. Hvor oppkjøper har gevinsthensikt, og man unngikk å komme i en ekspropriasjonssituasjon med at grunneier og oppkjøper kunne dele gevinsten. Denne regelen ble ikke innført i Sverige. Hva tenker dere om innføringen av en slik regel i Norge?

### Bergsaker:

Det er jo en sak som i prinsippet har vært oppe i retten i Norge noen ganger, dette er typisk for master. Linjeeier har tenkt at de skal spinne en fiberkabel i mastene som opprinnelig ikke var meningen når dette ble bygget, men som er en ytterligere inntektsmulighet for linjeeieren. Det er reist saker på det i Østfold mener jeg å huske, hvor man ikke nådde frem. Dette var for meg ikke så overraskende ut ifra det norske regelverket. For det blir ikke erstattet ut ifra utbyggers nytte i Norge, men ut i fra grunneiers eget tap. Tapet blir ikke større av at det kommer en slik kabel. Men det er ikke noe fremmed å tenke slik syntes jeg.

### Holth:

Det er en veldig interessant sak, hvor de gangene dette har vært i Høyesterett har det blitt veldig klart avskåret med bruksverdi. Også lukker man litt øynene for at tankegodset er at det eksproprieres for samfunnsmessig infrastruktur, så da er det ingen gevinstbetraktning. Også beveger man seg nå over i et helt privatisert rom. Hvor dette er vanskelig å se for seg som prinsipp, og da tenker jeg at det er litt interessant å sammenligne erstatningspraksisen som har vært på vannkraft. Hvor man nå har gått fra et rent hestekraftprinsipp som jeg syntes er veldig fascinerende. For jeg tror det må være et slags utslag av at erstatning for grunneier i sin tid var jo mer eller mindre null, men så lagde man et system eller prisliste som gjorde at grunneier fikk litt.

### Bergsaker:

Det er en interessant sammenligning. For skulle man erstattet fallrettigheter ut i fra samme prinsipp som vi erstatter skog. Så skulle vi bare fått erstattet litt dårligere fiske og litt mindre vann til å vanne jordet med. For du har jo ikke selv utnyttet fallet.

### Holth:

Allerede naturhestekraftmetoden ga erstatning for en omregulering for en merverdi. Også ga lovgiver 25% på toppen. Så har man fått den privatiserte kraftutbyggingen, og nå er rettspraksis mer eller mindre at hvis dette kunne vært utnyttet av grunneier selv, så skal man ha utbyggingsverdi.

Den andre parallellen er på vindmøller, som jeg nesten syntes er mer fascinerende hvor utbygger nesten aldri har prøvd seg frem med tapsprinsippet. Jeg har ikke vært borte i noen saker hvor utbygger har startet med en reguleringsplan og sagt at her skal vi ekspropriere etter tapsprinsippet. De har startet med opsjonsavtaler. Dette har nok noe med politikken å gjøre. Dette har vært kontroversielle saker fra dag én, og de har ofte outsourcet grunnervet til selskaper som Sweco etc. Slike selskaper har utbyggertankegang, og derfor har de kommet med opsjonsavtaler med andeler av bruttoproduksjon fra dag én. Dette gir en indirekte smitteeffekt, for da sier rettssystemet at det nå har blitt et marked for denne type installasjoner. Mens de på basestasjoner for mobiltelefoni ikke har gjort det, og der er det et marked. Da de begynte med GSM-basene så kostet de mellom 4000-10 000 kroner i året. Men retten har altså kommet til at dette ikke kan defineres som noe marked.

#### Bergsaker:

Der er det veldig forskjellig praktisering, jeg kan også nevne nødnettmastene. De blir jo stort sett erstattet ut i fra en engangserstatning. De båndla kanskje ett mål, og ga tilbud om omtrentlig 25 000 kroner. Fordelen for skogeier i slike saker er at han får bygd en driftsvei opp til toppen der masten ligger. Og det er mye mer verdt for skogeier enn erstatningen på 25 000 kroner.

#### Lilleeng:

Skogøkonomer og jurister har i enkelte saker veldig forskjellig syn på hva som er riktig. Hva tror dere er grunnen til det?

#### Bergsaker:

Jurister tenker jo alltid ut ifra regelverk, men regjeringsadvokaten er borte i veldig mange erstatningssaker og er veldig tøffe. Det er ikke uten grunn at der man har kommet lengst i erstatning, i forhold til vannkraft og vindmøller, er det ikke regjeringsadvokaten som er motpart. Det er en privat utbygger, som tenker litt annerledes.

### Holth:

Hvis man ser på det mest typiske hvor man sier at dette er et juridisk spørsmål, er når det gjelder kalkulasjonsrenten. Jeg mener at det egentlig er genial taktikk fra Karl Arne Utgårds tid, hvor han bevisst utnyttet seg av Høyesteretts måte å behandle prinsipielle saker på. Behandlet de først uavhengig av hverandre; behandlet først balansekvantumsprinsippet som var i vinden den gangen isolert for seg. Så syntes Høyesterett at dette var logisk, det må erstattes for den hogstadferden som virker mest påregnelig. De måtte nesten komme til en sånt resonnement til slutt. Så kjørte han kalkulasjonsrenten for seg, i en kontekst hvor Høyesterettsdommerne selv betalte rundt 14% på huslånet sitt, og hvor Ølbergsaken hadde gått rett før. Da var psykologien at det kunne ikke være mer synd på en skogeier enn på en trafikkskadd 16 åring. Det var så enkelt. Der tror jeg Høyesterett har malt seg litt inn i et hjørne. Og nå er argumentasjonen at "dette har vi tatt stilling til før" og dette har ikke noe med skogøkonomi å gjøre for dette er et juridisk spørsmål, når vi sier at den interne avkastningen i skogbruket er så lav at dette bare er tull. Men resonnementet med at renten er den samme ved personskade som ved skogerstatning er feil.

### Bergsaker:

Det som er helt feil er at i personskadesammenheng så tenker man at denne skadde personen skal ha et utkomme som er fornuftig i sin levetid, personen har ingen verdigjenstand han skal opprettholde verdien på. Derfor kan man ved en personskadesak forestille seg en amortiseringstenkning, men for skog må man også tenke verdibevaring og dette blir helt forskjellig. Jeg skjønner til en viss grad statens betraktning omkring at det ikke skal være forskjellig avkastningskrav innen de to forskjellig, men allikevel vil ikke tilnærmingen matche helt. Vi ser for så vidt at statens rentekrav går igjen i mange sammenhenger, og det er viktig for næringen også å være litt på hugget når man ser at nå senkes avkastningskravet på pensjonsfondet eller oljefondet til 3%, og si ifra at nå må også kalkulasjonsrenten også senkes tilsvarende.

### Holth:

Jeg mener at man prinsipielt burde ha en høyere rente på hogstklasse 1. Man setter noen planter i bakken, så kan de dø alle sammen før de utgjør noen inntekt. Det er et usikkert liv

frem til det er noe å høste. Og videre når man skal verdsette hogstklasse 5 burde renten vært veldig lav på grunnnet liten usikkerhet, denne skogen bare skal stå noen år før man skal hogge og har nesten bare er vindfallrisikoen igjen.

#### Bergsaker:

Strengt tatt er risikoen i vår bransje ganske lavt.

#### Lilleeng:

Hvordan ser dere for dere at en evt. liberalisering av eiendomsmarkedet vil påvirke erstatningsutmålingen for skogsareal?

#### Bergsaker:

Det som er sannsynlig ved en liberalisering av skogmarkedet i Norge vil føre til at vi får større omsetning. Da blir det lettere å tenke at en erstatning for skogeiendom kan kobles mot en gjenanskaffelsesverdi eller en gjenanskaffelsesmulighet. Man vil da også sannsynligvis få et forskjellig eiendomsmarked i Norge, jeg vil tippe at rundt de større tettstedene vil skogsverdien være høyere på grunn av markedet enn langt fra tettstedene. Det er det samme som vi ser i Sverige. Det må vi regne med at kommer til å skje i Norge også. Jeg tror ikke legalisering vil føre til at for eksempel skogprisen i Alvdal vil stige. Den vil mest sannsynlig stige rundt byer og tettsteder. Den vil i noen grad føre til en økning enkelte steder men ikke over alt.

#### Holth:

Der er det egentlig ikke noe motstrid i vederlagsloven, man skal jo ha erstatning etter høyeste verdi av bruksverdi eller salgsverdi. Det er klart at får man et noe mer fungerende eiendomsmarked med en eller annen form for dokumenterbar prisdannelse så krever ikke det noen omvending av systemet. Man legger bare da til grunn salgsverdi, det blir altså en annen måte å utmåle det på. I dag er dette litt langt frem, man skal først ha en viss økning i markedet. I Sverige har man en prisstatistikk hvor bransjen er relativt enig om at dette er markedsverdi så får man nå påslag på toppen, det er ingen dårlig løsning. Det blir en omlegging av erstatningspraksis, men ikke noe kvalitativt sprang for regelen er jo der.



### Bergsaker:

Ekspropriasjonsprisene har jo utviklet seg slik at eksproprianter har skjønnet hva prosesskostnader er. Så den typen utbygging hvor grunnverv er liten del av totalkostnaden kjører de ofte veldig sjablongmessige løsninger, med så høye tilbud at vi ikke er i stand til å regne oss frem til at de er for små. Dette fører til at de aller fleste skogeierne signerer med en gang, og sier at dette er greit. Særlig veimyndigheten er helt rå til å bruke denne metoden, og alt i alt er dette gunstig for skogeier.

Lilleeng: I enkelte saker dukker det opp gråsoner, med tvilstilfeller. Dette kan være i form av verdivurdering av jaktrett, grusforekomster i forhold til reguleringsplan etc. Finnes det en måte hvor disse kunne vært unngått?

### Bergsaker:

Et generelt påslag løser noe av det, i det minste det å akseptere at det finnes en usikkerhet med tanke på alternativ bruk, for det er særlig ved alternativ bruk at vi har opplevd slike tilfeller. Men også kunne verdiberegningen gjøres ut ifra andre prinsipper enn verdivurdering av skogproduksjon.

### Holth:

Man ser jo for eksempel at veimyndighetene og Statnett har hatt suksess med å lage seg en prisliste og si at de i dette område betaler en pris på 3 kroner kvm for virke + kubikkmeterpris, og sånn er det bare. Det er en del eksproprianter som er gode på akkurat det. Ulempen med slike sjablonger er at det er eiendommer som har spesielle forhold, hvor det bør gjøres vurderinger ut ifra det, hvor veimyndighetene og Statnett ikke alltid er like ivrige etter å høre på dette. Det var vel Statnett som begynte med dette og ga 50 øre for impediment, og det er veldig lite å krangle på.

Et tema man kunne drodlet litt på er at i personskadeerstatninger får man erstatning for skatteulempe. De får altså en egen erstatning for at de får erstatningen som en engangserstatning. Det har jeg aldri skjønnet hvorfor man ikke kan ha i ekspropriasjonssaker.

Noen får i realiteten en full virksomhetsinntekt med høy marginalsatt på erstatningen, det er jo egentlig akkurat det samme. Du får en høyere skattebelastning når du får kontantstrømmen utbetalt som engangserstatning enn du ellers ville hatt. Og det får da personskadeofferet et påslag i erstatningen for, men det får ikke ekspropriater.

Regel om at "skattemessige hensyn ikke skal tas hensyn til" fra 1930-tallet er bakgrunnen for dette. En utleier som mistet hele gården til ekspropriasjonsforhold. På den tiden hadde de progressiv skatt som gikk over 100%, men en skattebegrensningsregel på 80%. Han fikk da en skatt på 80%, og klagde dette inn til Høyesterett men fikk ikke medhold siden de ikke kunne vurdere individuelle skattehensyn i så måte. I forbindelse med barskogvern på 80-tallet hadde vi en tiårsregel, som gjorde at erstatningen ble skattefri for de aller fleste ekspropriatene. Da sa skogbruket at skatt ikke hører hjemme i denne typen betraktninger, det er derfor dette aldri har blitt noe tema siden det ikke er noe rettspraksis for det. Men det er ikke mer rimelig av den grunn. Særlig når du får det tosidig at vern etter én lov er skattefritatt mens etter en annen lov får man progressiv skatt, det er på en måte urettferdig. Nå får de sannsynligvis kapitalskatt etter enkeltmannsforetak vil jeg tro.

#### Bergsaker:

Det er motstridig at skatt ikke skal telle med, vi får for eksempel skogkulturkostnader litt midt i fleisen. Skal vi da ta hensyn til statsbidrag og skattefordel på skogfond? Statsbidrag får man nok ganske enkelt aksept for. Skattefordelen er det nok litt vanskeligere å få aksept for, særlig når den i seg selv er skattefri.

Hvordan håndtere skogkulturen er også interessant. Staten betrakter alle kostnader som får skogen oppe å stå som driftskostnader, de kan prakke på deg høyere skogkulturkostnader enn nødvendig. Dette er en strategi i rettssystemet, hvor det er lovpålagt med foryngelse, men ikke planting. Alt dette henger sammen med renten.

Intervju med advokat Mageli  
Hamar 28. april 2017

Lilleeng:

Hva vil du si at er hovedutfordringen ved verdivurdering av skog i ekspropriasjonssaker?

Mageli:

Det er mange utfordringer. Rettslig sett består utfordringen i å avgjøre hva som er påregnelig avvirkning, altså finne avvirkningsprofilen dersom vi tenker oss inngrepet bort. Hva som vil være en påregnelig bruk, er et rettslig spørsmål. Dette er den ene utfordringen. I tillegg kommer selvfølgelig kostnadsspørsmålet og inntektssiden. Dette dreier seg om fastsettelsen av nettoinntekten som må kapitaliseres med en rentesats. Størrelsen på kapitaliseringsrenta var et stridstema frem til vi fikk en avklaring gjennom skytefeltsaken i Høyesterett i 2008. En ytterligere avklaring fikk vi 2014 da kapitaliseringsrenten ble satt ned fra 5% til 4%.

Lilleeng:

Gir dagens praksis med en generell kapitaliseringsrente et rettferdig resultat for erstatning av skog?

Mageli:

Ja, jeg mener det. Fastsettelsen av kapitaliseringsrenten er først og fremst et rettslig og ikke et økonomisk spørsmål. Skogbruket vil vel hevde at for å få full erstatning, må kapitaliseringsrenten gjenspeile avkastningskravet. Det er relativt lavt i skogbruket og ligger på rundt 2-2,5%, litt avhengig av hvem du spør. Skogbrukerne hevder at for å oppnå full erstatning, må kapitaliseringsrenten vi bruker i dag settes ned til 2-2,5%. Fastsettelsen av kapitaliseringsrentas størrelse må sees i sammenheng med det vi kaller grunneiers tilpasningsplikt. Man får ubetalt erstatningen som et engangsbeløp, i stedet for den inntekt som ville ha kommet gjennom en årlig avvirkning. Da er en skogeier forpliktet til å investere erstatningsbeløpet på en slik måte at han skal kunne motta samme inntektsstrømmen hvert eneste år fremover. Jeg synes at i diskusjonen om kapitaliseringsrentens størrelse, så har skogbruket i alt for liten grad sett hen til det som er en klar tapsbegrensningsplikt, nemlig at

man har plikt til å tilpasse seg inngrepet og herunder investere beløpet for å kunne begrense det økonomiske tapet. Mitt svar er derfor helt klart ja, skogeier får full erstatning.

Lilleeng:

Burde renten fastsettes i forskrift for å lettere kunne forandre den?

Mageli:

Ja, den burde ha vært fastsatt i en forskrift. Høyesterett har tatt til orde for dette flere ganger

Lilleeng:

Hva mener du om dagens skattesystem ved erstatning? Hvor erstatning ved personskade gir skattefordel, erstatning etter naturmangfoldloven gir skattefritak, mens erstatning ved ekspropriasjon kun gir skattefritak dersom ekspropriert kjøper tilsvarende objekt innen 3 år.

Mageli:

Dette er et politisk spørsmål om reglene er hensiktsmessige eller om de ivaretar de hensyn de er ment å skulle fange opp. Her finnes det ulike synspunkter. Jeg er tilhenger av et regelverk som er lett å forholde seg til, forutsigbarhet mener jeg er veldig viktig i regelverket. Forutsigbarhet vil ofte innebære at vi må ha skarpt tilskårne regler som er enkle å praktisere. Samtidig vil enkelte da oppleve å få urimelige resultater. Hvordan man skal foreta en avveining mellom det som er ønske om forutsigbarhet knyttet opp til konkret rimelighet er et vanskelig spørsmål. Dette er mer et spørsmål av politisk art en av rettslig art.

Lilleeng:

I Sverige innførte de i 2010 regler om generelt påslag, dette finnes også i andre land for eksempel enkelte stater i USA. Kan det tenkes at dette også blir en realitet i Norge? Fordeler/ulemper med en slik regel?

Mageli:

Jeg har ingen problemer med å se at dette er et spørsmål som i større grad vil kunne tvinge seg frem. Det er et grunnleggende ekspropriasjonsrettslig prinsipp at ekspropriantens gevinst eller

fordel ved ekspropriasjonen er ikke noe som eksproprianten kan kreve en andel av. Grunneier har krav på å få erstattet sitt individuelle økonomiske tap, hvorvidt eksproprianten vil ha en stor nytte eller fordel av tiltaket spiller ingen rolle for fastsettelsen av erstatningen. Det er ikke vanskelig å se at enkelte vil mene at de bør ha en andel av en slik gevinst. Dette ut i fra en tankegang om at hvis det ikke hadde vært adgang til å foreta en ekspropriasjon, ville det offentlige/eksproprianten betale mer for godet enn hva man vil være nødt til å gjøre gjennom ekspropriasjonen. Jeg syntes at det er et greit prinsipp å skulle forholde seg til tapsprinsippet, hvor grunneier/eksproprianten har krav på å få erstattet sitt individuelle økonomiske tap. Dette skaper en oversiktighet, en forutsigbarhet og en enkel praktisering av reglene. Partene vet hva de har å forholde seg til.

Lilleeng:

Hva med tilfeller hvor ekspropriant kan få store inntekter som følge av ekspropriasjonen, for eksempel ved utbygging av kraftlinjer etc.?

Mageli:

Dette er igjen et spørsmål om politisk syn, hvordan man ønsker at regelverket skal utformes. Ønsker man at det skal utmåles erstatning pluss 25% slik tilfellet er innenfor fastsettelse av fallrettigheter, eller ønsker man å fastholde prinsippet om at grunneier skal ha erstattet sitt økonomiske tap og da verken mer eller mindre. Jeg vet at diskusjonen er i ferd med å nå oss, eller har allerede nådd oss i særlig grad gjennom professor ved UiO Geir Stenseth som har skrevet om disse spørsmålene. Han er den fremste rettsteoretikeren i Norge som har begynt å engasjere seg i denne problematikken.

Lilleeng:

Hva tror du at vil bli konsekvensen av et liberalisert eiendomsmarked i Norge? Vil dette gjøre erstatningsutmålingen enklere?

Mageli:

Om det ikke blir enklere så vil det bli dyrere. Ikke nødvendigvis enklere fordi de rettslige prinsippene vil stå ved lag. Det vil allikevel åpenbart påvirke erstatningsfastsettelsen, for

tidligere har det vært slik at ved delekspropriasjon av skog har erstatningen blitt fastsatt gjennom en bruksverdibetraktning. Når man får en økning i markedsprisen, er det lett å se at grunneierne vil falle tilbake på kravet om fastsettelsen av erstatning etter differanseprinsippet. Det går ut på at man ser på markedsverdien av skogeiendommen før inngrepet og markedsverdien av eiendommen etter inngrepet. Denne differansen har grunneier krav på å få erstattet. Når markedsverdien stiger, vil erstatningen fastsatt etter differanseprinsippet fort bli høyere enn en erstatning basert på utmålingen etter bruksverdiprinsippet. Slik vil man få en stigning i ekspropriasjonserstatningen.

Høyesterett har tidligere uttalt at differanseprinsippet bare kunne anvendes der hvor biten som blir ekspropriert ikke hadde en selvstendig salgsverdi eller omsetningsverdi. Dette er ikke lenger gjeldende rett, Høyesterett har utvidet prinsippet slik at det kan anvendes overalt. Det kan anvendes selv der hvor det arealet som erverves vil ha en selvstendig omsetningsverdi, gitt at det ville blitt gitt delingstillatelse. Det kan derfor anvendes generelt. Ved skog vil jeg tro at man vil få en høyere verdi basert på utmåling etter differanseprinsippet, enn utmåling etter bruksverdiprinsippet. Omsetningsverdien slik sett vil være høyere enn bruksverdien for det samme arealet.

Lilleeng:

Tror du at denne liberaliseringen vil bli en realitet?

Mageli:

Ja, det tror jeg absolutt. Når det skal utmåles erstatning etter differanseprinsippet, er det ikke slik at det må vurderes om det vil blitt gitt delingstillatelse. Hva var verdien av eiendommen før inngrepet mot verdien etter inngrepet. Riktignok må man gjøre noen tankeøvelser, man må legge inn noen forutsetninger. Men jeg tror at anvendelsen av differanseprinsippet etter hvert vil kunne gi vesentlig høyere erstatninger enn etter den tradisjonelle metoden hvor man utmåler erstatning basert på bruksverdi.

Lilleeng:

Vil du si at erstatning er rettferdig sånn praksisen er i dag? Eller finnes det punkter som burde vært forandret?

Mageli:

Jeg syntes at vi har et velfungerende lovverk på området, og at vi fanger opp det som jeg mener er viktig i ekspropriasjonsretten, nemlig at grunneier skal ha erstattet sitt individuelle økonomiske tap. Det er også en del likhetspunkter mellom fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon og fastsettelse av erstatning ved personskade. Et eksempel på dette er kapitaliseringsrenten som vi har operert med, som først lå på 5%. Denne renten har tatt mønster etter fremgangsmåten man har benyttet seg av ved fastsettelsen av erstatning på personskadeområdet. Innenfor personskade er det et helt grunnleggende prinsipp at man skal ha erstattet sitt individuelle økonomiske tap, hvor man prøver å gjøre seg opp en noen lunde sikker formening hvordan inntektsutvikling ville ha vært om man ikke var blitt rammet av en ulykke eller en hendelse knyttet til alder, utdanning, kompetanse, forutsetninger. Innenfor ekspropriasjonsretten er det de samme tankeøvelsene som gjøres, hvor man stiller seg spørsmålet om hvordan utviklingen ville ha vært dersom inngrepet ikke hadde kommet. Det er dette som kaller påregnelighetsvurdering.

## Intervju med Lantmäteriet

Ås 7. april 2017

V/Gunnar Rutegård. Intervju over skype

### Lilleeng:

Dere bruker som regel markedsverdi ved erstatningsutmåling av eiendommer. Vil du si at denne verdivurderingsmetoden gir en riktig erstatningsutmåling?

### Rutegård:

Nå kommer det an på, for det jeg og mine kollegaer driver med er inngrepserstatning (intrångsersättning) i skogsmark. Dette kan være ekspropriasjon eller erverv ved bygging av infrastruktur. Enten ledningsnett, veier eller jernbane i skogsmark. For det har vi utviklet en norm, *skogsnormen* ut i fra en tidligere norm som er oppdatert akkurat for denne typen verdivurdering.

Om markedsverdi er riktig, kommer an på situasjonen for konseptet er en forenkling. Situasjonene kan se ganske ulike ut, ut ifra hva slags inngrep det er snakk om og hvor stor del av eiendommen som blir påvirket. Om det er et lite inngrep på en stor eiendom, et stort inngrep på en stor eiendom eller et stort inngrep på en liten eiendom. Det påvirker ikke bare verdien i seg selv, men da kan man også snakke om marginalverdi av saken. For selv om man deler av kun en liten del av eiendommen kan det gi store påvirkninger for resten av eiendommen. Det påvirker også hvor bra eiendommen er. For det er ikke nødvendigvis kun selve skogproduksjonen som påvirkes, det finnes også andre verdier som kanskje har blitt viktigere med tiden. Dette er for eksempel jaktverdier, hvor enkelte områder på eiendommer betyr mer enn andre. Det kan også være andre verdier som blir påvirket i større eller mindre grad, alt ettersom hvor omfattende inngrepet er. Det kommer derfor litt an på, jeg vil nok si at vi jevnt over kommer i mål, men i blant får vi jo kritikk at vi ikke når opp. Jeg tror ikke at dette først og fremst gjelder fremtidige skogproduksjonen, som når man vurderer markverd. Verdien på skogeiendommer har steget mye etter 1990, hvor det har skjedd en stor økning som ikke motsvarer seg for eksempel av virkeprisen, altså skogens avkastning. Det er andre verdier som har steget mye, hvor det går mye på følelsen av å eie skog osv. Det er også flere som gjerne vil



kjøpe skog, og plassere penger i skog. Den verdien kan man se på litt forskjellige måter, jeg og mine kollegaer pleier å si at det er en større del av grunnen (marken). Da mener jeg ikke bare grunnen som et produksjonsmiddel men også med andre verdier. Man kan altså skille mellom skogtreet og grunnen, og en større del av verdien er på grunnen. Vi merker det at man betaler for ganske mye for selv en liten skog mange ganger, og det er jo fordi man vil få tilgang til grunnen.

*Det* kan være et problem ved inngrep å erstatte dette fullt ut med en ganske statisk modell og avklare erstatningen med såpass høy grunnverdier. Dette gjelder i alle fall visse deler av Sverige, da særlig sør i landet med gode boniteter, og rundt byer og tettsteder.

Lilleeng:

Tror du dette er en direkte konsekvens av liberaliseringen av eiendomsmarkedet som ble gjort med endringer i *jordförvärvslagen*?

Rutegård:

Ja, det vil jeg si. Jeg kjenner ikke eksakt historien, men helt til på slutten av 80-tallet var det markedet veldig styrt. Det var *jordförvärvslagen*, som gikk ut på at skog og landbrukseiendommer først og fremst skulle bli solgt til bønder, som holdt prisene på et lavt nivå. Når man regner avkastningen i prosent var disse veldig høye, etter som loven begrenset hvem som fikk kjøpe, og styrte prisnivået. Rundt 1990 ble denne loven liberalisert, dette åpnet opp for at hvem som helst i prinsippet kunne kjøpe slike eiendommer i store deler av landet, og selv at utenlandske kjøpere kommer inn. Vi har derimot fortsatt *glesbygder*, som ligger under noen restriksjoner på dette.

I en kombinasjon med forandringer i markedet, for det har blitt lettere å få lån og finansiere kjøp. Rundt år 2000 skjedde det mye på aksjebørsene som førte til at man kunne investere en hel del penger i skog, så det er naturligvis flere faktorer som spiller inn. Jeg tror det begynte med liberaliseringen av eiendomsmarkedet, men også at andre faktorer som en sterkere økonomi førte til at man fikk helt andre kjøpere på skogeiendommer enn vi hadde hatt tidligere. Også selskaper kom på banen, som hadde opparbeidet kapital i helt andre næringer.

Lilleeng:

Var folk redde for hvem som kom til å kjøpe skogeiendommene etter denne liberaliseringen?

Rutegård:

Ja, det har helt klart vært en hel del slike diskusjoner. Det var vel for en 10-12 år siden at det var en skikkelig debatt om folk som kjøpte skog og kanskje ikke engang bodde i nærheten, avvirket og solgte eiendommen da med gevinst. Man kunne selge skoggrunn som var avvirket til en svært hyggelig pris. Det var en stor diskusjon, men den ble blåst opp til noe større enn hva den egentlig var. Men det var mye følelser, så man fulgte opp med et krav om at man må bosette seg i området en viss tid, altså en boplikt på eiendommen.

Lilleeng:

Dette er interessant, for det er en diskusjon som pågår i Norge i dag, altså liberalisering av eiendomsmarkedet.

Rutegård:

Ja, reglene er jo mye strengere i Norge. Vi har faktisk en del nordmenn som kommer til Sverige og kjøper eiendom, først og fremst i Värmland. Dette fordi det er lettere å kjøpe i Sverige enn i Norge.

Hva driver diskusjonen i Norge?

Lilleeng:

Først og fremst er det vel mange som sitter på eiendommer de for eksempel har arvet, de ønsker ikke å selge på grunn av lave priser, men heller ikke noen interesse av å drive skogen. Det er også vanskelig å få kjøpt skog på grunn av konsesjonsreglene.

Rutegård:

Slikt forekommer også i Sverige, største parten av jordskifte skjer innen familien. Så det er et problem her også. Et annet problem som gjerne følger er at det gjerne blir flere deleiere på samme eiendom, flere søsken etc. som har vansker med å samarbeid og da blir det lett inaktivt. Men ettersom det har blitt lettere å selge skogeiendommer, ser vi at flere velger å gjøre det om samarbeidet ikke fungerer.

#### Lilleeng:

Hvordan foregår erstatningsutmåling ved lösöreerstatning etter skogsnormen rent praktisk?

Har kapitaliseringsrenten mye å si for erstatningsutmålingen?

#### Rutegård:

Interessant spørsmål, vi funderer en hel del på det for øyeblikket. Både ja og nei. Når vi tok frem skogsnormen av 2009, så ble en referansegruppe bestemt, også med tall fra utlandet for å få et bredt utvalg som mulig. Da ble det bestemt at denne skulle basere seg på en rentefot på 3,5%. Samtidig er typträd for nivået på erstatningen. Normen i seg selv er et statistisk tabellverk. Vi regner ut priser for typträd, dette fantes også i en tidligere norm. Man går ut i fra to ulike dimensjoner, et tre som er 30 cm i diameter og et tre som er 20 cm i diameter. Videre regner man ut nettoverdien for det respektive treet ut ifra dimensjonen. Altså verdien som bygger på virkeprisen, for så å trekke i fra avvirkningskostnader. Slik får man en priskurve, på den måten får man et referansenivå på hvor grove trærne er. Dette er en viktig del av verdivurderingen. Videre multipliserer man med grunnverdien/det statiske tabellverket med typträdsprisen for å komme frem til et rimelig og rettferdig nivå. Typträdprisen er derfor på noen måter viktigere enn prosentnivået på kapitaliseringsrenten som brukes.

Likevel jobber vi nå med spørsmålet om å senke kapitaliseringsrenten, vi arbeider derfor med å regne om tabellverket basert på en rente på 3,0% i stedet for 3,5%. Dette er fordi vi syntes det begynner å bli vanskelig få tilstrekkelig høye nivåer på erstatningen slik at den tilsvarer markedsverdien. Det begynner å bli vanskelig med de typträdpriser vi har i dag, vi må derfor sette opp typträdsprisen såpass mye at det ikke virker realistisk. Det skal ha en kobling med hva man faktisk får ut som netto. Derfor har vi i disse dager sendt ut et forslag om et nytt tabellverk som bygger på en kapitaliseringsrente på 3,0%. Det høres ut som en liten forandring, men det

utgjør mye i praksis på nivåene. Vi får se hvordan det går, det har blitt testet en del innenfor Lantmäteriet og det har gått bra. Vi har nå sendt ut til et stort antall eksterne aktører som ikke tvungne til å anvende skogsnormen men som likevel bruker den en hel del, som ressurs og referansenivå.

Lilleeng:

Har Lantmäteriet mulighet til helt selv å bestemme nivået på kapitaliseringsrenten?

Rutegård:

Ja, det kan vi. Normen er egentlig for egne verdivurderinger innen Lantmäteriet, enten ved ekspropriasjon eller ved en officialvärdering hvor partene ikke har blitt enige. Dette er innen Lantmäteriets egen virksomhet. Men ettersom det også brukes mye utenfor Lantmäteriet, er det også viktig å få med eksterne aktører. I mange saker verdivurderes det ikke av Lantmäteriet, det gjøres vanligvis av kraftbolaget eller trafikverket etc. Når de selv ordner saken havner de vanligvis på et høyere erstatningsnivå enn om Lantmäteriet skulle gjøre en verdivurdering. De ligger ofte høyere slik at det skal gå smidig. Kommer man derimot ikke over ens i saken så kan Lantmäteriet komme inn og gjøre en vurdering. Så vi kan i prinsippet bestemme nivået på kapitaliseringsrenten selv, men vi vil gjerne ha med eksterne aktører og oppnå konsensus om nivået.

Lilleeng:

Det er interessant at dere har muligheten til dette. I Norge praktiserer vi en generell kapitaliseringsrente med nivå på 4%.

Rutegård:

Det er høyt. Særlig hvis man ønsker å gå mer mot markedsnivå ved erstatning.

Men det er også viktig å huske på at denne renten først og fremst blir brukt innenfor Lantmäteriet. Dersom det for eksempel skal bygges ut et vannfall kan aktøren selv bestemme nivået på renten, og som sagt tidligere legger gjerne disse på litt ekstra slik at det skal gå raskt og smidig.

Lilleeng:

Hvordan bestemmer dere prisen på typtråd i praksis?

Rutegård:

Vi samler opp virkesprislister, fra de fire store skogeierforeningene; Södra, Mellanskog, Norrskog og Norra Skogägarna. Vi går ut i fra disse listene og regner ut snittpriser i forhold til seks ulike områder i landet, ut i fra hvor mye de betaler i de forskjellige områdene. Videre tar vi hensyn til kostnader for avvirkning ved en verdivurderingsmodell for skog og skogseiendommer. Typtrådsprisene bygger derfor på disse prislister og avvirkningskostnadene, vi har mulighet ved beregning å justere typtrådsprisen noe slik at den samsvarer med prisnivået på skogseiendommer. Vi legger frem en kostnadsrapport med jevne mellom som vi har samlet inn ulike selskaper, for å se på hvor mye det faktisk koster å avvirke en skog i ulike deler av landet.

Lilleeng:

Er det noe minstekrav på størrelsen på en skogseiendom?

Rutegård:

Den skal være bærekraftig, dette kommer frem av *fastighetsbildningslagen*. Det kommer an på, det finnes en gammel dom om at det skal være en viss produksjonskapasitet. Jeg tror det er rundt 200-250 m<sup>3</sup> per år som skal produseres som minstekrav i følge dommen. Det vil utgjøre en forskjell i hvor stor eiendom dette tilsvarer ut ifra hvor god boniteten er i området. Normal vil det da kreves mye større eiendommer i Nord-Sverige enn det vil lengre sør i landet. Jeg vet denne dommen har blitt brukt en del i slike saker, men dette spørsmålet har vært diskutert en hel del. Vi har nå en doktorgradsstipendiat hos Lantmäteriet som ser på akkurat dette, om det skal bli lettere å fradele eiendom i Sverige. Det ligger vel litt i tiden dette med å liberalisere, men akkurat nå det er bare undersøkt som en doktoravhandling.

Lilleeng:

Bruksomlegging er vanskelig å få erstattet med mindre disse er veldig godt dokumentert i Norge, hvordan er dette i Sverige? Eksempler på dette kan være grus, tomter etc.

Rutegård:

I slike saker er det markeder som spiller inn, vi kaller dette for forventningsverdi. Det kommer også an på om dette finnes i reguleringsplanen eller ikke. Men det er klart større interesse for eiendommer som ligger slik til at det er sannsynlig med utbygging som nå er skogsmark. Ligger det nære et tettsted som ekspanderer, vil slike eiendommer gå for mer enn andre i mer rurale strøk. Og det er planlagt at det skal bygges i det området er det tydelig at verdien på grunnen vil stige. Det som er litt vanskelig når man skal vurdere skogsmark er at det kan finnes en forventningsverdi som påvirker.

Lilleeng:

Har rettsvesenet mulighet til å utmåle erstatningen ved ekspropriasjon?

Rutegård:

Det kommer an på. Ved utbygging av infrastruktur, for eksempel kratlinjeutbygging, veiutbygging etc. så kan man gå ut ifra skogsnormen men vurderer erstatningen høyere og ikke kommer overens. Da kan Lantmäteriet komme inn og vurdere, og dette er tvunget/besluttende myndighet. Lantmäteriet har slik sett siste ordet i saken.

Det er litt ulikt i forskjellige situasjoner, og man ønsker gjerne å komme overens frivillig. Det gjør man også i det fleste saker. Lykkes man ikke, blir det en officialvärdering. Det er ikke ofte slike saker havner i domstolene.

Lilleeng:

Vil du si at verdivurderingen i dag er rettferdig for grunneier?

Rutegård:

Det kommer an på hvem du spør. Vi etterstrever det, det kanskje et politisk spørsmål. For en 30-40 år tilbake styrte staten mer av infrastrukturbyggingen, da var vel hovedvekten lagt mer

på utbygging og mindre på eierinteresser. I forhold til hva jeg har oppfattet, har det gått mer mot at man hører mer på eierinteresser. Dette på tross av at man har hatt forskjellige regjeringer med forskjellig syn. Litt i ånden av dette er innføringen av 25%-regelen, og at man blir tvunget til å avstå grunn så legger man på litt ekstra akkurat på grunn av dette tvangsprinsippet. Dette har kommet de i løpet av de siste årene, det har vel blitt mer og mer viktig at det er så rettferdig som mulig. I blant kan man gi for mye, i andre saker kan man kanskje gi litt for lite ut ifra ulike situasjoner på ulike eiendommer.

Vi har også ulike deler i erstatningen, vi har vært inne på markverdi og erstatning for tidlig avvirkning. I tillegg har vi også erstatning for storm- og tørkeskader, her erstatter vi for risikoen for at treet skal blåse over ens eller dø av andre årsaker som følge av inngrepet. Den delen av erstatningen ble forhøyet en god del ved innføring av skogsnormen av 2009. Den har nok bidratt til erstatningen mange ganger kan bli ganske hyggelig. Det er også dette som er grunnen til at vi nå diskuterer å senke renten, fordi den i dag gir for en lav verdi.

I blant får vi innspill fra organisasjoner, som gjerne ønsker å forhøye nivåene. Også har man aktørene som skal utbetale erstatningene som ønsker det motsatte. Men vi prøver å ta innspillene til etterretning.

#### Lilleeng:

Erstatning for jaktrett kan man si at er et spesielt hensyn. Finnes det andre slike hensyn dere gir erstatning for?

#### Rutegård:

Jaktrett som egentlig inngår som en del av erstatningen. Kanskje ikke direkte, men skogen brukes på en annen måte i dag enn tidligere. Den har andre verdier enn kun som tømmerproduksjon. Slik har grunnen fått en annen verdi, vi har derfor hevet nivåene på grunnverdien/markverdien. Også dette med å tilpasse renten.

Hans Fredrik Hoen  
Institutt for naturforvaltning Norges miljø- og biovitenskapelige universitet  
Postboks 5003  
1432 ÅS

Vår dato: 04.04.2017

Vår ref: 53433 / 3 / BGH

Deres dato:

Deres ref:

## TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 06.03.2017. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>53433</i>	<i>Forskjellige erstatningsprinsipper ved ekspropriasjon i Norge og Sverige</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Hans Fredrik Hoen</i>
<i>Student</i>	<i>Nina Therese Lilleeng</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, [http://www.nsd.uib.no/personvernombud/meld\\_prosjekt/meld\\_endringer.html](http://www.nsd.uib.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html). Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 15.05.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Kjersti Haugstvedt

Belinda Gloppen Helle

Kontaktperson: Belinda Gloppen Helle tlf: 55 58 28 74

*Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.*







Norges miljø- og biovitenskapelig universitet  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway