

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep.  
0030 Oslo

postmottak@lmd.dep.no

07. August 2024

Vår ref.: KJ/AAR

Deres ref.: 24/759

## Høringssvar: Forslag til lov om endringer i konsesjonsloven

Vi viser til høringsnotatet om forslag til endringer i konsesjonsloven, spesielt med henblikk på priskontroll på skog og forbudsreglene mot videresalg til konsesjonsfritatt krets hvor konsesjonssøker ikke får innvilget konsesjon. Vi ønsker med dette å gi våre innspill til de foreslåtte endringene.

### Dagens rettstilstand – ikke priskontroll på skogeiendommer

I juni 2017 vedtok Stortinget flere endringer i lovverket som regulerer omsetningen av fast eiendom i landbruket. Det ble blant annet vedtatt at det ikke lenger skulle gjennomføres priskontroll på skogeiendommer i Norge. Endringen trådte i kraft 1. juli 2017. Endringen førte til at omtrent 25 400 eiendommer ble fritatt for priskontroll jfr. Prop. 92 L (2016-2017).

Hovedformålet med endringen var å rasjonalisere eiendoms- og bruksstrukturen i landbruket ved å stimulere til økt omsetning av skogeiendommer. Man visste at markedet var interessert i å betale mer enn det priskontrollen la til rette for. Priskontrollen fungerte på den tiden prisdempende, noe som resulterte i at mange avvendet eventuelle salg.

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

### Forslag om gjeninnføring av priskontroll på skogeiendommer

I høringsnotatet *Forslag til lov om endringer i konsesjonsloven* ønsker man å gjeninnføre priskontroll på skogeiendommer, syv år etter at man tok den bort.

Bakgrunnen for gjeninnføringsforslaget er mål i Hurdalsplattformen om at ressursene forblir lokalt og nasjonalt eid – forvaltet i et langsiktig perspektiv. Man ønsker rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og at det er et nasjonalt mål og god erfaring med, at lokalt eierskap er til det beste for landbruket. Ifølge høringsnotatet er dette ikke forenlig med at prisen på en landbrukseiendom er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted.

**NORSKOG mener gjeninnføring av priskontrollen på skogeiendommer er kontraproduktivt for næringen og verdikjeden.**

- Den opphevede priskontroll på skogeiendommer har ikke synlige negative effekter og det mangler nødvendige begrunnelser for forslaget
- Forslaget løser ikke de utfordringer regjeringen mener skal løses
- Snarere tvert imot er forslaget kontraproduktivt for et aktivt skogbruk
- En slik reverseringspolitikk gir negative konsekvenser

**Gjeninnføring av priskontroll på skogeiendommer vil:**

- Gi negativ konsekvens for eiendomsstruktur og effekter på utviklingsmuligheter
- Stenge for nødvendig utvikling i verdikjeden skog og tre
- Skape liten sikkerhet for råvaretilgang i verdikjeden
- Hemme positiv bruksrasjonalisering
- Gi negative konsekvenser som følge av at regulerte priser ikke gjenspeiler faktisk verdi
- Hindre økt andel aktive eierskap, herunder;
- Kunne medføre økt gjennomsnittsalder på grunneiere av skogeiendommer
- Redusere salg av skogeiendommer (stimulerer ikke til økt omsetning av skog, og hyppige lovendringer resulterer i avventende marked)
- Hindre skogbruket i å operere rasjonelt i et internasjonalt marked med full konkurranse
- Redusere nåværende eiendomsverdi

**I det følgende vil vi diskutere hvorfor vi påstår ovennevnte.**

**Behov for stabile og gode rammevilkår i hele verdikjeden**

NORSKOG er opptatt av at vår næring gis rammevilkår som i større grad enn i dag skaper et marked for omsetning av skogeiendommer hvor de som satser på å utvikle sitt ressursgrunnlag får muligheten til det. Vi må også understreke behovet for å sette endringer i konsesjonsloven i en større sammenheng, der utvikling av verdikjeden skog og tre er politisk høyt prioritert. Det er derfor synd at regjeringen ønsker å gjeninnføre en priskontroll hvor man

ikke kan dokumentere at fravær av priskontroll har hatt negative effekter. Slike uhensiktsmessige og ugrunnede regelendringer medfører uforutsigbarhet og kan medføre en stagnering for omsetning av skogeiendommer foruten økt gjennomsnittsalderen på skogeieren – en særdeles uønsket utvikling.

Næringen må gis rammevilkår som gjør det lønnsomt å investere i både skogeiendommer og skogsindustri slik at vi beholder verdiskapingen i Norge. Et høyt og stabilt avvirkningsnivå skaper sikkerhet for råvaretilgang og er en forutsetning for etablering av ny industri samt for å beholde den industrien vi allerede har. Konesjonsloven er en del av de rammene som påvirker avvirkning og investering i ny skog, og må vurderes i sammenheng med de utfordringene som verdikjeden skog og tre totalt sett står overfor, samt det vekstpotensial som angis i SKOG22.

Behovet for en fremtidsrettet verdikjede forutsetter tilpassede rammevilkår. I Norge er det særlig råvareleddet som er minst tilpasset, og må derfor bli minst like effektivt som primærleddet i de landene vi møter i konkurranse for å sikre en konkurransedyktig verdikjede.

### **Salg av eiendommer som aktivitetsfremmer**

En samlet verdikjede uttalte i forbindelse med strategiprosessen SKOG22<sup>1</sup> at det er viktig å «Stimulere til et mer dynamisk marked for skogeiendommer ved å oppheve priskontrollen ved kjøp av skog». Videre uttaler verdikjeden i SKOG22 at

*«Det er viktig med aktive og bevisste skogeiere. Det bør derfor være et mål å få et mer dynamisk eiendomsmarked som stimulerer til økt omsetning av skog, slik at ikke minst passive skogeiere velger å selge skogen til aktive skogeiere som ønsker å utvide sin næringsvirksomhet og derved forvalte det samlede skogareal på en mer bærekraftig måte. Salg av eiendommer vil normalt virke aktivitetsfremmende, samtidig som et fungerende marked vil bevisstgjøre eierne på hvilke verdier som forvaltes».*

### **Et samfunn i endring**

Den markedsmessige og teknologiske utviklingen i skogbruket har regelrett løpt fra eiendomsstrukturen. Tatt i betraktning at verdien av tømmeret normalt øker 10-12 ganger gjennom verdikjeden fra skogen til sluttforbrukeren er det samfunnsmessig påkrevet at forutsetningene for produksjon og verdiskaping blir prioritert. Landets økonomiske situasjon og forventede utvikling gjør det irrasjonelt å opprettholde et system som hemmer vekst og verdiskaping i grønn sektor. Dette særlig med tanke på at landets samlede trekapital er rekordstor og at akkumulert tilvekst heretter er nedadgående. Behovet for en rasjonell eiendomsstruktur er ikke en utfordring for næringen alene, men i langt større grad for samfunnets mulighet til å utvikle en lønnsom grønn verdikjede basert på en fornybar norsk

---

1

ressurs. SKOG22 anslår at skog- og trenæringen har potensiale til å øke omsetningen fra 43 mrd. i 2012 til 180 mrd. innen 2045.

### **Eiendomsstruktur som sikrer forutsigbare og stabile råvareleveranser**

For mange skogeiere betyr skogen lite økonomisk, og dette leder i mange tilfeller til passive eierskap. Eiendommer med relativt sett lave økonomiske utbytter vil påvirke eiers interesse for avvirkning og investering, samt interessen for å tilegne seg kunnskap knyttet til det å forvalte en skogeiendom. Avvirkningsnivået i Norge er lavt, og ligger under nyttbar tilvekst. En avregulering av de lovgitte rammene som påvirker salg og kjøp av skogeiendom, slik som prisregulering, boplikt og organisasjonsform, vil kunne gi bevegelse i riktig retning ved å bevirke at eiendomsstrukturen blir mer i tråd med det som er nødvendig for å sikre opprettholdt avvirkning og dermed mer forutsigbare og stabile råvareleveranser til industrien. Dette kan igjen stimulere investeringslysten i ny fremtidsrettet trebasert industri.

### **Fragmentert eiendomsstruktur (mange små eiendommer) gir høyere kostnader**

Det er ubestridt at hyppige flyttinger av tungt utstyr mellom små drifter på små eiendommer øker kostnadene.

En fragmentert eiendomsstruktur er også til hinder for utbygging av blant annet effektivt skogsbilveinett. Dette hemmer logistikken i skogen og fører til høyere kostnader enn nødvendig for tilnærmet alle inngrep som er nødvendig for å opprettholde aktivitet, fra planting til avvirkning. Konsekvensen av disse forholdene er økte råvarekostnader for industrien og dermed svekket konkurranseevne. I et fritt marked vil man kunne drive skogbruk på fragmenterte eiendommer, men samtidig bruksrasjonalisere til større driftsenheter der det er mer hensiktsmessig.

### **Konsesjonslovsregler begrenser nødvendig utvikling av eiendomsstruktur**

Konsesjonsloven er slik NORSKOG ser det, et hinder for markedets ønskede omsetningsmuligheter for skogeiendommer. Deler av lovens innhold begrenser en helt nødvendig utvikling av eiendomsstrukturen, og med denne typen statlige skranker blir skogbruket avskåret fra å tilpasse seg den økonomiske og teknologiske utviklingen som tilstrebes i andre næringer.

### **Jordbruket kan tilpasse seg fragmentert eiendomsstruktur. Skogbruket kan ikke**

Eiendomsstrukturen er en utfordring for så vel skogbruket som jordbruket i Norge. Jordbruket kan på sin side kompensere for ulempen ved små eiendommer med å leie til ekstra arealer slik at den enkelte driver kan oppnå et tilfredsstillende arealgrunnlag og velge hensiktsmessige driftsløsninger. Skogbruket har i praksis ikke denne muligheten og arealene må skifte eier for at det skal kunne utvikles mer robuste skogenheter. Følgelig er reguleringer som hemmer muligheten for kjøp av tilleggsarealer et helt annet og vesentlig større problem for skogbruket enn for jordbruket.

## **Skogbruk og jordbruk – helt ulike markedsmessige vilkår**

Skogbruk og jordbruk drives under helt forskjellige markedsmessige vilkår. Skogbruket henter sine inntekter i et internasjonalt marked i full konkurranse, mens jordbruket er en skjermet næring hvor tilskudd og sterkt tollvern har avgjørende betydning for lønnsomheten. Begge næringer sorterer under landbruksbegrepet, men rammevilkårene er helt forskjellige. Dette bør tilsi ulike regler for hhv. skog- og jordeiendommer, også når det gjelder konsesjonslovgivning.

## **Prisregulering – prisene gjenspeiler ikke faktisk verdi**

Prisreguleringsadgangen i konsesjonsloven medfører at prisene ikke gjenspeiler faktisk verdi. De som vil selge kan utsette salg fordi de mener de ikke får tilstrekkelig betalt for sine ressurser. Samtidig utsettes nødvendige investeringer, fordi penger som legges ned i å utvikle eiendommen ikke øker verdien på eiendommen hvis den skal selges.

## **Tallmaterialet benyttet til å fremme endringsforslag**

I landbruksdirektoratets sin rapport nr. 4/2023 *Konsesjonsloven i endring*, er det tatt utgangspunkt i en sammenligning av to fire-årsperioder, hhv. 2013-2016 og 2018-2021. Det kommer tydelig fram i rapporten at fireårsperioder er så korte perioder at det er utfordrende å isolere effekten av det juridiske virkemidlet priskontroll er. Tallene som hentes viser derfor ikke nødvendigvis kausalitet mellom virkemiddel og virkning for så korte tidsperioder. Man skal også ha i mente at Statskog drev utstrakt arronderingssalg i perioden før lovendringen<sup>2</sup>.

Det vises til endringer skrevet i høringsnotatets kapittel 2.3.2. som inneholder oppsummering av Landbruksdirektoratets funn i rapport nr. 4/2023. Her kommer det frem følgende:

- Antallet rene skogeiendommer har blitt redusert med 5,8 % mellom 2013 og 2021 (ca. 1 000 eiendommer).
- Produktivt skogareal på rene skogeiendommer har økt med 4,3 % (ca. 17 dekar)
- Gjennomsnittlig areal for rene skogeiendommer økte med 6,6 % (ca. 15 dekar)
- Reduksjon i antall bebygde rene skogeiendommer på 2,7 % (ca. 40 eiendommer)
- Reduksjon i antall ubebygde rene skogeiendommer på 3,1 % (ca. 190 eiendommer)

I kapittel 2.3.3. i høringsnotatet fremgår det statistikk for omsetningen av rene skogeiendommer hentet fra samme rapport. Funnene er som følger, supplert med data fra:

- En reduksjon i omsetning av rene skogeiendommer (bebygde og ubebygde) på 4,6 %
- En økt omsetning av rene ubebygde eiendommer på 18,8 %
- Lik utvikling for bebygde eiendommer med og uten priskontroll hvor det er mer enn 500 dekar produktiv skog
- Det foreligger ingen tidsserie for antall delingssaker fra før endringen

---

<sup>2</sup> [https://statskog.s3.amazonaws.com/pdf\\_word/eiendomssalg-2019/Solgte\\_eiendommer.pdf](https://statskog.s3.amazonaws.com/pdf_word/eiendomssalg-2019/Solgte_eiendommer.pdf)

## **For kort tidshorisont**

NORSKOG mener at tidshorisonten for en studie av endringer i eiendoms- og bruksstruktur bør overstige to perioder på 4 år. Har man lenger tidshorisonter vil enkelt hendelser få mindre påvirkning på resultatet, som f.eks. Statskog sitt arronderingssalg, COVID-19 mm. Samtidig vil det markedet for omsetning av landbrukseiendom ta noe tid. Salg av landbrukseiendom kan være planlagt mange år frem i tid, dette kan skyldes at eiendommen benyttes som bosted, man avventer avklaringer fra neste generasjon, man ønsker å sitte på eiendommen noe lenger eller man ikke er kjent med at priskontrollen er opphevet.

Videre mener NORSKOG det at Landbruks- og matdepartementet selv sier det er utfordrende å isolere effekter av lover over så kort tid, i seg selv betyr at en lovendring på dette tidspunktet vitner om dårlig begrunnet reverseringspolitikk. NORSKOG mener på generelt grunnlag til forsiktighet med å endre lover uten at det er et problem som skal løses (og hvor løsningen innebærer et lovvirkemiddel). Dette gjelder også for denne saken.

## **Subsidiær tolkning av tallene**

Selv om NORSKOG prinsipalt mener datagrunnlaget ikke danner grunnlag for å trekke slutninger om fraværet av priskontrollen og effekten av dette, vil vi likevel se på hvordan vi mener tallene kan tolkes.

## **Ingenting i tallmaterialet tyder på negativ effekt**

Selv om datagrunnlaget er usikkert, tyder ingenting på en negativ effekt av opphevelsen av priskontrollen i 2017. Opphevelsen av priskontroll kan derfor ha vært et riktig grep. Eiendoms- og bruksstrukturen later til å ha blitt bedre. Jorden holdes i hevd. Det har i alt blitt 130 færre rene skogeiendommer, hvilket kan tyde på at man har slått sammen eiendommer og skapt større enheter. Dette kommer også til syne i at totalareal og produktivt skogareal har økt for rene skogeiendommer.

Formålet med opphevelsen var å stimulere til økt omsetning av skogeiendommer for å bedre eiendomsstrukturen. Omsetningen av rene ubebygde skogeiendommer har økt, og rene skogeiendommer har blitt større som kan tale for at det har blitt en bruksrasjonalisering. Hvorvidt dette skyldes opphevelsen av priskontrollen eller ikke er vanskelig å si. Derimot kan man antyde at det ikke har hatt en negativ effekt.

Når det gjelder bebygde eiendommer er ikke NORSKOG overrasket over at eiendommene med og uten priskontroll har sammenfallende trender i omsetning. Dette kan skyldes at det er andre bestemmelser i lovverket som påvirker omsetningen, f.eks. boplikt og lengre beslutnings- og salgsprosesser for hjemmelshaver

Slik NORSKOG ser det kan man ikke med utgangspunkt i det eksisterende datagrunnlaget si noe konkret om endringer, bortsett fra at pilene peker i retning av en noe bedre eiendom- og bruksstruktur.

### **Bruksrasjonalisering uten priskontroll**

Den ovennevnte utviklingen understøttes av NORSKOG sine erfaringer med bruksrasjonaliseringssaker. Slike bruksrasjonaliseringer er av interesse også for regjering og det norske landbruket. Det er grunn til å anføre at det ikke ville vært anledning til ønskelige bruksrasjonaliseringer ved priskontroll.

Bruksrasjonalisering er ønskelig der man kan oppnå en bedre eiendomsstruktur som i sin tur gir en mer effektiv eiendomsforvaltning og et mer aktivt skogbruk. Dette innenfor rammene av et fritt marked, hvor selvsagt alle potensielle kjøpere må vurderes på selvstendig grunnlag.

### **Departementets vurderinger knyttet til negative effekter av høyere pris ved tilstand uten priskontroll på skogeiendommer**

I høringsnotatet kapittel 2.4. omtales behovet for endringer. Det legges stor vekt på at opphevelsen har medført en høy pris på skogeiendommer, hvilket nettopp var argumentet for i sin tid å fjerne priskontrollen. Ifølge departementet gir dette følgende negative konsekvenser:

- Om prisen er for høy kan den bli solgt som selvstendig enhet til erverver utenfor landbruksnæringen og ikke bli lagt til som tilleggsskog til eksisterende bruk, da priskontrollen ikke stimulerer til dette
- En kjøper kan ha andre interesser enn skogsdrift, som jakt, fiske evt. videresalg med gevinst
- Noen deler fra skogen for å oppnå en høyere total pris på eiendommen, og svekker ressursgrunnlaget på resteiendom

### **NORSKOGs vurderinger av temaet**

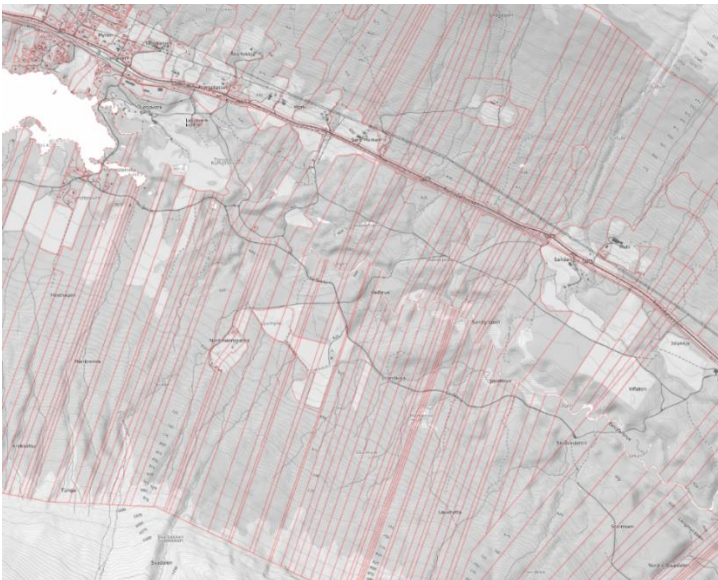
NORSKOG ønsker å trekke fram følgende statistikk. Ifølge SSB er det ca. 126 000 skogeiendommer i Norge med over 25 dekar produktiv skog. 60 % av skogeiendommene er under 250 dekar, og 90 % av skogeiendommene er mindre enn 1 000 dekar. I alt eksisterer det ca. 160 000 landbrukseiendommer med jordbruksareal, gitt et jordbruksareal på 9,86 millioner dekar gir dette en gjennomsnittlig størrelse på 60 dekar.

Etter NORSKOGs beregninger er det kun 250 av disse eiendommene som er store nok til å gi inntekter som gir en akseptabel årsinntekt. I tillegg viser NIBIOs *Utsyn over norsk landbruk* at antallet jordbruksbedrifter fra 1999 til 2021 har gått ned fra 70 700 til 38 100, gjennomsnittlig

areal per enhet er i dag 249 dekar. I 2021 er om lag 47 % av arealet til jordbruksbedriftene leiejord.<sup>3</sup>

NORSKOG erfarer gjennom vår virksomhet at prisene på skog har økt. Dette har ikke vært overraskende, etter man forut for opphevelsen, erfarte en rekke avslag på konsesjonssøknader med utgangspunkt i for høy pris. En høy pris vil stimulere til salg, og man vil på sikt kunne få økt bruksrasjonalisering. Skal man gjennomføre en bruksrasjonalisering må man kunne fradele skog og jord. Mange av dagens landbrukseiendommer er kombinasjonseiendommer med en liten enhet skog og en liten enhet jordbruksareal, hvor det utgjør en så vidt liten inntekt at man er avhengig av 100 % jobb ved siden av. Da handler det ikke om svekking av eiendommens ressursgrunnlag, men snarere å gjøre om eiendommen fra en liten landbrukseiendom til en boligeiendom, hvorpå man da styrker andre eiendommers ressursgrunnlag.

Mange av dagens landbrukseiendommer er kombinasjonseiendommer hvor man både har jord og skog (se figur 1). For de som ønsker å satse aktivt på en kapitalintensiv næring vil man, ved f.eks. salg av en mindre skogteig kunne øke egenkapitalen sin til å reinvestere i annen næring på eiendommen. Når andelen leiejord nå er rundt 50 % vil dette være formålstjenlig. Det viser at det er svært få av dagens bruk hvor arealene holdes i hevd av hjemmelshaver. For skogbruksarealene er det ikke mulig med en slik type ordning. Inntektene og utgifter er spredt over en lengre periode, med lange tidshorisonter for investeringer i skogkultur, veibygging mm.



Figur 1: Skjermutklipp over eiendomsstrukturen i Lesja. Kilde: NIBIO Kilden

<sup>3</sup> [https://nibio.brage.unit.no/nibio-xmlui/bitstream/handle/11250/3029092/NIBIO\\_BOK\\_2022\\_8\\_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://nibio.brage.unit.no/nibio-xmlui/bitstream/handle/11250/3029092/NIBIO_BOK_2022_8_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



### **Andre interesser enn skogbruk ikke et problem**

Et moment som hyppig trekkes frem er at kjøper kan ha andre interesser enn skogsdrift, som f.eks. utvikling av jakt og fiske, videresalg med gevinst, utbyggingsplaner mv. NORSKOG er ikke uenig i at en kjøper av et utmarksareal kan ha slike interesser framfor f.eks. skogsdrift, men mener at dette ikke er et valid poeng. Dette skyldes i hovedsak to årsaker. Regulatoriske forhold og økonomi.

Med regulatoriske forhold menes annet lovverk som regulerer omsetningen av fast eiendom. Ved de fleste erverv av landbrukseiendom er ervervelsen konsesjonspliktig, hvor kommunen skal vurdere flere forhold, ikke bare pris. Ettersom skogarealer i all hovedsak ligger i arealkategorien LNFR, har kommunen stort spillerom for å nekte utvikling som ikke er i tråd med arealformålet, herunder utbygging og drift av arealet i konflikt med arealformålet. På samme tid, kan bruk i tråd med arealformålet ikke nektes.

Når det kommer til økonomi er det i dag slik at mange av dagens eiere har andre interesser enn skogsdrift. Skog på mindre eiendommer kan gi lite økonomisk utbytte og derfor ønsker enkelte heller å la skogen stå, fremfor å utnytte ressursen. Eier av slik eiendom er kanskje heller ikke interessert i å selge denne når den er underlagt priskontroll, fordi prisen blir for lav. Motsatt vis vil høyere pris kunne skape nødvendig salgsinteresse. En kjøper som er villig til å by en høy nok pris, vil enten kunne fortsette dagens forvaltning av arealet eller endre det til å for eksempel å drive aktivt skogbruk. Den største inntekten man får fra utmarksarealene i Norge er skogsdrift, og da vil det, for en kjøper, være hensiktsmessig å drive skogbruk på arealet for å nedbetale lån eller få avkastning på investeringen. For selger kan det være lønnsomt å selge skogen og reinvestere dette i eksempelvis annen landbruksnæring, oppussing av hus eller lignende. NORSKOG opplever at de mest aktive eierne som har et aktivt forhold til skogen og som investerer i fremtidsskogen, er eiere som har et skogareal som gir en ikke ubetydelig inntekt. Med dagens krav til skogbruket, herunder hensynet til klima, naturmangfold og flerbruk vil det, etter vår erfaring, være fordelaktig med høyere andel aktive skogeiere som i sin tur medfører et mer profesjonelt og stedstilpasset skogbruk.

### **Avkastningskrav til investering i landbrukseiendom - kapitaliseringsrente**

Den høye prisen man ser i dagens marked for kjøp og salg av skogeiendommer reflekterer også at kjøperne ikke er enig i statens vurdering av hva et fornuftig avkastningsnivå i skogbruket er. Priskontrollens bestemmelser legger til grunn et avkastningskrav på 4 % for jord og skog. Til sammenligning hadde Statens pensjonsfond utland (SPU) i perioden 1998 til 2018 en årlig netto realavkastning på 3,6 %. Det antas på sikt at realavkastningen fra SPU vil bli lavere i årene framover, og forventes til 3 %. Dette kom til syne da Stortinget vedtok endring i «handlingsregelen», hvor renta ble nedjustert fra 4 % til 3 %. NORSKOG stiller seg undrende til at staten forventer lavere avkastning på sine investeringer i aksjemarkedet enn hva de forventer av en eier i landbruket.

Man kan se det samme i tilknytning til statens kjøp av Meraker Brug AS for 2,65 milliarder. Regjeringen har fastholdt at dette er en økonomisk investering hvor man vil få igjen for investeringen. Kjøpet har vært svært omdiskutert. Eiendommen har vært privateid i lang tid og har drevet med skogsdrift, utmarksbasert næring, hytteutvikling og kraftproduksjon. Ifølge de historiske regnskapene til Meraker Brug AS har selskapet hatt en historisk avkastning på ca. 4 millioner kroner. Legger man dette til grunn har regjeringen kjøpt eiendommen med utgangspunkt i en årlig avkastning på ca. 0,1-0,2 %. Legger man til grunn priskontrollens bestemmelser på 4 % skulle eiendommen ha hatt en årlig avkastning på 105 mill.kr. Omtrent 100 millioner kroner mer enn det den historiske avkastningen har vært. Hadde man, f.eks. antatt en rente på 2,5 % ville det årlige avkastningskravet vært 66,25 mill.kr.

NORSKOG mener derfor at kapitaliseringsrenten som har blitt brukt for særlig skog ikke reflekterer skogbrukets faktiske avkastning, og man ved en høy rentefot vil få en kunstig lav pris sammenlignet med hva markedet er villig til å investere.

## **Til de enkelte endringsforslagene**

NORSKOG omtaler i det følgende endringsforslagene i § 9, § 15 og § 18.

### **§ 9**

§ 9, tredje ledd foreslår å innta stiftelser på lik linje med selskap med begrenset ansvar. I tillegg foreslås det å lovfeste vurderingsmomentet hentet fra forarbeidene. Hva effektene av dette skal være, er høyst usikkert. På den ene siden uttaler departementet i høringsnotatet at

*“Ettersom forslaget er å lovfeste gjeldende rett, har det ikke økonomiske eller administrative konsekvenser verken for forvaltningen, næringslivet eller samfunnet. I tillegg innebærer forslaget at reglene gis tilsvarende anvendelse for stiftelser. Departementet antar at det er få stiftelser som overtar landbrukseiendom til landbruksformål. Forslaget antas derfor ikke å ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.”*

På den andre siden skriver de samtidig at

*“Departementet har i punkt 3.5 vist til at det er behov for å stramme inn praksis når selskaper med begrenset ansvar erverver eiendom som skal nyttes til landbruksformål, og at reglene også bør omfatte stiftelser. Personlig eierskap til landbrukseiendommer kan bidra til at brukerne selv bebor og eier eiendommene sine. Statistikk, se punkt 3.4, viser for eksempel at aksjeselskap i 2020 eide ca. 0,8 prosent av de konsesjonspliktige bebygde landbrukseiendommene. Etter departementets vurdering er andelen av eiendommer eid av aksjeselskap innenfor hva som er akseptabelt. Denne andelen gir ikke grunn til å regne med at de nasjonale fordelene med personlig eierskap til landbrukseiendommer svekkes. Departementet ser likevel behov for å legge til rette for at denne andelen ikke øker.”*

og

*“Lovforslaget § 9 tredje ledd og § 9 a første ledd innebærer en innstramming av reglene om priskontroll for rene skogeiendommer og konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.”*

NORSKOG er usikker på hvordan forslaget både kan antas å ha innstrammende effekt og hindre erverv hvor søker er selskap med begrenset ansvar, samtidig som forslaget sies å være kun en lovfesting av gjeldende rett som ikke får konsekvenser for næringslivet.

Til § 9a, første ledd, er forslaget å gjeninnføre priskontrollen på rene skogeiendommer og bebygde skogeiendommer med mer enn 500 daa produktiv skog. NORSKOG sitt syn på gjeninnføring av priskontroll er gjennomgående i høringsinnspillet.

### **§ 15a og § 18**

For uønskede tilpasninger til regelverket legger departementet frem to forslag.

Det ene forslaget innebærer at selger alltid skal ha konsesjonsrisikoen. Dette er foreslått regulert i § 15a, hvor forslaget til ordlyd er *“Er søknad om konsesjon avslått, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.”*

Det andre forslaget, inntatt i § 18, innebærer forbud mot overdragelse av eiendom videre til nær slekt, i tilfeller hvor det er gitt avslag på søknad om konsesjon. Departementet viser til at et slikt salgsforbud bør være midlertidig og ha som mål å fremtvinge et reelt eierskifte. Departementet uttaler at konsesjonsloven § 7, andre ledd, inneholder en liknende bestemmelse.

Salgsforbudet vil gjelde uavhengig av hva som er begrunnelsen for avslag, for eksempel der det er gitt avslag på grunn av misligholdt lovbestemt boplikt. Det kan også gjelde der konsesjonen er trukket tilbake fordi ny eier ikke har oppfylt fastsatte konsesjonsvilkår. Forslaget innebærer at konsesjonssøkeren ikke lenger kan «ta et tap» innad i familien ved å overføre eiendommen til nær slekt. Løsningen er ment å tvinge fram et reelt eierskifte. Forbudet innebærer at den aktuelle gruppen av erververe ikke kan få konsesjon, og dermed heller ikke får tinglyst ervervet, se konsesjonsloven § 15. NORSKOG går ikke inn i vurderingene knyttet til odelsberettigede som overtar etter avslag på bakgrunn av misligholdt boplikt.

NORSKOG mener at ingen av disse forsøkene på hindre uønskede tilpasninger til lovverket er aktuelle.

At selger alltid skal bære konsesjonsrisiko vil ikke stimulere til økt omsetning, som er viktig for å rasjonalisere eiendomsstrukturen. En selger vil kunne måtte gå gjennom lange salgsprosesser kun for å ende opp igjen med eiendommen på sine hender igjen, dette er særlig sårbart i forbindelse med samlivsbrudd, mellomfinansiering av bolig med mer.

Salgsforbudet som foreslås som et alternativ til dette, er diskriminerende ettersom det rammer en tilfeldig slektskapskrets som etter en slik regel ikke vil kunne erverve eiendommen.

Det vises til en tilsvarende regel i konsesjonsloven § 7, men slik NORSKOG ser det blir ikke disse tilsvarende, da den ikke nedlegger et salgsforbud til nær slekt, den unntar bare ikke for konsesjonsplikt.

Dersom man skal gå for dette alternativet slik departementet anbefaler, burde man si at nær slekt kan kjøpe eiendommen så fremt de selv kan få konsesjon på selvstendig grunnlag. Videre mener NORSKOG at en slik uønsket innstramming for alle tilfeller må begrenses til avslag på konsesjon begrunnet i pris.

Departementet sier selv om alternativ to, endring i § 18, som skal hindre uheldige tilpasninger til regelverket, at oppregningen over tilfeller som skal omfattes av et midlertidig salgsforbud vil bli svært detaljert, vanskelig å lese og forstå. Samtidig sier departementet at det også i dette alternativet er en fare for at man bare flytter mulighetene for omgåelse fra et område til et annet.

Departementet ønsker altså å innføre et inngripende videresalgsforbud for tilfeller der konsesjon ikke er innvilget, for å hegne om en priskontroll som for skog ikke har vist seg å syne noen negative resultater. Det høres ikke proporsjonalt ut.

NORSKOG stiller også spørsmål ved om et slikt videresalgsforbud til nær slekt er i henhold til likestillings- og diskrimineringsloven, EMK, og EØS-avtalen.

Departementet ber videre høringsinstansene vurdere hvilke av alternativene som er best.

Som NORSKOG har vært inne på, er ingen av de foreslåtte endringene hensiktsmessige fra vårt ståsted. Forbudet mot salg internt er slik vi oppfatter det, diskriminerende.

At selger alltid har risiko er trolig det mest ryddige etter konsesjonsloven. Det skaper minst rom for spekulasjoner og nye omgåelser. Like fullt vil det kunne gi store økonomiske konsekvenser for selger, slik vi har argumentert for over. En selger med midler og uten dårlig tid kan håndtere en slik risiko vesentlig bedre enn en selger i skifte, samlivsbrudd, andre salg med mellomfinansiering etc. I et samlivsbrudd må man igjen da regulere risiko mellom ektefeller dersom eiendommen ikke tillates solgt til markedsverdi. Alternativt utsatt skifte for begge.

## Oppsummert

NORSKOG er opptatt av at vår næring gis rammevilkår som i større grad enn i dag skaper et marked for omsetning av skogeiendommer hvor de som satser på å utvikle sitt ressursgrunnlag får muligheten til det.

Departementet beskriver det i grunn godt selv når de i høringsnotatet skriver at

*“For samfunnet kan forslaget begrense kjøp og salg av rene skogeiendommer. Hyppige endringer i rammebetingelsene, slik som priskontroll, øker risikoen for næringen, og kan medføre samfunnsøkonomiske kostnader. Priskontroll kan også føre til lavere salgsverdi av eiendommene og kan redusere viljen til å investere i driften fordi det er usikkert om investeringene dekkes inn ved et eventuelt salg av eiendommen. Det kan gi et lavere investeringsnivå på rene skogeiendommer.*

*Forslaget vil gjelde en liten andel av skogeiendommene. Konsekvensene for dem som skal selge kan potensielt bli store, fordi eiendommens pris kan bli lavere enn i et fritt marked. Videre kan priskontroll på rene skogeiendommer medføre at færre slike eiendommer kommer ut for salg. Etter departementets vurdering er det derfor usikkert hvilken virkning forslaget vil ha for omsetningen av rene skogeiendommer.”*

NORSKOG er klare på at regulering skal bunne i et behov. Her synes ikke behovet påvist og sterkt nok, og med det fremstår forslaget som dårlig regulerings- og reverseringspolitikk som gir en lavmarginnæring ustabile rammevilkår. En gjeninnføring av prisreguleringen vil etter vårt syn gjøre alt annet enn å stimulere viljen til salg. Vi er undrende til hvorfor regjeringen ønsker å gjeninnføre priskontrollen når de ikke kan bevise negative konsekvenser ved dagens rettstilstand. Det kan ikke være i tråd med Hurdalsplattformens storsatsing på skog gjennom eksempelvis grønt industriløft.

Vennlig hilsen,

**Kristine Jacobsen**  
Næringspolitisk rådgiver  
NORSKOG

**Anders Ringstad**  
Leder av konsulentavdelingen  
NORSKOG