

Stortinget  
Postboks 1700 Sentrum  
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

22/1699-

13. juni 2023

## Spørsmål om Statskog SFs kjøp av AS Meraker Brug

Jeg viser til brev fra Kontroll- og konstitusjonskomiteen datert 6. juni 2023 med spørsmål som gjelder Statskog SFs kjøp av AS Meraker Brug. Gjennom kjøpet av AS Meraker Brug grep Statskog SF en historisk mulighet. Kjøpet sikret eiendommen på norske hender og legger til rette for en bærekraftig og langsiktig forvaltning til beste for allmenheten.

Eiendom er en langsiktig formuesplassering. Til forskjell fra mange andre investeringer mister ikke eiendom verdi så lenge den forvaltes bærekraftig. En skog- og utmarkseiendom som AS Meraker Brug har mange forskjellige verdier, som potensielle kjøpere kan tillegge ulik vekt. Verdsetting av en slik eiendom er spesielt utfordrende, og må bygge på en rekke forutsetninger.

Fra enkelte hold er det pekt på at det er vanskelig å regne seg fram til den aktuelle kjøpesummen. Det forstår jeg. Ved kjøp av en slik eiendom, vil markedet kunne prise eiendommen til mer enn nåverdien av konkrete kontantstrømmer, i tillegg til at vurdering av avkastningskrav vil kunne være svært forskjellig. Dette er hovedgrunnen til at vi har prisregulering på landbrukseiendommer folk skal leve av i Norge, vi ønsker at gårdbrukere skal kunne betale eiendommen med inntekter fra drifta. For aksjeselskap er det annerledes, her er det verken priskontroll eller konsesjonsplikt. Prisen på aksjene settes i markedet og hvem som helst kan kjøpe. Statskog SF har hatt en utfordrende jobb med verdsettingen og å komme i kjøpsposisjon. Foretaket var nødt til å heve sitt første indikative bud for i det hele tatt å få mulighet til å delta videre i prosessen. Salget av AS Meraker Brug foregikk dessuten i en lukket budrunde, og foretaket måtte ta høyde for at dette var en eiendom som ville være interessant for både norske og utenlandske investorer. Jeg viser i den forbindelse til at selger i forbindelse med salget uttalte følgende: «Interessen rundt AS Meraker Brug har vært stor. Flere norske og utenlandske aktører har vært med i prosessen.»

Under følger komiteens spørsmål og mine svar på disse.

- 1. Komiteen viser til at kjøpsprisen på 2,65 mrd. kroner overstiger totalverdien Statskog og departementets rådgiver Pareto mente Meraker Brug AS ville ha, gitt deres anslag på kontantstrøm og markedsmessig avkastningskrav.**

**Hva var det juridiske og økonomiske grunnlaget for å budsjettere kjøpet som en lånetransaksjon ("under streken") når kjøpsprisen oversteg verdien i markedstesten nevnt over? Det vises til lov om Statens pensjonsfond § 7 (2) og omtale i Gul bok 2023 kap. 8.2 om budsjettering av lånetransaksjoner.**

**Svar:**

Paretos verdivurdering var at aksjene i AS Meraker Brug kunne være verdt opp mot 2,4 mrd. kroner, men at andre budgivere kunne legge mer aggressive vurderinger til grunn og verdsette aksjene til opp mot 2,8 mrd. kroner. Gitt at verdivurderinger er anslag og beheftet med usikkerhet, samt at informasjonen fra selger indikerte at det var flere andre interesserte kjøpere, ble det vurdert at kjøpesummen på 2,65 mrd. kroner kunne vurderes som markedsmessig, og kunne bevilges som lånetransaksjon i tråd med omtale i Gul bok 2023 kap. 8.2.

- 2. Hvorfor ble ikke informasjonen om at kjøpesummen oversteg Statskogs og Paretos anslag på totalverdi meddelt Stortinget i forbindelse med behandlingen av Prop. 6 S (2022- 2023) Endringer i statsbudsjettet 2022 under Landbruks- og matdepartementet (kapitalforhøyelse og statlig lån til Statskog SF)? Komiteen viser til Paretos sluttrapport 10.10.2022 (s. 597) og til spørsmål om verdsettelsen fra Høyres fraksjon ved komitebehandlingen av saken.**

**Svar:**

Verdivurdering vil alltid være skjønnsmessig, og ulike aktører vil komme fram til ulik pris. Dette gjelder særlig for et så komplekst selskap som AS Meraker Brug, med ulike verdidrivere og få muligheter til å sammenligne pris. For å få kjøpt en eiendom i et fritt marked er det markedsprisen som gjelder. I Prop. 6 S (2022-2023) ble det vist til at departementets rådgiver mente at prisen var innenfor den rammen andre budgivere ville kunne verdsatt aksjen til. Dette var etter mitt syn tilstrekkelig informasjon for at Stortinget kunne gjøre sin vurdering knyttet til om kjøpet var gjennomført på markedsmessige vilkår.

- 3. Komiteen viser til oppsummering i Paretos sluttrapport 10.10.2022 (s. 597) og tidligere e-postutveksling mellom departementet og Pareto om hvordan rådgivers konklusjoner skulle oppsummeres i et notat.**

**Hvorfor ble ikke Paretos oppsummering i sluttrapporten gjengitt i proposisjonen til Stortinget?**

**Svar:**

Under kapittel 5 i Prop. 6 S (2022-2023) er det vist til en uttalelse som jeg mener oppsummerer Paretos vurderinger på en god måte. Teksten var sjekket ut med Pareto.

- 4. Komiteen viser til at Statskogs verdsettelse av totalverdien av Meraker Brug AS øker kraftig fra saksgrunnlaget til styremøte 09.08.2022 (s. 7 4) til saksgrunnlaget i styremøte 26.09.2022 (s.281). Hva var årsaken til økningen? Ble avkastningskravet justert ned som grunnlag for økningen i Statskogs verdsettelse av Meraker Brug AS fra styremøte 09.08.2022 til 26.09.2022? Hva var i så fall årsaken til dette?**

**Svar:**

Verdivurderingen har underveis i prosessen vært et levende dokument som har blitt oppdatert etter hvert som informasjon og kunnskap om eiendommene har blitt kjent for Statskog. Enkelte verdielementer er økt mens andre er redusert gjennom dette arbeidet

Den største enkeltendringen mellom disse to tidspunktene er knyttet til verdsettelsen av skogen. Denne økningen skyldes i hovedsak to forhold. For det første ble det avdekket en feil i de tidligere versjonene, ved at produksjonsevnen til skogen var undervurdert og verdien av skogen derfor ble vurdert for lavt, se bildet «Hovedobservasjoner fra skogfaglig befarings» (s. 287). Videre ble realavkastningskravet for skogverdiene redusert fra 1,5 % til 1,375 % etter en ny vurdering av hva som ville vært et markedsmessig avkastningskrav for skog. I en rapport til selskapet fra Sparebank 1 Markets er avkastningskrav for skog estimert mellom 1,0% og 1,75%. Selskapet fant det riktig å legge seg midt i dette intervallet.

- 5. Komiteen viser til at departementets rådgiver Pareto i deres vurdering av verdsettelsen av AS Meraker Brug (side 611-613 og 620) mente Statskog la til grunn for lavt avkastningskrav. Hvilket avkastningskrav la departementet til grunn for sin vurdering av om bevilgningen kunne budsjetteres som lånetransaksjon ("under streken")?**

**Svar:**

Det er ikke formidlet et spesifikt avkastningskrav til Statskog SFs kommersielle virksomhet. Det ligger en generell forventning om at foretakets ressurser utnyttes bærekraftig, og at Statskog SF opptrer markedsmessig i sin kommersielle virksomhet, herunder ved fastsettelse av leie- og salgspriser. Avkastningskrav er en sentral komponent i verdsetting og vurdering av investeringsnivå. Det vil være ulike avkastningskrav for ulike deler av virksomheten, noe som også gjorde seg gjeldende ved verdsettingen av AS Meraker Brug. Som det framgår av verdivurderingene fra Statskog SF og departementets rådgiver Pareto Securities AS har det vært noe ulik vurdering av avkastningskrav. Samtidig har departementets rådgiver vurdert at kjøpesummen er innenfor rammen av en markedsmessig verdsettelse av aksjene. På denne bakgrunn er det vurdert at kapitaltilførselen til Statskog SF vil gi staten en avkastning i tråd med det en finansiell investor ville ha krevd. Staten la

derfor til grunn at kjøpet var gjennomført på markedsmessige vilkår i sin vurdering av om bevilgningen kunne budsjetteres «under streken»

- 6. I sakspapirer departementet mottok fra Statskogs styremøte 13.10.2022 (s. 757) beskrives Statskogs verdsettelse av totalverdi som den forretningsmessige riktige verdien på Meraker Brug AS.**

**I styrevedtak 04.10.2022 (s. 756) ber styret staten om en ramme som overstiger dette beløpet. I vedtaket er det henvist til at et slikt bud «kan være nødvendig for å sikre eiendommen i fellesskapets eie.»**

**Er det riktig forstått at Statskog kjøpte Meraker Brug AS for en høyere pris enn det foretaket mente var forretningsmessig riktig verdi? Var dette i så fall begrunnet med andre hensyn enn markedsmessig avkastning?**

**Svar:**

Statskog SF har basert kjøpet på en forretningsmessig vurdering. Verdivurderingen bygger på en rekke forutsetninger, forventninger og antagelser. Styrets bud er gitt med utgangspunkt i styrets vurdering av markedsverdi og de forretningsmessige muligheter som kjøpet gir i tråd med foretakets strategi.

Styret i Statskog SF ba om et handlingsrom ut over det man til slutt valgte å by. Årsaken var at man ville ha beredskap til å kunne agere raskt dersom en eventuell budrunde eller ny informasjon underveis ville vise at eiendommens markedsverdi var undervurdert i det foreløpige arbeidet.

- 7. Komiteen viser til referat fra ekstraordinært foretaksmøte i Statskog 13.10.2022 (s. 828) der det kommer frem at departementet ga Statskog en ramme som overgikk totalverdien Statskog og departementets rådgiver Pareto mente Meraker Brug AS ville ha. Mente departementet at en kjøpesum inntil den øvre rammen i vedtaket ville være markedsmessig og dermed kunne budsjetteres som en lånetransaksjon ("under streken")? Hva var i så fall dokumentasjonen og vurderingene som underbygget at denne rammen var markedsmessig og kunne budsjetteres som en lånetransaksjon?**

**Svar:**

Med utgangspunkt i Paretos rapport var regjeringens vurdering at en pris inntil fullmakten for bud i første runde ville kunne forsvares på markedsmessige vilkår. En kjøpesum inntil den øvre rammen ville krevd en ny vurdering.

- 8. Komiteen viser til at totalverdien i Statskogs og Paretos verdsettelse 7.10.2022 inkluderer betydelige verdier fra utbygging av vindkraft og salg av eiendom (s. 603 og s. 607. Se s. 625 om eiendomssalg). I Statskogs kommunikasjonsplan sendt departementet 19.10.2022 (s. 491) fremgår det imidlertid at foretaket skal**

**svare at det ikke har planer om å selge ut eiendom eller bygge ut vindkraft.**

**Er det riktig at foretaket ikke har slike planer, og i så fall, hvorfor er slike verdier lagt til grunn for verdivurderingen?**

**Svar:**

Statskog SF arbeider kontinuerlig med eiendomsutvikling på sine eiendommer. Det vil også gjelde for AS Meraker Brug. Selskapets kommunikasjon henviser til at det ikke er planlagt med noe arronderingssalg i forbindelse med kjøpet. Utgangspunktet for Statskog SFs eiendomsutvikling vil være utleie av areal og i mindre grad salg. Valg av realisasjonsform vil være gjenstand for løpende forretningsmessige vurderinger.

Energi er en del av virksomheten i Statskog SF sammen med eiendomsutvikling, skogsdrift og jakt, fiske og friluftsliv. Det godt kjent at det er betydelige vindkraftressurser med stort verdipotensial i Meråker som representerer en verdi for eiendommen. Statskog SF ønsker å legge til rette for at denne ressursen utnyttes, men det er en forutsetning at dette skjer i samarbeid med kommunen og etter at det er gjennomført nødvendige miljøkartlegginger og andre nødvendige kartlegginger slik som konsekvenser for reindriften. Statskog SF har i sin kommunikasjon svart at det er en forutsetning for selskapet at man oppnår lokal tilslutning til vindkraftprosjekter før disse utvikles. Dette er i tråd med selskapets strategi også på andre eiendommer selskapet eier.

**9. Komiteen viser til at søknad om å etablere vindkraft ifølge Paretos verdivurdering har blitt avvist to ganger (s. 621). Statskog medregner likevel en opsjonsverdi på vindkraft, med høyere sannsynlighet enn Pareto. Hva er grunnlaget for Statskogs anslag på sannsynligheten til å få bygget vindkraft? Har departementet i sin vurdering av verdiene lagt til grunn at det skal bygges ut vindkraft?**

**Svar:**

Statskog SF har med bakgrunn i egen kompetanse og erfaring vurdert muligheten for å etablere vindkraft i Meråker. Denne vurderingen er basert på den kjennskapen selskapet har fra lignende eiendommer og andre prosesser selskapet har vært en del av.

Departementet har lagt til grunn at potensialet for kraftproduksjon har en opsjonsverdi. Den er forsøkt estimert ut fra risiko og sannsynlighet for konsesjon og representerer betydelige verdier, både i Statskog SFs og Paretos vurderinger. Verdien er satt ut fra en utleiemodell, der andre aktører tar utbyggings- og konsesjonsrisiko. Statskogs vurdering av sannsynligheten for utbygging av vindkraft i Meråker tydeliggjør at det er betydelig utsikkerhet til en fremtidig etablering av vindkraft samtidig som verdipotensialet ved en slik etablering vil være stort.

**10. Komiteen viser til Prop. 6 S (2022-2023) der Pareto er sitert slik på s. 7 og s. 8: «Prisen Statskog SF har avtalt å betale for aksjene er innenfor den rammen vi**

mener andre budgivere ville kunne verdsatt aksjen til.»

**I omtalen over, viser departementet til Paretos verdivurdering eller til Paretos utsagn om at andre kan tenkes å legge mer aggressive vurderinger til grunn? Komiteen viser til Paretos sluttrapport 10.10.2022 til departementet (s. 597), der verdivurderingen er lavere enn det som ble kjøpesummen. I sluttrapporten vises det videre til at andre budgivere kan tenkes å legge andre og mer aggressive vurderinger til grunn enn det Pareto har gjort.**

**Svar:**

Sitatet på side 7 i Prop. 6 S (2022-2023) er knyttet til en vurdering av hva som kan anses som markedsmessig pris for AS Meraker Brug. Statskog SF har i sine vurderinger vist til at de mener at andre budgivere kan legge andre og mer aggressive vurderinger til grunn. Pareto har også lagt dette til grunn ved sin vurdering av øvre ramme for hva markedet ville kunne verdsette aksjene til.

**11. I styrevedtak 09.08.2022 (s. 60) om verdivurdering av Meraker Brug AS vises det til signaler fra eier i kontaktmøte 20. juni. Komiteen kan ikke se at det er vedlagt referat fra kontaktmøtet, og ber om å få tilsendt dette. Departementet bes også om å redegjøre for hvilke signaler eller føringer som ble gitt i kontaktmøtet.**

**Svar:**

Det foreligger ikke referat fra kontaktmøtet den 20. juni. På møtet signaliserte jeg at regjeringen så positivt på at Statskog SF startet en prosess med å vurdere kjøp av aksjene i AS Meraker Brug. Det ble uttrykt en forventning om at Statskog SF foretok en verdivurdering av AS Meraker Brug og at denne ble forelagt Landbruks- og matdepartementet med en tilrådning fra styret.

**12. Departementet har unntatt svært mye av dokumentasjonen i saken fra offentligheten. Kjøpet er nå gjennomført, slik at det saklige behovet for å unnta informasjon synes mindre. Komiteen ber departementet gjennomgå dokumentene i saken og på nytt vurdere hvilke opplysninger det er saklig grunnlag for å unnta fra offentligheten.**

**Svar:**

Dokumentasjonen i saken er unntatt offentligheten fordi den i detalj beskriver Statskog SFs forhandlingsstrategi og forretningsmessige vurderinger, samt regjeringens vurderinger av disse. Selv om kjøpet er gjennomført og prisen er kjent vil slik informasjon kunne svekke statens forhandlingsposisjon i senere saker og det vil derfor fortsatt være behov for å unnta deler av dokumentasjonen fra offentligheten. Jeg vil allikevel sørge for at det gjøres en ny gjennomgang av dokumentene og vurdere hvilke opplysninger det er saklig grunnlag for å unnta fra offentligheten.

**13. Når fikk statsråden første gang informasjon om at konsesjonen på eiendommen la begrensninger på utenlandsk eierskap?**

**Svar:**

Jeg fikk informasjon om at konsesjonen på eiendommen la begrensninger på utenlandsk eierskap i juni 2022. Det ble vurdert som lite sannsynlig at disse vilkårene ville vært til hinder for utenlandsk oppkjøp i dag.

Med hilsen

A handwritten signature in cursive script that reads "Sandra Borch".

Sandra Borch