

RAPPORT

Erstatningsordninger ved båndlegging av skog - en sammenligning mellom land

Erling Bergsaker, Tormod Dale, Yngve Holth, Arne Rørå

NORSKOG

Lilleaker, februar 2019



NORSKOG-rapport 2019-4

Tittel:	Erstatningsordninger ved båndlegging av skog – en sammenligning mellom land		
Forfattere:	Erling Bergsaker, Tormod Dale, Yngve Holth, Arne Rørå		
Utgiver:	NORSKOG		
Referanse:	Erling Bergsaker m.fl. Erstatningsordninger ved båndlegging av skog – en sammenligning mellom land. NORSKOG 2019.		
Antall sider:	64		
Dato:	27.02.2019		
ISBN 10:	82-92442-29-4	ISBN 13:	978-82-92442-29-6

STIKKORD

Eiendomsrett
Erstatningsordninger
Båndlegging av arealer og ressurser,
Frivillig skogvern
Sammenlignende studie

1 FORORD

En stat eller annen offentlig virksomhet har regelmessig behov for å ta arealer i bruk eller å klausulere arealer mot bruk. Bakgrunnen for dette kan være rent operative, som å bygge vei eller flyplass eller det kan være med formål som rekreasjonsområde, biotopvern e.l. Ved at slike arealer som regel er privat eid, vil samfunnet ha behov for et ekspropriasjonsinstitutt e.l. for å kunne gjennomføre tiltakene fordi de ofte representerer en annen arealbruk enn det nåværende eier ville hatt.

I den vestlige verden er det en allmenn oppfatning at en grunneier skal kompenseres når vedkommende blir fratatt eiendommen eller utnyttelsen av den blir vesentlig forringet. Dette er også nedfelt i den europeiske menneskerettighetskonvensjonen. Men praktiseringen og de detaljerte reglene for å praktisere dette, har utviklet seg over tid og er ulike mellom land.

Denne studien tar sikte på å innhente opplysninger fra flere land for å se om dette kan gi svar på trender eller ulikheter ved utmåling av erstatning. Studien vil bruke ekspropriasjon og klausulering (båndlegging) som begreper litt om hverandre fordi regelverket i de fleste land har intern sammenknytning mellom disse.

Studiens mål er likevel å se om det kan finnes overføringsverdier fra andre land til klausuleringsaker i skog. Det gjøres derfor mange henvisninger til ordningen om Frivillig Vern av skog.

I tillegg til forfatterne, retter vi en stor takk til informantene/kildene og til Even Bergseng og Campell Day som bidro vesentlig i en tidlig fase i prosjektet.

INNHold

1	FORORD	3
2	SAMMENDRAG	5
3	INNLEDNING	6
4	LITT TEORETISK BAKGRUNN	9
5	EN TIDLIGERE STUDIE	11
6	METODE.....	12
6.1	Informasjonsinnhenting	12
6.2	Analyse av informasjon	13
7	RESULTATER	14
7.1	Norge.....	14
7.2	Danmark	22
7.3	Sverige	25
7.4	Finland.....	29
7.5	Latvia	32
7.6	Frankrike.....	34
7.7	Storbritannia.....	36
7.8	Nederland.....	39
7.9	Belgia	40
7.10	Tyskland.....	41
7.11	Canada.....	45
8	SAMMENSTILLING OG VURDERINGER	50
8.1	Båndlegging av skog	50
8.2	Erstatningsprinsipper	52
8.3	Saksbehandling.....	53
8.4	Skattlegging	55
9	DISKUSJON.....	56
10	KONKLUSJON OG ANBEFALING	59
11	LITTERATUR	60
12	VEDLEGG.....	62
12.1	Spørsmålsark	62

2 SAMMENDRAG

I rapporten er fremgangsmåten ved ekspropriasjon og båndlegging av skog undersøkt i ulike land. Det er sendt forespørsel til flere land, men de landene der man har fått gode data for og som derved er inntatt i rapporten er Danmark, Sverige, Finland, Latvia, Frankrike, Storbritannia, Nederland, Belgia, Tyskland og Canada i tillegg til Norge.

Systemene i de ulike landene er basert på retts- og styringsordninger i de enkelte land. Derved fremstår prosedyrer som nokså vanskelig sammenlignbare. Alle land har ordninger der man kan gjøre tvangsinngrep på eiendommer, men måten å få frem vedtak på varierer. Det har derfor gjennom denne studien vært vanskelig å finne noen erfaringer mht prosess som er spesielt overførbare til Norge. Imidlertid peker den norske ordningen med Frivillig vern av skog seg ut som en fremgangsmåte med svært lav konfliktgrad, lave kostnader og god måloppnåelse. Det er likevel grunn til å være bekymret for at dette frivillige instituttet i Norge nå utfordres av større myndighetsstyrte initiativ.

Når det gjelder ekspropriasjonserstatning, har de fleste land i studien markedsverdi som hovedregel. I Norge er markedsverdi likestilt med bruksverdi rettslig, men pga stor andel marginalavståelse og lave og dårlig dokumenterte markedsverdier, har bruksverdi vært nærmest enerådende ved fastsetting av erstatning. For skog observeres det nå en økende markedsverdi i Norge og det synes å være en klar tendens til at markedet etterspør skogeiendommer til priser som er basert på lavere kalkulasjonsrenter enn 4 % realrente. Dette kan indikere at markedsverdier vil bli en mer aktuell beregningsstørrelse også ved skogvern fremover.

I de fleste land er ekspropriasjonserstatninger basert på tapsprinsippet. Grunneier får dekket sine økonomiske tap og heller ikke mer. Dette er et forståelig utgangspunkt med tanke på at de fleste arealinngrep historisk har vært basert på etablering av samfunnsnyttig infrastruktur og at europeiske land hadde svak økonomisk evne i etterkrigstiden. Men skillet mellom offentlige og kommersielle formål flyter i dag i hverandre og tapsprinsippet fremstår derved mindre fornuftig i dag enn før.

I rapporten pekes det på flere problematiske forhold ved dagens verdsettingspraksis:

- Det betales i liten grad for forventninger om fremtidig verdistigning som følge av at arealet kan tas i bruk til annet formål. Ved vern etter naturmangfoldloven er dette sågar avskåret etter loven.
- Verdsetting av ung skog fremmer ikke investeringslyst ved at man får lite igjen for foretatte investeringer.
- Ved vern betales det ikke for verneverdier men bare for verdien av skogproduksjon. Arealer som har høy verneverdi men lav skogproduksjon, får derved lav erstatning.

Det er en internasjonal debatt om at den verdien eiendommen har for eieren i mange tilfeller er høyere enn markedsverdien. Det reises derfor spørsmål om markedsverdi gir tilstrekkelig erstatning. Av de land som er undersøkt i denne rapporten, har Sverige allerede innført et system med 25 % påslag på markedsverdien for å kompensere for dette. Det er også grunn til å studere om man bør ta hensyn til fordeling av gevinst ved utmåling av erstatninger.

3 INNLEDNING

I de fleste land med stor andel privat eiet skog er det regler og rutiner for erstatning til grunneier når staten båndlegger skogeiers mulighet til å drive næring på et areal. Regelverket i Norge er velkjent og til en viss grad akseptert, i den forstand at deler av erstatningsprinsippene er fastlagt av Høyesterett, slik at de angir hva en kan forvente innenfor gjeldende regelverk.

Eiendomspriser generelt og praksis ved erstatninger varierer fra land til land. Samtidig har eiendomsprisene de siste årene utviklet seg helt forskjellig fra tømmerprisene. Det som for litt tid tilbake ble oppfattet som en god erstatning, vil derfor ikke nødvendigvis bli vurdert tilsvarende i dag. I prosjektet er ikke markedspriser for skogeiendommer i seg selv tema, men utviklingen i markedsprisene har likevel stor betydning for grunneieres oppfatning av korrekt erstatning.

Selv om mange grunn- og rettighetsserverv, inkl. Frivillig vern av skog, i dag har fått nokså raske saksbehandlinger er det likevel grunn til å se etter forbedringer. For saker som blir verdsatt gjennom rettssystemet, er saksbehandlingstiden fremdeles svært lang.

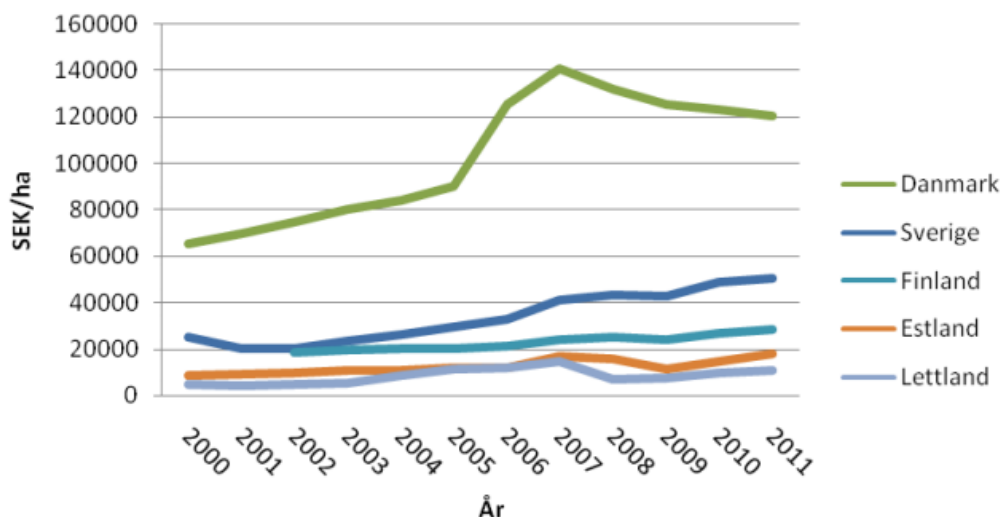
Kalkulasjonsrenten er et tilbakevendende tema i erstatningssaker og en parameter som kommer stadig mer i utakt både med den alminnelige prisutvikling for skog, skogeiers tilpasning og det generelle rentemarked. I denne sammenheng er det interessant å avklare nivå på kalkulasjonsrente og grunnlag for verdifastsettelse i land som er sammenliknbare med Norge.

I norsk erstatningspraksis legges til grunn at gammel skog skal avvirkes relativt jevnt. Hogstmoden skog kan ikke avvirkes umiddelbart, men må fordeles over flere år nesten uansett størrelse på erstatningsareal. Svært ofte legges det til grunn en fordeling over 10 - 12 år, en form for sjablonmessig påregnelighetsvurdering, uansett hvor ufornuftig en slik tilpasning er skogøkonomisk.

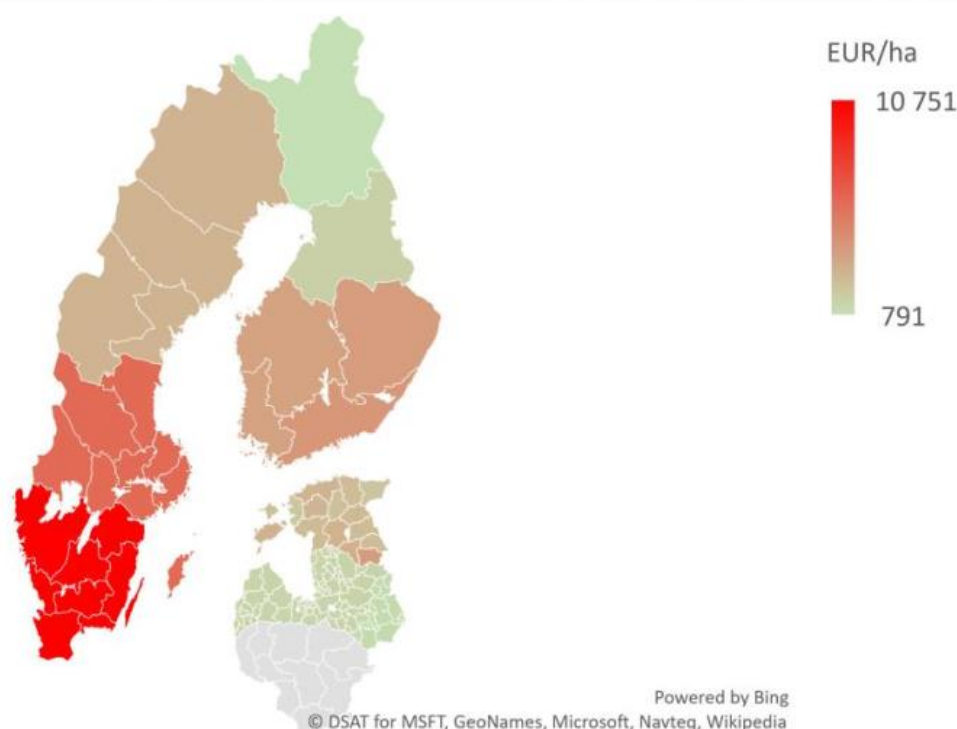
Ytterligere vil rapporten her behandle hvilke erstatningstema som utløser erstatning ved klausulering av skog. Dette gjelder blant annet erstatningsmessig behandling av forhold som tap av ulike potensielle inntekter (tapt mulighet for fremtidig veibygging, hyttebygging, vasskraftutbygging, mineraluttak, vindkraft mv), ulike ulemper, reduserte jaktinntekter mv.

Generelt kan en si at dagens verdsettingspraksis i Norge er preget av:

- En sjablongberegnet bruksverdi der det i mindre grad gjøres individuelle vurderinger og som ikke er kalibrert rundt prisutvikling på eiendommer og praksis i andre land.
- Relativt sett bedre (høyere) erstatning for eldre skog enn yngre.
- En beregningspraksis som har sin bakgrunn i tanken om at balansekvantum er en objektiv målestokk på hva som er «påregnelig» skogforvaltning.
- Med unntak av frivillig vern, relativt kostbare ordninger.
- Negativ påvirkning på investeringslyst i skogbruket.
- Det gis i liten grad erstatning for andre utnyttelsesformer enn «pågående bruk».



Figur 1. Sammenlikning av skogverdier for Danmark, Sverige, Finland, Estland og Latvia, Svenske kroner (SEK) per hektar (ha). Kilde: (Andersson 2012).



Figur 2. Markedspriser EUR/ha for skog i Sverige, Finland, Estland og Latvia (kilde NORSKOG 2018. Underliggende data fra LRF, NLS, VZD og Maamet).

Store ulikheter i markedsverdier for skog både i tid og geografi (Figur 1, Andersson 2012) fører til forventninger om fortsatt prisutvikling også i Norge. En del observerte eiendomsomsetninger etter opphevelsen av prisregulering på rene skogeiendommer sommeren 2017, indikerer alene at prisene på skog i Norge er økende. Erstatningen for skog skal oppleves rettferdig for skogeier på både kort og lang sikt og en slik økende eiendomsverdi påvirker dette.

For skognæringen er det viktig at erstatningspraksis er mest mulig forutsigbar og at skogeier opplever erstatningen som rettferdig på kort og lang sikt. Skog i ulike utviklingstrinn må erstattes likeverdig slik at eiers investeringer i skogkultur og veier dekkes inn på en reell måte. Dagens praksis er ikke nøytral på dette punkt og vil bl.a. ikke stimulere til investeringer i skogkultur på arealer hvor det er

sannsynlig med vern. Innenfor dagens norske regelverk vil det for en skogeier som har areal hvor det kan være aktuelt med vern, være direkte ulønnsomt å gjennomføre investeringer i skogkultur. Det samme vil kunne være tilfelle for veiprosjekter hvor lønnsomheten er basert på langsiktig nytte.

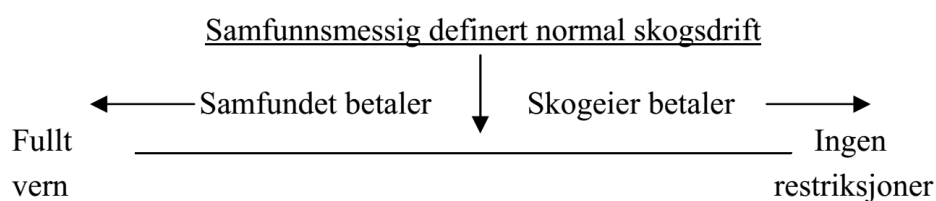
Norsk erstatningspraksis for skog har forbedringspotensial, men å endre praksis er en tung prosess som krever god dokumentasjon for å vinne fram med forbedringer. Det er naturlig å sammenlikne erstatningsbehandling, samt beregning og rutiner i denne sammenheng, med andre land. Gode og godt dokumenterte erfaringer fra sammenlignbare land vil være en viktig informasjonskilde i arbeidet med systemforbedringer i Norge.

Formålet med prosjektet er å bidra til bedre erstatningsprosesser og riktigere erstatninger for råderettsinnskrenkninger og ekspropriasjon av skogarealer. Prosjektet/rapporten vil derfor forsøke å dokumentere praksis, metoder og nivå for erstatninger i land det er naturlig å sammenlikne seg med, slik at dette kan danne grunnlag for å fremme forslag om forbedringer i norske rutiner og metoder for erstatningsutmåling ved ulike former for klausulering og båndlegging av skog.

Resten av rapporten består av et kort metodekapittel, en presentasjon av de forskjellige landene som er med i undersøkelsen både generelt med tanke på skogbruket i det enkelte landet og hvordan båndlegging av arealer foregår. Deretter sammenstiller og diskuterer vi informasjonen fra hvert land for å analysere kvalitative aspekter ved de forskjellige ordningene. Dette leder til en konklusjon og eventuelle anbefalinger om endringer i norsk erstatningspraksis ved båndlegging av skog.

4 LITT TEORETISK BAKGRUNN

I et demokratisk samfunn der det er akseptert at grunneiere har visse rettigheter, er det naturlig å kompensere grunneieren når samfunnet påfører innskrenkninger av et visst omfang i hvordan grunneieren kan utnytte eiendommen sin. Det vil imidlertid alltid være visse begrensninger og krav til hvordan skogeieren utnytter eiendommen sin og samfunnet definerer til enhver tid hva som er normal utnyttelse. I dette inngår for eksempel hensyn til friluftsliv og biologisk mangfold. Noen slike krav eller restriksjoner pålegges gjennom lovverk, slik som skogbruksloven eller naturmangfoldloven, mens andre krav (som f.eks. sertifisering) kommer gjennom mekanismer i tømmermarkedet. Dette er forsøkt illustrert i Figur 3.



Figur 3. Forholdet mellom restriksjoner skogeieren må ta kostnaden ved og restriksjoner samfunnet må ta kostnaden ved.

Når samfunnet tar vekk rettigheter eller pålegger restriksjoner utover det som er definert som normal skogsdrift, bør skogeieren kompenseres. Enkelt kan en si at erstatningen for rettigheten som tas vekk, bør være av minst samme størrelse som kostnadene ved å miste rettigheten. Såfremt alle kostnader kan vurderes monetært burde det være mulig å enes om kompensasjonens størrelse. Dette er imidlertid ikke tilfelle i mange sammenhenger der råderettsinnskrenkninger påvirker eller påvirkes av tradisjon, kultur og historie knyttet til det aktuelle arealet eller objektet.

Vatn (2005) deler konflikter inn i ulike typer:

- Interessekonflikter
 - karakteriseres av enighet mellom partene både om sak og verdi, men uenighet om fordelingen av kostnader og gevinster.
- Verdikonflikter
 - konflikter som innebærer uenighet om hvilke verdier som er involvert. To aspekter er sentrale:
 - Innholdsaspektet: Hvilke verdier er involvert og står de i motsetning til hverandre?
 - Prosessaspektet: Hvilke aktører er legitime parter og hvilken status har de?
- Sak- eller datakonflikt
 - karakteriseres av uenighet om hvilke faglige sammenhenger som gjelder eksempelvis mellom bruk og vern samt effekter av ulike tiltak og virkemidler.
- Rettighetskonflikt
 - innebærer ulik oppfatning om hvilke rettigheter som gjelder eller bør gjelde på et samfunnsområde.

Med utgangspunkt i de fire konflikttypene pekes det på fem hovedårsaker til at konflikt kan oppstå:

- De økonomiske konsekvensene av vern er betydelige
- Aktørene har ulik forståelse av de involverte verdiene
- Aktørene har ulik forståelse av hvilke rettigheter som gjelder eller bør gjelde,
- Beslutningsprosessen oppfattes som utilfredsstillende og
- Kompensasjonen oppfattes som feil eller utilfredsstillende.

Interesse- og sak/data-konflikter er i hovedsak tekniske spørsmål og normalt håndterbare. Verdikonflikter kan være vanskeligere å løse - særlig der konflikten er knyttet til verdier. Verdispørsmål er ikke forhandlingsbare og kan vanskelig kompenseres. Rettighetsspørsmål er ofte dynamiske og noe som utvikler seg over tid. Hva vi oppfatter som skogeiers ansvar med tanke på vern av biologisk mangfold, har endret seg mye de siste tiårene.

Vatns modell er i utgangspunktet tenkt nyttet i konflikter vedr. vern av natur/skog. De fleste elementene er relevante også for tvangsavståelser som ikke er knyttet til vern, men det kan være forskjell på elementer særlig knyttet til innholdsaspektet og involverte verdier siden formålet med ekspropriasjon ikke er vern. Ved vern endrer ikke arealet karakter og det kan oppleves som vanskelig å la et areal «ligge brakk». Dette vil ikke være tilfelle for eksempel ved ekspropriasjon av areal til bygging av vei, der arealet fullstendig skifter karakter og man direkte ser den alternative verdien i utnyttningen av arealet.

Denne teoretiske innsikten er relevant som bakgrunn når systemer, rutiner og regler fra andre land skal vurderes eller analyseres. Avhengig av hvordan rettigheter og ansvar er definert og fordelt, kan det enkelte land ha innrettet eller organisert ekspropriasjonsprosessen med tilhørende regelverk på forskjellige måter for å håndtere elementer som er spesielle i det landet.

5 EN TIDLIGERE STUDIE

Stenseth (2010) presenterer noen ekspropriasjonsrettslige utviklingstrekk i USA og Skandinavia og ser en trend i utviklingen av kompensasjonsnivået utover markedsverdi (fair market value). En ser en større aksept for å løse opp i begrensningen i tradisjonell oppfatning av hva som er økonomisk tap. Denne trenden startet i noen delstater i USA med utgangspunkt i ekspropriasjon av private boligeiendommer til private utviklingsformål og er nå også reflektert i svensk lovgivning og praksis. Han diskuterer i artikkelen også en utvikling mot å innskrenke kompetansen til å kreve ekspropriasjon, spesielt ved å ekskludere (private) utbyggings- og utviklingsformål fra hjemlene i ekspropriasjonsordningen. Dette representerer en dreining mot å styrke den private eiendomsretten. Det siste er mest synlig i USA. I Sverige dreier utviklingen seg om kompensasjonsordninger og i Norge snarere om å utvide ekspropriasjonshjemlene i urbane strøk for tomteareal for boligformål (urbant jordskifte).

Spesielt ved erstatningsutmåling argumenteres det for å ta hensyn til «besittervirkningen», dvs. den personlige, individuelle oppfatningen av eiendommens verdi utover markedsverdien, og at ekspropriat får del i gevinst fra virksomhet med kommersielt formål som etableres etter ekspropriasjon. Rett til andel av gevinst får mer og mer gjennomslag hos rettsforskere, hevder Stenseth.

I USA er den mest brukte metoden for ekspropriasjonserstatning «fair market value» - standarden. Vanligvis innebærer denne at eier ikke får kompensert for

- 1) utlegg og utgifter som advokatkostnader, flyttekostnader, kostnader ved å anskaffe erstatningseiendom
- 2) subjektivt tap utover markedsverdien, herunder tap ved ikke å få beholde eiendommen i påvente av høyere prisnivå («vente-sjansen») og
- 3) andel i den gevinsten som ekspropriasjonstiltaket genererer.

Stenseth omformulerer Endre Stavangs begrep «rettighetshavervirkningen» til «besittelsesvirkningen» (endowment effect). Folk synes å verdsette ting høyere når de har fått dem i besittelse enn det de gjør uten å ha dem i besittelse (av den grunn bør folks uttrykk for betalingsvillighet, som anslag på markedsverdi, vurderes i et kritisk lys). Denne virkningen utgjør en del av begrepet tingens eller eiendommens individuelle verdi.

6 METODE

Det er to hovedkomponenter i prosjektets metode: 1) innhenting av informasjon og 2) analyse av innsamlet informasjon.

6.1 Informasjonsinnhenting

Prosjektet baserer seg på å innhente informasjon fra de øvrige nordiske landene, samt ytterligere noen land det kan være naturlig å sammenlikne seg med. Informasjonsinnhentingene fokuserer på forhold som:

- A. Ulike typer båndlegging av skogarealer
- B. Prinsipper for utmåling av erstatning, herunder erstatningsnivåer og hva som erstattes
- C. Saksbehandling (prosedyrer), herunder fullmakter/saksbehandlingsnivå og behandlingstid
- D. Beskatning av erstatninger

Spørsmål knyttet til disse temaene ble utformet og strukturert i et spørreskjema. Alle spørsmål er i utgangspunktet åpne og innbyr til forklarende svar men kan i mange tilfeller også besvares ja/nei. Spørreskjemaet finnes i vedlegg bakerst i rapporten.

Skjemaet ble sendt til utvalgte kontakter og personer i aktuelle land. Mottakerne av spørreskjemaet ble valgt med utgangspunkt i status som eksperter på temaet skog og verdsetting eller fordi NORSKOG allerede hadde kontakt med dem og en forventet at de kunne formidle kontakt til relevante personer. I noen tilfeller ble vi derfor henvist videre fra første kontakt til en ny person som svarte på henvendelsen vår.

Tabell 1 viser hvilke personer som ble kontaktet. Belgia og Nederland svarte på oppfordring fra Tyskland (Hans Josef Hartmann).

Tabell 1. Kontaktpersoner i de forskjellige landene.

Land	Kontaktperson/Institusjon	Bidrag	E-post adresse/telefonnummer
Norge	Erling Bergsaker; NORSKOG	x	erling.bergsaker@norskog.no
Østerrike	Martin Höbarth; Landwirtschaftskammer		m.hoebarth@lk-oe.at
Østerrike	Bernhard Budil; Landforstbetriebe		office@landforstbetriebe.at
Canada	Peter Jacobsen; BC Govt. FLNR	x	Peter.Jacobsen@gov.bc.ca
Danmark	Hans M. Hedegaard; Dansk Skovforening	x	hmh@skovforeningen.dk
Danmark	Ole Kirk; Videncentret for Landbruk		oyk@vfl.dk
England	Paul Jacovelli; Forestry Solutions Limited		pjacovelli@gmail.com
England	Jane Karthaus; Confor		mail@confor.org.uk ; jane.karthaus@gmail.com
Finland	Timo Sipila; MTK, Juha Hakkarainen; MTK		Timo.Sipila@mtk.fi
Finland	Erno Järvinen; MTK	x	erno.jarvinen@mtk.fi
Frankrike	Nicolas Rondeau; Forestiers Privés de France		foret.privee@wanadoo.fr
Frankrike	Rachida El Otmani; Conseil National d' Europa		relotmani@cn.cerfrance.fr
Tyskland	Hans Josef Hartmann; EAFC Tax Group	x	hartmann@hlbs.de
Tyskland	Alexander Zeihe; Waldeigentuemmer		azeihe@waldeigentuemmer.de
Latvia	Sadijs Lukins; MIKC		lukins@mikc.lv
Skottland	Andrew Crompton; Scottish Woodlands		enquiries@scottishwoodlands.co.uk Andrew.Crompton@scottishwoodlands.co.uk
Sverige	Eva Nasman; Länsstyrelsen	x	Eva.Nasman@lansstyrelsen.se
Sverige	Leif Norell; Landmäteriet		Leif.Norell@lm.se

Sverige	Per Olov Ringner; Skogsstyrelsen		per-olov.ringner@skogsstyrelsen.se
---------	----------------------------------	--	--

I tillegg til informasjon fra spørreskjemaet og bevarelsene har mange av de som har besvart spørreskjemaene, sendt oss tilleggsinformasjon som er relevant for temaene i spørreskjemaet. Ut over dette har vi innhentet informasjon fra offentlige kilder slik som nasjonale statistikkbyråer om generelle forhold i landet for eksempel om skogsituasjonen og arealbruk.

6.2 Analyse av informasjon

Den kvalitative informasjonen som er samlet inn gjennom spørreundersøkelsen, må systematiseres og struktureres for å kunne analyseres på en konstruktiv måte.

Målet for analysen er å sammenholde informasjonen fra andre land med norsk praksis for å vurdere felter hvor det er klare forskjeller mellom landene. Der det identifiseres vesentlige forskjeller vil disse bli analysert med hensyn til årsak og betydning. Dette gir grunnlag for å påpeke eventuelle muligheter for forbedringer i Norge.

Vi har ikke benyttet noen spesiell metodisk tilnærming eller metodikk for analyse av spørreundersøkelser, siden målet med spørreundersøkelsen ikke er å innhente meninger/holdninger om en sak fra et stort antall respondenter. I vårt tilfelle er spørreundersøkelsen en måte å strukturere informasjonsinnhenting for at informasjonen på tvers av land skal omhandle samme tema og enklere kunne sammenliknes.

I noen tilfeller har ikke respondenten gitt utfyllende svar men henvist til annen litteratur. I de tilfellene har vi gått inn i litteraturen det henvises til for å finne svar på det aktuelle spørsmålet. I noen tilfeller har vi også funnet frem til supplerende litteratur for å ha et bredere og bedre informasjonsgrunnlag.

7 RESULTATER

Sverige, Finland, Danmark, Latvia, Belgia, Nederland, Frankrike, Canada besvarte forespørselen vår og har returnert utfylt spørreskjema.

Mange av spørsmålene er besvart med ja/nei-svar. Det er et opplagt valg for respondenten med tanke på tidsbruk men er ikke optimalt for undersøkelsen og den etterfølgende analysen. Selv om svarene til en viss grad kan besvares på den måten, er det ofte historikk, bakgrunnsinformasjon og nyanser som ikke kommer frem. I tilfeller der det er vist til litteratur kan vi selv fylle på med nødvendig informasjon, men hvis det ikke er tilfelle mister svaret litt av sin verdi.

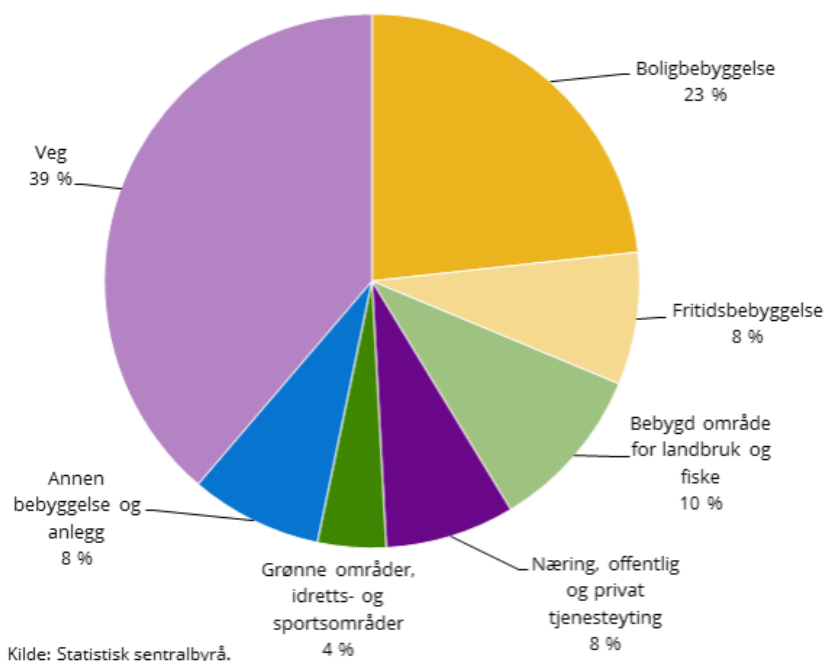
I det følgende presenterer vi hvert land i undersøkelsen med en kortfattet beskrivelse av skogbruket og skogsektoren i landet. Deretter omtaler og beskriver vi svarene innen de forskjellige temaene fortløpende, både med informasjon fra spørreundersøkelsen og tilleggsinformasjon fra litteratur. Mye av det generelle bakgrunnsstoffet som er skrevet om hvert enkelt land er hentet fra internett eller offentlig tilgjengelig litteratur.

7.1 Norge

Norge har stor variasjon av skogtyper - også skogtyper som er sjeldne internasjonalt. Nær halvparten av alle truede arter i Norge lever i skog. Mange mener at vern av skogområder derfor er et effektivt tiltak for å bevare det biologiske mangfoldet.

Om lag 6,4 % av det totale skogarealet er vernet (www.miljostatus.no). Ved utgangen av 2018 var 3,4 % av det produktive skogarealet i Norge vernet (Miljødirektoratet 07.12.2018). (Framstad et al. 2002) antyder et vernebehov i produktiv skog på 4,5 %. Det er politisk flertall for å tilfredsstille dette. Stortinget vedtok i 2016 et mål om vern av 10 % av skogarealet i Norge.

I tillegg til behovet for vern av biologisk mangfold, foregår kontinuerlig endring i bruken av arealer for eksempel ved bygging av boliger, industri eller anlegning av annen infrastruktur. Årlig endres brukskategori for en del skogareal i Norge. Det kan være mange årsaker til det, både offentlig båndlegging til forskjellige formål og privat bruk. Figuren under, hentet fra SSB, viser fordelingen av bebygd areal på arealbruksklasse. Veg og vegbane står for nesten 40 % av alt bebygd areal i Norge. Det er således naturlig å anta at det er denne bruken som gir størst båndleggingsbehov knyttet til skog i Norge.



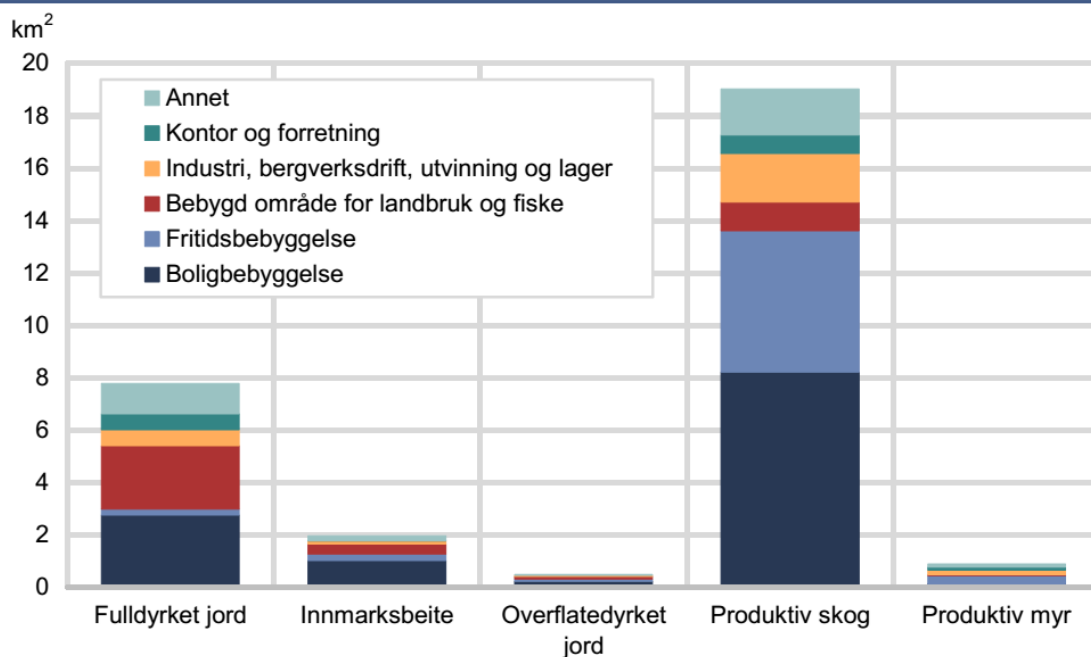
Figur 4. SSB. Andel bebygd areal etter arealbruksklasse hele landet. 2014.

Det finnes i dag ikke fullstendig oversikt over alle arealbruksendringer for skog, blant annet fordi bruksendring til samferdselsformål ikke finnes i offentlig statistikk. Under følger et utdrag fra Statistiske analyser 129 (Brunvoll et al. 2012) som omtaler bruksendringer for forskjellige typer areal:

Kartanalysen viser at skog er den biologisk produktive arealtypen som i størst grad ble bygd ut i 3-årsperioden 2008 til 2011. 63 prosent av arealet er i skog, mens 33 prosent er jordbruksareal hvorav fulldyrket jord er dominerende (25 prosent av totalt omdisponert areal). 3 prosent av det utbygde arealet var myr.

Utbygging til boligbebyggelse (41 prosent) og fritidsbebyggelse (21 prosent) utgjorde i alt 62 prosent av det biologisk produktive arealet som ble nedbygd når samferdselsformål er unntatt. På fulldyrket jord var det utbygging til boligbebyggelse (36 prosent) og landbrukets egne bebyggelsesformål (31 prosent) som dominerte. I skog gikk 43 prosent av utbyggingen til boligformål, mens fritidsbebyggelse la beslag på 28 prosent (figur 5.19).

I alt ble omtrent 19 km² med skog bygd ned i den omtalte perioden.



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 5. SSB. Biologisk produktivt areal utbygd 2008-2011, Etter type areal utbygd og formålet med utbyggingen. km².

Den største delen av utbyggingen på de biologisk produktive arealene (66 prosent) skjedde innen eller i tilknytning til tettsteder. Det er alminnelig antatt at de tettstedsnære arealene er de mest produktive både når det er tale om jordbruksproduksjon og for biologisk mangfold. 35 prosent skjedde innenfor tettsteds grensene og 31 prosent innen 3 km fra tettstedene. Omdisponering til boligbebyggelse er det formålet som dominerer innen tettsted. I sonen 0-3 km fra tettsted er det også mye boligutbygging, men her er også utbygging til landbruk og industri viktig. Lenger enn 3 km fra tettsted er det utbygging til fritidsformål som dominerer.

Tettstedene la beslag på 44 prosent av det fulldyrkede jordbruksarealet som ble bygd ut. 77 prosent av den fulldyrkede jorda og 53 prosent av skogen som ble utbygd, lå i tettstedene eller innen 3 km fra tettstedene. Det er lite utbygging av overflatedyrket jord, og 53 prosent av slik utbygging har skjedd i eller innen 3 km fra tettstedene.

Hvorvidt omfanget av disse arealbruksendringene er betydelige eller ikke, kan selvfølgelig diskuteres. Det er imidlertid klart at mange av disse endringene er irreversible og således viktige å forholde seg til. Så lenge det er snakk om inngrep der grunneier ikke er frivillig part er det opplagt at det er nødvendig med kompensasjon/erstatning. Tallene referert over dokumenterer et kontinuerlig behov for dette.

7.1.1 Ulike type båndlegging av skog

I Norge båndlegges skog både gjennom full ekspropriasjon og gjennom rådighetsregulering. Ved etablering av naturreservat etter Lov om Naturmangfold er det hogstretten som inndras ved et ekspropriasjonsliknende vedtak mens rådighet over f.eks. jakt og fiske beholdes.

Vern av skog i Norge gjennomføres pr. i dag som frivillig vern. Hovedsakelig er det derfor ved annen omdisponering av areal eller bruksendring at ekspropriasjon er aktuelt. Dette påvirker imidlertid ikke omfanget av grunnavståelsen, som også ved frivillig vern kan være 100 %.

Ordnningen om frivillig vern i Norge kom i stand etter at gjennomføring av barskogvernet på 1990-tallet førte til mange og til dels sterke konflikter mellom skogeiere og miljøvernmyndighetene. Høsten 2005, ble de første frivillig vern-områdene opprettet. Pr. utgangen av 2018 er ca. 470 slike områder er vernet.

En evaluering av ordningen gjennomført av Norsk Institutt for Naturforskning (NINA) i 2010, ved bruk av intervjuer av private og offentlige aktører lokalt, regionalt og nasjonalt, viser at mange områder med gode verneverdier blir sikret gjennom ordningen. Konfliktnivået i vernesaker er vesentlig redusert: «Vår undersøkelse viser at bare om lag ti prosent av skogeierne som har gjennomført frivillig vern, er ganske eller veldig misfornøyde med prosessen, mens hele 75 prosent av skogeierne som har vært involvert i tradisjonelt vern, var ganske eller veldig misfornøyde med den prosessen. Skogeiere som har gjennomført frivillig vern, har stor forståelse for vern av skog og er stort sett fornøyde med resultatet. På den andre sida er naturvernorganisasjonene misfornøyde med at de ved frivillig vern først kommer inn i prosessene når det meste allerede er bestemt. Miljøvernmyndighetene godtar ordningen fordi resultatene er så gode; et gjensidig tillitsforhold bygges opp gjennom uformelt, erfaringsbasert samarbeid basert i stor grad på personlige kontakter» (Skjeggedal et. al, 2010).

Det må bemerkes at ovennevnte rapport er laget etter bare noen få års erfaring med ordningen og at det er grunn til å anta at arbeidet med Frivillig vern har utviklet seg etter dette tidspunktet.

Bevilgningene til skogvern har stabilisert seg på et høyt nivå og var i 2018 på 464 millioner kroner.

7.1.2 Prinsipper for utmåling av erstatning

Lenge var § 105 i Grunnloven eneste grunnlag for utmåling av erstatning men siden 1984 har man hatt en egen lov som regulerer erstatningen ved ekspropriasjon (ekspropriasjonerstatningsloven). Etter naturmangfoldloven av 2009 skal alt områdevern erstattes etter prinsippene i ekspropriasjonerstatningsloven med den betydelige innskrenking at det bare gis erstatning for igangværende bruk.

Ekspropriasjonerstatningsloven angir at man har krav på erstatning for det som er høyest av tapt salgsverdi og tapt bruksverdi. Frem til nå har konsekvent bruksverdi vært ansett som det høyeste erstatningsgrunnlaget og ved utmåling av erstatning i skog har man derfor basert seg på nåverdi-beregning av fremtidige netto inntekter.

Erstatningsberegningen tar utgangspunkt i «påregnelig bruk», dvs. den skogforvaltning/avvirkning som vil bli gjennomført når skogarealet fortsatt nyttes til skogproduksjon. Det skal derved gjøres en vurdering av påregnelig avvirkningstak av den gamle skogen på det avståtte areal men ofte forenkles dette ved å forutsette at all gammel skog avvirket i løpet av 10 – 12 år. Grunnverdien av det samme arealet kommer i tillegg.

Venteverdien av skogen (nåverdien av standskogen ved fortsatt skogproduksjon) i hogstklassene 2 og 3 (yngre og eldre produksjonsskog) beregne, og diskonteres tilsvarende. Fra venteverdien som erstattes, trekkes realisasjonsverdien («slakteverdien») av standskogen.

Tilsynelatende adskiller derved erstatningsberegninger ved ekspropriasjon og vern seg fra modellen som benyttes ved verdsetting av hele eiendommer, som f.eks. ved verdiberegning av konsesjonspliktige eiendommer og generelt ved vurdering av større arealer (Husum 1999). Ved slike beregninger tar man utgangspunkt i en utjevnet, langsiktig avvirkning. Likevel ser en at ulikhetene i dag er langt mindre enn før fordi svært få eiendommer legger et teoretisk balansekvantum til grunn for drift. Og i den grad det legges slikt balansekvantum til grunn, blir dette normalt korrigert med en «fortung» avvirkning dersom det er et stort volum eldre skog. Ved høye kalkulasjonsrenter fører dette til en høyere verdi sammenliknet med om avvirkningen for samme eiendom blir periodisert som et jevnt kvantum.

Kalkulasjonsrenten

Kalkulasjonsrenten som benyttes ved ekspropriasjon og vern, er i dag er 4 %. Tidligere var rentefoten ved ekspropriasjon av skog ved barskogvern 5 %. Denne var fastsatt av Høyesterett og knyttet opp mot erstatningsnivået ved personskade. Rentefoten ved prisregulering etter konsesjonsloven har variert siden denne ble innført i 1980 og tidvis vært så høy som 9 %. Lenge har rentefoten ved marginalavståelser, der en benytter prinsippene om grunn-, vente- og realisasjonsverdi, vært 4 %. Det er i dag i prinsippet samme rentefot og beregningsprinsipp som benyttes ved salg av jord og skogeiendommer som ved avståelse til f.eks. skogvern (både frivillig og tvungen). Selve begrunnelsen for senkningen av renten har vært nedgang i rentenivået, men det er viktig å merke seg at 4 % realrente ligger likevel langt over der rentemarkedets nivå.

Det er gjort en vurdering av hvordan de ulike faktorer som inngår i erstatningsutmålingen varierer, og relativ innbyrdes effekt på erstatningsfastsettelsen («eiendomsprisen») (Husum 1999):

Faktorer i verdsettingen	Variasjon i fastsettelse	Effekt på pris/kompensasjon
Avvirkningsstrategi	Stor	Stor
Brutto vs netto kvantum	Moderat	Liten
Tømmerpriser	Liten	Liten
Kostnader (drift, forvaltning)	Liten	Liten
Utmarksbruk	Betydelig	Moderat
Kalkulasjonsrente	Moderat	Stor

En ser at det er avvirkningsstrategi, utmark og kalkulasjonsrente som har størst effekt på kompensasjonsbeløp. Kalkulasjonsrentefoten er den enkeltfaktoren som har størst betydning for kompensasjonsbeløp forutsatt at beregningsperioden er nokså lang.

Når det gjelder avvirkningsstrategi er det både forskjellen mellom påregnelig og mulig bruk (avvirkning) og periodiseringen av avvirkningen (fortung vs. jevn, årlig) som har betydning. Fastsettelse av utmarksverdiene kan variere en del, men denne faktoren har moderat effekt på kompensasjonen fordi tømmerinntekter for de fleste skogtyper er betydelig større enn inntektene fra utmark.

Det er diskutert om investeringer i skogkultur og infrastruktur blir verdsatt i tilstrekkelig grad ved båndlegging av grunn eller avståelse av hogstrett. En skogeiers investeringslyst vil normalt sett være

påvirket av hvordan investeringen slår ut på verdien av eiendommen. Om det er drevet et aktivt, moderne skogbruk på et skogområde som skal båndlegges, og som består av en stor andel skog i produksjonsfasen (hogstklasse 2 og 3), vil en ønske at den langsiktige verdien av investeringen blir kompensert fullt ut. Internrenter av flere skogkulturinvesteringer, når en ser bort ifra tilskudd og bruk av skogfond/skattefordel), kan være ned mot 2-3 %. Ved en venteverdiberegning diskonteres antatte netto inntekter ved gitt hogsttidspunkt ned til standsskogens alder. Når kapitaliseringsrenten er høyere enn internrenten ved investeringen, vil verdien bli underestimert. Ved grunnverdi-beregninger som benyttes ved ekspropriasjon og vern, blir den negative grunnverdien ofte forsøkt kamuflert ved at investeringskostnaden belastes som en driftsutgift ved avvirkningen.

Når man legger til grunn en nokså vanlig og normal investeringsstrategi (basert på internrenter på 2 – 3 %) og kombinerer dette med en kalkulasjonsrente på 4 %, vil altså verdiene bli undervurdert. Utslaget av dette vil være større jo lengre perioden frem til inntekten oppstår, er.

Hva erstattes?

Ved avståelse av eiendomsretten, eller ved skranker i driften av utmarka, blir fremtidige inntekter fra fiske, jakt og hytteutleie, på samme måte som for skogen, diskontert til nåverdi.

Både ved båndlegging av større areal og ved marginalavståelser, og uavhengig om båndlegging er tvungen ved ekspropriasjon eller frivillig (vern), kan det ved verdsettingen tas hensyn til ulemper. Kantskader, arrondering, nye driftsforhold og redusert utnyttelse av produksjonen kan være slike forhold. Reduksjon i kapasitetsutnyttelse av maskiner, foredlingsanlegg og arbeidskraft kan også erstattes selv om forutsetningene for dette sjelden slår inn i dag (få skogeiere har f.eks. egen sag).

Erstatningsutmålingen tar kun sikte på å erstatte påregnelige (sannsynlige) fremtidige inntekter og det skal nokså stor sannsynlighetsovervekt til for å legge til grunn en annen utnyttelse enn den igangværende. Dersom det f.eks. skal legges til grunn omdisponering til utbygging, må dette normalt sannsynliggjøres gjennom planer e.l. Konsekvensen av dette er at det i liten grad blir gitt erstatning for fremtidige utviklingsmuligheter for det avståtte arealet.

Erstatning ved fredning adskiller seg fra annet arealinngrep ved at det etter naturmangfoldloven ikke er anledning til å utmåle erstatning for annet enn igangværende bruk.

Etter norsk praksis og lov gis det ikke erstatning for ekspropriasjonens nytte eller formåletts verdi. Dette synliggjøres tydelig i vernesaker der områder med høye miljøkvaliteter og lav skogverdi gir lav erstatning. Bortsett fra i vannkraftsaker gis det i Norge ikke noe erstatning utover full, kalkulert erstatning.

Det er viktig å merke seg at dersom man legger til grunn markedsverdi som erstatningsgrunnlag, er det markedets oppfatning av slike forhold som er relevant. Ved markedsverdi vil derved ikke disse tilleggsvardiene på samme måte være avskåret. I vernesaker har bruksverdi til nå vært enerådende utmålingsmetode.

7.1.3 Saksbehandling ved vern

En evaluering av NINA (2010) fant at saksbehandlingstida ved frivillig vern synes å være kortere enn ved tradisjonelt vern: «Mens saksbehandlingstida i barskogvernet på 1990-tallet kunne være fem år

eller mer, gjennomføres om lag 30 prosent av frivillig vern-sakene på under to år fra tilbud blir gitt av skogeier til vernevedtak er fatta. Lengste saksbehandlingstid har vært fire år, korteste ni måneder.»

Forskerne fant at «Den største hindringa er imidlertid bevilgningene til erstatninger. Ferdig behandla planer blir liggende i Miljøverndepartementet og vente på sluttvedtak, fordi det ikke er tilstrekkelig midler til å utbetale erstatninger.» Det er viktig å merke seg at denne evalueringen ble gjort i 2010. I de senere årene har bevilgningene vært så vidt store at dette ikke påfører prosessene nevneverdige forsinkelser.

Skjeggestad et. al 2010 fant et redusert kostnadsnivå ved frivillig vern: «Prosesskostnadene ved frivillig vern ser ut til å ligge på om lag 20 prosent av totalkostnadene, mens andelen ved tradisjonelt barskogvern er om lag 35 prosent. Årsakene er først og fremst mindre konflikter, raskere saksgang, reduserte kostnader til skogtakster og rimeligere erstatningsprosesser. Kostnadene ved arbeidet i forvaltninga er også betydelig redusert, både pga. langt færre konflikter og fordi mye av arbeidet tidlig i prosessen utføres av skogeiersamvirket. Det betyr at større andel av midlene til skogvern kan brukes til erstatninger ved frivillig vern.»

Videre fant NINA i den samme evalueringa (2010) et høyere erstatningsnivå: «Erstatningene utmåles etter samme skogfaglige prinsipper som ved tradisjonelt vern, men ser ut til å ha økt noe, som et gjennomsnitt i størrelsesorden ti prosent. Hovedårsakene er at erstatningene nå forhandles fram i prosessen.»

Avtale om frivillig vern

Rundskriv av 06.03.2015 Nr: T-2/15 beskriver saksbehandlingsregler ved Områdevern etter Naturmangfoldloven §§ 41 til 43, inkludert frivillig vern. Frivillig vern-prosesser skiller seg fra tradisjonelle verneprosesser først og fremst i oppstarten og de første fasene. Tradisjonelt vern starter med naturfaglige registreringer, vurdering av verneverdier og utforming av forslag til verneområder i regi av miljøvernmyndighetene. Erstatninger blir ikke vurdert før etter at verneplanen er endelig vedtatt. Frivillig vern, derimot, starter formelt ved at skogeier(e) leverer et tilbud til uformell og lukka prosess mellom skogeier(e), skogeierorganisasjonene, Fylkesmannens miljøvernavdeling og Miljødirektoratet. Selv om frivillig vern av skog bygger på at grunneier tar initiativ til vern, skal saksbehandlingsprosedyrene følges slik at det sikres at alle berørte parter også her kommer inn i saksbehandlingen.

Skogeiernes organisasjoner legger forholdene til rette for skogeiere som vil tilby skog til vern, og tar kontakt med skogeiere som har aktuelle arealer for å avklare muligheter for vern. Tilbud om aktuelle områder sendes til Fylkesmannen med kopi til Miljødirektoratet. Tilbudet skal omfatte kartfesting av området, eventuell dokumentasjon av miljøverdier, informasjon om involverte grunneiere, informasjon om skogtakster for området og eventuelle vilkår for tilbudet.

Fylkesmannen vurderer tilbudet og gir tilbakemelding til grunneierne og direktoratet om dette er et tilbud det er aktuelt å vurdere videre. I denne fasen gjennomføres befarings av aktuelle områder og møter med grunneierne og skogeiernes representanter. I områder som er aktuelle å vurdere videre, blir det om nødvendig gjennomført naturfaglige og skogfaglige registreringer. Når resultatet av registreringene foreligger må Fylkesmannen vurdere om en skal gå videre med prosessen. Fasen før

alt er utredet og avklart er uforpliktende. Miljø-/naturtyperegistreringer som foretas som ledd i utredning av frivillig vern, vil bli lagt ut på offentlig tilgjengelig database (www.naturbase.no) i regi av Miljødirektoratet, uavhengig av om skogeier bestemmer seg for å verne eller ei. I en del saker har man opplevd at personell som har som oppdrag å registrere miljøkvaliteter i det frembudte området, på eget initiativ har registrert og publisert registreringer også utenfor området. Dette har vist seg veldig uheldig for prosessen fordi skogeierne har opplevd det som brudd på forutsetningen om frivillighet.

Partene forhandler deretter om vilkårene for å inngå avtale om frivillig vern. En skogsakkyndig på oppdrag for Miljødirektoratet arbeider med erstatning. Forhandlingene bygger på forslag til avgrensning og forslag til verneforskrift utarbeidet av Fylkesmannen og på tilgjengelige skogfaglige data. Utarbeidelse av verneforslag skal skje etter retningslinjene i pkt. 4 i rundskrivet. For skogeier er det under hele prosessen mulig å trekke seg ut. Blir det enighet om erstatning og øvrige vilkår, inngås avtale om frivillig vern. Avtalen skal godkjennes av Miljødirektoratet. Når det er inngått avtale om frivillig vern, kan det meldes oppstart av verneprosess i medhold av naturmangfoldloven § 42.

Etter inngåelse av avtale starter naturvernmyndighetene det formelle arbeidet etter naturmangfoldloven fram mot endelig vernevedtak. Regjeringen i Statsråd fatter dette vedtaket.

Når skogen er vernet, er det ikke lenger lov å utnytte skogressursene og det er normalt forbud mot bygge- og anleggsvirksomhet. Skogeier beholder imidlertid eiendomsretten og rett til beite, jakt og fiske. Bruk og vedlikehold av hytter og setre innenfor et verneområde berøres heller ikke. Stier, løyper og veier kan brukes og vedlikeholdes, men innenfor rammer som trekkes i verneforskrift og evt. forvaltningsplan.

Skjeggstad et.al (2010) understreket at frivillig vern-ordningen medfører en ny arbeidsform og nye utfordringer for partene: «Frivillig vern betyr at forvaltningspraksis blir endra i retning av større grad av nettverk og forhandlinger. Miljøvernmyndighetene har fortsatt styringa, men må i større grad forhandle om akseptable løsninger. Skogeiersamvirket må akseptere større grad av innsyn og vurdering av deres egne utførte oppgaver, som tidligere var å betrakte som interne. Naturvernorganisasjonene må finne fram til samarbeidsformer, mer enn konfrontasjon.»

Selv om en fant at det hadde blitt etablert mange nye områder med gode verneverdier, påpekte evalueringen en skeiv geografisk tilslutning til ordningen, samt in-optimale naturfaglige løsninger som følge av varierende arrondering. Det ble avdekket et behov for mer systematisert og tilgjengelig dokumentasjon av frivillig vern-områder. Etter hvert som nye områder blir verna, vil også behovet for nye registreringer og mer spesifisert og systematisk planlegging øke, for å sikre at områder med de høyeste verneverdiene blir sikret.

Framstad m.fl. (2017) evaluerte godt det løpende skogvernet dekker skogens naturvariasjon, vern av store sammenhengende skogområder, viktige naturtyper og leveområder for arter. Denne hadde som mål å vurdere hvor godt de løpende verneprosessene traff målsettinger om representativitet mv og berørte ikke gjennomføringsprosessene som sådan.

7.1.4 Skattlegging

Gevinst etter erstatning for vern i medhold av Lov om naturmangfold er skattefri for den del som gjelder tap av fremtidig inntekt.

Erstatning for skogvern utbetales så snart vernevedtak er fattet. Erstatningen skal kompensere for det økonomiske tapet skogeierne påføres ved at det ikke kan drives skogbruk i de områdene som vernes. Utbetaling av erstatningsbeløp skjer når vernevedtak er fattet.

Erstatning ved vern av skog er skattefritt for personlige skogeiere. For selskaper med deltakerfastsetting (DA og ANS) er utdeling til deltakerne skattefrie forutsatt at det kan dokumenteres at utdelingen skriver seg fra slik skattefrie erstatning.

Fra avtaleinngåelse og fram til erstatningsutbetaling løper det en vederlagsrente, denne renteinntekten er en skattbar kapitalinntekt med rentesats som avtales årlig mellom Norges Skogeierforbund og Miljødirektoratet (NORSKOG-rapport 2012-1).

7.2 Danmark

Danmarks skogareal utgjør offisielt ca 615.000 hektar, dvs. 14,3 % av landets areal. Bartrær (nåletrær) dekker 50 % av samlet skogareal. Produksjon av juletrær og pyntegrønt er viktige ressurser.

Arealmessig er 70 % av skogarealet i Danmark privat eid, (60 % privatpersoner og 10 % virksomheter). Totalt er det 28 000 skogeiendommer i Danmark. De fleste er små - mellom 2 og 20 ha. Avvirkingen er på ca. 4,3 millioner m³ årlig, hvorav omtrent halvparten er til brensel (ved), flis, og annet energivirke. Stående volum øker årlig med ca. 2,4 m³.

Det store antallet små skogseiendommer finnes på typiske jordbrukseiendommer, hvor mindre kurante deler av eiendommen er blitt tilplantet med skog.

Dansk Skovforening ved Hans M. Hedegaard er respondent på spørreundersøkelsen i denne studien. Han henviser bl.a. til sitt notat «Erstatning ved ekspropriasjon og begrensninger i råderetten (DK)» fra 2007.

De danske skogene er i stor grad beskyttet av lovgivning. Ca. 440 000 ha skogareal, tilsvarende 72 %, er omfattet av såkalt «fredskovsplikt». Det betyr at eierne av alle offentlige skoger og de fleste private må bruke arealene til skogbruksformål og følge skoglovens krav om «flersidig skovdrift». Naturbeskyttelsesloven regulerer også deler av arealet. En mindre del av skogarealet er fredet etter denne loven. Totalt er 5 % av landarealet fredet.

Som medlemsland i EU, er en del av skogarealet underlagt EU-fuglebeskyttelsesområder og EU habitatdirektiv, som samlet danner Natura 2000-areal. Ca. 79 000 ha eller 13 % av skogarealet ligger i disse områdene. Her gjelder særlige regler for beskyttelse av levesteder for dyr og planter. (Kilde: Skov og landskab. Skove og plantager 2013. Institut for geovidenskab og naturforvaltning, Københavns universitet.)

Markedsprisen på landbrukseiendom i Danmark er svært påvirket av verdier som ikke speiler den materielle nytte/bruk av skog. Slike «herlighetsverdier», typisk jaktmuligheter, estetiske kvaliteter, opplevelsesverdier, beliggenhet, landskap og status forbundet med å eie skog og jordbrukseiendom,

kombinert med et relativt lite utbud av slike eiendommer, synes å føre til at markedsprisen ofte ligger betydelig over en mer tradisjonelt beregnet bruksverdi (avkastningsverdi).

7.2.1 Ulike typer båndlegging

Erstatningspliktig båndlegging/regulering av eiendomsretten for naturvernformål (naturbeskyttelse) i Danmark kan skje med hjemmel i flere lover.

Tiltak	Naturbeskyttelses loven	Skogloven	Nasjonalpark loven
Fredning	X		
Natura 2000-beskyttelse	x	X	
Naturforvaltning	X	X (særlig verdifull skog)	X
Bærekraftig skogdrift (tilskudd)		X	X
Særlig verdifull skog		X	x
Restaurering			X

Dansk Skovforening bistår skogeiere i erstatnings og ekspropriasjonssaker og har blant annet lyktes med å få på plass full kompensasjon for redusert inntekt som følge av pålegg om driftsform i Natura 2000-områdene. (http://www.skovforeningen.dk/site/bliv_medlem_af_dansk_skovforening/)

Hovedregelen er at det ytes erstatning både ved full ekspropriasjon og rådighetsregulering. Dansk grunnlov slår fast at ekspropriasjoner eller innskrenkning i råderett over fast eiendom kun kan skje mot full erstatning.

Det ytes erstatning også der hvor høstingsretten beholdes men ulike krav til f.eks. treslag og skogskjøtsel kan forekomme. I Natura 2000-områder kan dette bl.a. bli gjort gjeldende. Det eventuelle reduserte inntjeningsgrunnlaget blir da kompensert.

I Danmark kan det eksproprieres på grunnlag av en lokalplan (arealplan, reguleringsplan), når det er nødvendig for å gjennomføre planen. Kommunen kan ekspropriere, både når formålet er offentlig og privat (boliger, næring).

Ved såkalt «soneendring», f.eks. fra «landsone» til «bysone» har kommuner en kjøpsplikt av f.eks. landbrukseieendom som blir gjenstand for slik endring (innen 4 år etter soneendring). Ved uenighet om kompensasjon, fastsetter taksasjonsmyndighetene verdien (Planloven § 47a, stk. 1) og overtakelsesbeløpet etter samme regler som ved ekspropriasjon.

7.2.2 Prinsipper for utmåling av erstatning

Hovedprinsippet for utmåling av erstatning ved ekspropriasjon av hele eiendommer er basert på markedspris («handelspris»). Selv om svært få skogeiendommer i Danmark omsettes, er markedspris basert på salgsstatistikk (upublisert). Ved avståelse av deler av eiendommer gjelder også prinsippet om erstatning basert på det markedet er villige til å betale - funnet gjennom offentlig statistikk. I tillegg kommer en erstatning som følge av avståelsen for forringelsen av den gjenværende del av eiendommen.

Grunnloven sier at grunneiere og andre rettighetshavere har krav på å få erstattet det økonomiske tap, som ekspropriasjonsinngrepet medfører (§ 73). Erstatningen skal gjenspeile tapet som grunneier har ved å måtte avstå fra utnytting, innenfor rammen av de lover og regler som gjelder for bruk og utvikling av arealet. Arealstatus virker da sterkt inn på erstatningsfastsettelsen.

En forventning om en mulig fremtidig endret bruk av et område som medfører økte utviklingsmuligheter og dermed økt verdi, kan tas hensyn til ved erstatningsutmåling, selv om bruken forutsetter arealbruksendring/planendring. En forutsetning er at et slik verdipotensial kan «fastslås».

Fastsettelse av erstatningen for «ulempen» ved en mindre heldig arrondering/eiendomsform og/eller andre tap som følge av avståelse, gjøres gjennom en kapitalverdiberegning av forringelsen.

Reglene for erstatningsfastsettelse er i prinsippet de samme for ekspropriasjon til private formål, f.eks. bolig, som der det offentlige er ekspropriant (for offentlige formål). Det allmenntilgode formål er grunnleggende viktig for erstatningen.

Erfaringene omkring erstatningsnivået i Danmark er at det dannes ved en kombinasjon av redusert markedspris og redusert bruksverdi. Noen eksempler på redusert bruksverdi er pålegg om en bestemt skjøtsel i bøkeskog, forbud mot gjødsling og bruk av sprøytemidler, krav om bestemte treslag og provenienser, tilrettelegging av stier for allmenheten, mv.

7.2.3 Saksbehandling

Den danske stat har en avtale med den Dansk Skovforeningen om, på vegne av grunneier, å fremme krav om erstatning. Organisasjonen blir betalt for dette oppdraget.

Lovhjemmelen for båndleggingen avgjør klagemulighet og hvilken instans klagen skal rettes til:

- 1) Natur- og miljøklagenævnet - Taksasjonskommisjonen - Domstolen;
- 2) Taksasjonskommisjonen - Overtaksasjonskommisjonen - Domstolen;

Det er kun kommuner (kommunalbestyrelsen), Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening som kan foreslå fredning av et område. Fredningsnævnet offentliggjør en fredningssak, orienterer berørte eiere og inviterer til offentlig møte, høringer, fremleggelse av erstatningskrav mv. For erstatningssaker over kr 500.000 går klager fra berørte parter automatisk til Natur- og Miljøklagenævnet. Deres vedtak om fredning er endelig, men klage på vedtak om erstatningsnivå kan ankes til taksasjonskommisjonen. Kommisjonens avgjørelse kan føre til at Natur- og Miljøklagenævnet gjenopptar saken. Kommisjonens avgjørelse om erstatningsnivå kan innen 6 måneder bringes inn for domstolen. (Kilde: <http://naturstyrelsen.dk/naturbeskyttelse/national-naturbeskyttelse/fredninger/>)

Det kan også inngås frivillig avtale om vern.

7.2.4 Skattlegging

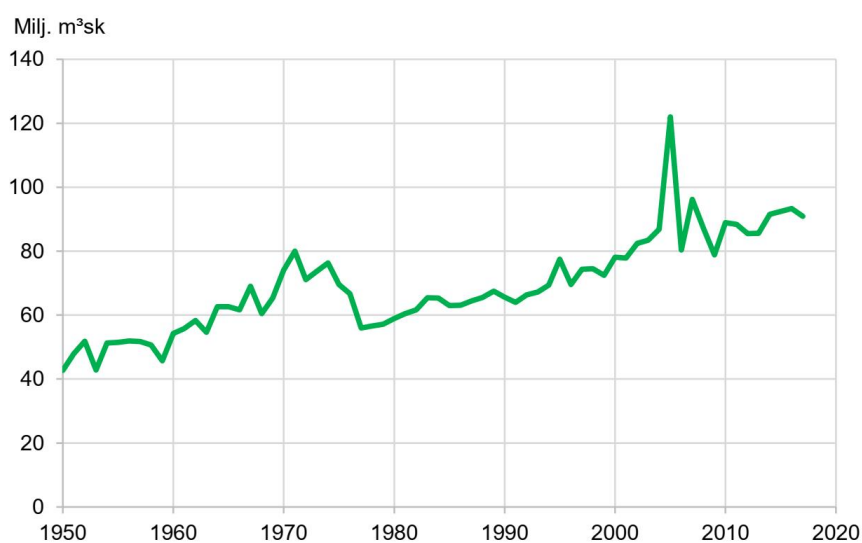
Erstatningsbeløpet ved båndlegging av skog i Danmark er som hovedregel skattefritt. Dette gjelder både for inngrep gjennomført ved tvang (lovhjemlet) og ved frivillig avtale som alternativ til tvangsinngrep.

Tilskudd til skogeiere er i utgangspunktet underlagt inntektsskatt, siden dette ytes som en kompensasjon for meromkostninger ved f.eks. en bestemt skjøtselsform. Skatteplikten her gjelder kun for frivillige tiltak som myndighetene ikke har lovhjemmel til å gjennomføre tvangsmessig. Hvis slik lovhjemmel finnes, vil erstatning/kompensasjon basert på prinsippet om reduksjon i eiendommens markedsverdi være fritatt for inntektsskatt, også ved inngåelse av frivillig avtale (Hedegaard, 2007).

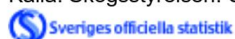
7.3 Sverige

Sverige er ett av verdens største skogland sett i forhold til folketallet. Det totale skogareal utgjør ca. 23 millioner hektar (ha) tilsvarende 56 % av landets totale areal. Arealmessig er 50 % eid av private enkeltpersoner og 40 % av private eller statseide aksjeselskap. De resterende 10 % er eid av stiftelser innen kirke og kommune. Sveaskog (tilsvarende Statskog SF i Norge) er den største skogeieren med ca. 15 % av det produktive skogarealet.

Bruttoavvirkingen i Sverige var i 2017 på 90 millioner m³sk med en årlig tilvekst på 127 million m³sk, dvs. en netto økning av virkesforrådet finner sted. Nettoavvirkingen var i 2017 på 73 mill. m³ fub.



Källa: Skogsstyrelsen. Uppgifter för 2017 är preliminära.



Figur 6. Bruttoavvirking i Sverige. Kilde Skogsstyrelsen.

De største arealer med vernet skog finnes i naturreservat og nasjonalparker. De største nasjonalparkene er i fjellområdene. Skogeieren kan på eget initiativ bevare skog gjennom frivillig vern (avsattninger) og mindre områder med høye biologiske verdier kan utelates fra virkesproduksjon i såkalte biotopskyddsområder. Naturreservat, nasjonalpark og biotopskyddsområder er de tre formelle formene for langsiktig vern av skog. (Kilde: <http://www.skogsstyrelsen.se/Upptack-skogen/Skog-i-Sverige/Fakta-om-skogen/>)

Ved starten av 1990-tallet gjorde Sverige endringer i konsesjonslov (Jordforvarvslagen), der prisregulering ble opphevet og reglene for å få konsesjon ble liberalisert. Dette hadde en innvirkning på markedsverdien av skogeiendommer. Markedsprisene på skog i Sverige er godt dokumentert ved at det føres statistikk over omsatte priser pr. m³ skogskubik. Ved å sammenholde dette mot gjennomsnittlige kubikkmasser i Sverige, får man slik sammenheng:

Markedspriser Sverige pr. kalenderår. EUR/ha.					
	2013	2014	2015	2016	2017
Norra	2 791	2 558	2 606	2 505	2 750
Mellersta	6 374	5 677	6 209	5 991	6 029
Södra	10 075	9 728	10 511	10 910	10 751
Sverige	5 812	5 373	5 742	5 706	5 814

Kilde: LRF Konsult og NORSKOG

7.3.1 Ulike typer båndlegging

I Sverige ytes det full erstatning ved ekspropriasjon av hele eller deler av en eiendom (ref. Kap. 4, Seksjon 1 i Ekspropriasjonsloven). Det ytes også erstatning for rådighetsinnskrenkning. Miljøvernloven fra 1998 inneholder regler for kompensasjon ved rådighetsinnskrenkninger, for eksempel spesielle føringer på skogbehandling eller forbud mot spesielle tiltak som følgende:

- Regler angående rådighetsinnskrenkninger ved nasjonalparker (land eiet av staten) som gir erstatning for tap av bruksrett til leietager, hovedsakelig beite for reinsdyr;
- Regler angående rådighetsinnskrenkninger i natur- og kultur «reserver»
- Forbud eller innskrenkninger i dispensasjonsavtaler i habitatvern-områder;
- Regler angående rådighetsinnskrenkninger i vernet vassdrag;
- Verneregler på Natura 2000 områder;
- Påbud og forbud med hensyn til områder som vurderes for vern;

Forutsetningen for kompensasjon er at nåværende arealbruk blir vesentlig hemmet som følge av inngrepet. Ulempe eller skade erstattes i sin helhet hvis inngrepet er funnet å overstige en viss grense for vesentlig hindring. Ulike ulemper som følge at eiendommens dårligere arrondering og reduksjon i areal kompenseres fullt ut for tap i markedsverdien som følge av effekten av summen av ulempene. Regelen gjelder også der høstingsrett beholdes. Et generelt prinsipp er at tiltak som medfører «små» arealbruksrestriksjoner for rettighetshaveren skal ikke kompenseres. Et annet prinsipp er at verdien av tillatte areal og ressursanvendelsen på det aktuelle tidspunkt, er den som skal erstattes, avhengig av inngrepets art.

7.3.2 Prinsipper for utmåling av erstatning

Norell (2007) evaluerte markedsverdien for å se om den var en objektiv og rettferdig måte å etablere erstatningen ved ekspropriasjon av landareal. Evalueringen baserte seg på grad av tilfredshet hos eieren med markedsverdi som grunn for erstatning; tilfredsstillende erstatning når makeskifte ble foretatt; markedsverdien som et objektivt mål erstatningsutmåling; og hvor sikker er metoden i bruk for verdsetting av eiendomsverdier. Studien konkluderte med at markedsverdien vanligvis er for lavt satt til at eieren føler at full erstatning er betalt, og foreslo at en høyere verdi, «safety margin»,

burde legges til slik at erstatningsnivå ga en rettferdig balanse mellom statlig og privat eierinteresser (i Viitanen, K. og Kakulu, I, 2009).

I Sverige blir erstatning utmålt iht expropriationslagen (4 kap, §1) som lyder:

«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.»

Det er derved markedsværdien som konsekvent skal erstattes. Gjennom rettspraksis er det utformet tre ulike metoder for å estimere denne markedsværdien:

- **Ortsprismetoden**
En metode der man sammenligner objektet med observerte markedsværdier.
- **Produktionskostnadsmetoden**
Dette er i praksis en metode utviklet for å verdsette objekter som ikke gir avkastning eller der avkastningen ikke avspeiler værdien. Da verdsettes objektet etter gjenanskaffelsesverdi. Prinsipielt er metoden lik norsk gjenanskaffelsesverdi, men er ikke nødvendigvis avgrenset til bolig/fritidsbolig/virksomhet som i Norge.
- **Avkastningsmetoden (nuværdismetoden)**
Man beregner nåværdien av eiendommens avkastning.

I 2010 ble det innført et generelt prinsipp om at tap, utmålt som markedsværdi, skal gis et påslag på 25 %.

I enkelte tilfeller er det ikke så lett å finne markedsværdien, f.eks. fordi objektet har form av en stripe e.l. som vanskelig kan sammenlignes med observerte salg. Lantmäteriet har ansvar for å utvikle tabellverk og grunnlagsdata for beregning av værdier i slike tilfeller. Tabellverket har eksistert i flere versjoner (1950, 2009) og er fornyet i 2018.

Tabellene har som formål å «treffe» observerte markedsværdier og er beregnet med 3,5 % rente. Hogstmodenhetsalder settes til økonomisk optimal hogstmodenhetsalder (gitt priser og rente) dog begrenset av nedre tillatte alder etter lovgivningen.

Skogkultur er tilpasset i metoden ved å operere med ventetid: «Metoden innebær som sådan ett par mycket tydliga fördelar. Man slipper hantera s.k. negativa markvärden, vilka lätt uppstår i samband med nuvärdesberäkningar relaterade till marker där skog växer långsamt» (ref. Lantmäteriet).

Det finnes også et beregningsverktøy kalt Bestandsmetoden (programvaren BM-win). Programmet leverer inntekspotensial som neddiskonterte kontantstrømmer og taksator velger forutsetninger – bl.a. rente. Målet ved bruk av programmet er også her å treffe markedsværdien, og renten må ofte settes til 2-3 % for å treffe markedsværdien.

7.3.3 Saksbehandling

I omtrent 95 % av ekspropriasjonssakene blir erstatningen avgjort med enighet mellom partene.

Søknadene om ekspropriasjonstillatelse blir normalt vurdert av sentrale myndigheter. Lovligheten av ekspropriasjonstillatelse kan imidlertid prøves i en høyesterett med hjemmel i ankeretten. Ekspropriasjonstillatelse kan gis av fylkestinget eller fylkeskommunen når ekspropriasjonen er mindre vesentlig (f.eks. at verdien av arealet er neglisjerbar) og når grunneier ikke motsier seg båndlegging men er uenig i erstatningsbeløpet «kjøper» har tilbudt.

En jordskifterett har som hovedoppgave å bestemme erstatningsbeløpet. Ekspropriant, ofte en kommune, må sende sin sak til denne retten senest innen ett år fra ekspropriasjonsvedtak er fattet. Erstatningsbeløpet kommunen tenker å yte, må fremgå. Vedtaket kan ankes inn for Lagmannsretten.

Mattson (2007) analyserte det institusjonelle rammeverket for ekspropriasjon i Sverige. Det eksisterer to ulike metoder: ekspropriasjon gjennom jordskifteretten og ekspropriasjon for spesielle formål, gjennomført av en eiendomstaksator/-megler som en eiendomsoverdragelse/kartleggingsprosedyre. Tillatelsen til å ekspropriere utstedes i begge tilfellene av de statlige myndighetene. Prosessen med en eiendomstaksator er raskere og mer fleksibel (i Viitanen, K. and Kakulu, I., 2009).

Tiden fra en sak om båndlegging blir aktuell til erstatning blir utbetalt er anslagsvis 1 - 3 år. Det er vanskelig å si noe sikkert om tidsforbruk; det avhenger av hvordan grunneier stiller seg til tilbudet og partene til vedtaket.

Den som fremmer ekspropriasjonssaken (eksproprianten) bærer alle kostnadene ved en tradisjonell ekspropriasjonssak. Hvis grunneier klager på vedtak uten å få medhold, må vedkommende bære egne kostnader ved å fremme en anke.

Sverige har en ordning for frivillig vern av skog.

7.3.4 Skattlegging

I motsetning til Danmark er erstatning ved båndlegging av skog i Sverige underlagt skatteplikt. Reglene for skattleggingen av ekspropriasjonserstatning er tilsvarende de regler ved salg av deler av en eiendom. Erstatningsbeløp under SEK 5 000 er skattefritt. Det er ingen særregler for beskatning av kompensasjon ved skogvern.

I Sverige har en «skogsavdrag». Det er i prinsippet en ordning som gjør at en skogeier får tilbake penger som man betalte da man kjøpte eiendommen. En løser dette ved et fratrekk på den skattepliktige inntekten ved tømmer salg, slik at inntekt til beskatning blir lavere.

Skogsavdraget utgjør 50 % av kjøpesummen for eiendommen (skogen), som skogeiere kan foreta gjennom hele eierperioden (for juridiske personer 25 %). Effekten er på betalingsevnen for en skogeiendom. En undersøkelse (Husum, 1999) viser at betalingsevnen kunne være 14 % høyere i Sverige enn i Norge om en benyttet seg av skogsavdraget det første året ved antatt skatteprosent 28 %. Ved høyere skattetrykk blir forskjellen større. Dette viser at skattepolitikken har innvirkning på markedsprisnivået, og dermed indirekte på erstatningsbeløp ved båndlegging.

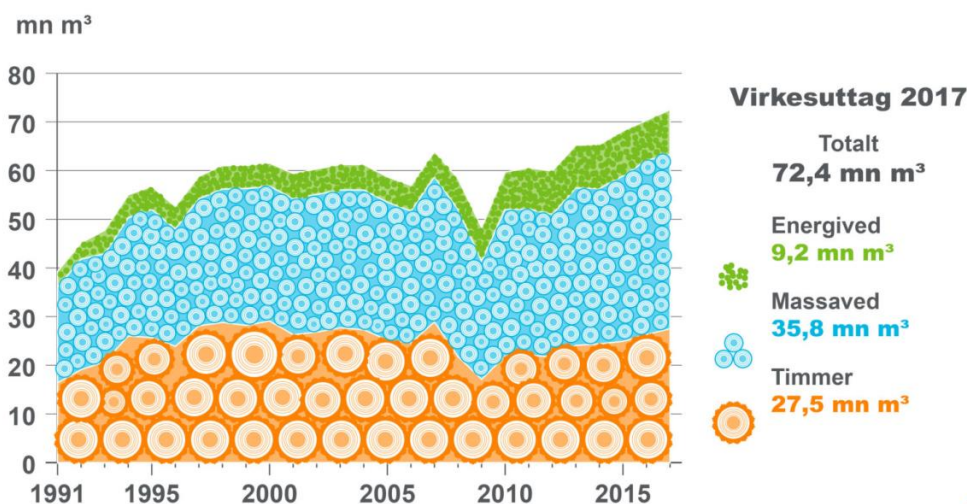
7.4 Finland

Skogbruk er svært viktig for sysselsetting og verdiskaping i Finland. 65 000 personer er sysselsatt i skogsektoren. Dette utgjør 2,6 % av det totale antall sysselsatte. Skogsektoren utgjør 4 % av den totale verdiskapingen i landet (GDP).

Skogarealet i Finland er på totalt 28,81 millioner hektar. Det produktive skogarealet er ca. 20 millioner ha eller 66% av den total landarealet. Ca. 62 % av skogarealet er eiet av private enkeltpersoner, 8 % er eiet av skogsindustrien. Resten er statseid. Det private skogarealet er fordelt på mange (ca. 440 000) eiendommer større enn 2 ha. Gjennomsnittsarealet på eiendommene er ca. 30 ha.

Total årlig avvirking av skogsvirke i Finland er om lag 70 millioner m³ (stammevirke).

AVVERKNING AV STAMVED



Figur 7. Avvirking av «stammeved» i Finland. Kilde: Luke.

De mindre, private eierne står for hele 80 % av den kommersielle hogsten. Avvirking fra en typisk eiendom er i gjennomsnitt på ca. 400 m³ og foregår med 3-4 års intervaller.

Skogloven, naturvernlov, lov om viltreservat og programmer som EU Natura 2000 er grunnlaget for vern av biodiversitet i Finland. Skogloven behandler produksjon av tømmer og biodiversitet på lik linje. Et nøkkelelement i loven mht. vern av naturmangfold, er beskrivelsen av de forskjellige habitat som skal vernes og utvikling av retningslinjer for forvaltning av disse områder. 7 habitat/biotoper er beskrevet i loven hvor rødliste arter kan forekomme. Skogeieren kan ikke foreta noen inngrep som kan påvirke verneområdet negativt.

Ca 18 % av skogarealet er underlagt vern og begrensninger på utnytting, utover ordinære flerbruks-hensyn. Naturvernloven tar sikte på å vedlikeholde biodiversiteten i naturen og Finland har ratifisert EU-direktivet for fugler og EU-direktivet for spesielle habitater (samlet Natura 2000-områder).

Andelen strengt vernet skog er forholdsvis stor og utgjør 16,5 % av det totale skogarealet (2016). Disse områdene er primært lokalisert nord i Finland og er statseide. I Sør-Finland er det meste av

skogarealet eid av privatpersoner og en mindre del av arealet er vernet, dog på nivå med andre land i Europa. På det øvrige vernede arealet er det restriksjoner på blant annet skogkulturmetoder.

FOREST PROTECTION IN FINLAND

	PRODUCTIVE AND POORLY PRODUCTIVE FOREST LAND		PRODUCTIVE, POORLY PRODUCTIVE AND UNPRODUCTIVE FOREST LAND	
	1000 ha	%	1000 ha	%
Strictly protected forests	2,627	11.5	4,286	16.5
Protected forests where restricted felling is allowed	110	0.5	187	0.7
Protected forests (above areas combined)	2,737	12.0	4,473	17.2
Forests under restricted forestry use	433	1.9	521	2.0
All above areas combined	3,170	13.9	4,994	19.2

Figur 8. Vernet skog i Finland. Kilde: Finnish Forest Research Institute.

7.4.1 Båndlegging av skog

Ulempe ved ekspropriasjon eller rådighetsinnskrenkninger av deler av eiendommen erstattes etter en vurdering av hvert enkelt inngrep. Erstatning for andre tap, slik som tap av utviklingsmuligheter i fremtiden, tas hensyn til gjennom forhandling eller under behandlingen av en ekspropriasjonssak. Generelt tas hensyn til både formålet ved båndleggingen, ulemper og andre tap.

Formålet ved rådighetsreguleringen har betydning for om det ytes erstatning eller ikke. Der høstingsretten beholdes, erstattes ikke rådighetsreguleringer uten videre. Men hovedregelen er at det ytes erstatning både ved full ekspropriasjon og rådighetsreguleringer.

Hiedanpaa and Borgstrom (2014) presenterer to suksesshistorier om alternative metoder for tidsbegrenset frivillig vern av biodiversitet – *natural values trading* (NVT) i Sør-Vest Finland og vern av kongeørn (golden eagle - *Aquila chrysaetos*) i Finsk Lappland. NVT er basert på betaling for økosystem tjenester og en begrenset varighet på 10 år. Vern av ørnen er basert på «tolerance payments». Studiet kombinerer institusjonell økonomi og jus for å avdekke de underliggende årsakene til suksessen. I begge tilfellene fremmet institusjonelt entreprenørskap tillit blant interessegruppene. Denne gjensidige tryggheten mellom partene førte til endret adferd.

7.4.2 Prinsipper for erstatningsutmåling

Erstatning etter markedsverdien er hovedprinsippet ved båndlegging av skog i Finland. Det finnes ikke egne landspesifikke metoder eller retningslinjer for beregning av nåverdi av skog. Ved fastsettelse av nåverdien av hogstmoden skog benyttes tradisjonell beregning. Produksjonsmodeller benyttes for å beregne nåverdi av skog i de ulike utviklingsfaser.

Kalkulasjonsrentefoten som benyttes ved diskontering er 6 %. Den består av et avkastningskrav på 4 % og i tillegg 2 % for inflasjon, altså en realrente på om lag 4 %. Egen beregning for grunnverdi baseres på markas produksjonsevne. Skogeierne egen interesseorganisasjon MTK (*Centralförbundet*

för lant- och skogsbruksproducenter) erfarer at erstatningsnivået er på omtrent den samme nivå som markedspriser og har utviklet seg parallelt med disse.

7.4.3 Saksbehandling

Finsk ekspropriasjonspraksis tillater andre enn staten en rett til å ekspropriere en del av en felles-eiendom eller en løsrevet del fra en privat landeier (Nuuja et.al. 2007, Viitanen and Kakulu 2009). Viitanene og Kakulu 2009) vurderer prosedyren ved tvangsmessig kjøp av areal for arealbruksmessig endringer og understreker viktigheten av de insentiver den rommer for å promotere arealutvikling gjennom frivillige avtaler/transaksjoner.

Ekspropriasjon er ikke hovedprinsipp ved samfunnets anskaffelse av tilleggsareal i Finland. §4 i den finske *Ekspropriasjonsloven* sier at tvangsmessige kjøp skal ikke gjennomføres hvis formålet med overtakelsen kan nås på annen måte. Det er en spesiell forhåndsprosedyre for å skaffe tillatelse til tvangsmessig gjennomføring av offentlige kjøpanskaffelse, før selve ekspropriasjonsforhandlingene kan starte. På tross av dette, og i motsetning til i mange andre land, hersker det i Finland en generell oppfatning av at gjennomføringen av en ekspropriasjon er både enkel og rask – med unntak for anskaffelse av areal/land/grunn for veier, jernbane, kraftlinjer o.l. (Viitanen, 2004). Fordelingen av saker gir grunn til å tro at tvangsmessig avståelse av grunn, av skogeierne er oppfattet som en tungvint og tidskrevende prosess, noe som delvis blir bekreftet av skogeierorganisasjonen MTK.

Ca. 150 ekspropriasjonssaker blir gjennomført hvert år i Finland med hjemmel i Ekspropriasjonsloven. Gjennomsnittlig varighet av ekspropriasjonsbehandlingen er under to (2) år, noe som vurderes å være tilfredsstillende. Ca. €5 - 10 millioner blir betalt ut årlig i ekspropriasjons-erstatninger. Av de 184 ekspropriasjonssaker gjennomført i 2003, var fordelingen mellom formål som følger:

Areal/plan- og bygningsloven (Land Use and Building Act)	75
Kraftlinjer (Power transmission lines)	28
Jernbane (Railways)	17
Verneområder (Protection areas)	14
Andre (Others)	50

(Kilde: National Land Survey 2004, i Viitanen, *Administrasjonsprosesser ved ekspropriasjon*, 2004)

Erstatningsnivå avgjøres gjennom forhandlinger eller i ekspropriasjonsprosesser, alt avhengig av sakstype og forholdet partene imellom. Det er vanskelig å si noe om saksbehandlingstiden annet enn at det varierer en del. Vanligvis tar det flere måneder fra en sak om båndlegging blir aktuell til den blir avgjort og grunneier mottar erstatningen. I saker om fremføring av strømnnett/overføringslinjer for strøm, kan det ta flere år (Jarvinen, 2015). I gjennomsnitt for ekspropriasjonssaker, tar det ca. 2 år (Viitanen, 2004). Ved tvist er det den tapende part som bærer prosesskostnadene.

I Finland er frivillige avtaler om skogvern nå en viktig måte å beskytte biodiversitet i skog. *Metso-programmet* ble innført i 2008. Bakgrunnen var at den finske staten kjøpte store skogområder for så å innføre strengt vern. Sakene ble ofte trumfet igjennom ensidig av myndighetene. For grunneier er det frivillig å delta i programmet. Målet var å finne en kostnads-effektiv løsning for å sikre naturverdier i familieeide skoger. Mer informasjon om METSO Programmet er tilgjengelig på: www.metsonpolku.fi.

Se en artikkel om frivillig vern i Finland, i Forest Policy and Economics: http://www.eramets.ee/static/files/25.voluntary_agreements_in_protecting.pdf

7.4.4 Skattlegging

MTK melder at erstatning ved båndlegging av skog er underlagt skatt. Det finnes ikke særregler for beskatning av erstatning ved f.eks. skogvern.

7.5 Latvia

Latvia har en betydelig ved og tømmerproduksjon med et skogareal på ca. 3 millioner hektar (litt under halvparten av Norges produktive skogareal). Skogarealet utgjør 54 % av det totale landarealet i Latvia. Latvia har delt opp skogarealet i tre klasser der 13 % er vernet, 39 % er satt av til begrenset skogforvaltning og 48 % av arealet er avsatt til skogproduksjon.

Stående volum i Latvia er estimert til ca. 600 millioner m³ med en årlig tilvekst på 25 millioner m³ og årlig hogstkvantum ligger på rundt 12 millioner m³. Det er også store og bærekraftige viltpopulasjoner i landet og det selges en del jakt både lokalt og internasjonalt.

Eiendomsstrukturen ble endret ved en eiendomsreform på 1920 tallet da større eiendommer ble delt ut til bøndene. Eiendomsstrukturen har endret seg gradvis og i dag er ca. 50 % privat eid land. Det finnes estimater på at det er 150 000 små eller middels store skogeiere og gjennomsnittseiendommen for privat eid skog er 8 hektar. (Kilde: NORSKOG 2009).

8 % av Latviske skoger er formelt vernet («protected»). Av dette er 1,5 % under IUCN (World Conservation Union) «kategori 1», der menneskelig påvirkning er forbudt eller minimalt (Kilde: Evaluation frameworks and conservation system of Latvian forests. Abstract. Biodiversity & Conservation August 2002, Volume 11, Issue 8, pp 1361-1375. <http://link.springer.com/article/10.1023%2FA%3A1016217832105>).

I Latvia finnes fastsatt ved lov og forskrift 683 «specially protected nature areas. Disse fordeler seg på nasjonalparker (4), biosphere reservat (1), naturparker (42), vernede landskap (9), naturreservater (265, av disse er 4 strengt vernet) og naturmonument (355).

Latvia har spesielle “micro-reserves”. Dette er områder for beskyttelse av sjeldne arter og deres habitat. Micro-reserves er vanligvis mindre enn områdene beskrevet over (0,1 – 20,0 hektar, for fugle-vern opp til 200 hektar), og prosedyren for etablering er mindre komplisert og kortere. Fastsettelsen skjer gjennom Law on the Protection of Species and Habitats, the Law on Forests and other subordinated regulations. Den viktigste av dem er “Cabinet Regulations No. 940 (18.12.2012.) Regulations Regarding Establishment, Protection and Management of Microreserves and Cabinet Regulations No. 421 (05.12.2000.)”

I Natura 2000-områdene er økonomisk aktivitet begrenset, avhengig av verneformålet. Det er ofte restriksjoner på skogforvaltningen. En kan søke EU-tilskudd til planlegging og gjennomføring av forvaltningen.

7.5.1 Båndlegging av skog

Det er gjort studier fra Estland og Litauen (Viitanen 2009). I Litauen fant en at er markedsverdi og tilgjengelighet av informasjon om eiendomsoverdragelser (good cadaster practice) var viktig for grunneiers aksept av tvangsmessig avståelse av land. Dette fordi markedsverdien spiller en stor rolle ved verdsettingen av eiendommen. Allikevel rapporteres det om problem med å fastsette kompensasjon i ekspropriasjonssaker. Fra Estland ble det lagt vekt på at verktøy/insentiver for frivillige avtaler ville blitt mer akseptert hvis de hadde blitt sammenliknet med tvangsmessig båndlegging. Samsvar med en overordnet arealplan/masterplan var viktig for å oppnå aksept for tvangsmessig båndlegging. Dette gjaldt stor sett gjelder tungen avståelse for tettstedutvikling.

Loven om restriksjoner i vernete områder hjemler grunneiers rett til kompensasjon for å dekke tap som følge av innskrenkninger i råderett og forvaltningsfrihet. Loven foreskriver kompensasjonsmåten, metoder og beløp – utbetaling av penger eller makebytte (land exchange).

I Latvia ytes erstatning ved full ekspropriasjon av skog. Forhold som skogens alder, kvalitet, stående volum mv. tas i betraktning. Det ytes også erstatning ved rådighetsinnskrenkninger, forutsatt at skogområdet er innenfor Natura 2000 områder og at det finnes flora og fauna som er vernet. Hovedregelen synes å være at det ikke betales ut erstatning for rådighetsinnskrenkninger hvis høstingsretten beholdes.

Formålet for rådighetsregulering synes å spille en viss rolle for om det utbetales erstatning. Det utbetales f.eks. erstatning for biotopvern, men ikke hvis det er vern av kant-/bufferzone mot elv. Om slikt vern fører til mer omfattende båndlegging enn det som gjelder som «hverdagshensyn» i sertifiseringsstandardene for skogbruk, er ikke ukjent.

7.5.2 Prinsipper for erstatningsutmåling

I tilfeller der skogarealer er ekspropriert for veibygging eller annen infrastruktur, er erstatningen basert på markedsverdien. Spesielle rater gjelder for kompensasjon av rådighetsreguleringer i Natura 2000-områder:

- Forbud mot all hogst 160 EUR/ha/år
- Forbud mot slutthogst (final felling) 120 EUR/ha/år
- Forbud mot flatehogst: 45 EUR/ha/år

Det synes som om retningslinjene for beregningen av nåverdien i skog er basert på neddiskonterte innteksstrømmer.

Det synes som om ulempe ved ekspropriasjon av deler av eiendom eller rådighetsregulering ikke kompenseres. Respondenten i vår studie tror heller ikke at formålet med båndleggingen betyr noe for erstatningsutmålingen. Erstatningsnivået vurderes å være lik nivået for markedspris.

7.5.3 Saksbehandling

Myndighetene avgjør en ekspropriasjonssak hvis grunneier er uenig og klager på det kalkulerede erstatningsbeløpet (NPV) eller andre forhold ved saken. Ankemulighetene er noe uklare i Latvia, men en avgjørelse kan ankes til domstolen («court cases»).

Saksbehandlingstiden varierer. Ved en ekspropriasjonssak er saksbehandlingstiden opptil ett år. Å bli enige om biotopvern tar vanligvis en del kortere tid. Ved tvist om vern og/eller erstatningsutmåling

som havner for domstolen/retten, bærer taperen av saken kostnadene. I andre tilfeller blir partene enige om en byrdefordeling av prosesskostnadene.

I Latvia har en ikke et system for avtaler om frivillig vern. Respondenten grunngir dette med at myndighetene ennå ikke har nok midler til å kompensere rådighetsinnskrenkningen som pålegges grunneier.

7.5.4 Skattlegging

Erstatning blir beskattet. Det synes ikke å være særregler for beskatning av erstatningsbeløp ved vern eller andre former for båndlegging.

7.6 Frankrike

Skogarealet i Frankrike har økt fra ca 13 millioner hektar til 15,5 millioner de siste 30 år. Det er store forskjeller mellom regionene. Stående volum ble i 2009 estimert til 2 milliarder m³. 63 % er lauvskog.

I skogrike regioner er skogbruk er en viktig næring. Trelastindustrien (timber industry) i distriktene sysselsetter 231 000 personer og nær 450 000 arbeider i tre-basert foredlingsindustri (wood processing industry). En realistisk økning i årlig avvirkning ventes å kunne skape 40 000 nye arbeidsplasser. Avvirkningen i barskogene er høy i dag.

Skogarealer i privat eie har økt jevnt de siste årene, om enn fragmentert, og utgjør ca 75 % av arealet. Det private skogarealet er delt mellom 3,5 millioner eiere, mer enn 2/3 av disse eier mindre enn 1 hektar skog. Ca. 50 % av det private skogarealet antas å være under aktiv forvaltning. Staten eier 2 500 skogeiendommer som utgjør til sammen 11 % av det totale skogarealet. 11 000 av de totalt 36 000 byene og landsbyene i Frankrike (towns and villages – communal forests) eier ca 18 % av det totale skogareal.

I følge den nasjonale strategien for etablering av verneområder (National Strategy for the Creation of Protected Areas (SCAP)) vil, på mellomlag sikt, vernede områder utgjøre 2 % av skogarealet. På statsgrunn er andelen vernet areal høyere (7 %), mens «communal forests» utgjør 3 %.

Naturhistorisk museum har identifisert *Natural Areas of Ecological Fauna and Flora Interest (ZNIEFF)*. Kartleggingen er en hovedpilar i landets naturvern. Skog klassifisert som Natura 2000 *Special Protection Areas (SPA) eller Sites of Community Importance (SCI)* indikerer også områder med potensielle biologiske verdier.

In 2011 var 2.8 millioner hektar (18 %) av skogarealet er klassifisert som Natura 2000-område, enten som SPA eller SCI, eller begge deler. Skog klassifisert enten som ZNIEFF eller Natura 2000 er ikke underlagt bindende reguleringer knyttet til skogbruk, med mindre vedkommende inngår en kontrakt med staten. Regionale utviklingsprogrammer for skogsektoren inkluderer disse områdene.

(Kilde: Wilfred Tissot and Yann Kohler, 2013. Integration of Nature Protection in Forest Policy in France. Intergrate Country Report. European Forest Institute.)

7.6.1 Båndlegging

Tvungen ekspropriasjon kan kun gjennomføres hvis formålet er i tråd med «the public interest». Eieren må også motta rettferdig kompensasjon i forkant av avståelsen eller rådighetsinnskrenkningen. Domstolene vurderer om et formål er i tråd med samfunnsinteresser. Etablering av grønne områder og buffersoner langs vann og vassdrag er eksempler på formål som hjemler ekspropriasjon.

Følgende institusjoner kan fremme ekspropriasjonskrav: Staten, lokale myndigheter, private juridiske instanser som leverer offentlige goder/tjenester og tilsvarende hvis formål er til det offentlige beste.

Generelt er første del av prosedyren administrativ. Hensikten er å avklare hjemmel for ekspropriant til å gjennomføre overdragelsen. Den andre er rettslig/juridisk, der en ekspropriasjonsdommer dømmer om retten til å overdra eiendom og/eller rettigheter til ekspropriant og dernest fastsetter kompensasjonen.

Overdragelse ved frivillig avtale er mulig og vil være i begge parter interesse. Eier kan selge til ekspropriant med samme juridiske følger som ved tvungen båndlegging. Slik unngår en «langvarige, traumatiske og kostbare rettforhandlinger/rettssaker», melder respondent.

Kilde: <http://www.notaires.fr/en/compulsory-purchase>

7.6.2 Ulike typer båndlegging

Hovedregelen er at det ytes erstatning ved full ekspropriasjon i Frankrike. Det ytes erstatning også ved rådighetsreguleringer, også i de tilfeller hvor høstingsretten beholdes. Formålet ved rådighetsreguleringen synes ikke å ha betydning for om det ytes erstatning eller ikke.

7.6.3 Prinsipper for erstatningsutmåling

Hovedprinsippet for utmåling av erstatning for skog er basert på en markedsverdiberegning. Det eksisterer ikke egne spesielle metoder eller retningslinjer for beregning av nåverdi. Nåverdien i erstatningssaker er basert på en markedsverdi-vurdering.

Verdsettingen og fastsettelse av erstatning gjennomføres av en skogkonsulent (forest expert) (i de tilfeller skogen ikke avvirkes ved hogstmodenhet) Respondenten melder at renters rente-kalkulasjon ikke benyttes - kalkulasjonsrente er dermed ikke brukt: («not applied»).

I få tilfeller fastsettes egen erstatning for grunnen. Da er det myndighetene som kalkulerer denne verdien («..according to the authority»..)

Ulempe som følge av ekspropriasjon av deler av en eiendom eller pålegg om bruksbegrensninger erstattes. Dette gjelder også tap av fremtidige utviklingsmuligheter («loss calculated by the contract»).

Formålet med båndleggingen synes ikke å spille noe rolle for erstatningsutmålingen (vern vs. kommersiell utvikling). Erstatningsnivået oppfattes å være i samsvar med markedspriser.

7.6.4 Saksbehandling

Erstatning fastsettes administrativt og kan bringes inn for domstolen hvis enighet mellom partene ikke oppnås. Lokal tjenestemann har ikke fullmakt til å inngå bindende avtale med grunneier om

erstatningsbeløp. Der tiltakshaver er en privat utbygger finnes visse åpninger for uformelle løsninger. Normalt er saksbehandlingstiden i erstatningssaker mer enn 6 måneder.

Ved tvist er hovedregelen at klager bærer prosesskostnadene. Respondenten svarer at avtale om frivillig vern aldri inngås («it never happens»). Det er noe uklart om det finnes spesielle ordninger for det).

7.6.5 Skattlegging

Erstatning blir beskattet. Det er ingen særregler for beskatning av erstatningsbeløp ved vern av skog. Men det hersker et spesifikt regime for skattlegging av inntekt som inkluderer kompensasjon for restriksjoner på forvaltningen. Her er kompensasjon for tap av areal/land/grunn skattefri («except the loss of land»).

Skogeiere som signerer kontrakt under Natura 2000 eller *Natural Areas of Ecological Fauna and Flora Interest (ZNIEFF)* har rett til unntak fra den kommunale delen av skatten på ubebygd/utviklet areal (Tissot og Kohler, 2013).

Andre spesielle skatteregler, relatert til ekspropriasjon, er en minimum 5 års aktivitet forut for båndleggingen, for å blir tilkjent fritak for kapitalgevinstbeskatning (professional capital gains) = no 5 years activity necessary to be exonerated ("frikjent"/unntatt)»

7.7 Storbritannia

I Storbritannia opereres det med begrepene «kommerielle og ikke-kommerielle skoger» (commercial woodlands). Kommerielle skoger er definert som skoger som er forvaltet på kommersiell basis med hensikt å realisere et overskudd (kapital og eller inntekt). Former for privat eide kommersielle skogeierdommer inkluderer pensjonsfond, investeringsfond, individuelt/personlig eierskap, selskapseiere og stiftelser (Trust Funds).

De færreste grunneierne som er bønder eller driver landbruk, er skogeiere. Den tradisjonelle bruken av utmarka er sauebeite. I alle delstatene finnes positive økonomiske virkemidler for å sikre og utvikle miljø- og rekreasjonsverdier knyttet til landbruks- og skogareal, f.eks. the *English Woodland Grant Scheme* og *Environmental Stewardship Scheme*.

Eiendommer med kommersiell lauvtreproduksjon ligger hovedsakelig sør i Storbritannia. Det er knyttet usikkerhet til hvor lønnsom produksjon av lauvtrevirke er kun sett ut ifra privatøkonomiske hensyn (Jane Karthaus, personlig meddelelse 2011).

Forestry Commission er nær en kombinasjon av Statskog SF, skogoppsyn og veiledningstjenesten. Det finnes en Forest Commission på nasjonalt nivå (Wales, England, Skottland), og hver nasjon har utviklet sin egen skogstrategi. Lokale myndigheter (kommuner - local authorities) kan ha myndighet over trær, ved å utstede såkalte Tree Preservation Orders (TPO's). En grunneier kan få erstatning for «båndlagte enkelttrær og lunder».

7.7.1 Båndlegging av skog

Sites of Special Scientific Interest (SSSI) er en grunnpilar i systemet for vern av biologiske, økologiske og landskapsverdier i Storbritannia – den såkalte nasjonale naturarven. Verneområder, så som *national nature areas*, *Ramsar Sites*, *Special Protection Areas* og *Special Areas of Conservation* er basert på kriteriene for utvelgelse av SSSIs, og er faktisk sammenfallende i de fleste tilfeller.

Natura 2000 områder inngår i de to siste kategoriene (SPA, SAC), og bidrar til å møte Storbritannias internasjonale forpliktelser. Forvaltningen av disse går stort sett på å videreføre tradisjonell bruk – tilsvarende som i landskapsvernområder i Norge. Det er offentlige naturvern og -forvaltningsorganisasjoner (nature conservation bodies) som formelt velger ut områdene (*Natural England*, *Scottish Natural Heritage*, *Natural Resources Wales*, *Northern Ireland Environmental Agency*).

I Skottland er det ca 1 500 ulike områder som utgjør om lag 1 million ha (ca 12,6 % av landarealet). Det største er 30 000 ha. Arealet endrer normalt ikke eier. Ved lov kan myndigheten stoppe planlagt aktivitet som fører til annen bruk enn den tradisjonelle bruken av arealet som førte til naturverdiene (rådighetsinnskrenkning). Grunneier kan anke slike avgjørelser til den skotske jordskifteretten (the Scottish Land Court). Partene kan inngå en forvaltningsavtale som kompenserer grunneier for tapt inntekt. Grunneier må informere om salg av hele eller deler av eiendom som berører SSSI.

I tillegg finnes ulike finansieringsordninger (tilskuddsordninger) som positivt skal bidra til at SSSI og Natura 2000-områdene blir forvaltet i tråd med verneformålet. Mer om finansiering av SSSI-
<http://www.gov.scot/Publications/2004/11/20204/46256>.

Lovgivningen som hjemler SSSI varierer mellom landene i Storbritannia. Brorparten av lokalitetene er deler av eiendommer som er i privat eie og drives ordinært for jordbruk, skogbruk eller «estates». Tilgangen for allmenheten til områdene er stort sett lik som for resten av arealet på landsbygda.

Forslagene til nye områder legges ut for offentlig høring. Grunneierne må søke tillatelse om de ønsker å gjennomføre tiltak som kan være strid med forvaltningsbestemmelsene («activities listed the notification»). Tiden det tar fra designasjonen offentliggjøres til den bekreftes, er ca ett år. Perioden kan utvides til 18 måneder, hvis berørte parter har innsigelsene stiller spørsmål ved det vitenskapelige grunnlaget for båndleggingen. De synes som om SSSI'er tilsvarer landskapsvernområder og utvalgte naturtyper i Norge.

I denne studien er det verd å nevne at Lovkommisjonen for England og Wales er i prosess (2014) med å innføre en *conservation covenant/easement*, som er et frivillig og langsiktig arrangement mellom en grunneier og en institusjon med formål om vern, om å utføre spesielle tiltak/forvaltning eller at man avstår fra spesifikke tiltak. Den er juridisk bindende for nåværende og fremtidige grunneiere men grunneier beholder eiendomsretten over arealet. I motsetning til Skottland har et slikt regime hittil ikke vært lovfestet i England og Wales, delvis av kulturelle årsaker. Viktige habitat har til nå kunnet bli sikret for fremtiden ved kjøp av arealet gjennom frivillig salg av eiendommen eller deler av denne, eller gjennom tvangsmessig båndlegging.

Lovkommisjonen begrunner innføringen med at naturmiljøet i England og Wales behøver mer og strengere beskyttelse. Frivillig vern gjennom slike juridisk bindende avtaler kan bidra til at frivillig sektor/sivilt samfunn bidrar mer og at båndlegging for vern og beskyttelse kan få mer aksept blant

grunneiere og allmenheten (bottom-up approach). Det hevdes at regimet vil utfylle eksisterende offentlig (finansierte) båndleggingsregimer.

Det spesielle med slike langsiktige avtaler er at den er bindende både for nåværende og fremtidig grunneier og at eiendomsretten beholdes. En grunneier kan inngå slik frivillig avtale med en definert offentlig myndighet både sentral og lokalt eller en privat (frivillig) organisasjon. Videre må formålet være til beste for allmenheten.

Lovkommisjonen begrunner regimet med at det til nå har vært svært vanskelig å påføre lovbestemte «rådighetsinnskrenkninger/heftelse» på land av en varighet utover grunneiers levetid. Det har eksistert noen få unntak, f.eks. for rådighetsinnskrenkninger (restrictive obligations) med institusjonene *National Trust og Forestry Commission*. Men for tiltak som krever positiv skjøtsel og forvaltning (forpliktelser), har det hittil ikke vært mulig. Her har tidsavgrensede avtaler på få eller flere år med påfølgende ulike økonomisk incentiver, vær dominerende. Etter hvert har grunneier og andre ønsket en ordning, der en sikrer at et område eller bygning for fremtiden, og samtidig beholder eiendomsretten.

Regimet kan benyttes ved betaling for økosystem-tjenester, så som at grunneier restaurerer skog for å hindre flom nedstrøms, mot en løpende årlig kompensasjon. Likeledes kan ordningen benyttes ved «biodiversity off-setting», som ofte er aktuelt ved areal- og eiendomsutvikling.

Lovkommisjonen foreslår at det kun er *the Land Chamber of the Upper Tribunal* (jordskifteretten - på lagmannsrett-nivå) som kan endre eller oppheve slike forvaltningsavtaler.

7.7.2 Erstatningsprinsipper

Generelt har grunneier rett til erstatning/kompensasjon ved ekspropriasjon. Kompensasjonen skal være markedsbasert. Kompensasjonen som betales av ekspropriant ved frivillig avtale, er normalt regulert i Loven om kompensasjon ("Compensation Code"). Den er i samsvar med kompensasjonen som ville bli gitt om arealet hadde blitt tvangsmessig ekspropriert. I tillegg til verdien av arealet vil erstatningen etter en vurdering inkludere «severance» (sluttvederlag) og ulempe ved f.eks. dårligere arrondering, redusert effektivitet i utnyttelsen, og eventuelle støypoblemer (injurious affection and disturbance).

Spesielle prinsipp styrer en grunneiers rett til erstatning ved rådighetsinnskrenkning i SSSI og Natura 2000. Kompensasjon for tap av utviklingsmuligheter på eiendommen utover den etablerte, tradisjonelle bruken, kompenseres ikke. Flere peker på at forvaltning av skogarealene kjennetegnes av aktiviteter med mer sykliske/periodisk preg gjennom skogens omløp. Skogaktivitet er som oftest underlagt godkjenning fra Forest Commission gjennom *the Woodland Grant Scheme* eller liknende kontrakter, som fordrer en Plan of Operations eller en fellingstillatelse. Slike aktiviteter vil i de aller fleste tilfeller ansees som etablert skogforvaltning, forutsatt at de er i henhold til Storbritannia's Skogstandard (UK Forestry Standard). Restriksjoner på forvaltningen vil således kunne kompenseres.

7.7.3 Saksbehandling

Om partene ikke blir enige, trer retten til å overta land ved ekspropriasjonsvedtak i kraft. Flere institusjoner har juridisk makt til å ekspropriere (powers). Den største eksproprianten er lokale

myndigheter og the Highway Agency. Men også Scottish Natural Heritage og søsterorganisasjonene i de andre landene i Storbritannia har slik myndighet om en ikke når frem gjennom forhandlinger.

Kilde: <http://www.planningportal.gov.uk/planning/planningpolicyandlegislation/currentenglishpolicy/goodpracticeguides/comppurchase>

Whitby og Saunders (i Juutinen et al., 2007) sammenliknet i 1996 kostnadseffektiviteten ved forvaltningsregimer i bruk i Storbritannia: SSSI og Environmentally Sensitive Areas (ESA). Kompensasjon for rettighetshavere i SSSI blir fremforhandlet individuelt fra lokalitet til lokalitet, mens det ved båndlegging gjennom ESA gir en forhåndsbestemt erstatning etter en flat rate for hvert område. Konklusjonen var at SSSI er mer kostnadseffektiv enn ESA.

Denne og en annen studie påpeker at jordbruksareal/-eiendom skiller seg betraktelig fra skog-eiendom i denne sammenhengen, der periodene mellom hver avvirkning er lange. Når en skal innføre et bevaringsprogram for skogområder, er det derfor mer utfordrende å vurdere privat-økonomisk lønnsomhet og nytten av økt biodiversitet.

4.8.3. Skattlegging

Skattesystemet er harmonisert for hele Storbritannia, og forvaltet av *Inland Revenue Authority*. Grunneiere med areal og/eller bygninger som er klassifisert som en del av natur- og kulturarven kan få fritak fra kapitalskatt. En forutsetning er at grunneier ikke mottar tilskudd gjennom en annen forvaltningsordning under Scottish Natural Heritage. Grunneier må i så fall henvende seg til SNH for å justere eller avslutte forvaltningsavtalen.

De enkelte delstatene i Storbritannia har, i motsetning til for skattesystemet, myndighet til å tilrettelegge tilskuddsordningen til skogbruket etter behov. Tilskuddssøknader behandles av Forest Commission i delstatene eller spesielt nedsatte komiteer. Det er krav til kartlegging og registrering av eiendommen, og at den drives kommersielt.

Inntekt i form av tilskudd fra Forestry Commission under programmet "The Woodland Grant Scheme" er unntatt skattlegging under forutsetning av at det er ment å redusere utgiftene til skogbrukstiltak.

Etter 2 års eierskap er det generelt ingen skatt på arv av kommersielt drevne skogeiendommer («100 % business property relief»). Dette gjelder både grunnen og stående tømmer. Likeså er det fritak for arveskatt for såkalte "amenity woodlands" som er eiet i sammenheng med jordbrukseiendom ("Agricultural Property Relief"). Slike eiendommer har gjerne opplevelsverdier knyttet til eiendommen, som kan være omsettelige eller ikke-omsettelige i et marked.

7.8 Nederland

Ved siste revisjon av skogarealene (målinger utført 2012 og 2013) hadde Nederland 373 000 ha klassifisert som skog. Dette utgjør 11 % av landarealet (kilde: www.wur.nl). Ca. 30 % av skogarealet er privateid. Et spesielt forhold i Nederland, er at 19 % av skogarealet er eid av naturvernorganisasjoner. Andelen bartrær er synkende og bartrærnes andel av tilveksten er nå 50 %. Årlig avvirkning er om lag 1,3 mill m³ som utgjør ca halvparten av årlig tilvekst.

7.8.1 Ulike typer båndlegging

I Nederland ytes det erstatning både ved full ekspropriasjon og rådighetsreguleringer. For sistnevnte ytes erstatning også i de tilfellene høstingsretten beholdes. Det synes som om formålet med rådighetsreguleringen har betydning for om det ytes erstatning.

7.8.2 Prinsipper for erstatningsutmåling

Hovedprinsippet for utmåling av erstatning ved båndlegging av skog er markedsverdien og en full kompensasjon for tap av inntekt. Den er ikke etablert egne metoder eller retningslinjer for beregning av nåverdi av stående skog («... Exemption for forest income (art. 3.11 Wet IB 2001) Income law»).

Det fastsettes en egen erstatning for grunn.

Ulempe ved båndlegging erstattes, men det synes som om bortfall av utviklingsmuligheter ikke kompenseres. Kun tap av inntekt ved lovlig utnyttning og bruk på båndleggingstidspunktet, kompenseres.

Formålet med båndleggingen synes ikke å ha betydning for utmålingen, f.eks. om tiltaket er privat, kommersielt motivert. Ved ekspropriasjon virker erfaringen å være at erstatningsnivået samsvarer med markedspris.

7.8.3 Saksbehandling

Hvis båndleggingen er akseptert av grunneier blir erstatningsbeløp avgjort administrativt. Ved uenighet avgjøres erstatningen av en domstol. Ved administrative prosesser kan det ta fra 3 måneder til ett år fra saken blir aktuell til erstatning utbetales. Ved avgjørelse i domstol kan en avgjørelse og utbetaling ta fra 3 år og oppover. Ved tvist bæres prosesskostnader av den som har mistet land/råderetten - «dispossessor» bærer prosesskostnadene.

Nederland har en ordning med frivillig avtale om skogvern.

7.8.4 Skattlegging

Hovedregelen er at erstatningsbeløp blir beskattet, men det finnes visse unntak for jordbruks- og skogareal. Respondenten skriver at det ikke er særregler for beskatning av kompensasjonsbeløp ved skogvern.

7.9 Belgia

Respondenten har besvart spørsmålene «for farming in general, not specifically for forestry»

7.9.1 Ulike typer av båndlegging

I Belgia er regelen av det ytes erstatning ved full ekspropriasjon. Rådighetsreguleringer kompenseres også i de tilfellene hvor grunneier beholder høstingsrett. Formålet med rådighetsreguleringen har betydning for om det ytes erstatning.

7.9.2 Prinsipp for erstatningsutmåling

Hovedprinsippet for utmåling av erstatning er markedsverdi pluss tap av inntekt. Det finnes ikke egne metoder eller retningslinjer for beregning av nåverdi for skog. En egen erstatning for grunnen fastsettes ikke.

Ulempe kompenseres for, f.eks. reduksjon i verdi av maskiner. Det er usikkert om andre typer tap kompenseres, så som bortfall av fremtidige utviklingsmuligheter.

Formålet med båndleggingen synes å være uten betydning for erstatningsutmålingen.

Ved ekspropriasjon mottar grunneier en erstatning tilsvarende 100 % av markedsverdien.

7.9.3 Saksbehandling

Ved enighet mellom partene avgjøres erstatningene administrativt. Domstolen avgjør hvis grunneier ikke er tilfreds med tilbudet. En uavhengig ekspertvurdering hentes inn ved domstolsvedtak. En foreløpig avgjørelse om erstatning kan foreligge etter 3 måneder. Hvis domstolen avgjør kompensasjon/erstatning, kan det ta opptil 10 år før beløp er endelig. Ved tvist utenfor domstolen deler partene kostnadene. Ved avgjørelser for retten må den tapende part bære prosesskostnadene.

Det finnes i Belgia en ordning om frivillig vern.

7.9.4 Skattlegging

Hovedregelen er at erstatningsbeløp er underlagt skattlegging. Det eksisterer særregler for beskatning av erstatningsbeløp. En spesiell skattesats på 16,5 % kommer til anvendelse når kompensasjonen gjelder tap av inntekt som følge av vern. Videre blir en eventuell økt verdi på grunn og skog (land/forest) ved ekspropriasjon ikke beskattet.

7.10 Tyskland

Tyskland har 11,4 mill haa skog som utgjør 32 % av landarealet. Andelen privateid skog er 49 % hvorav halvparten av disse eier mindre enn 20 ha skog. Årlig avvirkning ligger på 76 mill m³ ub som utgjør om lag 80 % av samlet tilvekst. Forbruket av tre og treprodukter i Tyskland utgjør totalt 132 mill tømmerequivallenter og Tyskland er derfor en nettoimportør.

Tysk høyesterett har fastlagt en 4-trinns test for å vurdere om ekspropriasjon er et rimelig redskap å benytte for å oppnå et formål: «*Under this test, the expropriation must (1) be authorized by law; (2) be an appropriate means of accomplishing the public purpose; (3) be necessary and the least intrusive means possible to accomplish the public goal; and (4) advance a public interest that outweighs the private property interest. The public purpose must be impossible to achieve by less restrictive measures.*»

Høyesterett har dømt at offentlig myndighet kan ekspropriere for å overføre til en privat enhet, forutsatt at formålet er i allmenhetens interesse.

Prinsippet om at private eiendom også må bidra til felleskapet og inneholder forpliktelser, ligger også i Tyskland til grunn for adgangen til å overta eiendom eller retter med tvang.

Det er en rekke sektorlover på nasjonalt og føderalstatsnivå som hjemler ekspropriasjon. I tillegg regulerer den føderale bygningsloven (Building Code) areal- og samfunnsplanlegging. Hver enkelt delstat har sin egen ekspropriasjonslov. Prinsippene for kompensasjon og prosedyrene er de samme, uavhengig av lovgrunnlag.

Det åpnes for å pålegge restriksjoner og begrensninger i areal- og ressursbruk. Disse må det også kompenseres for (Enteignender Eingriff).

Deler av en eiendom kan båndlegges (Teilenteignung). Erstatningen vil da dekke eiendommen samt tap som følge av ulempene som en oppdeling kan medføre.

7.10.1 Prinsippene for erstatningsutmåling

Et hovedanliggende ved ekspropriasjon i Tyskland generelt er at erstatningen skal være tilstrekkelig til at eier kan skaffe seg en tilsvarende eiendom og fortsette arealbruken et annet sted, uten økonomisk tap. Erstatningen må gjenspeile markedsverdien på tidspunkt for avståelse, og i tillegg de ekstra utgiftene eieren har for å skaffe seg tilsvarende eiendom. Om eier ønsker det, kan erstatningen være i tilsvarende eiendom annet sted.

Generelt er det en oppfatning at tysk lovgivning og praksis åpner for stor fleksibilitet i utmåling av erstatning, og fastsettelse av beløp.

Hovedprinsippet er at en rimelig/rettferdig verdi («fair value») skal legges til grunn ved erstatningsvurdering. Dette er iht. §194 i Building Code. Prinsippet er at markedsverdien skal legges til grunn. Erstatningsbeløp skal som hovedregel utbetales som et engangsbetøp.

Fremtidige muligheter for utvikling av eiendommen blir kun kompensert for hvis markedet allerede reflekterer disse. Arealstatus i offentlige arealplaner har betydning her. Et subjektivt håp eller tro på fremtidig utviklingspotensial utløser ikke automatisk kompensasjon.

Ulempe ved båndlegging og restriksjoner erstattes. For å kalkulere tap er det egne retningslinjer for landbruk og skogbruk (Agriculture Compensation Guidelines). Det finnes også retningslinjer/veiledning for kompensasjon for skogbruk (Entschadigungsrichtlinien Landwirtschaft – WaldR).

Spesialiserte verdsetterne for landbruk er registrert i the Landwirtschaftskammer (self-governance of agriculture matters). I tillegg har de enkelte delstatene retningslinjer for verdsetting, for ulike formål, bl.a. ved ekspropriasjon.

Delstaten Niedersachsen – retningslinjer for verdsetting av skog (2014)

I Niedersachsen krav om skoglige inventeringsdata ved:

- tvungen avståelse (ekspropriasjon) av hele eller deler av eiendommen, også for bruksinnskrenkninger,
- frivillig bytte og salg av skog,
- Erstatningskrav ved skade
- Andre verdsettingssaker, f.eks. for å avklare spørsmål om skattlegging

Det eksisterer detaljerte retningslinjer for kalkulasjon av skogverdi. Utgangspunktet er nasjonale gjennomsnittsverdier for tømmerpriser, driftskostnader, skogkultur, administrasjon mv. Om kostnadene knyttet til aktivitet ved den aktuelle eiendommen eller skogen avviker vesentlig fra det nasjonale gjennomsnittet, skal de lokale prisene benyttes.

Bruk av inventeringsdata som basis (forutsetninger) for verdiberegning er nøye regulert, bl.a. alder og kvalitet på informasjonen, vurderinger av aktuell skogtilstand i forhold til optimal utvikling, etter standarder. Likeså er det veiledning for fastsettelse av bestands- og hogstaldertidspunkt, virkes-sortiment, tømmerpriser, driftskostnader, skogkulturkostnader, administrative kostnader, og grunnverdi (arealverdi/»Bodenrenten«).

Ulike verdsettelsesmetoder kan benyttes, avhengig av formålet.

Det er åpnet for kompensasjon for ulempe ved relokasjon av virksomheten, f.eks. reise- og flyttekostnader, utfordringer ved oppstart, forhandlingskostnader mm. (aktuelt for bedrifter, businesses o.l.). Det kompenseres også for økte utgifter så som:

- fordyret hogstføring som følge av tiltaket/båndleggingen (f.eks. oppdeling av teig, bestands(re)etablering, vedlikehold, skjøtsel av kantsoner, skogverntiltak mv)
- økte transportkostnader for ansatte i skogforvaltningen
- etablering og vedlikehold av nye skogsveger
- forebygging av mulige følgeskader, for eksempel «by Zäunung or Wipfelköpfung.»
- skadekontroll og skadedempende tiltak, inkludert ryddinger
- pålagt juridisk og annen ekspertbistand
- administrative tiltak for å oppdatere skogbruksplaner

Administrative kostnader kompenseres vanligvis etter medgått tid. En prosent-tilnærming kan også aksepteres, f.eks. 20 % av totale kostnader.

Det kompenseres for tap/ulempe ved tidlig (tvangs)hogst – venteverdi blir utbetalt, i tillegg til slakteverdien. Ved hogst av et betydelig volum på en eiendom/forvaltningsenhet, kommer denne ulempen ved fall i virksomhetens omfang i tillegg (til Hiebsunreife).

Permanent eller temporær hinder for tilplanting kompenseres, det første gjennom en kapitalisering av verdien av skogbevakst grunn. Økte skogkulturkostnader som følge av en periode uten skjøtsel, blir også kompensert for.

Kompensasjon for skade på grunn og jord er betalt enten ved dekning av kostnadene til oppretting av skade/jordforbedring, eller etter en vurdering av reduksjon i grunnens virkelige verdi. Skade på kantsoner som følge av tiltak blir erstattet, etter standard oppsett skjer som oftest i forkant av tiltaket. Vurderingen tar i betraktning eksposisjon, sonens lengde, trærnes alder m.m. Påfølgende skader som følge av vindfall, brekkasje og andre kalamiteter, blir estimert etter at skaden har oppstått og erstattet.

Utgifter til drift, som følge av tvangssalg av delområder som dermed blir utilgjengelige eller etter skader på gjenværende eiendom, kan bli kompensert som «restdriftslast» (ulempe) i visse tilfeller. Disse utgiftene inkluderer kostnader av underutnyttelse av driftsbygninger og utstyr.

Kompensasjon av tap ved oppkjøp: Hvis ekspropriert område er falt bort, har en vanligvis neppe evnen til å skaffe tilstrekkelig areal til erstatning. Det eliminerte dekningsbidrag, ikke reduseres fra de løpende administrative kostnadene, blir erstattet pro rata.

Om ekspropriasjon fører til en permanent økonomisk fordel for den berørte, skal dette tilskrives.

7.10.2 Saksbehandling - administrative prosedyrer

Tyskland har et eget offentlig organ (agency) som overvåker og kontrollerer at ekspropriasjonsprosessen forgår riktig. Grunnloven sier at en skal søke en rimelig balanse mellom offentlige-/allmenhetens (public) interesser og de berørtes interessert.

Ekspropriasjonsprosedyrene forvaltes av høyere administrative myndigheter. I de fleste føderalstatene er de til stede på regionalt administrativt nivå. Ekspropriasjonsmyndigheten er uavhengig og skal sikre en rettferdig og reglementert gjennomføring av prosessen. Oppfordringen til ekspropriasjon stiles først til den aktuelle kommunen som vider sender ekspropriasjonshenstillingen vedlagt en uttalelse, til de ansvarlige myndighetene.

Det er en uavhengig komité av eksperter på verdsetting som konsulteres for å vurdere eksisterende markedsverdi. Til hjelp har en standarder definert i the Valuation Ordinance (Wertermittlungsverordnung – WertV). Verdsettingsstandardene definerer fire grader av arealegnethet for utvikling – fra landbruksareal (inkludert skog) til bebyggt areal. Arealplaner spiller selvsagt inn, da disse er juridisk bindende.

Grunnloven sier at disputer skal avklares i ordinære domstoler. Men først må offentlige representanter forhandle om frivillig avhending av eiendom gjennom å tilby et erstatningsbeløp. Dette trinnet om å fremlegge et «rimelig tilbud» tidlig i prosessen, vektlegges. Om dette ikke fører frem, foregår en høring med formål å oppnå frivillig avtale. Tidspunktet for denne høringen er den formelle starten på ekspropriasjonsprosedyren. Under denne høringen blir flertallet av sakene løst gjennom frivillighet.

I siste instans vil ekspropriasjonsmyndigheten utstede en «expropriation order», som også kan inneholde fastsettelse av beløp.

Verdisettingen gjøres av den uavhengige verdsettingskomiteen for området eller av oppnevnte erfarne verdsettere/taksatorer.

Disse stegene i prosedyren er nokså stringente. Eventuell stigning i eiendoms- eller rettighetsverdi etter at et «rimelig tilbud» om kompensasjon i tidlig fase er avslått, vil ikke bli kompensert for. Vedtak om både avståelse og erstatningsbeløp kan appelleres til domstolene.

Generelt er det uavhengige eksperter som kalkulerer kompensasjon ved tvungen båndlegging (Federal Building Code). Dato for verdsettingen er som oftest dato for henstillingen om ekspropriasjon (Wermittlungsstichtag). Om det blir uenighet om erstatningsbeløp, kan en ekspropriant sette prisen ved tidlig delutbetaling eller å deponere et beløp og slik ta høyde for prisendringer som kan oppstå i perioden før saken avgjøres. I noen tilfeller kan også påklager få medhold i at prisøkning i tvisteperioden skal kompenseres.

7.10.3 Skattlegging

Prosjektet har ikke maktet å finne gode oversikter over skatteregler.

Kilder:

Winrich Voss, 2010: Appropriate compensation in terms of compulsory purchase in Germany. In: Some aspects of Compulsory Purchase of Land for Public Purposes

Waldbewertungsrichtlinien (WBR 2014). Retningslinjer for verdsetting av skog i Niedersachsen (by the services of the institution Landesforsten, the Oberfinanzdirektion Lower Saxony and the Landwirtschaftskammer Niedersachsen apply for Forest reviews.)

7.11 Canada

Informasjonen som prosjektet har fått tak i om erstatningsregimer i Canada gjelder for en stor del for delstaten British Columbia. 95 % av arealet i delstaten er eiet av delstatsregjeringen (the province, Crown land).

Godkjenning for ekspropriasjonsmyndigheten (approving authority) kan ligge på ulike administrative nivå – a council (lokalstyre) under the Community Charter, a regional district board under the Local Government Act, the Vancouver city council (under the Vancouver Charter). Likeså er det flere myndighetsnivå og sektor-etater som har ekspropriasjonsmyndighet (expropriating authority).

Loven gjelder likevel ikke uten videre i tilfeller det er motsetning med andre lover og reguleringer (deler av Oil and gas activities act, BC Railway Act, the Water Act, Musquem Reconciliation, Settlement and Benefits agreement implementation act, Canadian Pacific Railway (Stone and timber) Settlement Act, ...)

7.11.1 Ulike typer båndlegging

Erstatning for opphør eller reduksjon av langsiktige hogstretter etter f.eks. Forest Act, Tree farm Licence, Forest Licence), er hjemlet i skogloven (the Forest Act, section 60 - pdf attached). The Ministry of Forests, Lands and Natural Resource Operations har ansvaret for erstatning ved innskrenkning eller kansellering av hogst- og andre rettigheter i offentlig skog (provinsen British Columbia). Erstatning ved ekspropriasjon av privateid skogareal er hjemlet i ekspropriasjonsloven.

Det finnes ulike bruksretter (licence) på offentlig eiet skogareal og stående skog (Crown land) som både enkeltpersoner og grupper kan inneha: Tree farm licence, community forest agreement, urfolks woodland licence, woodlot licence, timber licence, forest licence og timber sales licence.

Innehaver av bruksrettene kan i enkelte tilfeller få erstatning for båndlegging av areal, eller rådighetsreguleringer. En hogstrett er beregnet ut ifra et årlig balansekvantum (AAC - Annual Allowable Cut). Om båndlegging (Deletions or reductions) av areal i slike rettsavtaler ikke berører hogstretten, dvs. reduserer størrelsen på årlig hogstkvantum, har ikke rettighetshaver rett til kompensasjon.

Det ytes erstatning ved full ekspropriasjon og rådighetsreguleringer i skog. Der høstingsretten er i behold kompenseres det ikke for f.eks. økte kostnader som følge av krav om en bestemt hogstføring.

Formålet for rådighetsreguleringen har betydning for om det ytes erstatning eller ei.

Det er detaljerte bestemmelser for kompensasjonsprosedyrer og grunnlaget for erstatning. Prinsipper om at markedsverdien av grunnen/eiendommen skal erstattes ved tvungen båndlegging pluss kompensasjon for rimelige ulempe ved forstyrrelse (damages for disturbance). Ulempeerstatning omfatter kostnader, utgifter, finansielle tap, kostnader ved å flytte lokasjon (inkl. juridisk og undersøkelseskostnader for å skaffe tilsvarende eiendom et annet sted) og i visse tilfeller verdien av «the goodwill for the business») – hvis flytting av virksomhet ikke er mulig.

Hvis bruken av eiendommen på båndleggingstidspunkt er annet enn den markedsverdien er beregnet på grunnlag av, gjelder den høyeste verdien av nåværende for eier bruksverdi og beregnet markedsverdi. I markedsverdien må en inkludere verdien av en spesiell økonomisk fordel for grunneier ved å eie land og den økte verdien av vedlikehold og forbedringer. Definisjonen på markedsverdi er den verdien som ville blitt oppnådd om eiendommen ble solgt av eier frivillig til en villig kjøper i det åpne markedet. Kompensasjons gjelder også for leieforhold. Ulempekompensasjon gjelder også på visse vilkår om gjenstående leiekontrakt er lengre enn ett år.

Formålet ved båndleggingen skal ikke ha innvirkning på beregning av markedsverdi som kompensasjon.

7.11.2 Prinsipp for erstatningsberegning ved båndlegging av skog

Hovedprinsippet for beregning av erstatningsbeløp ved båndlegging av skog er markedsverdi, basert på «transactions evidence» hvis tilgjengelig eller diskonterte fremtidige netto inntekter/nåverdi (Cash Flow (DCF) / NPV), som tar hensyn til usikkerhet/risiko.

Prosjektet har ikke klart å finne en egen metode eller retningslinje for å kalkulere nåverdi av ung produksjonsskog. Respondent svarer nei på spørsmålet om skog som er hogstmoden erstattes ved bruk av nåverdiberegning (det er ikke et prinsipp om utjevning/fordeling/periodisering av hogstkvantumet).

“The majority of British Columbia’s timber harvest is first growth. Where second growth is being harvested, the planned harvest is based on the marketability of the timber, roughly 50 years and older.”

I Skogloven er det ulike bestemmelser for kompensasjon, avhengig av type bruksavtale (licence). Seksjon 60 omhandler båndlegging (deletions and reductions). En operer med en «deletion period».

Tree farm licence: Hvis the Chief Forester vurderer at båndlegging av skogareal, enten for adkomst for samfunnsmessige formål (rørgate, offentlig vei etc. – right of way, tilgang til Crown timber (access purposes), eller andre formål, vil redusere årlig hogstkvantum med mer enn 5 % i forhold til «original allowabel annual cut», skal rettighetshaveren ha kompensasjon lik verdien av de tapte hogstinntekter som følge av redusert årlig kvantumuttak, for resten av avtaleperioden.

Community forest agreement, first nation woodland licence, woodlot licence area: Som over, men uten at “Chief Forester” må vurdere reduksjon i årlig hogstkvantum.

Timber licence: Prinsippet er som over, men hogstkvantumsbegrepene er byttet ut med areal/område (original timber licence area og current timber licence area). Hvis båndleggingen reduserer arealet som tømmerlisensen gjelder for med mer enn 5 % av opprinnelig avtalt areal (ved

starten av «deletion period»), har eier av tømmerlisensen rett på erstatning tilsvarende verdien av de tapte hogstretter på båndlagt areal overskytende 5 %, for resten av avtaleperioden.

Forest licence, timber sales licence: Prinsipp om kompensasjon for tapte hogstinntekter beregnet etter verdi av redusert årlig hogstkvantum for avtaleperioden (utover 5 % reduksjon). Forest licence og timber sales licence gjelder for et definert "timber supply area". Båndleggingen av deler av dette fører til reduserte hogstinntekter, som følge av redusert årlig uttak av tømmer.

Kalkulasjonsrenten ved nåverdiregning av fremtidig tapte inntekter er basert på «Weighted Average Cost of Capital»; renten er bestemt etter Weighted Average Cost of Capital;

Det er ingen eier-kompensasjon for grunnverdi (ground rent) (Crown land..).

Det er ingen ulempeerstatning ved båndlegging. Men andre typer tap kan bli erstattet: «*Under the Forest Act, section 60.92, compensation is payable for the value of improvements (e.g. roads and bridges), rendered useless by the deletion or reduction in Crown harvesting rights;*». Forutsetningene er bl.a. at investeringen/utbedringene/opprustingene er hjemlet i lov (enactment), og at de ikke er blitt betalt for av myndighetene etter bestemmelser i skogloven (Forest Act). En person som har en tre farm licence, en community forest agreement, urfolks woodland licence, en woodlot licence, timber licence, forest licence eller timber sales licence kan få erstatning for slikt tap.

Formålet med båndleggingen har ingen betydning for erstatningsutmålingen. Erstatningsnivået følger endringene i markedspriser ganske bra, beskriver respondenten.

7.11.3 Saksbehandling og administrative prosedyrer

Ekspropriasjonsloven har bestemmelse om kunngjøringsplikt og forhåndgodkjenning av relevant myndighet (approval authority). Videre er det detaljerte bestemmelser om «pre-expropriation procedures» (hvem, hva, hvordan, hjemmelsgrunnlag mv), adgang til å gjøre inspeksjoner, takseringer, mv.

Ved myndighetenes båndlegging av areal og hogstretter skal rettighetshaver ha ett års varsel i forkant av «the minister making an order». Varslingsfristen er 60 dager om formålet med båndleggingen er leting eller utvikling for olje og gassutvinning. Konsekvensene ved kansellering eller rådhetsinnskrenkning av bruksrett (licence), inkludert reduksjon i årlig hogstkvantum må følge med varselet fra myndighetene.

For Crown harvesting rights avgjøres erstatningen ved forhandling eller arbitration (section 60.93); for Private harvesting rights hjemler ekspropriasjonsloven erstatningsavgjørelse.

Avgjørelse av erstatningsbeløp gjennom forhandling tar 2 - 6 måneder. En avtale mellom partene by arbitration kan ta flere år hvis arbitration decision blir anket til rettssystemet.

Kostnadene ved disputt blir fordelt «by the arbitrator or Court»

Det er åpning for å avtale frivillig avståelse av areal, for å unngå prosess-prosedyrene.

A highway (motorway) kan inkludere en Forest Service Road. Om frivillig avtale om avståelse av areal til fremføring eller utvidelse av en slik skogsbilvei eller jernbane gjøres med minister for administrasjon av the Ministry of Forests and Range Act, med formål adkomst til eller transport av

tømmer fra Crown land (for hogstkonsesjonærer/licencees mv.), gjelder paragraf 121 i the Forest Act (Skogloven): Myndigheten til å fremføre vei og jernbane med formål konsistent med intensjonene i skogloven, Forest and Ranges Practices Act og the Wildfire Act, ligger hos denne ministeren. Han har også myndighet til å båndlegge (take possession of) privat skog, tilhørende infrastruktur for adkomst. Kompensasjon er som beskrevet over (overskrider 5 % av totalarealet) Myndigheten må også erstatte «improvements on all private land taken».

Ordninger om frivillig skogvern er lite brukt. En sjelden gang kan en liten parsell blir donert til provinsmyndighet uten kompensasjon, svarer respondenten (C4).

En grunneier som blir part i en ekspropriasjonssak, har rett til å kreve en «inquiry by the serving minister...»), hvis en inquiry officer vurderer en skjelling grunn for det. Det er omfattende prosedyrer knyttet til en slik granskning – sammensetning av kommisjon, timing og varighet av de ulike fasene, offentliggjøring, grunnlaget for å avgjøre om ekspropriasjon er nødvendig for å oppnå formålet med tiltaket. Granskningsprosessen kan ta ca 4 måneder, fra kunngjøring til at godkjennende ekspropriasjonsmyndighet (approval authority) avgjør saken (om ekspropriasjonen er kansellert, modifisert, eller opprettholdt). Om en ekspropriasjonssak frafalles grunnet slik “public inquiry” må ekspropriasjonsmyndigheten betale erstatning til grunneier for «... the damages suffered by an owner as a result of initiation...”, og for «the reasonable legal, appraisal and other costs ..”, frem til tidspunkt for prosessopphør. Beløpet skal avgjøres i retten (by the registrar) hvis ikke partene blir enige om erstatningsbeløpet.

Det er spesifikke bestemmelser om juridiske kostnader og «verdsettingskostnader (appraisal costs). Under en granskning (inquiry) kan styrer av granskningen bestemme at ekspropriasjonsmyndigheten betaler kostnader til juridisk og verdsettingsbistand, som er påkrevd for grunneier for å kunne delta i granskningen og fastsette erstatningskrav. Kompensasjon av slike kostnader kan i visse tilfeller forhåndsgodkjennes av myndigheten, og avslag kan ankes til retten. Hvis erstatningsbeløpet fastsatt er lik eller mer enn 115 % av forhåndsutbetalt beløp, skal ekspropriasjonsmyndigheten sørge for at grunneier har kompensert for juridisk bistand og hjelp til verdsetting. I motsatt fall, om forhåndsbetalt beløp er 115 % eller mindre enn av beløpet fastsatt i retten, kan retten dømme at disse kostnadene tilfaller grunneier. Rentetap skal kompenseres av ekspropriasjonsmyndigheten der forhåndsbetalt beløp er mindre enn beløpet fastsatt i retten. Renten er lik “the prime lending rate of the banker to the government.” Under visse forutsetninger, hvis forhåndsbetalt erstatningsbeløp er under 90 % av tilkjent erstatningsbeløp (excluding interest and business loss), må retten bestemme at ekspropriasjonsmyndigheten skal betale 5 % rentekompensasjon i tillegg (fra dato forhåndsbetaling til dato for tilkjent erstatning).

Kompensasjon gjelder selvfølgelig også ved båndlegging av deler av eiendommen (egne bestemmelser om partial takings), inkluderer rimelige personlige og forretningsmessige tap. Forskjell i markedsverdi før og etter (minst 6 måneder etter) båndlegging kan utgjøre erstatningsbeløpet. Eventuell fordel ved ekspropriasjonstiltak for gjenværende eier eller andre som påstår ulempestatning, vil verdsettes og trekkes fra erstatningen.

En spesiell bestemmelse gjelder om forhåndsbetaling av et beløp til grunneier som får areal båndlagt, som ekspropriasjonsmyndigheten anser er tilnærmet erstatningsbeløpet. Dette gjelder ved frivillig avtale, i tilfeller der grunneier ikke får rett til granskning, eller der en granskning finner at ekspropriasjonsvedtaket/-kunngjøringen står ved lag. Forhåndsbetalingen skal skje innen 30 dager.

Grunneier skal ha tilgang til alle beregninger som ligger til grunn for estimert erstatningsbeløp. Det er detaljerte krav til fagperson som kan utføre verdsettingen og til grunneier om bistand til å fastsette erstatningsbeløp (informasjonsplikt). En klage/anke på beløpet må sendes «the court» (any court, supreme court) innen ett år etter at (forhånds)utbetalingen fant sted.

7.11.4 Skattlegging

Generelt er erstatning ved båndlegging underlagt skatt. Det er ingen spesielle regler for skattlegging av erstatningsbeløp ved skogvern.

8 SAMMENSTILLING OG VURDERINGER

8.1 Båndlegging av skog

Tabell 2. Sammendrag av det enkelte lands prinsipper for båndlegging.

Land	Beskrivelse
Norge	Erstatning er betalt ved full ekspropriasjon og for ulempe grunnet restriksjoner på bruk av arealet; Hensikten ved vern eller ekspropriasjonen har ikke betydning for erstatningens størrelse. Ved etablering av naturreservat etter Lov om Naturmangfold er det hogstretten som eksproprieres, mens rettigheten til f.eks. jakt og fiske beholdes.
Belgia	Kompensasjon utbetales både for ekspropriasjon og restriksjoner for areal- og ressursbruk, inkludert ulempe ved f.eks. økte avvirkningskostnader ved spesiell hogstføring/skjøtsel. Hensikten med rådighetsinnskrenkningen virker inn på om erstatning utbetales. (Uavkortet JA på alle spørsmål om båndlegging skog;)
Canada (British Columbia)	95 % av skog er eiet av delstaten (Crown land) og derfor gjelder erstatning primært for innskrenkning i ulike typer hogstretter/-avtaler; Formålet med båndleggingen har betydning for om det utbetales erstatning (access- vs. other purposes). Det betales ikke ut erstatning for ulempe ifm båndlegging (økte kostnader). Erstatning for ekspropriasjon av privat skog arealer er dekket under lover om ekspropriasjon;
Danmark	Erstatning er betalt ved ekspropriasjon og for tap i handelsverdien ved innskrenkninger i bruk eller inntjening; merkostnad for pålagte systemer for videre drift kompenseres også; Natura 2000 gir grunn til erstatning/kompensasjon;
Finland	Erstatning utbetales ved full ekspropriasjon og for ulempe grunnet båndlegging. Men der høstingsrett beholdes med er regulert, betales ikke kompensasjon for økte kostnader (f.eks. ved spesielle hogstføring i skogvernområder);
Frankrike	Det betales erstatning både ved full ekspropriasjon og for rådighetsinnskrenkninger. Økte kostnader ved restriksjoner på hogstføring der hogstrett er behold, kompenseres også. Formålet med båndleggingen er ikke relevant for spørsmålet om erstatning.
Latvia	Erstatning ved ekspropriasjon er betalt basert på nåverdien av skogen og for ulempe grunnet restriksjoner i Natura 2000-områder eller i områder med verneverdig flora og fauna Ingen erstatning er betalt når høstingsrettigheter beholdes, heller ikke for tap ved in-optimal hogstføring; hensikten med vern har noe å si mht. erstatning, for eksempel erstattes båndlegging av biotopareal, men ikke for kantsoner;
Tyskland	Erstatningen må gjenspeile markedsverdien på tidspunkt for avståelse, og i tillegg de ekstra utgiftene eieren har for å skaffe seg tilsvarende eiendom. Om eier ønsker det, kan erstatningen være i tilsvarende eiendom annet sted. Tap/ulempe f.eks. som følge av oppdeling av eiendom erstattes. Det er retningslinjer for kompensasjon for skogbruket (Entschadigungsrichtlinien Landwirtschaft – WaldR). De enkelte delstatene har retningslinjer for verdsetting, for ulike formål, bl.a. ved ekspropriasjon.
Nederland	Gjelder også jordbruksareal; når hensikten med regulering er å hindre fremtidig bruk blir erstatning betalt; Kompensasjon utbetales både for ekspropriasjon og restriksjoner for areal- og ressursbruk, inkludert ulempe ved f.eks. økte avvirkningskostnader ved spesiell

	hogstføring/skjøtsel. Hensikten med rådighetsinnskrenkningen virker inn på om erstatning utbetales.
Storbritannia	En stor del av klausuleringer går ut på å videreføre tradisjonell bruk. Dersom reglene griper inn i driften, betales erstatning for tapt inntekt. Det er ikke så vanlig som i Norge med inngripende klausuleringer som binder også senere eiere. Prinsippet er likevel full erstatning.
Sverige	Erstatning utbetales både ved ekspropriasjon og rådighetsinnskrenkninger. Økte hogstkostnader som følge av skjøttsrestriksjoner mv. kan også erstattes. Det finnes kvalifiserende regler/grense for når erstatning betales ved rådighetsregulering; hensikten med vern og arealomfang med begrensninger bestemmer om erstatning skal betales og utmåling av kompensasjonen; et generelt prinsipp er at «mindre» arealbruksinnskrenkninger ikke kompenseres for, et annet at kun lovlig arealbruk på båndleggingstidspunkt erstattes.

8.2 Erstatningsprinsipper

Tabell 3. Sammendrag av det enkelte lands prinsipper for erstatningsutmåling.

Land	Beskrivelse
Norge	Det kan utmåles erstatning for tapt markedsverdi, men i praksis blir erstatning basert på tapt kontantstrøm ved bruk av en realrente på 4 %. Det er forskjell på om eksproprianten tar ressursen i bruk eller ikke. Det skal legges til grunn en såkalt påregnelig (sannsynlig) avvirkningstakt på den eldre skogen – i praksis ofte 10 – 12 år. Ved verdsetting av større eiendommer tenderer dette mer i retning av mer langsiktige avvirkningsforløp.
Belgia	Hovedprinsippet for å beregne erstatning for landbruksområder/skog er markedsverdi pluss tapte inntekter. Det er ingen egen retningslinje ved benyttelse av NPV metoden for verdsetting av ung skog; heller ingen grunnverdi er beregnet; Ulempeerstatning for reduksjon av maskinparkens effektivitet utbetales. Formål med båndlegging påvirker ikke erstatningsutmålingen; erstatning er 100 % av markedspris;
Canada (British Columbia)	Markedsverdi når det finnes transaksjonsforretninger eller nåverdi når markedsverdien er usikker; ved båndlegging av areal som fører til reduksjonen i årlig hogstkvantum (AAC) utover 5 % reduksjon, kompenseres for resten av avtaleperioden. Ingen spesielle retningslinjer for metode for nåverdiberegning; tømmermarkedet bestemmer hogstmodenhet alder for nyere skog; gjennomsnittlig kostnad for kapital er brukt for diskontering; ingen grunnverdi er lagt til og ingen erstatning for ulempe beregnes; erstatning for investeringer/forbedringer som rettighetshaver har kostet (infrastruktur – bro, vei) utbetales når de blir overflødige grunnet båndlegging; formål ved båndlegging påvirker ikke utmålingen; erstatningsnivå følger utviklingen i markedspris;
Danmark	Markedsverdi vanligvis, men få eiendommer omsettes og dermed vanskelig å anslå; tillegg betalt når deler av en eiendom er ekspropriert basert på ulempe (forringelse); tap på fremtidig inntekt regnes ut (ukjent hvordan); ulempe erstattes med kapitalverdien av forringelsen; Natura 2000 har fått full erstatning for vernesaker slik som ekspropriasjon; erstatning skal dekke tap i markedsverdi og tap av fremtidig inntekt;
Finland	Markedsverdi er mest brukte prinsipp for utmåling av erstatning; ingen NPV metode er etablert for ungskog, men NPV er brukt for bestemmelse av hogstmodenhet basert på tilveksts-tabeller; diskonteringsrente er 6 % = 4 % relatert til vekst og 2 % til inflasjon; grunnverdien er basert på produktivitet av skogen; ulempe kan erstattes i enkelt tilfelle med forhandlinger eller ekspropriasjonsprosesser; formål med båndleggingen (samfunn vs. privat) tas i betraktning og virker inn på om utbetaling skjer eller ei, og utmålingen. Erstatningsnivået følger utviklingen i markedspriser.
Frankrike	Markedsverdi basert på produktiviteten av skogen. Myndighet/fagekspert fastsetter kompensasjon når prinsippet om tap av fremtidig inntekt. Det er ingen egen retningslinje ved nåverdiberegning av ung produksjonsskog. Skogfaglig ekspertise bestemmer hogstmodenhet – fordeling av hogstmodent tømmer; ingen kalkulasjonsrente for nåverdiberegning; ingen grunnverdiberegning men om nødvendig er bestemt av myndighetene; ulempe er betalt iht. avtaler for skogsoperasjoner; hensikten med båndlegging virker ikke inn på kompensasjonsbeløp; alle formål for ekspropriasjoner er vurdert og prisen følger markedspris;
Latvia	Markedsverdien er prinsipp for erstatningsutmåling med ekspropriasjon; NPV er

	brukt i markedsverdi kalkylen; Natura 2000 gir €45/ha/yr når plukkhogst er nødvendig; €120 når slutt hogst er forbudt; og €160 når all hogst forbys; NPV med 5% diskonteringsrente er brukt basert på en antatt markedsverdi for stående skog og en antatt hogstaldet; skogkyndig evaluerer er brukt for markedspris bestemmelse; noe spesiell grunnverdi er ikke brukt men alle planlagt bruk kvalifisere til erstatning;
Nederland	Markedsverdi og tap av fremtidig inntekter er prinsippene ved erstatningsutmåling; ingen retningslinje for å beregne erstatning av skog; ingen nåverdiberegning er brukt til å bestemme hogstaldet; erstatning for grunn er kalkulert (grunnverdi); alle tap som følge av båndlegging av lovlig bruk og utvikling (usikkert tap av fremtidige muligheter) kvalifiserer til full erstatning med 100 % av markedspris; hensikten med båndleggingen har ikke innflytelse på erstatningsbeløpet.
Tyskland	Markedsverdien skal legges til grunn ved erstatning. Erstatningsbeløp skal som hovedregel utbetales som et engangsbeløp. Fremtidige muligheter for utvikling av eiendommen blir kun kompensert hvis de er reflektert i markedet. Ulempe ved båndlegging og restriksjoner erstattes, f.eks, tungvint drift v oppdeling, reduksjon i utnyttelsesgrad kapasitet. Verdi av ung skog beregnes ved bruk av venteverdiberegning.
Storbritannia	Det betales erstatning basert på markedsverdi. Det gis erstatning for ulemper og evt. andre konsekvenser av avståelsen.
Sverige	Erstatningen skal være i overensstemmelse med markedsverdien + 25 % (hjemlet i ekspropriasjonsloven); NPV-metoden er brukt i beregning av markedsverdien. Beløpet blir sammenlignet med hva liknende båndlegginger har resultert i av utbetaling; «Stand Method» er utviklet for å beregne nåverdi av ung produksjonsskog; diskonteringsrente er 2-3 %; justert iht. markedsverdien; et hovedprinsipp er at alle økonomisk tap skal erstattes slik at full markedsverdi pluss 25 % oppnås;

8.3 Saksbehandling

Tabell 4. Sammendrag av de enkelte lands saksbehandlingsprosedyrer.

Land	Beskrivelse
Norge	<p>Tradisjonelt vern starter med naturfaglige registreringer, vurdering av verneverdier og utforming av forslag til verneområder i regi av miljøvernmyndighetene. Erstatninger blir ikke vurdert før etter at verneplanen er endelig vedtatt. Frivillig vern starter formelt ved at skogeier(e) leverer et tilbud til uformell og lukka prosess mellom skogeier(e), skogeierorganisasjonene, Fylkesmannens miljøvernavdeling og Miljødirektoratet. Saksbehandlingsprosedyrene følges ellers likt slik at alle berørte parter blir hørt.</p> <p>Erstatning avgjøres administrativt eller med domstol når parter ikke kommer til enighet om erstatningssum; uformelle løsninger er mulig; Saksbehandlingstid er kortere ved frivillig vern enn trad. vern (i 30 % av sakene under 2 år fra tilbud om vern til vernevedtak er fattet).</p> <p>Prosesskostnader er lavere ved frivillig vern (ca 20 % av totalkostnad vs. 35 % ved ordinært vern), pga. færre konflikter, rimeligere takster, etc.).</p>
Belgia	Erstatning ved ekspropriasjon avgjøres administrativt om partene er enige (>3 mnd. – midlertidig vedtak) ellers i rettsalen med sakkyndige (>10 år – retten avgjør kompensasjon); vern av biotoper ordnes administrativt (1-2 mnd.); partene dekker

	egne saksomkostninger men den som taper i rettsmøte dekker alle kostnadene; frivillig vern er mulig;
Canada (British Columbia)	Innskrenkning i hogstavtaler med Staten avgjøres administrativt eller i rettsmøter; tap av privat rett til hogst avgjøres med lov (Expropriation Act); Ved båndlegging av Crown land som fører til innskrenkninger private's i hogstretter (licences) skal myndighetene varsle om dette seinest 1 år i forkant.
Danmark	Dansk Skovforening (betalt av Staten) søker erstatning på vegne av skogeieren i Natura 2000-saker; prosess kan gå direkte til naturklagenemd eller til domstolen med forskjellig kommisjoner; frivillig vern kan avtales utover det som loven gir hjemmel for;
Finland	Administrativ avtaler (mnd.) eller ekspropriasjon (år); taper av disputt/rettsak må betale kostnadene; Frivillig vern-avtaler er mulig - METSO programmet;
Frankrike	Administrative møter mellom parter, rettsak ved uenighet; lokale tjenestemenn har ikke fullmakt å inngå avtaler; privat sektor kan ta i bruk insentiver for uformelle løsninger; prosess er tidskrevende (>6 mnd.); den som eksproprierer må betale erstatning; det finnes ikke ordninger for frivillig vern;
Latvia	Administrative for bruk av Staten eller ved ekspropriasjonsloven (12 mnd.) om eieren klager; for privat bruk er det forhandlinger; å etablere en biotop tar 2mnd.; taper av rettsaken betaler kostnadene; ikke frivillig vern grunnet dårlig betalingsevne hos Staten;
Nederland	Kompensasjon avgjøres administrativt om enighet oppnås. Prosesstiden tar da 3 mnd. - 1 år.. Ved uenighet blir det rettsak. Varighet mellom 3 år og mer; kostnadene ved en disputt bæres av «dispossessor»; frivillig vern kan avtales;
Tyskland	Spesialiserte verdsettere for landbruk (inkl, skogbruk) er registrert i the Landwirtschaftskammer (self-governance of agriculture matters). Grunnloven sier at disputer skal avklares i ordinære domstoler. Men først må offentlige representanter forhandle ved å tilby et «rimelig erstatningsbeløp. Ved avslag gjennomføres en høring med formål å oppnå frivillig avtale. Tidspunktet for denne høringen er den formelle starten på ekspropriasjonsprosedyren. Flertallet av sakene løses i høringen gjennom frivillighet. Ekspropriasjonsprosedyrene forvaltes i de fleste føderalstatene med tilstedeværelse på regionalt administrativt nivå. Ekspropriasjonsmyndigheten er uavhengig, og skal sikre en rettferdig og reglementert prosessen. Oppfordringen til ekspropriasjon stiles først til den aktuelle kommunen, som videre sender ekspropriasjonshenstillingen til de ansvarlige myndighetene.
Storbritannia	Studien her sier lite om dette. Det finnes ekspropriasjons-verktøy i lovgivningen.
Sverige	Administrativ avgjørelse tas i 95 % av alle erstatningssaker. Ekspropriasjonsprosess tar antydningvis 1-3 år (vanskelig å svare eksakt) Kostnader i første rettsinstans betales av ekspropriet, mens ved anke betaler den tapende part; prosess for frivillig vern er lik den i Norge, mener respondent;

8.4 Skattlegging

Tabell 5. Sammendrag av de enkelte lands beskatning av erstatningsutbetalinger.

Land	Beskrivelse
Norge	Gevinst etter erstatning for vern i medhold av Lov om naturmangfold er skattefri, for den del som gjelder tap av fremtidig inntekt. Rentekompensasjon for forsinket utbetaling i forhold til vernevedtak er skattepliktig. Erstatning ved vern av skog er skattefritt for personlige skogeiere. For formelle sameier (bl.a. DA og ANS) utbetales erstatningen skattefritt til selskapet, men ikke uten videre skattefritt til deltakerne i selskapet. Fra avtaleinngåelse og fram til erstatningsutbetaling løper det en vederlagsrente, denne renteinntekten er en skattbar kapitalinntekt med rentesats som avtales årlig mellom Norges Skogeierforbund og Miljødirektoratet. (www.viken.skog.no).
Belgia	Erstatning er beskattet; «16,5 % special rate for income loss» økt verdi på eiendom grunnet ekspropriasjon er ikke beskattet; «(Increased value on land/forest is not taxed. If Expropriated.)»
Canada (British Columbia)	Erstatning er beskattet for både ekspropriasjon og vern;
Danmark	Erstatning er ikke beskattet med unntak om skattetrekk er lovfestet;
Finland	Erstatning er beskattet for både ekspropriasjon og skogvern; det er ingen spesielle skatteregler vedrørende kompensasjon ved skogvern
Frankrike	Erstatning ved ekspropriasjon skal som hovedregel beskattes. Det finnes ikke egne regler for beskatning ved erstatning ved skogvern, men et eget regime for inntektsbeskatning som omfatter kompensasjon; næringer berørt av ekspropriasjon er unntatt fra kravet om minimum 5 års virksomhet ved lettelse i gevinstbeskatning (capital gains)
Latvia	Erstatning er beskattet for både ekspropriasjon og vern;
Nederland	Erstatning ved ekspropriasjon beskattes. Det finnes enkelte unntak for jord- og skogbruksnæring. Det er ingen spesielle skatteregler av erstatningsbeløp ved skogvern;
Storbritannia	Storbritannia har nokså komplekse skatteregler for skog, men generelt er det lite skatt (og arveavgift) på kommersielt skogbruk i sin alminnelighet.
Sverige	Erstatning er beskattet for både ekspropriasjon og vern på lik linje med salg av eiendom; <SEK 5 000 er skattefritt; Det er ingen spesielle regler (lettelse) for skattelegging av erstatning ved skogvern.

9 DISKUSJON

Alle de landene som har vært gjenstand for undersøkelser i denne studien, har ekspropriasjonsinstitutt til gjennomføring av arealinngrep og klausulering. Systemene og prosedyrene for å ta slike tvangsinngrep i bruk, varierer naturlig nok betydelig mellom landene. Det er også litt vanskelig å finne systematiske forskjeller rundt avtalebaserte/minnelige løsninger og tvangsinngrep fordi disse fungerer parallelt. Alt grunnerverv Statens Vegvesen gjennomfører i Norge skjer f.eks. med ekspropriasjon som bakgrunn, men likevel forlikes ca. 95 % av antall saker (jf. Statens Vegvesens hjemmesider).

Norge har hatt ordningen med Frivillig Vern av skog i sin nåværende form siden 2004 og alle nye skogvernsaker på privat grunn har vært gjennomført i denne ordningen siden dette. Flere land i studien har systemer som har parallellitet til dette, men ingen synes å ha et system som er så vidt omfattende og enerådende som det norske. I og med at det norske systemet fremstår som fullstendig frivillig, oppleves et konfliktgraden i prosessen som meget lav.

De store ressursene som legges i systematisk naturtypekartlegging, de tematiske kartleggingsprogrammene av spesielle skogtyper (som kalkskog) og ikke minst prosessen rundt etablering av nasjonalpark i skog (Fines m.fl. 2018) oppleves nå å utfordre det etablerte Frivillig Vern-arbeidet ved at man flytter initiativet til vern tilbake til Staten. Det gjenstår å se hvilken effekt dette vil få for Frivillig Vern.

De fleste land i studien har markedsverdi som grunnlag for ekspropriasjonserstatning. Selv om den norske retts- og forhandlingspraksis nesten uten unntak er basert på bruksverdi (neddiskonterte kontantstrømmer), er markedsverdi også nedfelt i den norske ekspropriasjonserstatningsloven (§ 4). Det er kun fordi markedsverdi i Norge er svakt dokumentert samt at eiendomsprisene historisk har ligget lavt (på landbruksarealer) at praksis har vært lagt på bruksverdi.

Særlig i Sverige, der markedsprisene er godt dokumentert og statistikken føres på en godt overførbar parameter (skogskubik), vil ekspropriasjonserstatning basert på markedsverdi fungere godt. Ved at eiendomsprisene i Sverige stort sett er langt høyere enn verdier fremkommet ved tradisjonelle bruksverdikalkyler, fører dette til høyere erstatningsgrunnlag. I tillegg har eiendomsmarkedet i Sverige relativt sett flere omsetninger pr. år slik at det er mer sannsynlig at en ekspropriet kan benytte erstatningen til å erverve ny eiendom.

I Norge ser vi klare tegn til at markedsverdien på skog er stigende – særlig etter at prisreguleringen på rene skogeiendommer ble opphevet i 2017. Særlig i de tradisjonelle skogstrøkene på Østlandet er det nå nokså godt dokumentert at markedsprisene er høyere enn bruksverdier basert på 4 % realrente. Dette bør kunne føre til endringer i den norske erstatningspraksisen. Ved at renten på 4 % ved bruksverdikalkyler har fremkommet som en prejudikatsrente i Høyesterett, vil det formodentlig i første omgang være vanskelig å innføre en lavere rente ved bruksverdiberegninger (ekspropriasjonserstatningsloven § 6). Men en tilnærming gjennom markedspris (§5) synes kanskje mer nærliggende ved at markedet etterspør skogeiendommer til en lavere realrente enn 4 %.

Internasjonalt er det en diskusjon om en ekspropriet skal ha høyere verdi enn markedsverdi begrunnet i at markedsverdien ikke fullt ut kompenserer ekspropriatens subjektive (individuelle)

verdsetting av eiendommen. I utvalget i denne rapporten er det bare Sverige som har innført en slik ordning. Riksdagen i Sverige fant ingen praktisk løsning på å finne en måte å utmåle subjektiv verdi av en eiendom på utover et påslag på full erstatning. Gjeldende erstatningsregime i Sverige er derfor markedsverdi med et påslag på 25 %. Tillegget er gjort for å ta høyde for «den iboende usikkerhet omkring fastsettelse av markedsverdien (handelsverdien). (SOU 2008:99, i Friis Jensen, 2010). Den svenske loven åpner for at til og med grunneiers egne individuelle oppfatning av verdien av eiendommen skal leges vekt. Loven (trådte i kraft i 2010) fastslår at i tillegg til markedsverdien «ska ytterligere loseskillning respektive intrångsersättning betalas med 25 % av marknadsvardet respektive marknadsvardeminskningen» (SFS 2010:832 kap 4, § 1, andet stykke (avsnitt)).

I Norge har vi et tilsvarende påslag på 25 % ved vassdragsutbygging. Dette påslaget er av eldre dato og har nok en annen historisk bakgrunn ved at grunneiere generelt ble tilkjent nokså lave erstatninger gjennom naturhestekraftmetoden og at et påslag på denne erstatningen da ble sett på som rimelig.

Det har også vært flere politiske prosesser i Sverige om å styrke eiendomsretten ytterligere bl.a. ved forslag om å innføre en gevinstfordeling ved ekspropriasjon, altså at ekspropriaten skal få en del av verdistigningen ekspropriasjonsformålet medfører (Sveriges Riksdag, kommittédirektiv 2011:20) f.eks. ved båndlegging der eksproprianter har profittmotiv. Eksproprianter er stadig oftere kommersielle aktører/selskap og skillet mellom offentlige og private formål utviskes stadig. Ved å ta et gevinstelement med kan erstatningen bli mer like en pris som partene ville blitt enige om ved omsetning i et fritt marked (per 2010 er forslaget ikke vedtatt, men regjeringen erklærte seg i prinsippet enig).

Friis Jensen mener at slike påslag på markedsverdi er et helt nytt prinsipp som bryter med det grunnleggende, alminnelige prinsipp om at det er ekspropriatens tap som skal erstattes. Til det kan man bemerke at det jo nettopp har vært det som har vært hensikten med den svenske lovendringen.

Friis Jensen øyner også en mer eier-vennlig erstatningsholding i dansk rett, bl.a. gjennom bestemmelsen om at naboer og ekspropriat til store vindmøller skal ha erstatning for eiendomsforringelse som følge av støy utover 1 % av verdien. Her ser man bort fra kravene om tålegrense før erstatningsutløsning, som rettspraksis har fastslått ligger en del høyere før kompensasjon utløses. Men bestemmelsene er nok unntaket, og vil ikke få betydning for de naborettslige erstatningsreglene generelt, mener Friis Jensen. (Kilde: Friis Jensen, Orla, 2010. Lokalplaners betydning ved udmåling af ekspropriationserstatning. I Ugeskrift for rettsvæsen, 23.oktober 2010, nr. 42.)

Stenseth (2010) drøfter muligheten til å differensiere mellom ulike eiendoms kategorier ved utmåling av erstatninger for båndlagt eiendom. Også i Sverige fant kommisjonen som utredet det prosentuelle tillegget, at jord og skogeiendom står i en mellomstilling mellom rent kommersielle eiendommer og private boliger og hytter, som har personlig verdi for eier. Dette kan være tilfellet også for jord- og skogeiendommer i Norge; eiendommen kan ha et delt formål - personlig og kommersielt. Den tradisjonelt eide norske slektsgården mener Stenseth har besittelsesvirkning.

Stenseth peker på at det svenske resultatet (sjablonmessig påplussing 25 %) var motivert ut fra å ta hensyn til de «individuelle varden». Kritikken mot denne går på at en ikke skiller på typer av eierskap.

Riksdagen var også positiv til at en eier tar del i gevinsten fra privat virksomhet som drives etter på markedsmessige vilkår og oppfordret derfor regjeringen til å arbeide videre med dette.

Stenseth skisserer en erstatningsmodell der en bl.a. skiller den tradisjonelt personlig eide norske landbrukseiendommen fra mer kommersielle landbruks- og skogeiendommer. Mulige kriterier kan være

- eierskap (personlig vs selskap)
- om eieren bor og driver selv
- størrelse på arealet

En alternativ tilnærming, fremdeles iht Stenseth, er å stille ulike krav om interesseovervekt avhengig av eiendomstype etter inndelingen

- bolig og fritidsbolig (inkl. bolig på landbrukseiendom)
- produksjonsarealer i jord- og skogbruk og
- øvrig areal

Stenseth ser da for seg at det bør kreves stor interesseovervekt for første kategori og moderat for landbruk. Korresponderende med dette kan man da tenke seg et påslag på markedsverdien med 50 % for bolig/fritidseiendom, 25 % på jord og skog og 0 % på øvrig eiendom. Dette kan muligvis gi en mer treffsikker tilnærming til besittelsesvirkningen enn den svenske sjablongen med 25 % påslag på alt.

For de fleste land i undersøkelsen er erstatninger ved ekspropriasjon o.l. i hovedsak skattepliktig. Dette er også regelen i Norge. Det norske skattefritaket ved vern etter naturmangfoldloven er en spesiell unntaksregel. Det er viktig å merke seg at flere land, slik som Sverige, har andre skatteordninger som kan utnyttes og slik sett redusere skattebelastningen av erstatning for vern.

10 KONKLUSJON OG ANBEFALING

Undersøkelsene våre viser at de fleste land benytter markedspris som utgangspunkt for beregning av erstatninger. De fleste land har opplegg med nåverdiberegninger av fremtidige inntektsstrømmer (bruksverdi) men i de fleste land fungerer dette som substitutt for rene markedsverdier der en markedsverdi er vanskelig å identifisere.

Sverige synes å være det landet som tydeligst gjennomfører markedsverditilnærmingen ved at alle nåverdiberegninger er utformet slik at de har markedsverdi som formål (man tilpasser beregningsmetodikken for å «treffe» markedsverdien).

I Norge er man ved fredning etter naturmangfoldloven er man i selve lovbestemmelsen avskåret for å få erstatning for sannsynlig endret arealbruk. I tillegg betales det ikke noe erstatning for verneverdige kvaliteter eller arealer som ikke har (eksisterende) kontantstrøm. Man bør derfor vurderes om et slikt erstatningssystem vil være tilstrekkelig til å motivere grunneiere til Frivillig Vern når man skal fange inn skogtyper som er mer marginale.

Erstatning for vern av yngre skog (særlig h.kl. II) blir i dag kraftig underestimert pga en høy kalkulasjonsrente. Dette gir lav erstatning i forhold til foretatte investeringer og motiverer neppe til vern.

Den norske ekspropriasjonerstatningsloven baserer seg på tapsprinsippet. Dette innebærer at ekspropriaten får dekket sine tap – verken mer eller mindre. Dette er et prinsipp som går igjen i de fleste land. Det har skjedd store endringer i det norske samfunnet siden dette prinsippet ble utviklet. Både offentlige og private utbyggere er oftest kapitalsterke og skillet mellom offentlige (non-profit) tiltak og private kommersielle tiltak har blitt svært utydelig. I tillegg er vi en nasjon med en sterk eierfølelse (stor andel selveiere i boligmarkedet, liten mobilitet) der det er grunn til å anta at subjektive verdier av eiendommer er høyere enn objektive markedsverdier. Det er derfor grunn til å stille spørsmål ved om dette grunnleggende tapsprinsippet bør underlegges en nøye vurdering.

Av de land som vi har innhentet data for, synes Sverige å ha et verdsettingssystem som fanger inn flere av de forholdene som av skognæringen oppleves som mangel ved det norske systemet. Det kan derfor synes naturlig å anbefale en systematisk gjennomgang av det norske systemet opp mot internasjonale strømninger generelt og svensk system spesielt.

11 LITTERATUR

- Government of British Columbia, 2015. Expropriation Act, Chapter 125. Victoria, BC, Canada.
- Government of British Columbia. Forest Act. Section 60. British Columbia, Canada.
- Frode Brunvoll, Svein Homstvedt og Kristine E. Kolshus (red.), Indikatorer for bærekraftig utvikling 2012, Statistiske analyser 129, SSB.
- Fines, E. Y., Mejlgaard, T., Hillmann, C., 2018, Sammenfatning og vurdering av eksisterende kunnskap som beslutningsgrunnlag for oppstart av en verneprosess - NASJONALPARK I ØSTMARKA, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, rapport 3/2018. 35 s.
- Framstad, E. (red.), Blindheim, T., Granhus, A., Nowell, M. og Sverdrup-Thygeson, A. 2017. Evaluering av norsk skogvern i 2016. Dekning av mål for skogvernet og behov for supplerende vern. – NINA Rapport 1352. 149 s.
- Friis Jensen, Orla, 2010. Lokalplaners betydning ved udmåling af ekspropriationserstatning. I Ugeskrift for rettsvæsen, 23.oktober 2010, nr. 42.
- Hedegaard, Hans M. 2007. Erstatning ved ekspropriation og begrænsninger i råderetten (DK). Notat 4 s.
- Husum, Thomas. 1999. Lovverk og verdsetting av skogeiendommer I Norge og Sverige. Delrapport i prosjektet Offentlig regulering av eiendomsmarkedet og verdiskaping i norsk landbruk. Norges Forskningsråd og NORSKOG. 53 s.
- Hiedanpää, Juha og Suvi Borgström, 2014. Why do some institutional arrangements succeed? Voluntary protection of forest biodiversity in Southwestern Finland and of the Golden Eagle in Finnish Lapland. Nature Conservation 7: 29:50 (2014).
- Kalbro, Thomas, Eije Sjödin, Leif Norell og Jenny Paulsson, 2011. Compulsory Acquisition and Compensation. 2nd edition. Royal Institute of Technology, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH).
- Viitanen, Kauko, 2004. Compulsory Purchase as an Administrative Procedure – Based on Finnish Legislation and Experiences (TS21.7). TS 21 – Valuation and Taxation. 3rd FIG Regional Conference, Jakarta, Indonesia, October 3-7, 2004
- Viitanen, Kauko and Ibimina Kakulu, 2009. Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes. Article of the Month – February 2009. International Federation of Surveyors.
- Skjeggedal Terje, Vegard Gundersen, Kjell A. Harvold og Odd I. Vistad 2010. Frivillig vern av skog – evaluering av arbeidsformen. Samarbeidsrapport NIBR/NINA 2010
- Stenseth, Geir 2010. Noen internasjonale utviklingstrekk i ekspropriasjonsretten. Tidsskrift for rettsvitenskap, vol 123, 4 og 5/2010, s 774-808.

The National Land Survey of Sweden - Cadastral Services Division, årstall???. Stand method for forest valuation -A modern, computer-aided system for the Forest Valuator- BM-WIN. Brief/Notat. Kontakt Anders Bogghed, Gunnar Rutegård, Gavle, Sweden. www.lantmateriet.se

«Rekordene faller i skogvernet.» Vidar Helgesen, Klima- og miljøminister (H). I Gudbrandsdølen Dagningen. Publisert: 23. desember 2015.

Winrich Voss, 2010: Appropriate compensation in terms of compulsory purchase in Germany. In: Some aspects of Compulsory Purchase of Land for Public Purposes

Waldbewertungsrichtlinien (WBR) 2014. Retningslinjer for verdsetting av skog i Niedersachsen (by the services of the institution Landesforsten, the Oberfinanzdirektion Lower Saxony and the Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000)
Guidelines for identifying and evaluating the fair value of Forest areas and compensation for extension (Forest valuation guidelines 2000 - WaldR 2000) in the version of 12 July 2000 (Federal Gazette. no. 168a of 6 September 2000)

12 VEDLEGG

12.1 Spørsmålsark

QUESTIONNAIRE IN REGARDS TO COMPENSATION FOR RESTRICTIONS ON USE OF FOREST LAND	
<p>A) Different types of restrictions on the use of forest land</p> <p>The general rule in Norway is that compensation shall only be paid when land is expropriated. If a landowner retains ownership of the land, but restrictions are imposed with regards to land use, compensation will only be paid if the imposed restrictions are legalised by a separate law or the restrictions impact significantly in relation to the overall opportunities for development of a Property or Estate. The <u>purpose of the regulation</u> will often determine whether in such cases compensation shall be paid.</p>	
A1	Is compensation paid on forced expropriation of forest land?
Answer A1	
A2	Is compensation paid for land use restrictions, for example when ownership of the land is retained, but access to the forest for harvesting is denied, although all other rights may be retained?
Answer A2	
A3	Is compensation paid for land use restrictions in conservation areas where harvesting is allowed under prescribed conditions, but the cost of harvesting increases?
Answer A3	
A4	<p>Is the purpose of the land use restriction relevant when considering if compensation is to be paid or not?</p> <p><u>Example:</u> Compensation will not be paid in Norway as a rule, if the imposed restrictions are enforced to prohibit utilisation that in itself is considered undesirable or harmful in relation to the general interests of society, for example the introduction of a building stop along shorelines and the enforcement of a logging ban in unique biotopes.</p>
Answer A4	
B) Principles for Calculating Compensation	
B1	<p>What is/are the main principle(s) for calculating compensation for forests?</p> <p>Examples:</p> <p>Market value?</p> <p>Calculated net present value of lost revenues from the forest? Does the NPV method take into consideration the uncertainties inherent in the calculations?</p>
Answer B1	
B2	Do you have your own method or guideline for calculation of the net present value of immature forests? If YES, please describe.
Answer B2	
B3	<p>Are the forests harvested at maturity using the NPV calculation?</p> <p><u>Example:</u> In Norway, the principle of equalisation is used for mature forests, over a period of 10 years, as a rule. This entails that one must determine the likely harvesting period once maturity is reached.</p>

Answer B3	
B4	How is the planned harvesting schedule determined if value at maturity is not the principle applied?
Answer B4	
B5	If the net present value method is used, what is the compound interest rate to be applied when discounting future losses?
Answer B5	
B6	How is the compound interest rate determined?
Answer B6	
B7	Is an owner-compensation for ground rent established and if so, how is this calculated?
Answer B7	
B8	Is compensation for any other inconvenience established? <u>Example:</u> An expropriation resolution or restrictions on use may have serious impacts with regards to other forest operations on other parts of the Property or Estate.
Answer B8	
B9	Is compensation for other types of loss established? Example: Loss of Opportunity, e.g. future road construction, building of cabins, hydropower or wind power development, loss of hunting revenues, etc. If so, how is compensation for these types of loss calculated?
Answer B9	
B10	Does the purpose of the expropriation/restriction have an impact on the compensation to be paid? <u>Example:</u> Determination of compensation for protection/conservation (public interest) versus compensation for development for the purpose of profit, e.g. residential purposes.
Answer B10	
B11	How does the level of compensation lie in respect to changes in market prices? <i>(Is it over, under or about the same as the market price?)</i>
Answer B11	
C) Administrative Procedures	
C1	How is compensation decided? Administratively or in the courts? Are local government officials authorized to enter into binding agreements with landowners in regards to the level of compensation? If so, under what conditions? Are there any incentives for informal solutions?
Answer C1	
C2	Processing Time: How long does it take for a case regarding expropriation or restrictive use, once it is decided, to be settled and the landowner receives full compensation?
Answer C2	

C3	Process Costs: Who bears the costs of any dispute?
Answer C3	
C4	Can an agreement on voluntary protection/conservation be entered into? Norway makes use of a system of voluntary conservation. This means that forest owners voluntarily offer forest land for conservation purposes. If the Authorities approve, an agreement for protection/conservation is then signed. The landowner will often attain a better compensation for voluntary conservation than with expropriation. Do you have similar voluntary systems in place?
Answer C4	
D) Taxes	
D1	Are compensation payments taxable?
Answer D1	
D2	Are there special rules for the taxation of compensation with regards to forest protection?
Answer D2	
D3	Please describe or attach any tax rules relating especially to expropriation.
Answer D3	
NORSKOG would like to take this opportunity to thank you for taking your time to provide us with your valuable input in our deliberations.	



NORSKOG
Pb 123 Lilleaker
0216 OSLO

+47 22 51 89 00
firmapost@norskog.no
www.norskog.no