



Statens vegvesen

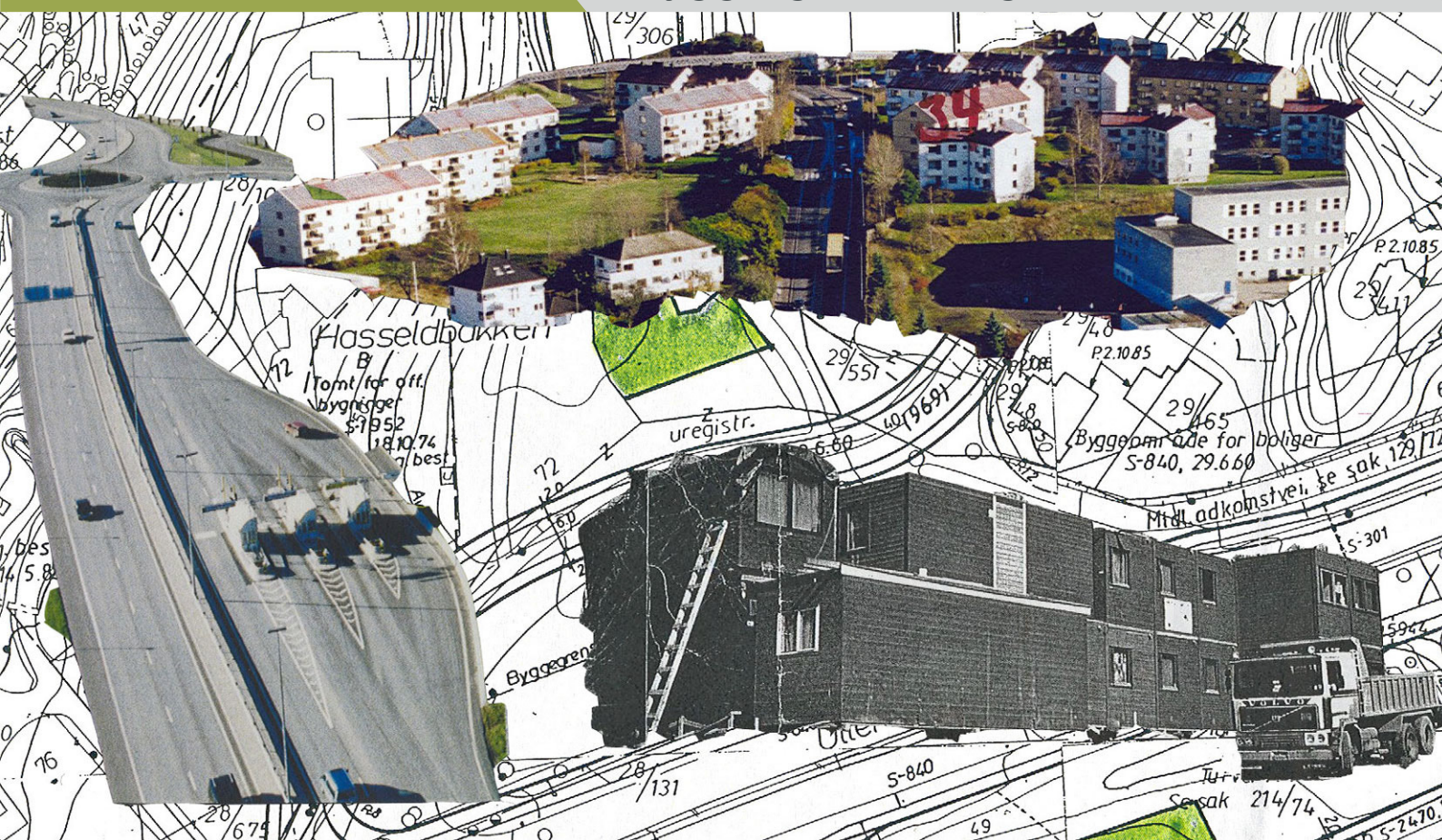
VISUALISERTE RETTSAVGJØRELSER II

Skjønn/ekspropriasjonsrett

RAPPORT

Utbyggingsavdelingen

nr: 2007/16



Vegdirektoratet
Utbyggingsavdelingen
Plan og eiendomsseksjonen
Dato: 2007-12-01

Innledning

I 1991 ble det laget en samling som het Visualiserte rettsavgjørelser – skjønn / ekspropriasjonsrett. Siden da har det kommet mange nye og interessante avgjørelser som berører fagområdet grunnerverv, slik at det er på tide å gi ut en oppfølger. Alle sakene i denne samlingen er relatert til grunnerverv. For hver enkelt sak er det tatt med ingress fra Norsk Rettstidende/Rettens Gang, en kort beskrivelse av saksforholdet, og på de fleste saker følger det med sitater fra førstvoterende dommer, i tillegg til kart og bilder som illustrerer saken. Også i denne utgaven av visualiserte rettsavgjørelser er meningen at man skal kunne bruke kartdelen og tekstdelen uavhengig av hverandre slik at man kan lese den fullstendige teksten fra Norsk Rettstidende/Rettens Gang istedenfor.

Mange av kartene og bildene er hentet direkte fra sakens dokumenter, men de er som oftest bearbejdet litt for å passe inn i et A4 format og redigert på en slik måte at det skal gå enda tydeligere frem hva som er hovedspørsmålet i saken. De resterende illustrasjonene er laget på bakgrunn av opplysninger gitt i dommene og sakens dokumenter. Disse illustrasjonene er laget med utgangspunkt i Nasjonal Vegdatabank, deretter er nødvendig informasjon lagt til kartet ved hjelp av Adobe Photoshop Elements 4.0. I tillegg er det lagt ved en del ortofoto og skråbilder fra <http://www.gulesider.no> og de respektive kommuners hjemmesider.

Rapporten er laget med utgangspunkt i et utkast utarbejdet av Bjørn Meaas, student ved Universitet for miljø- og biovitenskap (UMB), mens han var engasjert ved Plan- og eiendomsseksjonen sommeren 2007.

Vegdirektoratet desember 2007
Utbyggingsavdelingen
Plan- og eiendomsseksjonen

Rt. 1990 s.526 Vækerøveien i Oslo

Tema: Krav om erstatning for nærføringsulemper ved bygging av fortau og forskyvning av veg. Utilstrekkelige skjønnsgrunner i spørsmålet om tålegrense.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Spørsmål om ulempeerstatning for nærføring ved forskyvning av vei. Begrepet ekspropriasjonstiltaket måtte forstås så vidt at det omfattet all ekspropriasjon til selve veianlegget. Det var da ikke avgjørende at det fra de fleste eiendommene bare ble ekspropriert til fortau når veibanen ble ført nærmere eiendommene på grunn som kommunen allerede eide, og som nå ble brukt til fortau. - Overskjønnet ble opphevet på grunn av utilstrekkelige skjønnsgrunner vedrørende spørsmålet om tålegrense. Det følger av ekspropriasjonserstatningsloven av 6. april 1984 nr. 17, §8, sammenholdt med granneloven av 16. juni 1961 nr. 15, §2, at erstatning bare kan gis for ulemper som overskrider den alminnelige tålegrense i naboforhold. Etter rettspraksis skal det meget til for å gi erstatning ved nærføring, jfr. [Rt-1969-643](#) og [Rt-1978-1369](#).

Saksforholdet

Saken gjaldt spørsmål om ulempererstatning for nærføring ved forskyvning av Vækerøveien i Oslo mellom Sportsveien og Lyseveien. Inngrepene gjaldt stripeekspropriasjon til anlegg av fortau, snuplass (Skogfaret), busslommer (Vækerøveien) og ny felles atkomstvei for visse eiendommer. Vegbanens bredde skulle holdes uendret, men fortau skulle opparbeides på begge sider av vegen. I dag er det et mindre fortau på vestsiden av Vækerøveien. Vegbanen ble også noe forskjøvet mot vestsiden av Vækerøveien slik at vegbanen kom noe nærmere de fem taksnumrene der. Lyseveien fikk noe mer trafikk på grunn av stenging av andre veger.

Overskjønnet ble opphevet på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner, men Høyesterett kom likevel med interessante uttalelser om hvordan vederlagslovens §8 skal forstås og anvendes. Det ble uttalt at det i ekspropriasjonssaker bare kan gis erstatning for ulemper som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket (d.v.s. den aktuelle vegutbygging). Tiltaket må ses som et hele. Dersom det bare erverves grunn til fortau utelukker ikke dette erstatning dersom det blir gjort tiltak på vegen som fører til at vegen, og dermed ulempene, kommer nærmere.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

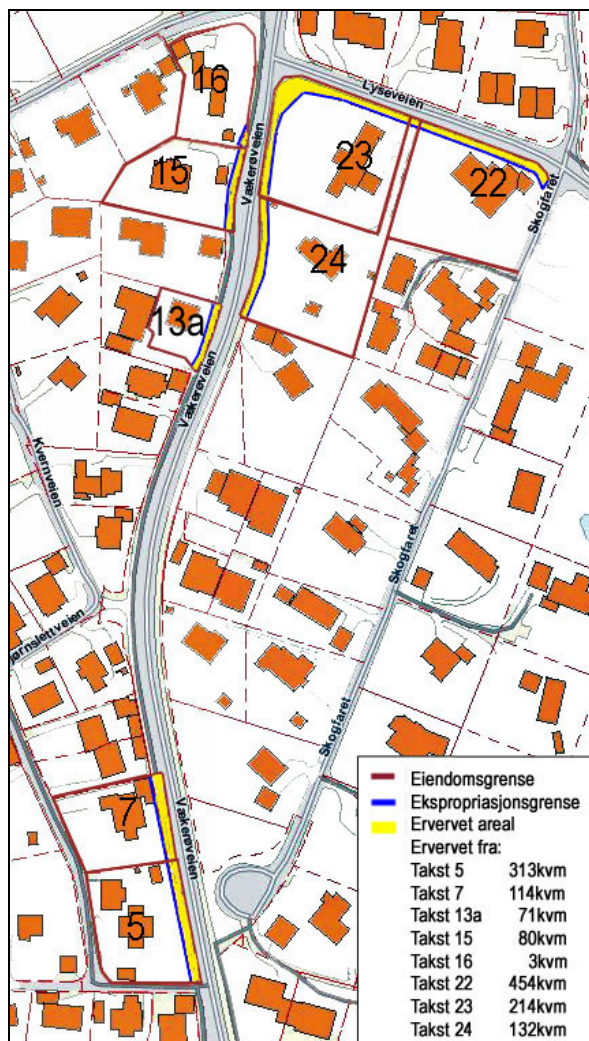
Ulemper ved støy og støv mv er allmenne ulemper for alle eiendommer langs veien. (side 529)

Bare når og i den utstrekning den alminnelige tålegrense er overskredet, skal det betales erstatning for allmenne ulemper. Tålegrensen følger av granneloven §2. (side 529)

Innholdsfortegnelse

Rt. 1990 s.526 Vækerøveien i Oslo	4
Krav om erstatning for nærføringsulemper ved bygging av fortau og forskyvning av veg. Utilstrekkelige skjønnsgrunner i spørsmålet om tålegrense.	
Rt. 1995 s.1529 Grenlandsbrua	6
Spørsmål om enkelte nærføringsulemper skulle vært vurdert som særulemper for ett takstnummer når det gjelder den knugende og skjjemmende virkningen for eiendommen. Mangelfulle skjønnsgrunner.	
Rt. 1996 s.232 Lenakjennelsen	8
Saken gjaldt erstatning for nærføringsulemper ved vurdering av granneloven §2 fjerde ledd.	
Rt. 1996 s.521 Lenadommen - plenum	10
Ved ekspropriasjon til offentlig veg på grunnlag av reguleringsplan skal det sees bort fra den rådighetsinnskrenkning som følger av selve planen.	
Rt. 1996 s.727 Ringgata - avkjørsler Hamar	12
Saken gjelder erstatning ved regulering og omlegging av avkjørsler.	
Rt. 1998 s.29 Riggområdet – Mærradalen i Oslo	14
Ekspropriaten har bare krav på å få dekket sitt økonomiske tap som følge av inngrepet. Det skal foreligge meget konkrete tilbud om annen utnyttning før det er tale om økonomisk tap når det gjelder friområder.	
Rt. 2000 s.1997 Garshol – matjord og fradrag for fordeler - E 18 Oddernesveien i Kristiansand	17
Frdrag for fordeler for mindre støy ved at en parsell av E18 i Kristiansand legges i tunnel i samme trasé som tidligere, og erstatning for matjord og dyrket mark regulert til vegformål.	
Rt. 2001 s.656 Porsgrunn	21
Arealet må også være egnet for bebyggelse dersom parkprinsippet skal kunne anvendes.	
Rt. 2002 s.64 Kvelluren bru	23
Erstatning for byggegrense langs offentlig veg. Vurderingstemaet i pbl § 32 nr.1 er om eiendommen etter vegreguleringen overhodet kan nyttes på en regningssvarende måte.	
Rt. 2002 s.1080 Trekantsambandet	25
Nærføringsulemper, tålegrensen, naboloven §2 fjerde ledd.	
Rt. 2006 s.282 Førde – fradrag for fordeler	27
Frdrag for fordeler – vegutløsning for utbyggingsområder på ekspropriatens eiendom er i kjerneområdet for det som er særfordeler og fordelsfradrag etter §9 i vederlagsloven.	
Rg. 1984 s.1051 Glads vei i Oslo	29
Fordelen eiendommene fikk ved å bli byggeklare ved opparbeidelse av veg oversteg det tap eiendommene fikk ved at de mistet areal.	
Rg. 1996 s.521 Boliginnløsning - Leirsund	31
Gjenanskaffelsesprinsippet, tilpasningsplikten og hvor stort reetableringsområdet boligeierne må finne seg i legges til grunn.	
Rg. 2001 s.1236 Jessheim	33
Eiendommene ble gjort byggeklare ved at staten opparbeidet fortau. Når staten ikke valgte å bruke refusjonsreglene i pbl Kap. IX, fikk ekspropriaten en særfordel som kunne motregnes i kravet på erstatning jf. vederlagsloven §9.	
Rg. 2003 s.1158 Bærum - snølagringsareal	35
Snølagring i strid med byggegrensen i vegloven §30 er en faktisk fordel som ikke har ekspropriasjonsrettslig vern.	

Kart over Rt. 1990 s.526



Kartet laget ut fra opplysninger i skjønnet. 05.07.2007.



Bildet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> og viser de samme taksnumrene. Her er imidlertid vegen ferdig utbygd. 09.08.2007.

Rt. 1995 s.1529 Grenlandsbrua

Tema: Spørsmål om enkelte nærføringsulemper skulle vært vurdert som særulemper for ett takstnummer når det gjelder den knugende og skjemmende virkningen for eiendommen. Mangelfulle skjønnsgrunner.

Ingress fra Norsk Retstidende:

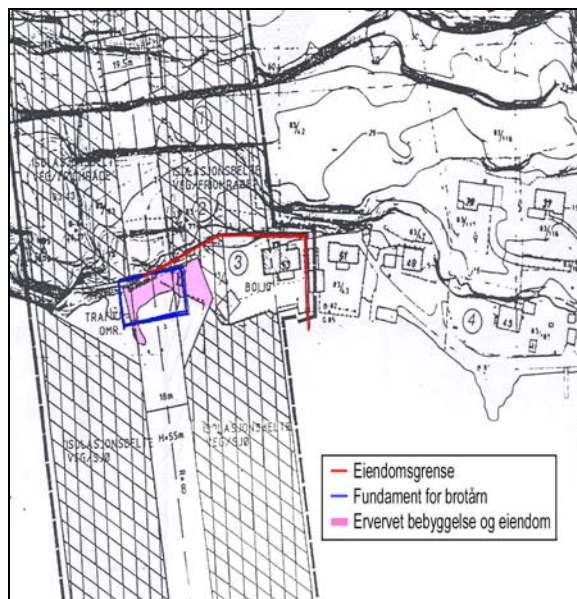
Overskjønn etter vegloven §50 i anledning av ny bro over Frierfjorden ble opphevet, dels på grunn av uriktig rettsanvendelse og dels fordi skjønnsgrunnene var mangelfulle. Rettsanvendelsen gjaldt plan- og bygningsloven §43, første ledd, ekspropriasjonsvederlagsloven §8 og granneloven §2, fjerde ledd.

Saksforholdet

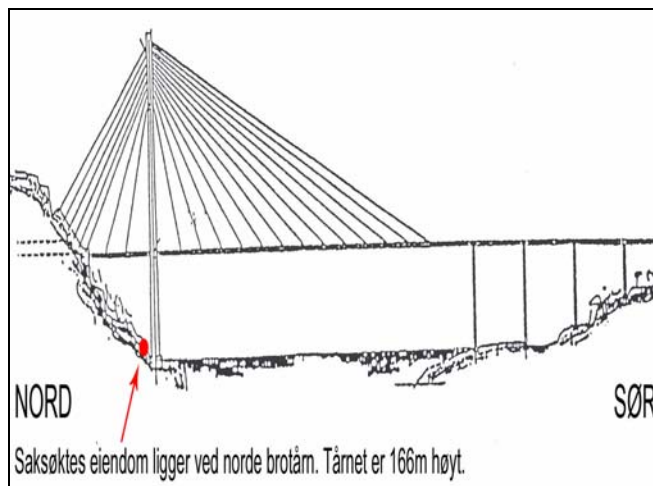
Det ble anlagt ny E-18 over Eidangerhalvøya i Porsgrunn. E-18 kommer ut av fjellet på nordsiden av Brevikstrømmen i Frierfjorden og går rett over fjorden på ny bru. På nordsiden er brutårnet 166 meter høyt. Fra en boligeiendom, takstnummer 3, ble det ervervet grunn til dette brutårnet. Eieren krevde innløsning av resteiendommen og erstatning for nærføringsulemper.

Lagmannsrettens overskjønn ble opphevet for takstnummer 3, og hjemvist til ny behandling som følge av uriktig rettsanvendelse og mangelfulle skjønnsgrunner. Høyesterett viste til at vurderingstemaet for innløsning etter plan- og bygningslovens §43 nr 1 er om eiendommen "mister en vesentlig del av sin verdi for eieren eller rettighetshaveren hvis ekspropriasjon blir satt i verk", og at det av skjønnsgrunnene ikke framgår om lagmannsretten har vurdert om den gjenværende del av takstnummer 3 har mistet "en vesentlig del av sin verdi" for eieren. Høyesterett uttalte videre at lagmannsrettens skjønnsgrunner er så mangelfulle at det ikke er grunnlag for å prøve om bestemmelsen i vederlagslovens §8 punkt 1 om særulemper er riktig anvendt. Beskrivelsen "den knugende og skjemmende virkning for en eiendom som ligger i umiddelbar tilknytning til brukonstruksjonen inklusive et 166 meter høyt tårn" gir kanskje inntrykk av at Høyesterett ser på denne type ulemper som særulemper til tross for at de også kan ramme eiendommer som det ikke eksproprieres fra. Høyesterett uttalte også at lagmannsrettens begrunnelse i forhold til §2 fjerde ledd er særdeles mangelfull og at den så langt den rekker synes å gi uttrykk for en uriktig forståelse av loven. Høyesterett uttalte at det ikke er tilstrekkelig å fastslå at forholdene for takstnummer 3 "ikke vil bli verre enn det som var påregnelig ved kjøpet av eiendommen høsten 1989". Bestemmelsen i §2 fjerde ledd fastslår at noe kan regnes som urimelig selv om det er "venteleg eller vanleg" etter tredje ledd, hvis det fører til en forverring som bare eller i særlig grad rammer en begrenset krets av personer.

Kart, tegning og skråfoto Rt. 1995 s. 1529



Hentet fra: Anken Til Høyesterett datert 14.08.1993.
REDIGERT.



Hentet fra: Anken til Høyesterett datert 14.08.1993.
REDIGERT.



Bildet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> og viser brua fra den samme siden som tegningen ovenfor. 09.08.2007

Rt. 1996 s.232 Lenakjennelsen

Tema: Saken gjaldt erstatning for nærføringsulemper ved vurdering av granneloven §2 fjerde ledd.

Ingress fra Norsk Retstidende:

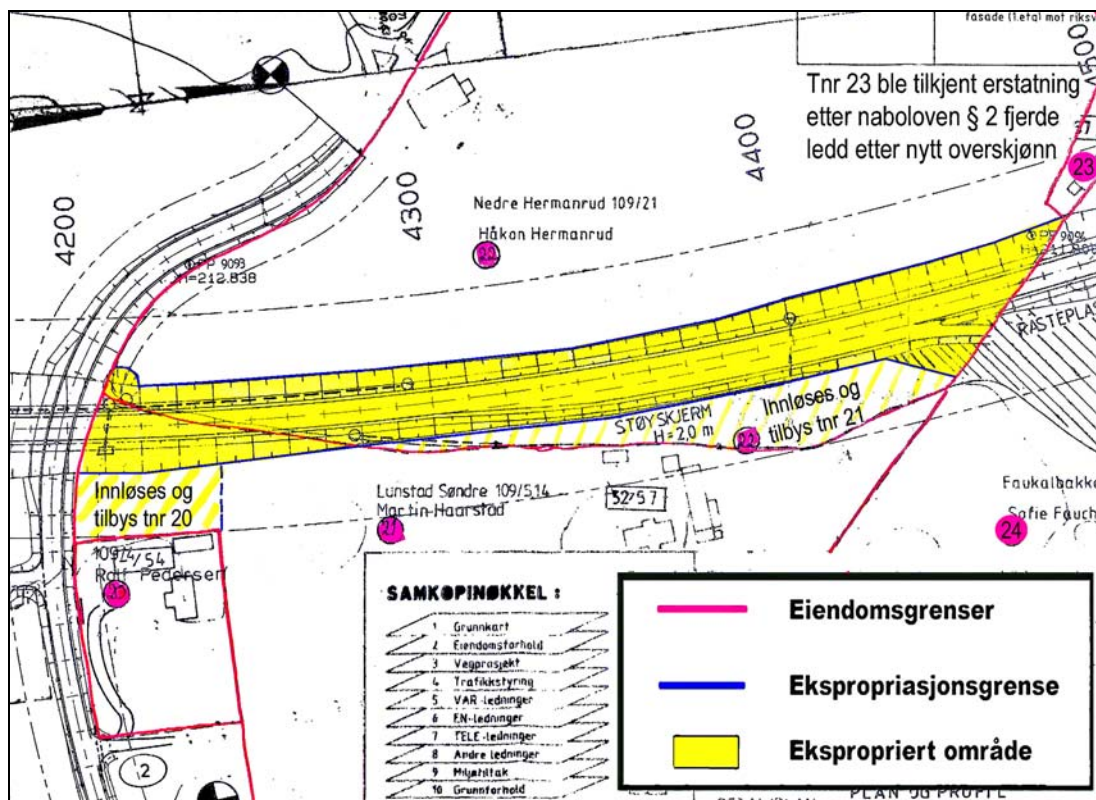
Under henvisning til [Rt-1993-409](#) (Malvik-dommen) hadde overskjønnet nektet erstatning etter tomteverdi for avstått og innløst grunn fra en del av eiendommene og tilkjent erstatning etter jordbruks- eller skogbruksverdi. Denne del av ankesaken ble henvist til behandling i plenum. - Overskjønnet hadde for noen eiendommer nektet erstatning for nærføringsulemper etter ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17, §8, jfr. granneloven av 16. juni 1961 nr. 15, §2, tredje ledd. Støyulemper lå for et par eiendommer over den øverste grense for akseptabel støy etter Miljøverndepartementets normer fra 1970. Anken førte ikke frem. - Overskjønnet ble imidlertid opphevet - så langt anken er behandlet - fordi overskjønnet ikke hadde vurdert anvendelse av granneloven §2 fjerde ledd. Det ble lagt til grunn at de ankende parter tilhørte «ein avgrensa krins av personar».

Saksforholdet

Ny riksveg 33 på Østre Toten ble bygd i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Høyesterett kom til at de påståtte nærføringsulempene hadde karakter av å være alminnelige ulemper. I overskjønnet hadde bare ett takstnummer fått erstatning etter granneloven §2 tredje ledd. Høyesterett kunne ikke prøve rettsanvendelsen på dette punkt, men kom til at overskjønnet måtte oppheves grunnet mangelfulle skjønnsgrunner da overskjønnet ikke hadde vurdert anvendelsen av granneloven §2 fjerde ledd. Uttalelser om forståelsen av denne bestemmelsen i dommen.

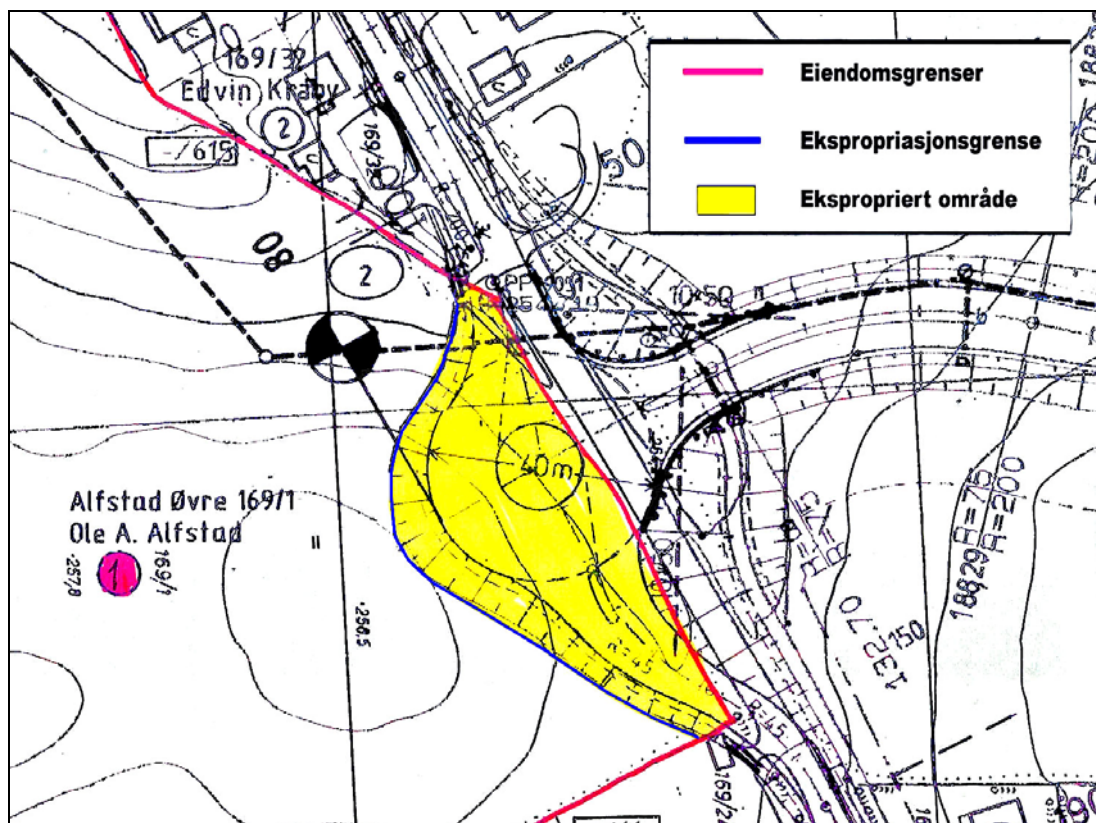
Saken ble deretter hjemvist til ny behandling i Borgarting Lagmannsrett (RG-1997-1339). Overskjønnet gjaldt både Lenakjennelsen og [Lenadommen](#) (plenumsdommen) i Høyesterett. Overskjønnet la Høyesteretts bemerkninger om forståelsen av grannelovens §2 fjerde ledd til grunn for sin avgjørelse. Lagmannsretten vurderte forholdene dit hen at ulempene det dreier seg om - støy, støv, innsyn og lignende - ikke oversteg det de saksøkte må tåle i dette strøket. Det gjaldt både når man vurderte ulempene enkeltvis og samlet. Det var bare for takstnummer 23 at lagmannsretten kom til at de alminnelige ulempene samlet oversteg tålegrensen i granneloven §2 fjerde ledd. Lagmannsretten fant at uttalelsen i NOU 1982:19 side 265, om eiendommer som ved bygging av veg "blir liggende vesentlig nærmere veien enn andre og følgelig rammes mye hardere" og dessuten ikke kan beskyttes ved støyskjermer, mens andre slike eiendommer kan få beskyttelse, passet på dette takstnummer.

Kart for takst 20, 21, 22, 23 og 24 i Rt. 1996 s. 232



Hentet fra: Kartutdrag til Høyesterett. Sak nr 152/94. REDIGERT.

Kart for takst 1 i Rt. 1996 s.232



Hentet fra: Kartutdrag til Høyesterett. Sak nr 152/94. REDIGERT.

Rt. 1996 s.521 Lenadommen - plenum

Tema: Ved ekspropriasjon til offentlig veg på grunnlag av reguleringsplan skal det sees bort fra den rådighetsinnskrenkning som følger av selve planen.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Saken gjelder prinsippene for verdsettelse av grunn som eksproprieres til anlegg av offentlig vei med grunnlag i lovhjemlet arealplan - i dette tilfellet veiplan etter vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 §12 annet ledd. Når det eksproprieres til offentlig vei på grunnlag av reguleringsplan eller veiplan, skal skjønnsretten ved verdsettelse av grunnen se bort fra den rådighetsinnskrenkning som følger av selve planen og vurdere hvilken utnyttelse som ville ha vært påregnelig uten denne reguleringen, jfr. ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984, §5 annet ledd. - Særbemerkninger fra en dommer. - Plenumssak.

Saksforholdet:

I forbindelse med bygging av ny riksvei 33 i Østre Toten kommune, ble vegen lagt i et område som i tidligere planer var lagt ut som LNF-område. I overskjønnet la lagmannsretten prinsippene i Malvikdommen (Rt. 1993 s.409) til grunn og fastsatte erstatning etter landbruksverdi.

Overskjønnet ble opphevet. Høyesterett uttalte at en ved fastsetting av erstatning for areal som medgår til veg skal en se bort fra den rådighetsbegrensning reguleringsplanen innebærer. Presisert at det også skal ses bort fra den verdiendring på arealene som den forutgående planprosess har medført. Avgjørelsen ble begrunnet ut fra høyesterettsavgjørelser avsagt før Malvikdommen.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

Jeg anser det da vel begrunnet, og også best stemmende med budet i Grunnloven §105 om full erstatning ved tvungen avståelse, at det sees bort fra den plan som det eksproprieres på grunnlag av, slik det etter mitt syn følger av lov og praksis. (side 540)

Andre avgjørelser om reguleringsplanens betydning:

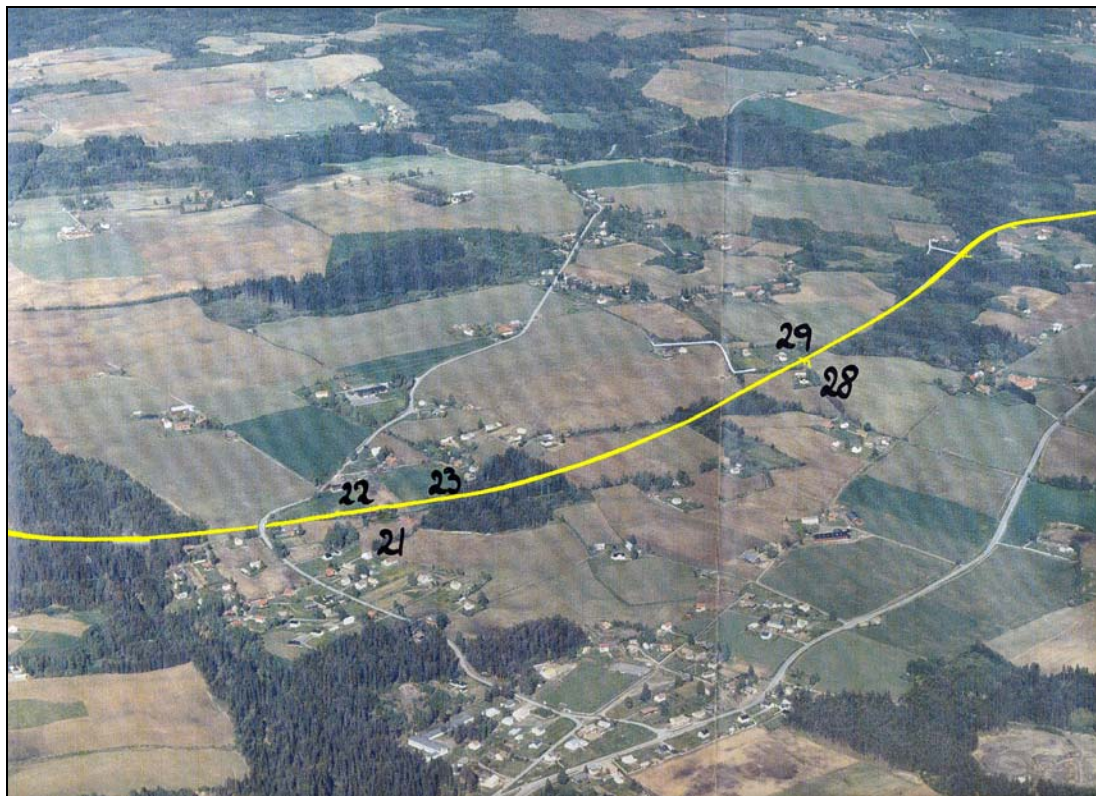
Rt. 1997 s. 1471 Snigsfjorden (friareal)

Rt. 1997 s. 1914 Vangberg (grav/urnelund)

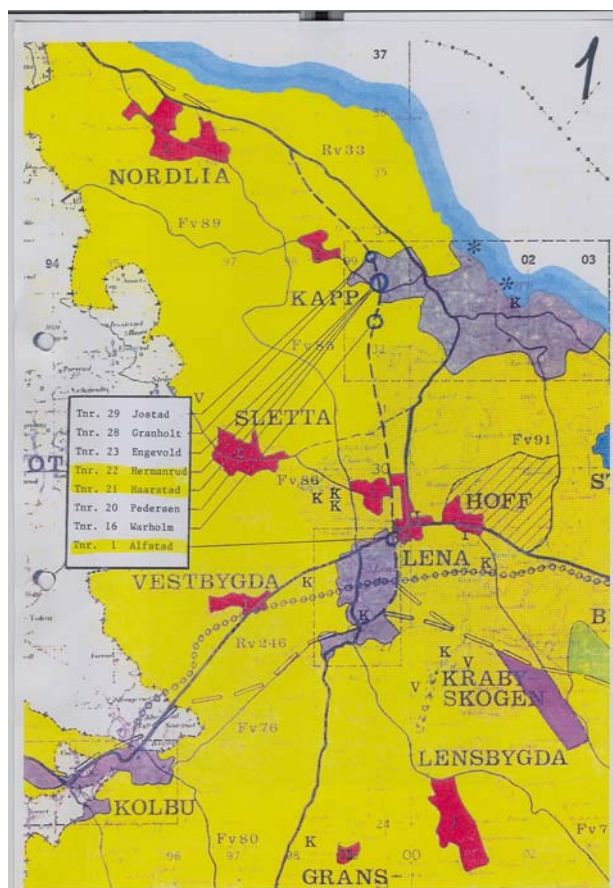
Rt. 1998 s. 1824 Kongsberg (camping)

Rt. 2006 s. 473 Stange (allmennyttig formål – skole/barnehage)

Oversiktsbilde og utsnitt av kommuneplan Rt. 1996 s.521



Hentet fra: Kartutdrag til Høyesterett. Sak nr 152/94. Tallene på bildet viser takstnummer. Takstnumrene er de samme som i Lenakjennelsen. Den gule streken viser hvor veien ble bygget. Under vises utsnitt av kommuneplanen.



Rt. 1996 s.727 Ringgata - avkjørsler Hamar

Tema: Saken gjaldt erstatning ved regulering og omlegging av avkjørsler.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Tre eiendommer hadde fått stengt sine avkjørsler slik at garasjene var blitt ubrukelige til sitt formål. Erstatning ble ikke tilkjent. Partene var enige om at etter den eldre rettstilstand hadde grunneierne ikke krav på erstatning for tap vedrørende garasjene. Det kunne ikke gis erstatning ut fra analogi fra Grunnloven §105. Naboloven §2, fjerde ledd, som ble endret i 1989 endret ikke den eldre rettstilstand.

Saksforholdet:

Ringgata i Hamar ble utbedret på strekningen fra Brennbakkvegen til Aluvegen. Utbedringen av gaten besto særlig i bygging av gang- og sykkelveg på nordsiden av gaten og oppsetting av støyskjermer på store deler av gatestrekningen. I tillegg ble strekningen i hovedsak gjort fasadefri. De fleste av eiendommene som hadde hatt avkjørsler ut i gaten, fikk avkjørsler fra andre gater eller veger.

Høyesterett opphevet overskjønnet så langt det gjaldt erstatning for avkjørselsregulering. Det var ikke grunnlag for å anvende grunnlovens § 105 analogisk. Endringen av nabolovens § 2 fjerde ledd hadde ikke endret dette.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

Det er på det rene - og ubestridt - at granneloven §2 ikke får direkte anvendelse på tap ved at avkjørsler blir stengt. Spørsmålet er derfor om den utvidelse av rammen for å tilkjenne erstatning som ble gjennomført ved lovendringen i 1989, da §2 fjerde ledd kom inn i granneloven, har betydning for spørsmålet om å tilkjenne erstatning etter Grunnloven §105. (side 731)

Jeg har vanskelig for å se at lovendringen i 1989 kan tillegges betydning her. Noen vurdering av grunnlovsspørsmålet ble ikke foretatt i forbindelse med lovendringen. En eventuell endring av erstatningsreglene for avkjørselsreguleringer er i tilfelle en lovgiveroppgave. (side 731)

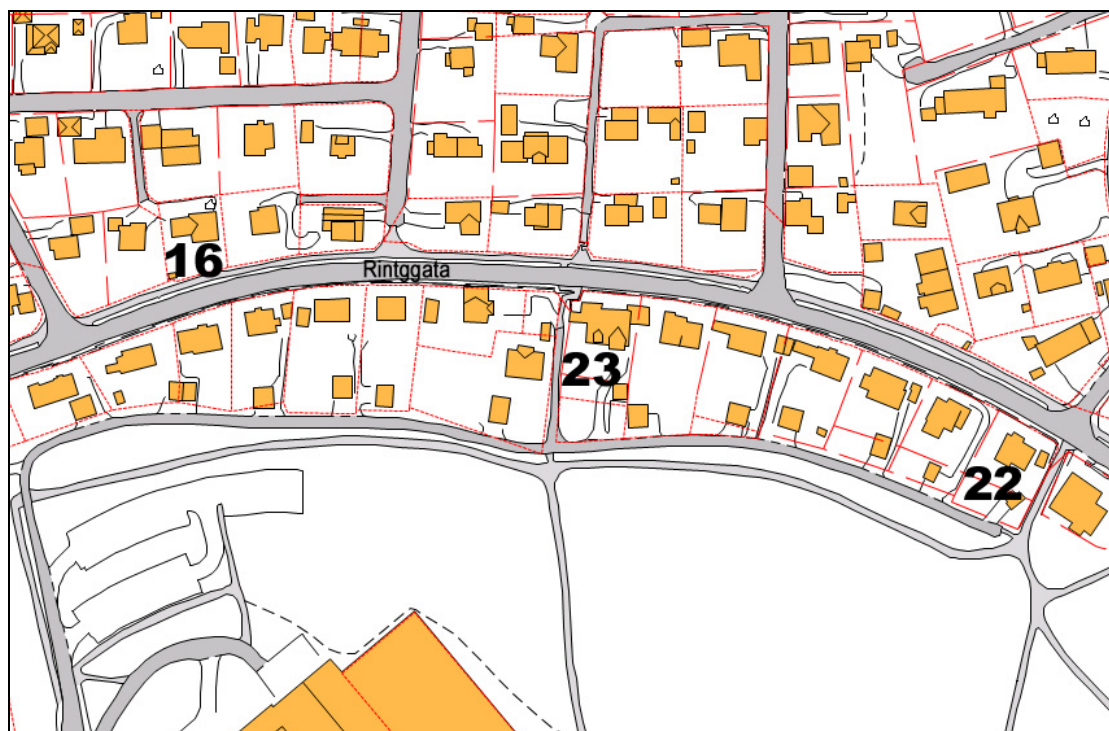
Vegloven § 41 er endret i etterkant.

Tidligere avkjørselssaker:

Rt. 1974 s.352

Rt. 1988 s.51 Kvaløya (Klara Sandviks dødsbo)

Kart over Rt. 1996 s.727



Kartet er hentet fra kartgrunnlaget til Hamar kommune <http://www.hedmarkenkart.no/> og viser de tre eiendommene som fikk stengt sine avkjørsler slik at garasjene ikke kunne brukes. Numrene på kartet tilsvarer takstnumrene i dommen. REDIGERT på bakgrunn av opplysninger i skjønnet. 09.08.2007.

Ortofoto over Rt. 1996 s.727



Ortofotoet er hentet fra kartgrunnlaget til Hamar kommune <http://www.hedmarkenkart.no/>. REDIGERT på bakgrunn av opplysninger i skjønnet. 06.08.2007.

Rt. 1998 s.29 Riggområde - Mærradalen i Oslo

Tema: Ekspropriaten har bare krav på å få dekket sitt økonomiske tap som følge av inngrepet. Det skal foreligge meget konkrete tilbud om annen utnytting før det er tale om økonomisk tap når det gjelder friområder.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Kommunen lot Staten bruke deler av et regulert friområde som riggtomt i forbindelse med utbedring av riksveg 150. Partene kom ikke til enighet om noe vederlag, og etter avtalen skulle da dette fastsettes ved skjønn etter vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Erstatningen ble fastsatt til null, idet økonomisk tap ikke ble ansett å foreligge. Det var ikke påregnelig at det aktuelle friområde ville gi inntekter. Det var ikke grunnlag for å fravike den grunnleggende rettssetning om at ekspropriaten bare skal ha erstatning for sitt økonomiske tap. Ekspropriasjonerstatningsloven §5 tredje ledd som gjelder tilsvarende for erstatning etter §6, stenger for å tilkjenne erstatning ut fra den økonomiske verdi arealene fikk gjennom vegvesenets egen bruk til rigg.

Saksforholdet

I forbindelse med bygging og utbedring av riksveg 150 (Store Ringvei), i og rundt krysset ved Radiumhospitalet, inngikk Statens vegvesen avtale med Oslo kommune om å ta i bruk områder regulert til friområde som riggtomt. Den største parsellen var en del av et areal regulert til friområde som inngikk i turvegsystemet fra Ringveien opp gjennom Mærradalen. Den andre parsellen var regulert til friområde i den reguleringsplan som gjaldt for den aktuelle utbedring av riksveg 150. Tidligere var parsellen uregulert, men hadde i lang tid vært avsatt til turvei som del av et turvegsystem ned til Frognerparken. Bruksretten skulle vare i ca 15 måneder og arealene skulle leveres tilbake "tilsådd og med en tilrettelagt standard tilsvarende det arealet hadde ved beslagleggelsen". I og med at partene ikke ble enige om vederlaget, ble det holdt skjønn etter vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper slik som det var fastsatt i avtalen. Høyesterett kom til at om enten en tar utgangspunkt i ekspropriasjonerstatningsloven §5 eller §6, skal erstatningen fastsettes ut fra den utnyttelse som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet. Er det ikke grunnlag for noen økonomisk utnyttelse av arealene på kommunens hånd, er resultatet etter ekspropriasjonerstatningsloven at det ikke skal tilkjennes noen erstatning.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

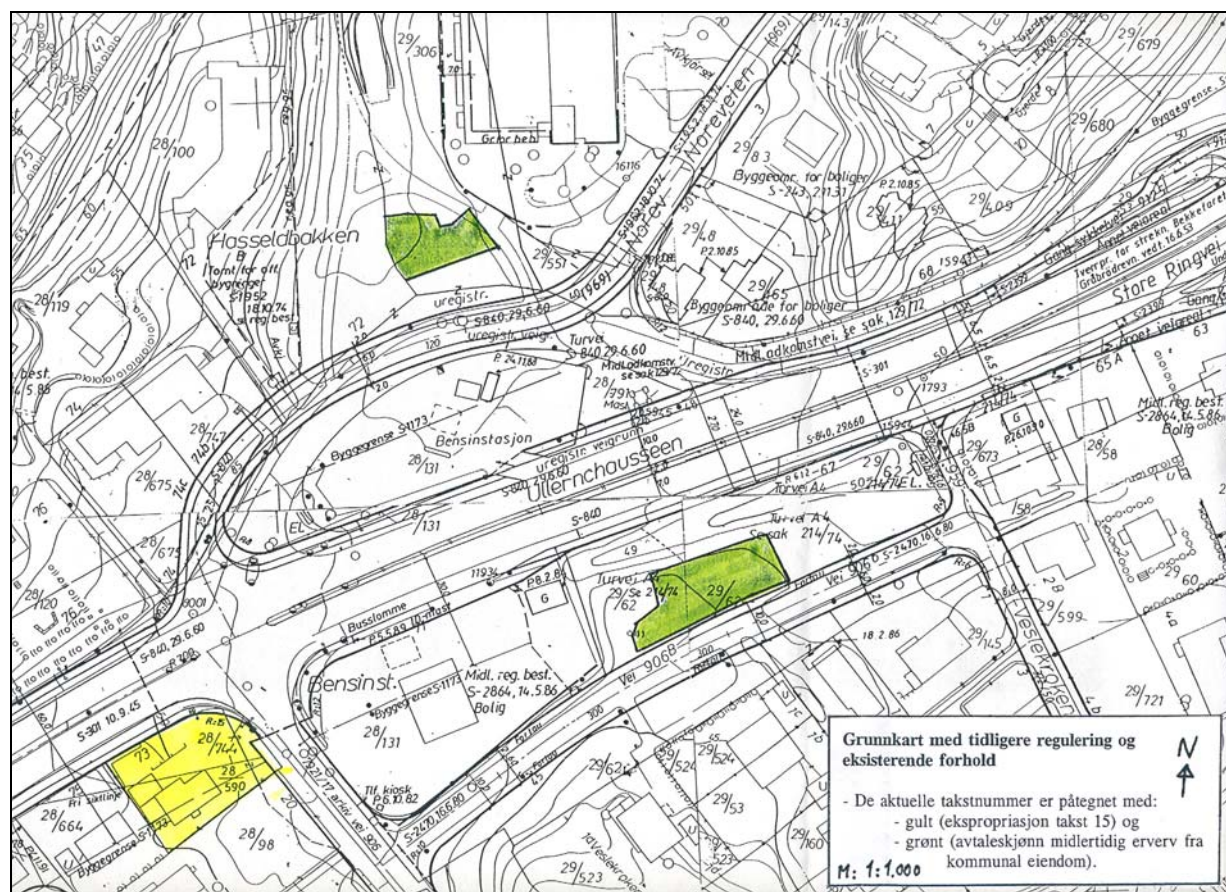
Det er et hevdvunnet prinsipp i vår ekspropriasjonerstatningsrett at en ekspropriat bare skal ha erstatning for det økonomiske tap vedkommende lider som følge av inngrepet. (side 33)

Bilde til Rt. 1998 s.29



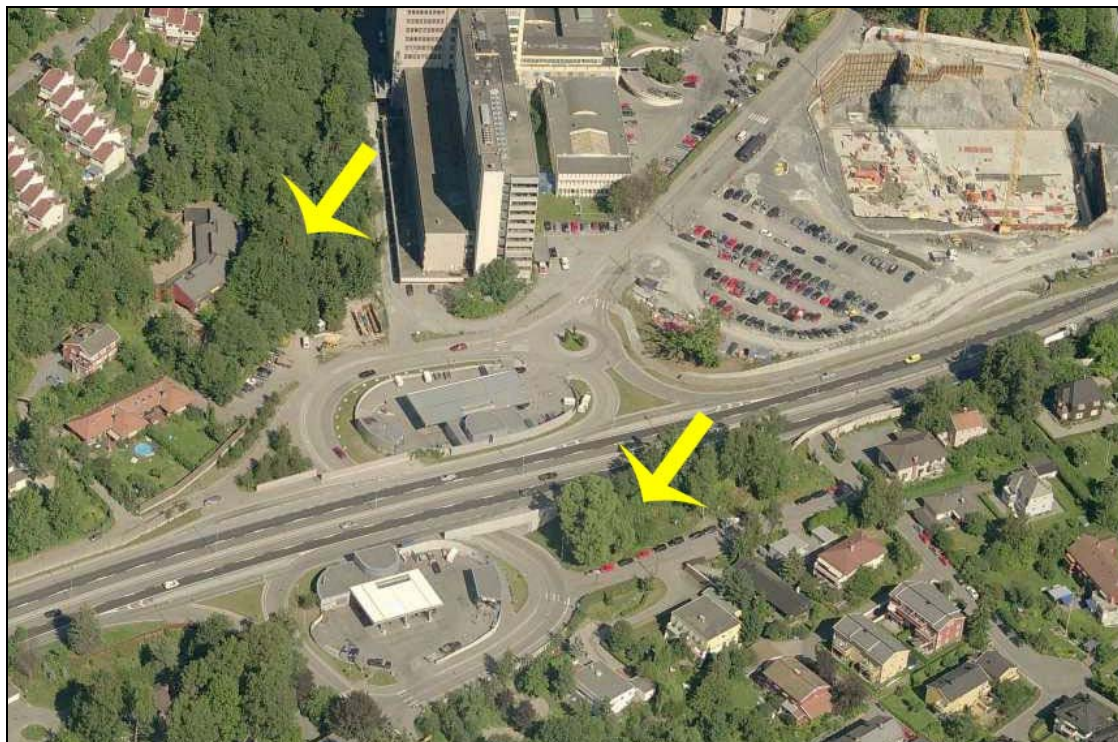
Hentet fra: Bilag i prosesskrift til Høyesterett fra Oslo kommune datert 14.08.1997. REDIGERT.

Kart til Rt. 1998 s.29



Hentet fra sakens dokumenter. REDIGERT. Riggområdet vist med grønt.

Skråbilde til Rt. 1998 s.29



Bildet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> og de to gule pilene viser hvilke arealer som ble brukt til riggområde. De tilsvarer områdene som er markert med grønt i kartet ovenfor. 09.08.2007.

Rt. 2000 s.1997 Garshol – matjord og fradrag for fordeler - E 18 Oddernesveien i Kristiansand

Tema: Fradrag for fordeler for mindre støy ved at en parsell av E18 i Kristiansand legges i tunnel i samme trasé som tidligere, og erstatning for matjord og dyrket mark regulert til vegformål.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Lagmannsrettens rettsanvendelse var feil for så vidt angår fradrag for fordeler, jfr. Ekspropriasjonserstatningsloven §9. Selv om ulemper som støy- og støvplager ved nærføring av veg etter rettspraksis har vært ansett som allmenne ulemper, medførte ikke dette at bortfall av nærulemper ved omlegging av vegen måtte anses som allmenne fordeler som det ikke skulle gis fradrag for. - Regulering til veg medførte at grunneierne i utgangspunktet hadde lovlig adgang til å ta ut jord for salg, jfr. jordloven §9 første ledd, jfr. §2 første ledd bokstav a. Fastsetting av erstatning ut fra dette var ikke i strid med ekspropriasjonserstatningsloven §5 tredje ledd fordi tilleggsverdien av salg av matjord ville være en følge av reguleringsplanen, ikke av ekspropriasjonstiltaket. Overskjønnet hadde imidlertid uten noen nærmere begrunnelse lagt til grunn at all matjord på det eksproprierte areal kunne fjernes. Særbemerkninger fra to dommere.

Saksforholdet:

E18 gjennom sentrale deler av Kristiansand skulle bygges om i området rundt Oddernes kirke. Vegen ble bl.a. lagt i tunnel med en vanlig bygate oppå slik at gjennomfartstrafikken ble redusert på gateplan.

Det ene spørsmålet i saken var særfordelsfradrag etter vederlagsloven §9. Dette gjaldt parter langs en strekning hvor eksisterende E 18 gikk gjennom et etablert boligområde, og hvor ny E 18 ble lagt i samme trasé som før, men i løsmassetunell under eksisterende veg. Dette førte til bortfall av nærføringsulemper som støy, støv mv., noe som også innebar en betydelig verdistigning på gjenværende eiendom for de aktuelle partene.

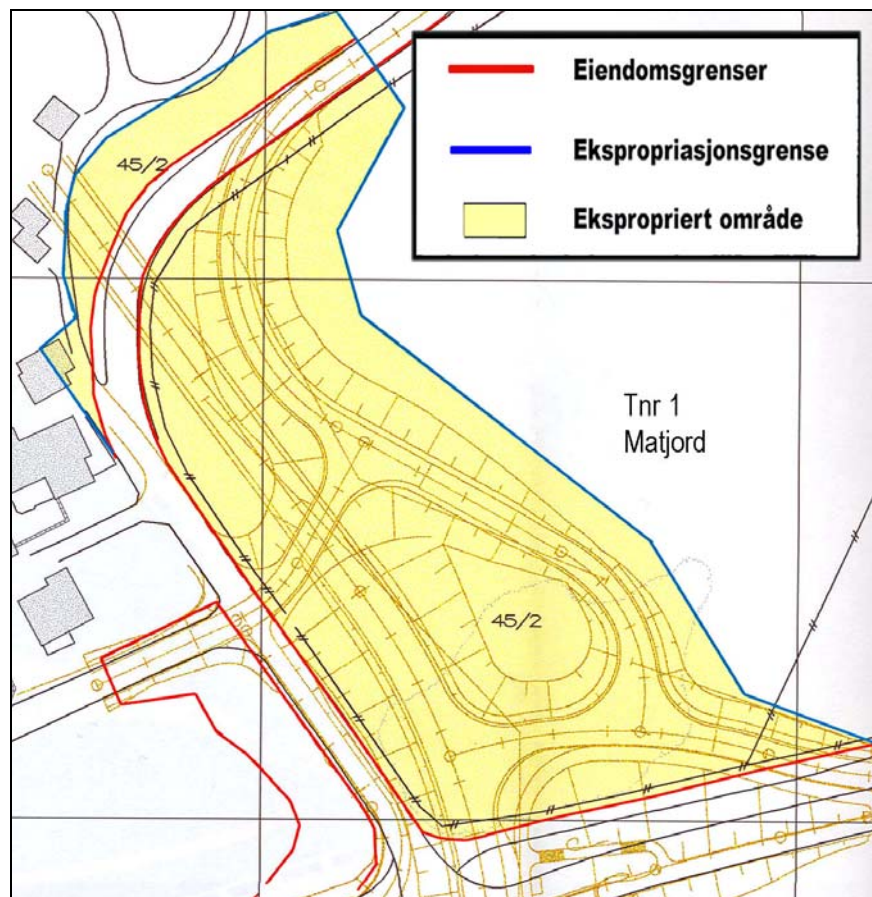
Det andre spørsmålet i saken gjaldt erstatning for matjord etter vederlagslovens § 6 for et område med dyrka mark. Lagmannsretten hadde, i likhet med herredsretten, kommet fram til at landbruk fortsatt var den eneste påregnelige bruk av arealet. Imidlertid var lagmannsretten av den oppfatning at salgsverdien for matjord var høyere enn bruksverdi som landbruk.

Høyesterett mente i spørsmålet om særfordelsfradrag at den alminnelige verdistigning i distriktet ikke skulle gå til fradrag, men overskjønnet skulle imidlertid ha tatt stilling til om de eiendommer som lå inntil eller nær eksisterende E18, ville få en særlig fordel på grunn av omleggingen sammenliknet med andre eiendommer i dette området. Dersom nytt overskjønn kom til at eiendommene fikk en særlig verdistigning, måtte skjønnet vurdere om fradrag skulle gjøres ut fra likhet og rimelighet. Selv om en særlig verdistigning også kunne påvises for noen eiendommer som ikke avstod grunn og rettigheter, var dette ikke nok til at fordelen skulle anses for å være av allmenn karakter.

I spørsmålet om erstatning for matjord kom Høyesterett til at det er korrekt rettsanvendelse å legge til grunn at reguleringsplan til vegformål opphever forbudet i jordloven om omdisponering av dyrket mark, med den konsekvens at det ikke er feil rettsanvendelse å erstatte matjorden separat. Lagmannsretten hadde ikke vurdert om det var påregnelig med uttak av matjord i det omfang som ble lagt til grunn. Bl.a. ble det vist til pbl. §31 nr.1 om at matjorduttaket ikke må vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen, og til at det etter pbl. §93 første ledd litra i

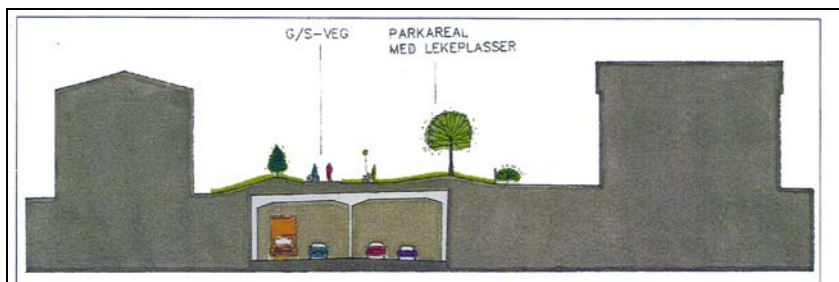
regelmessig vil være nødvendig med tillatelse til uttak av masser, selv om forbudet i jordloven ikke gjelder. Siden dette ikke var behandlet av lagmannsretten, kunne rettsanvendelsen ikke prøves, og overskjønnet ble opphevet.

Kart over Rt. 2000 s.1997 Spørsmålet om matjord

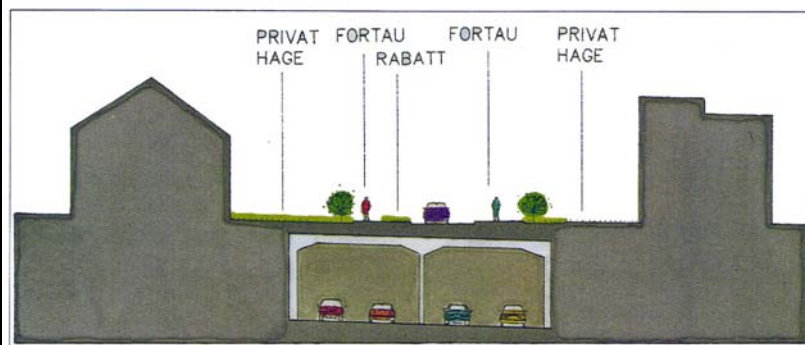


Hentet fra: Utdrag III til Høyesterett. Sak nr. 1999/359. REDIGERT.
Taksnummeret er nevnt i dommen i forbindelse med matjord.

Tegning fra Rt. 2000 s.1997



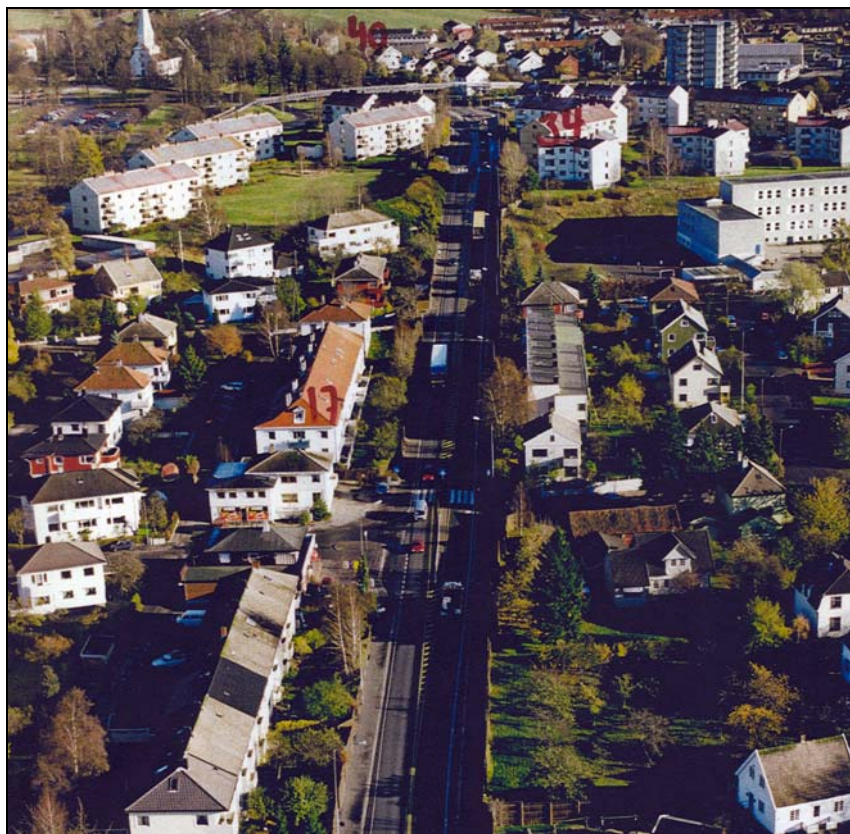
Figur 4 - 12: Typisk snitt i øvre del av Oddernesvegen (hovedgangveg i park mellom blokkene)



Figur 4 - 13: Typisk snitt i nedre del av Oddernesvegen (lokal boliggate)

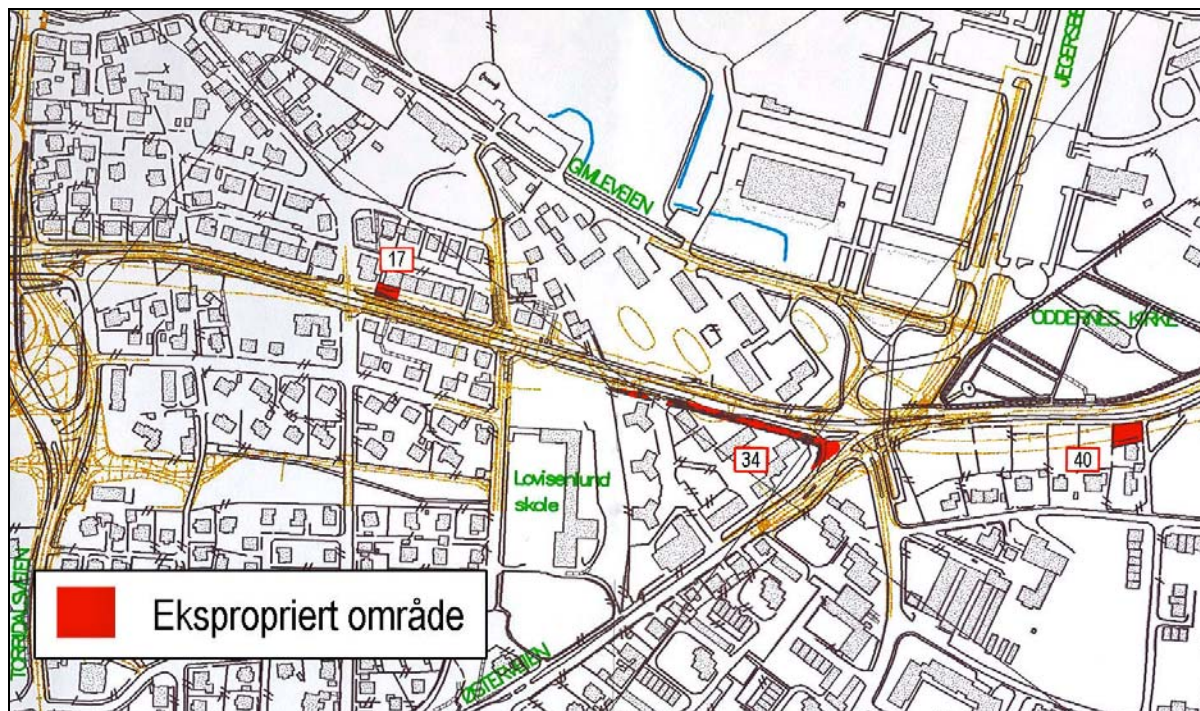
Hentet fra: Utdrag III til Høyesterett. Sak nr. 1999/359. REDIGERT. Tegningen viser gjennomgangstrafikken i tunnelen. På den øvre delen av Oddernesveien vil det ikke være biltrafikk på gateplan, mens på den nedre del av Oddernesveien vil det være bygate.

Bilde fra Rt. 2000 s.1997



Hentet fra: Utdrag III til Høyesterett. Sak nr. 1999/359. Bildet viser hvordan forholdene i gaten var før den nye veien ble bygd.

Kart over Rt. 2000 s.1997 Spørsmålet om fradrag for fordeler



Hentet fra: Utdrag III til Høyesterett. Sak nr. 1999/359. REDIGERT. Numrene på kartet er de samme som takstnumrene nevnt i dommen.

Ortofoto etter Rt. 2000 s.1997



Ortofotoet er hentet fra Kristiansand kommunes hjemmeside. http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_kps/ REDIGERT. Ortofotoet viser hvordan forholdene ble på overflaten etter at det meste av trafikken ble lagt i tunnel under den gamle vegen. De røde pilene viser hvor tunnelutløpene er. 07.08.2007.

Rt. 2001 s.656 Porsgrunn

Tema: Arealet må også være egnet for bebyggelse dersom parkprinsippet skal kunne anvendes.

Ingress fra Norsk Retstidende:

De ankende parters eiendom var i reguleringsplanen utlagt til byggområde, vei og friområde. Den delen av eiendommen som var lagt ut til boligbebyggelse, var solgt til utbyggeren av området for utjevnet strøkspris. Overskjønnets fastsettelse av erstatning for ca 19 dekar, som i reguleringsplanen var avsatt til friområde, ble stadfestet så langt det var påanket. Erstatningsfastsettelse etter ekspropriasjonerstatningsloven §5 og hva som kan gjøres til gjenstand for anke, jf [skjønnsprosess]lovens §38, drøftes.

Saksforholdet:

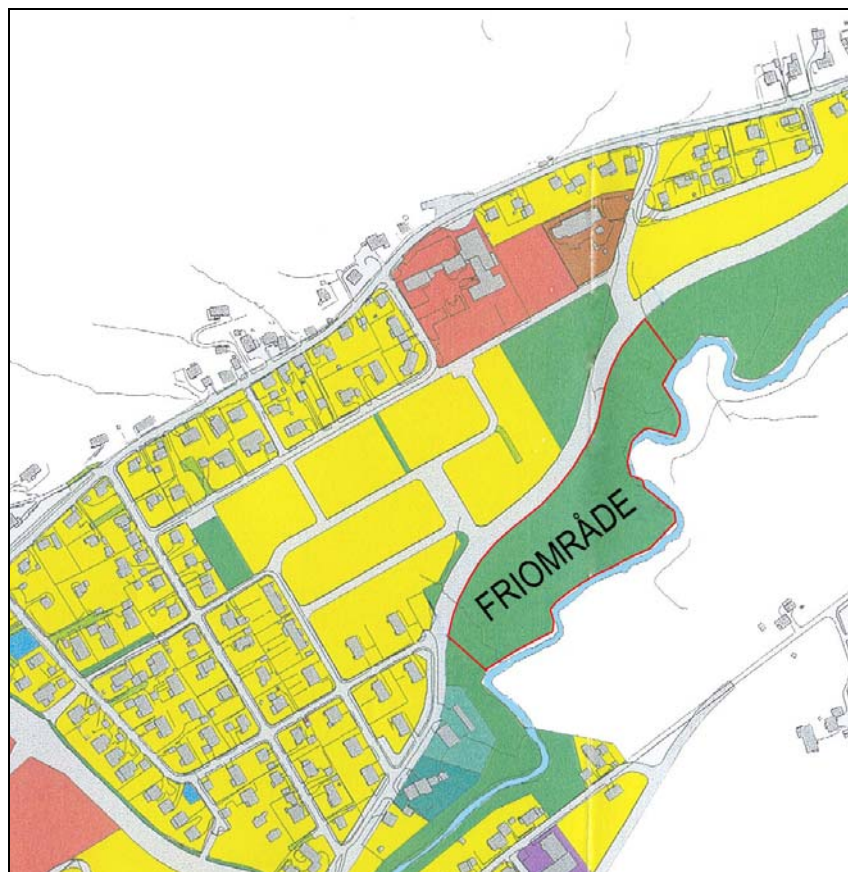
I Porsgrunn kommune ble det utarbeidet en reguleringsplan som blant annet berørte en eiendom som fikk utlagt sitt areal til byggeområde, veg og friområde. Friområdet ligger i en skråning ned mot en elv, Leirkulp. Før planen kom hadde området ligget brakk og blitt brukt til lek og friluftsliv. Ny hovedveg skulle bygges mellom friområdet og utbyggingsområdet.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

Med strøkspris menes en utjevnet pris som tar sikte på å oppheve den ulikhet som ellers ville oppstå mellom grunneiere som får sin eiendom avstått til bebyggelse, og grunneiere til utlagte friområder, interne veier, parkeringsplasser mv. Dette unntaket fra hovedregelen om at gjeldende regulering skal legges til grunn, er det som kalles parkprinsippet. (side 659)

Parkprinsippet skal oppheve ulikheten innen et utbyggingsområde mellom de som får sin eiendom utlagt til bebyggelse, og de som får sin eiendom utlagt til veier eller friområder mv. Strøkspris utligner således den tilfeldige ulikhet som ville ha oppstått om man hadde holdt seg strengt til hva det enkelte areal i reguleringsplanen er utlagt til. De hensyn som ligger bak parkprinsippet, slår ikke til hvor det dreier seg om et areal som uansett ikke kunne ha blitt nytt til byggegrunn. Grunneierne fratras ikke her noen verdi som de kunne ha fått realisert dersom reguleringen ikke hadde kommet. (side 660)

Kart over Rt. 2001 s.656



Kartet er tatt ut av VIS-Plan over Liane og nordre del av Hovenga.
Dato 07.12.2000. REDIGERT.

Ortofoto over Rt. 2001 s.656



Ortofotoet er hentet fra Porsgrunn kommunes hjemmeside <http://217.18.200.124/porsgrunn/>.
REDIGERT på bakgrunn av opplysninger i skjønnet. 07.08.2007.

Rt. 2002 s.64 Kvelluren bru

Tema: Erstatning for byggegrense langs offentlig veg. Vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 32 nr.1 er om eiendommen etter vegreguleringen overhodet kan nyttes på en regningsvarende måte.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Saken gjaldt krav på erstatning etter plan- og bygningsloven §32 nr. 1 i forbindelse med en reguleringsplans byggegrense langs offentlig vei. Høyesterett uttaler at det skjønnsretten skulle vurdert, var om eiendommen, slik den fremsto etter reguleringen, i det hele tatt kunne benyttes på en regningsvarende måte. Lagmannsretten hadde bygget på en gal forståelse av §32 nr. 1 ved å stille krav om at bebyggelsen etter reguleringen skulle være stor nok til å forrente verdien av eiendommen ut fra en påregnelig utnyttelse før reguleringen. Det var også uriktig rettsanvendelse å trekke inn ulemper ved en eventuell utvidelse av vei og bro.

Saksforholdet

I Sandnes kommune ble det bygget ny E18 (nå E39). Dette medførte at det ble lagt ut en byggeforbudssone under/ved Kvelluren bru. Grunneier krevde erstatning for byggegrense langs vegen fordi han ikke fikk utnyttet arealene i byggeforbudssonen til næringsformål. Arealet kunne bare brukes til midlertidig lagring og markparkerings. Høyesterett gav staten medhold i at Lagmannsrettens avgjørelse bygget på en uriktig forståelse av kriteriet regningsvarende. Det var også feil rettsanvendelse å trekke inn mulige ulemper som følge av framtidig utvidelse av brua.

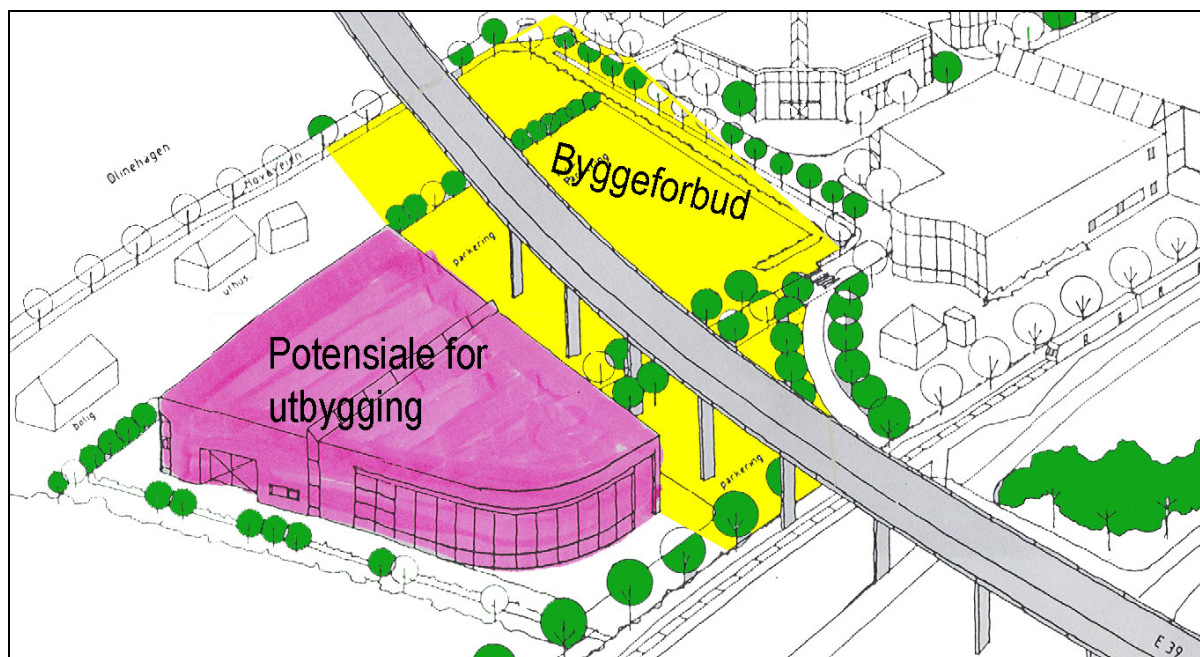
Høyesterett var enig med staten i at pbl § 32 måtte forstås slik at ved en vurdering av om en eiendom kan utnyttes regningsvarende, så skal man ikke foreta noen sammenligning mellom den utnyttelse som var påregnelig før reguleringen og utnyttelsen etter reguleringen. Selv om en slik sammenligning skulle vise lavere rentabilitet eller et misforhold mellom avkastningen før og etter, er dette ikke tilstrekkelig til å utløse erstatningsplikt. Spørsmålet er om eiendommen etter reguleringen overhodet kan nyttes på en regningsvarende måte.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

Det som her er sagt om plan- og bygningsloven §42 må etter mitt syn også legges til grunn i forhold til det tilsvarende kriterium i §32 nr. 1. Vurderingen etter §32 nr. 1 av om en utnyttelse er regningsvarende skal altså ikke baseres på en sammenligning mellom den utnyttelse som var påregnelig før reguleringen og utnyttelsen etter reguleringen. Selv om en slik sammenligning skulle vise lavere rentabilitet eller endog et misforhold mellom avkastningen før og etter, er dette ikke tilstrekkelig til å utløse erstatningsplikt. Spørsmålet er, som det uttrykkes i Nora-kjennelsen, om eiendommen etter reguleringen overhodet kan nyttes på en regningsvarende måte. (side 69)

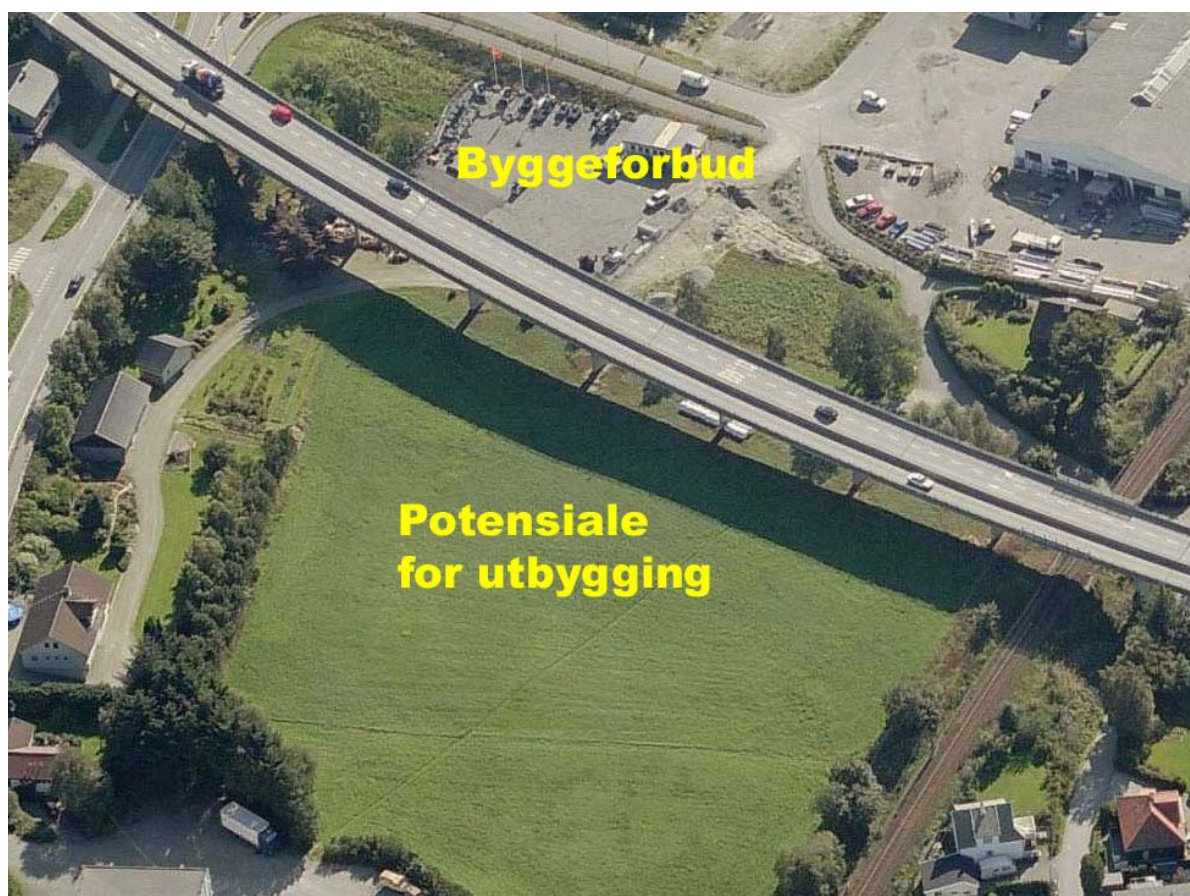
Ved vurderingen av om en eiendom kan utnyttes regningsvarende vil en rekke faktorer komme inn. Eiendommens størrelse vil ha betydning, men også dens beskaffenhet og beliggenhet. En rådighetsbegrensning vil kunne ha forskjellig betydning for en eiendoms utnyttelsesmuligheter alt etter hvorledes den konkret rammer. Utnyttelsesgraden vil ha atskillig betydning. Kravet til avkastning må man vurdere i forhold til eiendommens karakter. (side 69)

Tegning til Rt. 2002 s.64



Hentet fra: Vedlegg til Anke til Høyesterett over Gulating lagmannsretts overskjønn.
Sak nr. 00-00121 B. REDIGERT.

Skråfoto over Rt. 2002 s.64



Bildet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> og viser området saken dreide seg om. Bildet viser det samme område som tegningen ovenfor. 08.08.2007.

Rt. 2002 s.1080 Trekantsambandet

Tema: Nærføringsulemper, tålegrensen og naboloven §2 fjerde ledd.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Spørsmålet i saken var om reglene om ulempeerstatning i ekspropriasjonserstatningsloven §8, jf naboloven §2 var riktig anvendt. Høyesterett fant ikke grunn til å fravike utgangspunktet om at støyulemper måtte anses som allmenne ulemper. Lagmannsretten hadde også anvendt en for lav tålegrense etter naboloven §2 fjerde ledd i behandlingen av spørsmålet om erstatning for nærføringsulemper. Tålegrensen skal fastlegges ut fra ulempens innvirkning på bruksforholdene.

Saksforholdet:

Trekantsambandet er et vegprosjekt som binder Stord og Bømlo sammen og som gir 30 000 innbyggere i kommunene Fitjar, Stord og Bømlo fastlandsforbindelse til Sveio. Prosjektet er en del av opprustningen av kyststamveien mellom Kristiansand og Bergen og ble åpnet i 2001. I overskjønnet fikk en eiendom foruten erstatning for avstått grunn også delvis erstatning for støy- og luftforurensninger som særulemper. Tre eiendommer fikk erstattet nærføringsulemper etter nabolovens § 2 fjerde ledd. Staten anket overskjønnet inn for Høyesterett så langt det gjaldt erstatning for særulemper og alminnelige ulemper.

Høyesterett uttalte at det ikke var noe i veien for å utmåle erstatning for arronderingsulemper basert på bruk til fritidsformål samtidig som det var utmålt erstatning for grunnen basert på bruk til landbruksformål. Støy fra bomstasjonen er ikke en særulempe. I sin behandling av naboloven §2 fjerde ledd uttalte Høyesterett at det er ulempens virkning på bruken av eiendommen som er avgjørende for om tålegrensen etter fjerde ledd er overskredet. Selv om ordlyden legger opp til at det er den relative virkningen (forverringen) som skal vurderes, uttaler Høyesterett at det må stilles et betydelig krav til de absolutte virkninger for at tålegrensen skal være overskredet. Høyesterett mener at de estetiske ulempene fra broanlegget, som ligger mellom 350m og 550m unna boliger og hytter ikke kan tillegges særlig vekt i tålegrensevurderingen. Høyesterett har uttalelser om forståelsen av de øvrige kriteriene "berre", "i særlig grad" og "avgrensa krins" i § 2 fjerde ledd.

Høyesterett opphevet overskjønnet og henviste det til ny behandling for lagmannsretten. Nytt overskjønn gav ingen erstatning for nærføringsulemper, men ble anket til Høyesterett igjen og opphevet på grunn av saksbehandlingsfeil. Det tredje overskjønnet resulterte heller ikke i erstatning for nærføringsulemper.

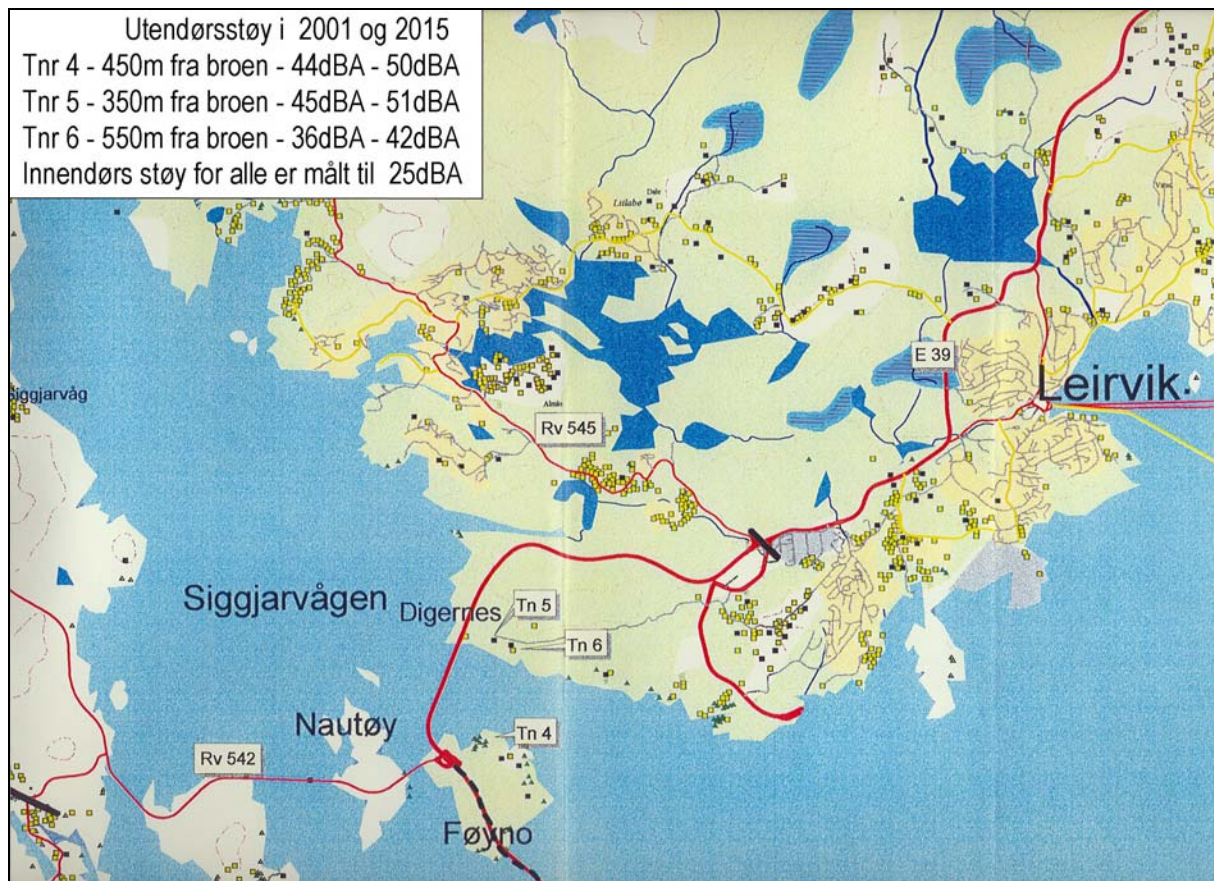
Fra Høyesteretts bemerkninger:

En støyulempe må etter mitt syn anses som en allmenn ulempe selv om den - på grunn av de stedlige forhold - bare rammer ekspropriasjonens eiendom. Det er - slik jeg ser det - ikke lett å tenke seg at ulemper som skyldes støy, i dag vil kunne bli bedømt som særulemper. (side 1087)

Det gjelder ikke noen generell tålegrense etter naboloven §2 fjerde ledd. Tålegrensen vil måtte fastsettes konkret og vil bl.a bero på hva slags bruk som er aktuell og påregnelig på eiendommen. (side 1090)

Jeg kan vanskelig se at den støybelastning som det her er tale om og som ligger under grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinjer, kan medføre at tålegrensen etter naboloven §2 fjerde ledd er overskredet. (side 1092)

Oversiktsbilde over Rt. 2002 s.1080



Lagt fram i Høyesterett i forbindelse med skjønnet. REDIGERT. Saken gjaldt disse tre taksnumrene som for øvrig er omtalt i dommen.

Rt. 2006 s.282 Førde – fradrag for fordeler

Tema: Fradrag for fordeler – vegutløsning for utbyggingsområder på ekspropriertens eiendom er i kjerneområdet for det som er særfordeler og fordelsfradrag etter §9 i vederlagsloven.

Ingress fra Norsk Retstidende:

Saken gjaldt spørsmål om fordelsfradrag i ekspropriasjonserstatning i et tilfelle hvor veianlegg medførte veiutløsning for utbyggingsområde i gjenværende deler av eiendommen, jf vederlagsloven §9. Høyesterett fant det klart at det fradraget lagmannsretten hadde gjort ikke var i strid med vederlagsloven §9, selv om enkelte andre eiendommer som ikke var med i ekspropriasjonsskjønnet, ble tilført tilsvarende fordeler uten å måtte betale for det. Fordelsfradraget var heller ikke uriktig anvendt overfor erstatning for et jordstykke som var ekspropriert til sykkelvei, til tross for at sykkelveien ikke tilførte eiendommen noen særfordel.

Saksforholdet:

I Førde ble det bygget ny fylkesveg fra E39 og nordover til bro over Jølstra. Veggen var bl.a. en forutsetning for utbygging av et større boligfelt. Både næringsområder og boliger fikk vegutløsning ved to avkjørsler til fylkesvegen. Saken for Høyesterett gjaldt spørsmål om fordelsfradrag i ekspropriasjonserstatningen i ett tilfelle hvor veianlegget medførte vegutløsning for utbyggingsområde på gjenværende deler av eiendommen, jf vederlagsloven §9. Høyesterett fant det klart at det fradraget lagmannsretten hadde gjort ikke var i strid med vederlagsloven §9, selv om enkelte andre eiendommer som ikke var med i ekspropriasjonsskjønnet, ble tilført tilsvarende fordeler uten å måtte betale for det. Fordelsfradraget var heller ikke uriktig anvendt overfor erstatning for et jordstykke som var avstått til gang-/sykkelveg, til tross for at gang-/sykkelvegen ikke tilførte eiendommen noen særfordel.

Fra Høyesteretts bemerkninger:

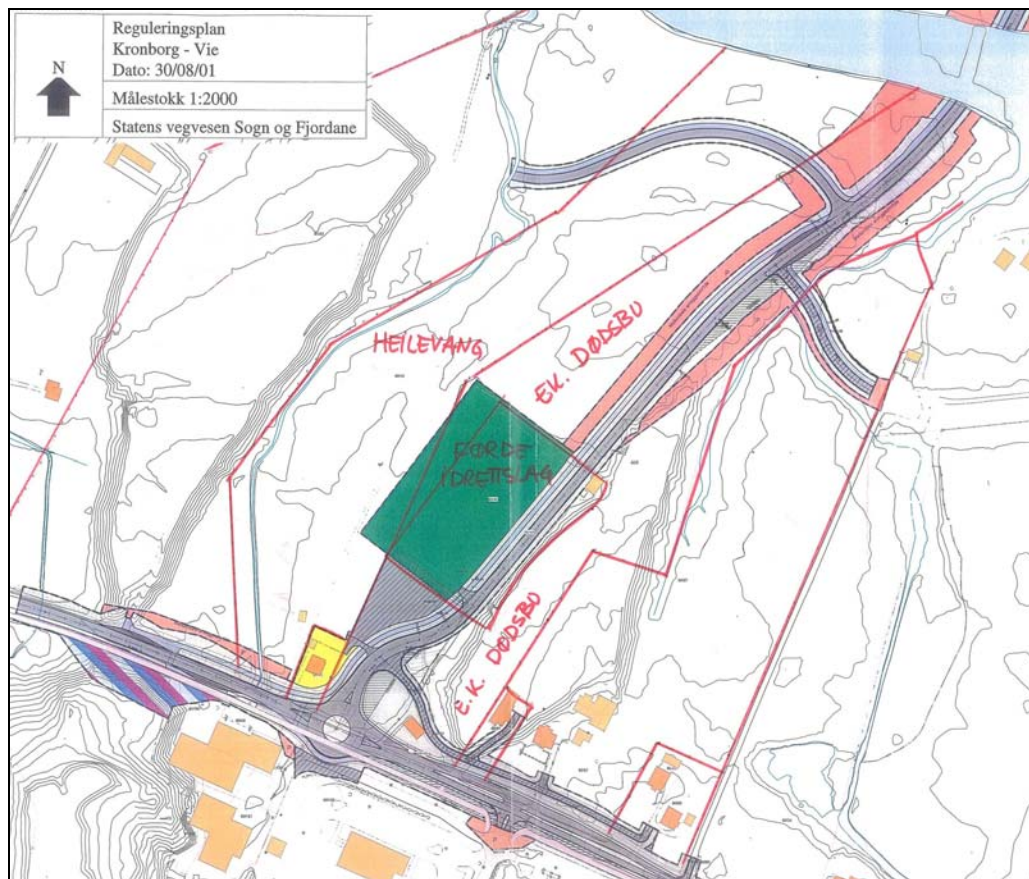
Når det gjelder sontringen særfordeler/alminnelige fordeler i forhold til veianlegg bemerker jeg at det normalt vil være mange allmenne fordeler knyttet til en vei. Det gjelder veiens betydning for den alminnelige trafikkavvikling, men også en generell verdistigning på eiendommer fordi området blir lettere tilgjengelig. Veianlegget kan imidlertid også tilføre enkelte eiendommer særlige fordeler. Jeg er enig med ankemotparten i at veiutløsning for utbyggingsområder som ligger på ekspropriertens eiendom, er i kjerneområdet for det som er særfordeler og dermed også for fordelsfradrag etter §9. (side 34)

Frادrag for fordeler er også tema i:

[Rg. 1984 s.1051 Glads vei i Oslo](#)

[Rg. 2001 s.1236 Jessheim](#)

Kart over Rt. 2006 s.282



Kartet er hentet fra sakens dokumenter. REDIGERT. Saken dreide seg om ekspropriasjon fra Heilvang og Ek. Dødsbo. Ekspropriert areal er vist med rødt.

Ortofoto over Rt. 2006 s.282



Ortofotofotoet er hentet fra sakens dokumenter. Ortofotofotoet viser det samme arealet som ovenfor. 02.08.2007.

Rg. 1984 s.1051 Glads vei i Oslo

Tema: Fordelen eiendommene fikk ved å bli byggeklare ved opparbeidelse av veg oversteg det tap eiendommene fikk ved at de mistet areal.

Ingress fra Rettens Gang:

Oslo kommune opparbeidet en vei i villastrøk med en kjørebane på 6 m, gang- og sykkelveg på 3 m og en vegskulder på 1 m. Dette overskred ikke gjeldende regulering på 10 m og inngrepene i den enkelte eiendom var ikke større enn at det for samtlige eiendommers vedkommende var mulig å bygge en boligenhet til i tillegg til den eksisterende bebyggelse. Overskjønnsretten uttalte om grunnerstatningene at når disse skulle fastsettes etter differanseprinsippet var det riktig å bestemme differansen ut fra en helhetsvurdering av eiendommens verdi før og etter avståelsene og fant det således ikke riktig å multiplisere antall ervervede kvadratmeter med strøkprisen. Overskjønnsretten fant videre at når kommunen nu opparbeidet veien i henhold til reguleringsplanen ble eiendommene tilført en så stor fordel ved at de ble klare for ytterligere bebyggelse uten at den som skulle bygge måtte påta seg fremtidige forpliktelser med hensyn til vegopparbeidelsen at grunnerstatningene ble satt til 0. Det ble ikke gitt erstatning for ulemper med atkomst, lebeplantering og skråninger. Flytting av gjerder og portstolper ble erstattet etter en individuell prøvning av gjerdenes og portstolpenes tilstand i den enkelte eiendom. Utgangspunktet for gjerdeerstatningene var at nytt flettverksgjerde kostet kr. 200,- pr. 1. m i 110 cm. høyde og erstatningene for flytting av portstolper varierte mellom kr. 4.000,- og kr. 15.000,-.

Saksforholdet:

Glads vei mellom Grefsenveien og Gamle Kjeldsåsvei skulle opparbeides med fortau og en vegskulder. All grunn skulle tas på oppsiden av veien, der alle de ti saksøkte grunneierne hadde sine villaeiendommer.

Lagmannsretten uttalte at:

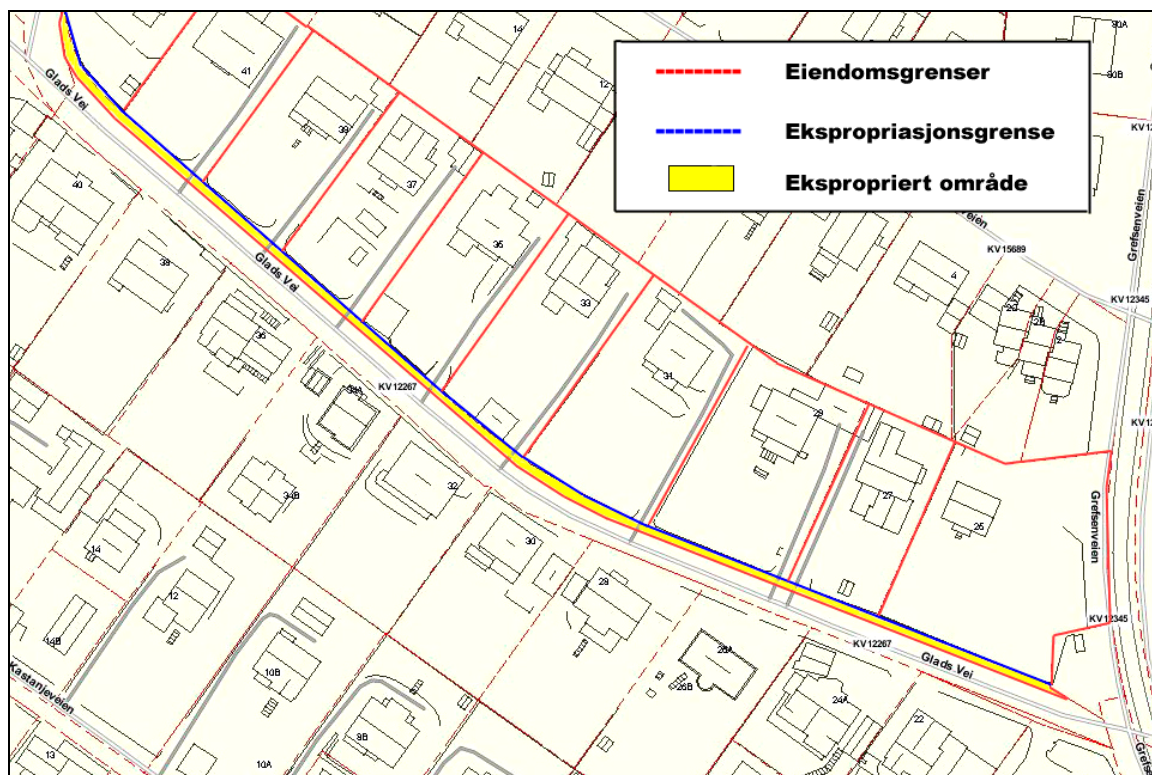
Den økonomiske fordel eiendommene tilføres ved at de gjennom veiopparbeidelsen blir byggeklare for ytterligere bebyggelse uten at den som skal bygge må påta seg fremtidige forpliktelser m.h.t. veiopparbeidelsen, overstiger etter lagmannsrettens mening langt det tap eiendommene påføres ved at det tas grunn ut over rammen i veierklæringene. (side 1056)

Fradrag for fordeler er også tema i:

[Rg. 2001 s.1236 Jessheim](#)

[Rt. 2006 s.282 Førde](#)

Kart over Rg. 1984 s.1051



Kartet er kun en illustrasjon pba opplysninger i skjønnet. Laget: 20.06.2007.

Skråfoto over Rg. 1984 s.1051



Fotoet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> og viser Glads vei slik den fremstår i dag. 08.08.2007.

Rg. 1996 s.521 Boliginnløsning - Leirsund

Tema: Gjenanskaffelsesprinsippet, tilpasningsplikten og hvor stort reetableringsområde boligeierne må finne seg i legges til grunn.

Ingress fra Rettens Gang

I forbindelse med byggingen av Gardermobanen ble ekspropriatens hus erstattet etter gjenanskaffelsesprinsippet. Huset var oppført i 1957 og renovert i 1985 - 1991. Lagmannsretten kom til at ekspropriaten ikke hadde krav på å få gjenanskaffet nytt når det fantes et bruktmarked for tilsvarende hus. Uttalelse om innenfor hvilket geografiske område gjenervervet måtte skje.

Saksforholdet:

En villaeiendom i Leirsund i Skedsmo kommune ble innløst i forbindelse med fremførelsen av Gardermobanen. Erstatningen ble utmålt etter gjenanskaffelsesprinsippet for brukte boliger i reetableringsområde som etter lagmannsrettens syn i alle fall strakk seg fra Skedsmokorset, Kløfta, Sørumsand og Lørenfallet, som alle ligger innenfor ti kilometer fra Leirsund stasjon.

Fra lagmannsrettens bemerkninger:

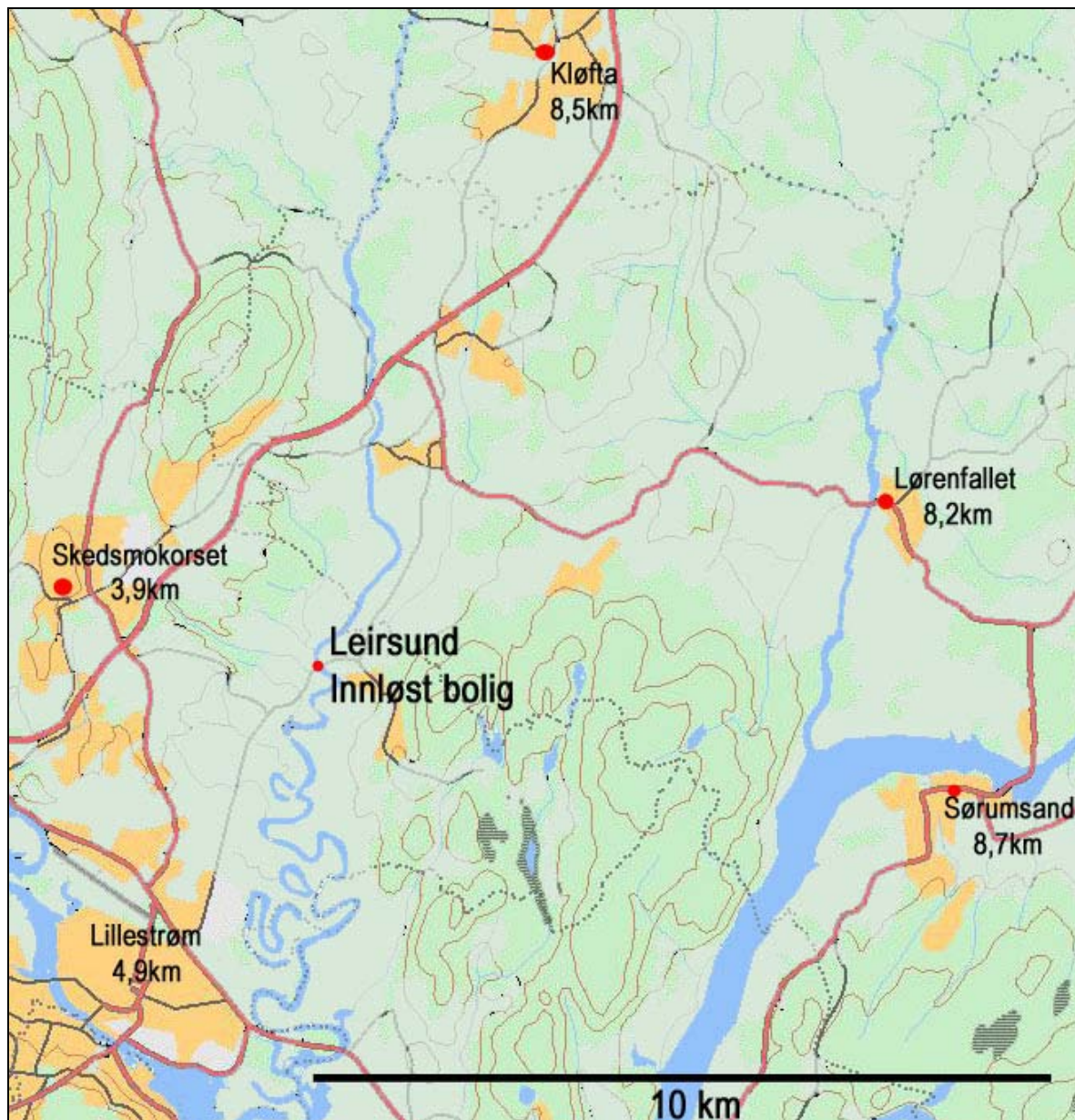
Hvis f.eks. ekspropriaten kan tilby ekspropriaten en tilsvarende eiendom, må ekspropriaten finne seg i at hans adgang til å få denne eiendom blir lagt til grunn for erstatningsberegningen, selv om eiendommen ikke er ny. (side 523)

Hvis ekspropriaten f.eks. må avgi en ny moderne enebolig, synes det temmelig klart at han ikke plikter å ta imot en eldre og mindre tidsmessig villa, selv om den i og for seg kan gjøre god tjeneste som enebolig. Også beliggenheten kan spille en rolle. En enebolig i eksklusivt villastrøk er ikke likeverdig med en enebolig i et strøk av en helt annen karakter. (side 523)

Det følger klart av lovmotivene at ekspropriaten plikter å flytte til et annet strøk. Begrensningen ligger i at det må være et likeverdig strøk, og det må være innen samme distrikt. (side 524)

Lagmannsretten legger til grunn at NN ut fra dette pliktet å reetablere seg utenfor selve Leirsund. Tilpasningsdistriktet må i alle fall strekke seg fra Skedsmokorset, Kløfta, Sørumsand og Lørenfallet. Selv om det inkluderer flere kommuner, er det en geografisk enhet og innenfor 1 mil fra Leirsund stasjon. (side 524)

Kart over Rg. 1996 s.521



Bakgrunnskartet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> og viser hvor langt lagmannsretten mener en må finne seg i å flytte.. Alle avstander er målt i luftlinje til Leirsund. 21.06.2007.

Rg. 2001 s.1236 Jessheim

Tema: Eiendommene ble gjort byggeklare ved at staten opparbeidet fortau. Når staten ikke valgte å bruke refusjonsreglene i plan- og bygningsloven kap. IX, fikk ekspropriaten en særfordel som kunne motregnes i kravet på erstatning jf. ekspropriasjonserstatningsloven §9.

Ingress fra Rettens Gang:

Saken gjaldt stripeavståelse fra to bebygde eiendommer langs Gamle Trondhjemsvei i Jessheim sentrum. Erstatningene ble utmålt etter differanseprinsippet. Uttalelser om prinsippets anvendelse ved tap av gjerder, beplantning, parkeringsareal og tapt utnyttelse. Det avståtte areal ville hvis veireguleringen ikke hadde kommet på ekspropriatens hånd både hatt verdi som parkeringsareal og, som næringsareal som ville ha bidradd til å gi bebyggelse. Tiltaket oppfylte den forpliktelse til veiopparbeidelse som eieren ellers ville ha måttet gjennomføre som betingelse for bruksendring og bebyggelse. I samsvar med overskjønnet i [RG-1984-1051](#) (Glads vei) ble det gitt fratrekk for særfordeler etter ekspropriasjonserstatningsloven § 9.

Saksforholdet:

Trondhjemsveien i Jessheim sentrum ble utvidet med fortau og dels gang/sykkelveg. Bygging av fortau innebar verdiøkning på eiendommene fordi fortau var en betingelse etter plan- og bygningslovens §67 for videre utbygging av eiendommene. Denne verdiøkningen ble sett på som en særfordel som kom til fradrag i erstatningen med det resultat at erstatningene nesten ble nullet ut.

Lagmannsretten bemerket at:

I denne sak er situasjonen den at staten har opparbeidet veien over den strekning som eieren ellers hadde måttet gjøre for å få tillatelse til å bygge eller bruksendre. I utgangspunktet hadde da staten rett til å kreve refusjon for utgiftene til grunnverv og opparbeidelse hos de eiendommer som gjennom tiltaket ble byggeklare etter pbl §67 med hensyn til vei. Staten har imidlertid valgt ikke å kreve slik refusjon, men har i stedet anført at eiendommene ved å bli gjort byggeklare, har mottatt en særfordel som har ført til en verdistigning som kan motregnes i ekspropriatens krav på erstatning. Særfordelen består i at eierne som følge av statens veiopparbeidelse, blir fritatt for omkostninger når de skal be bygge eiendommene eller bruksendre bygningene. (side 1242)

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at eiendommen er tilført en særfordel ved at eksproprianten har realisert den fortausopparbeidelse som ifølge pbl §67 var en forutsetning for å gjennomføre bruksendringen. (side 1243)

Fradrag for fordeler er også tema i:

[Rg. 1984 s.1051 Glads vei i Oslo](#)

[Rt. 2006 s.282 Førde](#)

Rg. 2003 s.1158 Bærum - snølagringsareal

Tema: Snølagring i strid med byggegrensen i vegloven §30 er en bruk som ikke har ekspropriasjonsrettslig vern.

Ingress fra Rettens Gang:

Saken gjaldt stripeekspropriasjon til anlegg av gang- og sykkelvei langs E 16 i Bærum. En næringseiendom hadde benyttet det areal som ble avstått, til snølagring i vintermånedene. Arealen hadde vært regulert til trafikkformål siden 1982, mens resten av eiendommen var regulert til næringsformål. Arealen befant seg i sin helhet innenfor veglovens byggegrenser. Tingretten tilkjente erstatning for bortfall av snødeponi med kr 800.000, basert på merkostnadene med bortkjøring av snø. Lagmannsretten kom til at snølagring var i strid med forbudet i vegloven §30 og at den faktiske bruk av arealet til snølagring ikke hadde ekspropriasjonsrettslig vern. Arealen ble verdsatt som næringsareal til kr 1.200 pr m².

Saksforholdet:

E16 Ringeriksveien ble bygget ut med gang- og sykkelveger for strekningen Tanumveien - Bærum Meieri. En næringseiendom, som var tatt i bruk etter at byggegrensene langs vegen var etablert, hadde benyttet arealet som måtte avstås til snølagring om vinteren. I den forbindelse mente Vegvesenet at deponering av snø innenfor byggelinjen for offentlig veg ikke har ekspropriasjonsrettslig vern. Retten var enig i det. Det avgjørende var de rådighetsinnskrenkninger som følger av vegloven §30. Disse begrensninger kan fravikes ved reguleringsplan. Inngrepet gjaldt bare mindre del i den næringsregulerte del av eiendommen. Gang-/sykkelvegen var ikke omfattet av tomtereguleringen, men underlagt egen reguleringsplan for trafikkformål. Snøopplag er å regne som "opplag" etter vegloven §29. Den faktiske bruk innenfor lagringsforbudet i vegloven §30 har derfor ikke ekspropriasjonsrettslig vern. Erstatning for grunnavståelsen ble derfor fastsatt lik gjennomsnittlig tomteverdi for bebygde næringsstomter i området.

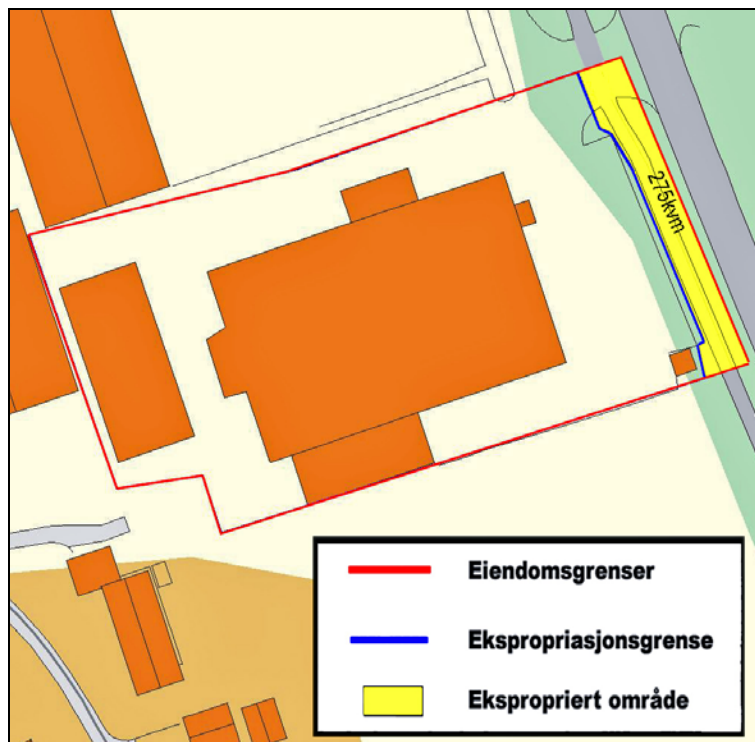
Fra lagmannsrettens bemerkninger:

Det areal som er avstått, befinner seg i sin helhet innenfor byggeforbudsbeltet etter vegloven §29. Dette innebærer at rådighetsinnskrenkningene i vegloven §30 første ledd får anvendelse. (side 1160)

Lagmannsretten har etter dette kommet til at bruken av det avståtte areal til snødeponi har vært i strid med lagringsforbudet i vegloven §30, og at den bruk som har funnet sted, representerer en faktisk fordel som ikke har ekspropriasjonsrettslig vern. (side 1161)

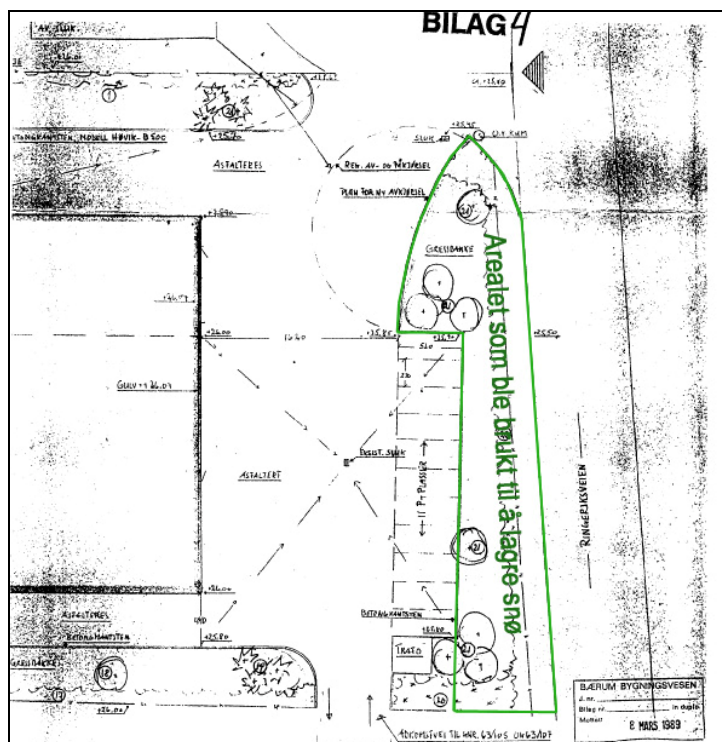
Næringsvirksomheten kan ikke basere seg på utnyttelse av et areal utenfor den aktuelle reguleringsplanen til en aktivitet som er i strid med reguleringsformålet for denne delen av eiendommen. (side 1161)

Kart over Rg. 2003 s.1158



Kartet er kun en illustrasjon pba opplysninger i skjønnet.
Laget: 06.07.2007

Kart over Rg. 2003 s.1158



Kartet er tilsvar fra saksøkte datert 20 des.2003. REDIGERT.
Grønn farge er lagt på i etterkant for å vise hvor snøen ble lagret.

Skråfoto etter Rg. 2003 s.1158



Fotoet er hentet fra <http://kart.gulesider.no/kart/index.c> . REDIGERT. Fotoet viser eiendommen slik den er i dag etter at gang- /sykkelveg er blitt bygd ut.08.08.2007.



Statens vegvesen

Statens vegvesen Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
N - 0033 Oslo
Tlf. (+47 915) 02030
E-post: firmapost@vegvesen.no

ISSN 1890 2472