

Olje- og energidepartementet
Postboks 8148 Dep
0033 OSLO

Høringssvaret er lastet opp i portalen på
www.regjeringen.no

Vår saksbehandler
Olav A. Røssaak

Vår dato
19.08.2022
Deres dato
06.04.2022

Vår referanse
22/00295-4
Deres referanse
22/756-

Høring - NOU 2022: 3 På trygg grunn - høringsuttalelse fra Norges Bondelag

1. Innledning

Vi viser til høringsbrev av 6. april 2022 og NOU 2022:3. Blant Norges Bondelags ca. 60 000 medlemmer er flertallet av de aktive bøndene i Norge. De eier og driver en vesentlig del av landbruksarealene i Norge, og dermed også en vesentlig del av kvikkleireområdene. Utvalgets utredning og forslag har stor betydning for landbruket som forvalter av disse arealene.

2. Hovedbudskap

Etter Norges Bondelags mening har utvalget gitt et solid bidrag til forståelsen av kvikkleireskred i Norge. Norges Bondelag deler utvalgets syn om at utredningen bør føre til endringer og presiseringer i lovverket. Noen av de forslagene støttes som de er, mens andre har behov for en nærmere gjennomgang. I høringssvaret legger vi hovedvekten på disse.

Norges Bondelag stiller i hovedsak spørsmål ved:

- Behovet for en egen naturskadesikringslov
- Fordeling av ansvar mellom tiltakshaver og grunneier
- Manglende eller inkonsekvente terskler for varsling, pålegg, inngrep m.m.
- Behovet for varslingsplikt og omfanget av den
- Endringen i refusjonsregelverket
- Omfang og mangel på begrensning av ansvar for sikringstiltak m.m.

3. Et utgangspunkt - Årsakene til kvikkleireskred

Utvalget viser i NOU-en, oppsummert blant annet sist i punkt 3.6 og figur 3.20, at det store flertallet av kvikkleireskred, særlig de siste årene, har vært utløst av menneskelig aktivitet. Går man inn i sakene som er omtalt blant annet i punkt 3.2, ser man at det særlig dreier seg om byggeaktivitet, samt noe landbruksrelatert aktivitet, både bygging og bakkeplanering. For Norges Bondelag framstår det derfor som naturlig at det viktigste grepet er å sikre at *ansvarlig tiltakshaver* ikke igangsetter tiltak som utløser skred eller at *ansvarlig tiltakshaver* utfører sine tiltak på en slik måte at det ikke utløses skred. Dette oppnås gjennom relevante krav

Bondelagets Servicekontor AS

Norges Bondelag

Postadresse: Postboks 9354 Grønland, 0135 OSLO, Tlf: 22 05 45 00
Besøksadresse: Landbrukets Hus, Hollendergata 5, 0190 OSLO
Bankkonto: 8101.05. 91392, **Org.nr.:** 985063001 MVA
bondelaget@bondelaget.no, www.bondelaget.no

Bankkonto: 8101.05.12891
Org.nr.: 939678670

til saksbehandling, dokumentasjon og kvalifikasjoner i søknadsprosessen og eventuelt også gjennom hele tiltaksprosessen. Utvalgets forslag synes bare delvis å bygge på dette synspunktet.

De øvrige kvikkleireskredene, som er utløst av naturlige årsaker, skyldes i hovedsak erosjon over tid. Erosjon er en langsom prosess, og i disse tilfellene er forebygging og overvåkning viktig. Samtidig er det viktig at samfunnets ressurser blir brukt på god måte, slik at skadepotensial og forebyggingsinnsats henger sammen.

4. Utgangspunkt – ansvaret bør fremdeles ligge på tiltakshaver

Ettersom de fleste kvikkleireskred utløses av menneskelig aktivitet, og denne aktiviteten normalt er søknadspliktige tiltak, bør ansvaret for tiltaket og eventuelle sikringstiltak både på eiendommen tiltaket skal utføres på og på andre eiendommer, ligge på tiltakshaver.

Dersom et tiltak totalt sett behøver så kostbar sikring at det ikke er lønnsomt å gjennomføre det, er det liten grunn til å fordele deler av sikringskostnaden på grunneiere i området som *ikke* skal gjøre noe tiltak som utløser behov for sikring.

Likedan ser vi at erosjon som fører til ras ofte har sammenheng med endringer i bekkeløp og økt tilførsel av vann fra harde flater, begge deler som følge av utbyggingstiltak eller andre søknadspliktige tiltak. Dette forsterkes av klimaendringene, med økt nedbør og nedbørintensitet.

Ansvarlig tiltakshaver bør derfor innenfor rammene av regelverket i plan- og bygningsloven og tilstøtende regelverk være ansvarlig ikke bare for å håndtere og eventuelt fordrye overvann på egen eiendom, men også for vannets videre vei fram til erosjonssikker resipient. Dette er i samsvar både med dagens regelverk, de parallelle reglene i pbl kapittel 18 og andre steder om at tiltakshaver må sørge for infrastrukturtilknytning helt fram til offentlig veg og VA-nett, også om nødvendig over naboeiendom, og den privatrettslige naboretten.

Det er for det første rimelig at ansvaret forblir hos tiltakshaver, som er den som tjener på å gjennomføre et tiltak. Andre parters ansvar må som et minimum begrenses til den vinning de får av tiltaket. For det andre er det praktisk: Det er tiltakshaver som rår over et apparat i området som kan gjennomføre tiltaket og normalt da også eventuelle sikringstiltak. For det tredje er kommunen gjennom saksbehandlingen av tiltaket i inngrep med tiltakshaver og vil dermed enklest kunne gi pålegg den veien og sikre at de blir etterkommet gjennom det vanlige ansvarsbelagte løpet.

Naboer, enten de er passive grunneiere, gardbrukere eller andre som driver eiendommen sin uendret, må ikke pålegges byrder for å sikre andres tiltak, og uansett ikke der sikringstiltaket ikke åpner for ny eller økt verdiskaping på egen eiendom.

5. Merknader til de enkelte forslagene

5.1. Ny naturskadesikringslov

5.1.1. Behovet for egen lov

Norges Bondelag spør om det er nødvendig med en egen lov, eller om regelverket bør innarbeides i plan- og bygningsloven.

Kommunene og eiendomsaktørene kjenner til og praktiserer regelverket i plan- og bygningsloven. Hjemler i særlovgivningen er i liten grad i bruk. Utvalget har selv funnet at påleggshjemmelen i sivilbeskyttelsesloven i praksis ikke er i bruk, jf. bl.a. NOU-en punkt 11.4.4.4. Plan- og bygningsloven har allerede et omfattende regelverk som hjemler pålegg, bygge- og deleforbud, ekspropriasjon, refusjonskrav m.m., og de aktuelle bestemmelsene kan integreres i det. På den måten vil regelverket være mer tilgjengelig og bedre harmonisert.

5.1.2. Varslingsplikt – ny § 1

Norges Bondelag mener prinsipielt at det ikke bør innføres en slik varslingsplikt, subsidiært at den i tilfelle må modifiseres og presiseres.

Etter Norges Bondelags mening vil en allmenn varslingsplikt både være utjenlig for formålet og kunne ha større konsekvenser for enkelte grunneiere enn det utvalget synes å legge til grunn.

Det er liten grunn til å tro at folk vil la være å gi bekymringsmelding til kommunen om de frykter en omfattende naturulykke på egen eller tilstøtende eiendom. Som forhistorien til Gjerdrum-raset tydelig viser, var det ikke heller der mangel på bekymringsmeldinger.

En allmenn plikt til å varsle vil føre til *flere* bekymringsmeldinger. De må tas imot og håndteres av kommunene, og det må kommunene ha et apparat til. Flere bekymringsmeldinger vil være av liten verdi, fordi folk sier fra «for sikkerhets skyld», fordi de som grunneiere flest har begrenset geologisk kompetanse eller fordi de frykter konsekvensene av å ikke ha sagt fra.

Samtidig vil det ikke gi noe fullstendig bilde. Mange grunneiere har ikke mulighet til å overvåke eiendommen sin til enhver tid og si fra. Grunneiere kan være gamle, syke, mindreårige, bosatt langt fra eiendommen eller ha en større eiendom enn man kan ha oversikt over til enhver tid. Det siste gjelder særlig fjell, skog og annen utmark.

Kommunenes ressurser vil alltid være begrensa, og det må være bedre at de brukes på å følge opp de bekymringsmeldingene som uansett kommer og på kartleggings- og forebyggingsarbeid i egen regi, slik både dagens lov og utvalgets forslag legger opp til.

Dersom det likevel skal innføres en varslingsplikt, er den altfor vid. Fast eiendom er etter sin natur en materiell verdi, noe som innebærer at enhver naturskade er skade på materielle verdier. Mye av det samme gjelder miljø, som også normalt defineres vidt. Videre gjelder loven fremdeles alle typer naturskader, jf. henvisningen i § 1 til definisjonen i naturskadeerstatningsloven § 4 første ledd.

Skal dermed skogeieren varsle kommunen når det er meldt storm? Stormen vil gjerne gi skader på skogen, som representerer både materielle verdier og miljøverdier. Trær kan endatil velte over høyspentlinjer, store veier og jernbanelinjer, som er «kritisk infrastruktur».

Skal en slik varslingsplikt innføres, må den som et minimum være avgrenset til fare for kvikkleireskred og bare dersom det er fare for liv, helse og kritisk infrastruktur. Kritisk infrastruktur må da være forstått som infrastruktur som, om den ikke fungerer, også innebærer fare for liv og helse.

I tillegg må det presiseres tydelig i lovtekst eller forarbeider at manglende varsling til kommunen etter denne loven ikke straffes, verken direkte eller indirekte gjennom f.eks. avkortingsreglene i naturskadeforsikringsloven § 1 sjettede ledd, naturskadeerstatningsloven § 6 eller forsikringsavtaleloven kapittel 4. Forslaget er klart nok ikke ment å endre rettstilstanden på dette området, men det må så langt mulig unngås at spørsmålet havner for domstolene. Det vil ellers kunne føre til stor uro – og svært mange unødige varsler til kommunene.

5.1.3. Pålegg om sikring, § 5

Norges Bondelag støtter ikke den nye påleggshjemmelen i § 5 slik den er utformet.

Utvalget skriver i merknadene til § 5 at den er ment å være en snever adgang til i spesielle tilfeller pålegge grunneiere å utføre små, standardiserte sikringstiltak innenfor de økonomiske rammene som er fastsatt i refusjonsbestemmelsen. Imidlertid er adgangen i forslaget til *lovtekst* helt vid og begrenser verken hvilke pålegg som kan gis eller hva som kan bestemmes i forskrift rundt dette.

Slike pålegg vil kunne være betydelige og tyngende inngrep. Skal de som utsettes for slike pålegg ha praktisk mulighet til selv å kunne kontrollere om pålegget er innenfor rammene av hva som lovlig kan pålegges, må grensene gå fram av selve lovteksten. Dette vil også gi rask og nyttig veiledning til kommunale saksbehandlere som skal håndtere regelverket.

Det må altså gå fram av en eventuell slik påleggshjemmel at den gjelder innenfor rammene av det beløp som kan kreves refundert etter § 8 og at den gjelder mindre, standardiserte tiltak.

I tillegg bør det fastsettes i lovteksten eller i forskrift at pålegg ikke kan gis med mindre det er klart at tiltaket ikke vil utføres gjennom statens bistandsordning eller kan pålegges en tiltakshaver til et søknadspliktig tiltak. Den som skal bygge ut noe og gjennom det skape eller realisere en økonomisk verdi på sin hånd, er nærmere å bli pålagt sikring enn den som bare eier eller bruker en eiendom på samme måte som før.

5.1.4. Ny refusjonsregel, § 8

Norges Bondelag går mot endringen i refusjonsregelverket, og peker på refusjonsbestemmelsen i dagens naturskadelov § 24.

Refusjonsbestemmelser i lovverket tar i dag utgangspunkt i den rimelige tanke at dersom fellesskapet eller en annen tiltakshaver gjør tiltak som hever verdien på andres eiendom, kan disse andre etter nærmere vurdering bli pålagt å være med å bekoste tiltaket, innenfor rammen av den verdiøkningen de er tilført. Mest praktisk er refusjon etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

Det betyr at ingen fratras de verdier de *har*, de må bare være med å betale for verdier de *får*. Dette er av den grunn vurdert som lite problematisk overfor EMK P1-1 og Grunnloven § 105.

I ytterste fall vil en grunneier som ikke er i stand til å betale refusjonskravet, kunne selge eiendommen, betale refusjonskravet, og deretter sitte igjen med den restverdien som var på grunneierens hånd før tiltaket.

Utvalget ønsker å legge om denne regelen til en regel om at man kan pålegges å yte 10 % av bygningens tekniske verdi, og i skjønnsmessig fastsatte tilfeller mer.

I distriktene og i landbruket, som også er underlagt priskontroll, kan en bygnings tekniske verdi være langt høyere enn dens salgsverdi. Refusjonskravet etter den nye bestemmelsen vil derfor kunne ramme hardt, skjevt og urettferdig, ved at de som har minst mulighet for å dekke inn igjen refusjonskravet, må betale mest.

Et refusjonskrav som knyttes til teknisk verdi på eksisterende bygning(er), og *ikke* til verdien av grunnarealer, vil kunne medføre at bonden som berøres av tiltaket, må betale 10 % av teknisk verdi av bygningene på tunet, som til sammen kan være millionbeløp, mens naboen, som etter at sikringstiltaket er gjennomført kan legge ut sin ubebygde eiendom til tomtefelt og tjene store penger på det, ikke må betale noe.

Dersom man beholder reglene i dagens § 24, eventuelt med henvisning til kapittel 18 i plan- og bygningsloven, vil den som har mest å tjene på tiltaket også være den som betaler mest i refusjon for det.

Det er mulig at noen sikringstiltak gjøres i områder som allerede er fullt utbygd. Ettersom NVE prioriterer bebygde områder, vil disse tiltakene normalt kunne finansieres uten refusjon. Der et sikringstiltak pålegges i dag, vil det normalt være knyttet til et søknadspliktig tiltak og dermed til en verdi som skapes ved det.

For landbruket kan det ved første øyekast se ut som en fordel om refusjonshjemmelen bare legges på bygning og ikke på grunnarealer, slik at ikke økte muligheter til utbygging, nydyrking og skogreising tas med. Som vist ovenfor, vil virkningen imidlertid ofte være både skjev og særlig tyngende for de som har kostbare byggverk med lav eller offentlig regulert salgsverdi. Videre vil en refusjonsordning som den foreslåtte formodentlig bli gjenstand for omfattende rettslig behandling, særlig i tilfeller der refusjonen går ut over den verdiøkning eiendommen tilføres, noe som gir usikkerhet og potensiale for et uoversiktlig og delvis domstolskapt regelverk på noe sikt.

5.1.5. Vedlikeholdsansvar og fellesutgifter, § 9 og § 10

Utvalget har foreslått regler for adgang til å pålegge vedlikeholdsplikt for sikringsanlegg, delvis etter mønster av vannressursloven § 31. Norges Bondelag mener at de samme beløpsgrenser som for refusjon, må gjelde for det ansvaret man kan pålegges å betale refusjon for. Eventuelt restansvar må det offentlige bære. Ellers vil pålegget kunne være urimelig tyngende, og selv dette

forutsetter at refusjonsreglene utformes etter et verdistigningsprinsipp. Et ubegrenset drifts- og vedlikeholdsansvar for kostbare tiltak, vil ellers kunne gjøre eiendommer helt verdiløse.

Første ledd i § 9 kan da lyde:

Enhver eier eller bruker av fast eiendom som drar nytte av sikringstiltak utført etter godkjenning av kommunen, skal regnes som deltaker i tiltaket og har ansvar for vedlikeholdet av dette innenfor rammen av den andel av tiltaket hver enkelt kunne bli pålagt å bekoste etter § 8.

Nest siste ledd i § 10 kan lyde:

En fellesutgift kan bare fordeles på de deltakere som drar nytte av den, og bare så langt andelen av fellesutgiften ikke overstiger den andel av tiltaket hver enkelt kunne blitt pålagt å bekoste etter § 8. Når en del av tiltaket avhenger av en annen del som flere drar nytte av, skal begge deler fordeles på dem alle.

5.1.6. Andre forslag

Norges Bondelag har ingen merknader til forslagene i § 2, § 3 og de bestemmelsene som foreslås videreført uendret, ut over at hele loven bør vurderes innarbeidet i plan- og bygningsloven.

5.2. Endringer i plan- og bygningsloven

Etter Norges Bondelags mening bør det vurderes om det er behov for og ønskelig med en egen naturskadesikringslov, sett opp mot å innarbeide bestemmelsene i plan- og bygningsloven. I dette avsnittet ser vi bare på de endringene *utvalget* har foreslått i pbl.

Norges Bondelag støtter ikke å flytte pbl. § 28-1 til kapittel 1 i loven.

Flytting av § 28-1 til kapittel 1 i loven kan virke mot sin hensikt. Som påpekt av Statens Vegvesen etter Skjeggstadskredet, kan det være grunn til å tro at tiltakshavere forholder seg mest til byggesaksforskriften og i mindre grad til loven. Dette kan forsterkes om lovens hovedregel tas ut av lovens kapittel om nettopp tomt og areal. Vi viser til NOU-en på side 35.

Videre er det slik at grunnforhold undersøkes i flere faser og på flere nivå i plan- og byggesaker. § 28-1 inneholder et absolutt forbud mot tiltak, og gjelder og skal gjelde enkelt-tiltak. Utvalget synes å legge til grunn at bestemmelsen også innebærer et absolutt forbud mot å regulere arealer med dårlige grunnforhold til utbygging, jf. NOU-en punkt 8.3. Det er ikke helt presist. Det er vanlig at større arealer med vekslende grunnforhold legges ut til f.eks. utbygging i kommuneplan, men at det i detaljplan utredes og fastsettes hvor og hvordan utbygging kan skje. Overordnet og detaljert planverk har og skal ha ulik detaljeringsgrad. Regelverket om konsekvensutredning i pbl. § 4-2 og konsekvensutredningsforskriften og regelverket om risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3 og særlovene er ment å ivareta hensynet til grunnforhold i overordnet planlegging. Utvalget foreslår også å utvide rekkevidden av § 4-3.

Det vil også i framtida bli bygd på områder som ligger under marin grense i Norge. Etter Norges Bondelags syn er det ønskelig at mest mulig av denne utbyggingen skjer på arealer som ikke er dyrka eller dyrkbar mark, og som da gjerne vil være utmark i dag. Slike arealer er dessverre ofte ikke godt kartlagte, og en detaljert registrering av grunnforhold vil ofte forutsette at det allerede er avklart at det kan være aktuelt å omdisponere arealet.

Norges Bondelag støtter den foreslåtte endringen i pbl § 4-3 og at det utarbeides en forskrift om ROS-analyse.

Utvalget foreslår å utvide kravet til analyse av risiko og sårbarhet i kommuneplanens arealdel, til å gjelde hele kommunen. Norges Bondelag er enig i at dette er tjenlig, selv om det vil medføre merarbeid, særlig ved første gangs behandling.

Norges Bondelag er videre enig med utvalgets anbefaling i NOU-en punkt 14.2 om at det må utarbeides en forskrift for ROS-analyser. Det er åpenbart hensiktsmessig at ROS-analyse etter plan- og bygningsloven oppfyller kravene til ROS-analyse etter sivilbeskyttelsesloven § 14 og forskrift om kommunal beredskapsplikt § 2, slik at det ikke må utarbeides flere eller konkurrerende analyser.

Forskriften bør ta stilling til om det skal gjelde de samme krav til intensiteten i analysearbeidet for areal som ikke skal bygges ut som for areal som avsettes til utbygging, og om det skal stilles ulike krav til ulike typer areal som ikke skal bygges ut. Mange kommuner har store arealer som er isbre, høyfjell, verneområde eller på andre måter uaktuelle for de fleste typer inngrep. I den utstrekning disse arealene også ligger tilstrekkelig langt borte fra bebyggelse og kritisk infrastruktur til at naturulykker der i liten grad vil få store konsekvenser for forhold som reguleres av plan- og bygningsregelverket, er det etter Norges Bondelags mening god grunn til å stille andre krav.

Norges Bondelag støtter ikke den foreslåtte endringen i pbl § 19-2.

Utvalget foreslår konkret å endre pbl. § 19-2 for å hindre at det gis dispensasjon uten at det stilles krav om ROS-analyse, der slik analyse ville vært krevd om tiltaket hadde inngått i en vanlig planbehandling. Tatt på ordet vil imidlertid lovendringen, som er helt generell, kunne ramme langt flere tilfeller. Alle dispensasjoner behandles etter § 19-2 og kapittel 19 for øvrig, og dispensasjoner behandles oftest på en annen måte enn den som ble brukt for å vedta bestemmelsene det dispenseres fra, uten at dette er brudd på noen saksbehandlingsregler.

Som utvalget selv beskriver i NOU-en punkt 7.1.5, er det rettstilstanden allerede i dag uten lovendring at det kan og skal kreves ROS-analyse i slike dispensasjonssaker. Det er derfor ikke nødvendig å endre loven.

5.3. Endringer i byggesaksforskriften, forurensingsforskriften og nydyrkingsforskriften

Norges Bondelag støtter med ett unntak de foreslåtte endringene, og slutter seg til utvalgets begrunnelse i merknadene.

Når det gjelder forurensingsforskriften § 4-7 nytt andre punktum, er påleggshjemmelen etter vårt syn for vid. Det bør være en saklig sammenheng mellom adgangen til å gi pålegg og faren for kvikkleireskred. Bestemmelsen kan f.eks. formuleres slik:

For å forebygge erosjon som kan føre til kvikkleireskred kan kommunen gi pålegg om vedlikehold av hydrotekniske anlegg i områder under marin grense.

Etter forurensingsforskriften § 4-6 er eier og bruker av det planerte arealet pliktsubjekt etter forskriften. Det kan ofte tenkes at flere har nytte av de hydrotekniske anleggene i området, noe som reiser spørsmål om det burde henvises til reglene om refusjon og fellestiltak i naturskadeloven (eller de bestemmelser som vil erstatte den) og eventuelt i vannressursloven § 31.

6. Forslag til ytterligere endringer

6.1. Regler for relevante tiltak – plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften

Det offentlige er allerede i dag normalt gode på å følge opp spørsmål om grunnforhold i byggesaker. Etter plan- og bygningsloven § 28-1 er det krav til at sikker byggegrunn for tiltak, og det er både vanlig og rimelig at det gjennom byggesaksprosessen kreves at tiltakshaver i *nødvendig utstrekning* dokumenterer dette. Etter pbl § 21-2 skal søknad om tillatelse gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.

Imidlertid er det en lang rekke forskjellige typer tiltak som er søknadspliktige. Norges Bondelags medlemmer og andre aktører vi har vært i kontakt med, opplever store vansker med at det blir stilt dokumentasjonskrav i saker der grunnforhold ikke er relevante.

Dette kan gjelde fasadeendringer eller endringer inne i bygninger som alt er oppført og i vanlig, lovlig bruk, men mest praktisk er *fradeling til uendret bruk*.

Festetomter må opprettes som egen grunneiendom med eget bruksnummer i samband med innløsning. Innløsning av festetomter er noe Stortinget har lagt til rette for, blant annet ved at mange festere gjennom tomtfesteloven har fått *rett* til å kreve innløsning av tomtene de fester. I seg selv er dette en ren ommatrikulering, og endrer ikke festeeiendommens offentligrettslige status. Også en fester eier huset på tomta og kan søke om riving, bygging og endring på samme måte som en eier av både hus og tomt.

I tillegg sier tomtfestelova § 32 tredje ledd at det ikke *behøves* offentlig tillatelse til innløsning der tomta er bebygd og det ble gitt eller ikke trengtes tillatelse til bortfestingen, noe som gjelder de aller fleste festeforhold. Dette er også bekreftet av Høyesteretts ankeutvalg i HR-2018-345-U.

Likevel opplever mange at fradeling av festetomt til uendret bruk ved innløsning håndteres som alle andre saker om å opprette ny grunneiendom. Det stilles da ofte forskjellige krav i prosessen, og noen av de mest tyngende kravene er krav til undersøkelser og sikring mot ras, som kan ha et slikt omfang at innløsning blir umuliggjort. Slike krav har ingen sammenheng med tiltaket, som bare er en formell endring av eierskapet til grunnen. Det bygges ikke noe nytt eller gjøres andre endringer som påvirker grunnen fysisk på noen måte, og tillatelse til deling er allerede gitt én gang tidligere, i den grad det var krav om det.

På samme måte er det når landbruksareal deles fra en eiendom for å legges til en annen som tilleggsjord. Det er vanlig og ønskelig i dag at aktive bønder får mulighet til å drive større areal, og da får leie eller kjøpe jord som kan drives sammen med egen eiendom fra før. I mange tilfeller er det da nødvendig å dele eiendommen det selges jord fra. Normalt er det verken nødvendig eller ønskelig for kjøper også å overta tunet, og i tillegg kan deler av eiendommen være regulert til annen bruk enn LNF.

Endring av eierskap på denne måten påvirker heller ikke grunnen fysisk. Det skal drives jordbruk på jorda, noe bonden har plikt til etter jordlova. Det er først dersom det skal utføres *tiltak*, som for eksempel nydyrking eller bakkeplanering, at det er relevant å vurdere grunnforholdene. Sagt på en annen måte: Dersom en eiendom selges under ett til uendret bruk, har ikke kommunen *av den grunn* hjemmel til å kreve grunnforholdene dokumentert. Det er ikke noen grunn til at det skal være annerledes der en *del* av eiendommen selges til uendret bruk.

Det er rimelig og fornuftig at det stilles krav til noen som vil gjennomføre et tiltak som kan påvirke grunnforholdene eller påvirkes av grunnforholdene, at grunnforholdene blir undersøkt og at eventuell nødvendig sikring blir gjort gjennom tiltaket. Dersom tilsvarende krav stilles til en grunneier eller fester som bare skal endre eierforholdene til grunnen og ikke bruke den på noen annen måte enn før, vil det være både tilfeldig og løsrevet fra en eventuell verdiendring av eiendommen som et tiltak kan gi.

I samband med lovarbeid som følge av NOU 2022:3, bør det derfor presiseres klart i forarbeidene at krav til dokumentasjon mv. bare gjelder for de tiltak som det er relevant for. Fradeling til uendret bruk bør være et eksempel på tiltak der slik dokumentasjon verken er nødvendig eller relevant. Dette følger etter vårt syn allerede av nødvendighetskravet i pbl § 21-2 og nødvendighets- og relevanskravet i byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4. Imidlertid er omfanget av kommunal praksis som ikke tar høyde for dette, så stort at det er behov for klare retningslinjer. I denne sammenhengen er det også viktig å peke på at vurderingen av dokumentasjonsbehov i stor grad er skjønnspreget og derfor vanskelig å angripe rettslig.

Det bør uansett presiseres i byggesaksforskriften § 4-1 at fradeling av festetomter som nevnt i tomtfestelova § 32 tredje ledd i samband med innløsning ikke er søknadspliktig. Dette gjelder paradoksalt nok allerede i dag der festeforholdet ikke tidligere er matrikulert, jf. matrikkelforskriften § 31. I et slikt tilfelle kan både grunneier og fester kreve tomta matrikulert uten søknad etter plan- og bygningsloven, etter omstendighetene også som grunneiendom, slik at tomta uten videre kan innløses.

6.2. Forebygging av skred og andre naturskader – naturskadeerstatningsloven og naturskadeerstatningsforskriften

Utvalget har ikke sett på naturskedeforsikringsloven og naturskadeerstatningsloven. Et sentralt element i naturskadesikring er imidlertid at man ved gjenoppbygging etter en naturskade, tar hensyn til skadepotensialet og bygger opp igjen på en slik måte at ikke den samme skaden gjentar seg. Dette kan innebære å hensynta og sikre grunnen, bygge vern mot flom, flytte eller styrke bygninger og installasjoner og en lang rekke andre tiltak.

Naturskedeforsikringsloven har blitt endret en rekke ganger, og etter § 1 tredje og fjerde ledd er det nå opp til forsikringsselskapet og sikrede etter en naturulykke å gjøre det som er mest rasjonelt ved gjenoppbygging. Dersom ikke huset kan bygges opp igjen, repareres eller bos i på grunn av fare for ny skade ved en tilsvarende hendelse, kan sikrede få erstattet både tomt og hus og dermed bli satt i stand til å bygge et annet sted. Alternativet i fjerde ledd, er at forsikringsselskapet gjør det som skal til for å sikre eiendommen. Det er ingen beløpsbegrensninger her, og heller ikke behov for det. Forsikringsselskapets økonomiske interesser og de samfunnsøkonomiske interessene er langt på vei sammenfallende: Eiendommen vil bli sikret så langt det lønner seg.

For de skader som dekkes under naturskadeerstatningsloven er det ganske annerledes. Naturskadeerstatningsordningen dekker i utgangspunktet bare ren gjenopprettingskostnad. Norges Bondelag har erfaring med at våre medlemmer som før en naturskade har gjennomført sikringstiltak ikke får dekket gjenoppretting *av sikringstiltakene* gjennom naturskadeordningen.

Etter lovens § 7 kan merkostnader dekkes når skaden utbedres på en slik måte at faren for naturskade minskes, men regelen er så begrenset gjennom naturskadeerstatningsforskriften at den er langt fra tilstrekkelig. Merkostnader dekkes nemlig bare med inntil 20 prosent av gjenopprettingskostnaden av skadeobjektet, og maksimalt med kr. 30 000.

Beløpet er åpenbart for lavt til å gjennomføre mange ellers fornuftige og lønnsomme sikringstiltak. Det er til sammenlikning heller ingen absolutt beløpsgrense for hvilke tiltak som kan pålegges etter den eksisterende naturskadeloven eller den foreslåtte nye naturskadesikringsloven.

Begrensningen til 20 % av gjenopprettingskostnaden er også klart for lav. Dersom sikring hindrer et sannsynlig nytt skadetilfelle, vil det uten videre være lønnsomt å sikre for inntil 100 % av gjenopprettingskostnaden, og mer igjen om det skjer gjentatte skadetilfeller uten sikring.

Videre er det strenge saksbehandlingsregler. Blant annet må det søkes innen tre måneder (forskriften § 4) og det er strenge krav til dokumentasjon (§ 5 flg.). Dette sammenholdt med den svært begrensede dekningen det er mulig å få for sikringstiltak, gir lite insentiv til i det hele tatt å søke. Ordningen gjør dermed lite for å forebygge naturulykker.

Ordningen bør derfor styrkes og forenkles. Som et minimum bør den absolutte beløpsgrensen for merkostnader oppheves og den relative økes vesentlig.

Med vennlig hilsen

Elektronisk godkjent, uten underskrift

Bjørn Gimming

Sigrid Hjørnegård