

UiO : **Det juridiske fakultet**

Den senere tids rettsutvikling av bruksverdiprinsippet etter ekspropriasjonserstatningsloven

Kandidatnummer: 708

Leveringsfrist: 25. april 2018

Antall ord: 17968



Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INNLEDNING..... | 1 |
| 1.1 | Tema og problemstilling | 1 |
| 1.2 | Rettskilder og metode | 2 |
| 1.3 | Fremstillingen videre | 4 |
| 2 | GENERELT OM EKSPROPRIASJONSERSTATNING | 5 |
| 3 | HENSYN OG BEGRUNNELSER..... | 7 |
| 3.1 | Hensyn og begrunnelser for erstatning generelt | 7 |
| 3.2 | Hensyn og begrunnelser for ekspropriasjonserstatning spesielt | 8 |
| 3.2.1 | Prevensjon | 8 |
| 3.2.2 | Kompensasjon | 8 |
| 3.2.3 | Effektivitet | 10 |
| 3.2.4 | Likhet, rettferdighet og gjengjeldelse | 12 |
| 3.2.5 | Hensynet til medmenneskelighet | 12 |
| 3.2.6 | Fordeling av inntekt og formue | 13 |
| 3.2.7 | Forsikring..... | 13 |
| 3.2.8 | Målet med bruksverdien i et verdsettelsesfaglig perspektiv..... | 14 |
| 4 | BRUKSVERDIEN | 15 |
| 4.1 | Lovens ordlyd | 15 |
| 4.2 | Beregningen av bruksverdierstatning..... | 15 |
| 4.2.1 | Begrunnelser for å diskontere..... | 16 |
| 4.2.2 | Den årlige eller periodiske nettoinnbetalingen | 17 |
| 4.2.3 | Kapitaliseringsrentefot..... | 17 |
| 4.2.4 | Hvor mange år nettoinnbetalingen vil vare | 17 |
| 4.2.5 | Regnestykket for diskontering..... | 18 |
| 4.3 | Grunnlaget for utmålingen | 19 |
| 4.3.1 | Påregnelig bruk..... | 19 |
| 4.3.2 | Rettslig påregnelighet | 20 |
| 4.3.3 | Faktisk påregnelighet..... | 20 |
| 4.3.4 | Videreføring av den aktuelle bruken | 21 |
| 4.3.5 | Bruksendringstilfeller | 21 |
| 4.4 | Særlige spørsmål om den påregnelige bruken | 22 |
| 5 | RETTSTILSTANDEN FREM TIL TOTENVIKA-DOMMEN | 24 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.1 | Innledning | 24 |
| 5.2 | Svenkerud-dommen | 24 |
| 5.3 | Ulvåkjølen-dommen..... | 26 |
| 5.4 | Østmarka-dommen..... | 26 |
| 5.5 | Oppsummert..... | 27 |
| 5.6 | Kritikk av Svenkerud | 28 |
| 6 | TOTENVIKA-DOMMEN..... | 31 |
| 6.1 | Sakens faktum og konklusjon | 31 |
| 6.2 | Sakens prinsipielle spørsmål..... | 31 |
| 6.3 | Regelen Høyesterett skisserer | 32 |
| 6.3.1 | Forhold ved eieren selv..... | 32 |
| 6.3.2 | Forhold omkring eieren | 36 |
| 6.3.3 | Generaliseringer..... | 37 |
| 6.4 | Endring eller utfylling? | 38 |
| 6.5 | Bør regelen etter Totenvika ta over for regelen etter Svenkerud? | 41 |
| 6.6 | Hvilken prejudikatsvirkning har Totenvika-dommen for et tilfelle som i Østmarka-dommen? | 43 |
| 7 | VINSTRADOMMEN | 45 |
| 7.1 | Sakens faktum og konklusjon | 45 |
| 7.2 | Spørsmålet Høyesterett ikke svarer på..... | 46 |
| 7.3 | Kan resultatet i Vinstra-dommen begrunnes med det eksisterende rettskildematerialet? | 46 |
| 7.4 | Har Høyesterett med Vinstra-dommen skapt ny ulovfestet rett?..... | 51 |
| 7.5 | Burde Høyesterett ha tatt stilling til resultatet for grunneier etter Vinstra-dommen? ... | 53 |
| 7.6 | Eiendommen som evigvarende verdiobjekt..... | 54 |
| 8 | AVSLUTNING OG OPPSUMMERING..... | 54 |
| 8.1 | Vinstra-dommens betydning | 54 |
| 8.2 | Totenvika-dommens betydning..... | 55 |
| | KILDEREGISTER | 56 |

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Temaet for denne oppgaven er rettsutviklingen av bruksverdi prinsippet i ekspropriasjonserstatningsretten fra 2014 til i dag. Bruksverdi prinsippet går ut på at erstatningen som utbetales til grunneier ved ekspropriasjonen, fastsettes på grunnlag av avkastningen som følger av en påregnelig utnyttelse av eiendommen. Prinsippet er lovfestet i ekspropriasjonserstatningslova¹ § 6.²

Det er særlig tre emner vedrørende bruksverdi prinsippet som har blitt behandlet av Høyesterett de siste fire årene; eierbegrepet ved påregnelighetsvurderingen, forholdet mellom salgs- og bruksverdi prinsippet og kapitaliseringsrenten til bruk ved diskontering til nåverdi.

Det første emnet Høyesterett har behandlet vedrørende bruksverdi prinsippet er hvordan eierbegrepet ved påregnelighetsvurderingen skal forstås. Det objektive eierbegrepet bygger på dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor Høyesterett kom til at eierens subjektive forhold i utgangspunktet ikke skulle virke inn på vurderingen av hvilken bruk av eiendommen som var påregnelig. Dommen måtte forstås slik at det skulle tas utgangspunkt i den bruken det var påregnelig at en alminnelig forstandig eier ville hatt av eiendommen. Etter dommen HR-2017-2338-A (Totenvika) er rettstilstanden endret hvilket vil fremgå av drøftelsen under.

Det andre emnet er forholdet mellom bruksverdi prinsippet og salgsverdi prinsippet. Forholdet ble ikke direkte vurdert av Høyesterett i dommen HR-2017-333-A (Vinstra), men resultatet for grunneier etter dommen etterlater tvil om hva Høyesterett mener og forholdet. Utgangspunktet i orvl. § 4, som regulerer hvorvidt salgs- eller bruksverdien skal legges til grunn, synes å være at verdiberegningsmetodene er alternative. Likevel kan det se ut til at Høyesterett som en følge av dommen godkjente en ekspropriasjonserstatning for både bruks- og salgsverdien – altså en slags hybridløsning. Hva Høyesterett egentlig gjorde i dommen og hva resultatet av dommen innebærer, fortjener en nærmere gjennomgang.

Det siste emnet som Høyesterett har behandlet vedrørende bruksverdi prinsippet, er kapitaliseringsrentens utgangspunkt ved diskontering til nåverdi.³ Det følger av oreigningslova⁴ (orl.) § 22 første ledd første punktum at erstatning for ekspropriasjonsinnlegg skal settes til en engangsutbetaling. Følgelig må kontantstrømmen som bruken av eiendommen fører til summeres.

¹ Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningslova) av 1984.

² Lovens ordlyd vurderes nærmere i kapittel 4.

³ Temaet ble behandlet i HR-2014-1203.

⁴ Lov om oreigning av fast eigedom (oreigningslova) av 1959.

Dersom denne summen uten videre legges til grunn for ekspropriasjonerstatningen, vil verdien av eiendommen bli for stor i forhold til den egentlige verdien av eiendommens bruk. Grunnen til dette er bl.a. at erstatningssummen kan reinvesteres. Dermed må det antas at erstatningssummen vil være inntektsgivende for ekspropriaten utover erstatningssummen i seg selv. Løsningen er å diskontere beløpet til en nåverdi. Hvilken rente som skal legges til grunn for diskonteringen (kapitaliseringsrentefoten) var tidligere i utgangspunktet 5 %, men Høyesterett har nå avgjort at denne summen skal ligge på 4 %.⁵ Det avgrenses i utgangspunktet mot å behandle rettsutviklingen vedrørende kapitaliseringsrenten i det videre da temaet allerede har vært gjenstand for en grundig behandling.⁶ Kapitaliseringsrenten vil kun behandles ved den generelle redegjørelsen for bruksverdi prinsippet i kapittel 4, og kun i det omfang som antas å være nødvendig for å forstå bruksverdi prinsippet.

I oppgaven reiser jeg to hovedproblemstillinger. Den første problemstillingen er hvordan eierbegrepet ved erstatning etter bruksverdi prinsippet er å forstå etter Høyesteretts dom HR-2017-2338-A (Totenvika), og hvilken virkning dommen har på rettstilstanden for ekspropriasjonerstatning. Den andre problemstillingen er hva forholdet mellom salgs- og bruksverdi prinsippet er i lys av Høyesteretts dom HR-333-A (Vinstra), og hvilken betydning dommen har for utmålingen av ekspropriasjonerstatning.

1.2 Rettskilder og metode

Oppgaven anvender alminnelig juridisk metode. Utgangspunktet tas i lovens ordlyd, som fastlegges ved tolking av forarbeidene, rettspraksis, juridisk teori og reelle hensyn. I og med at rettsutviklingen på ekspropriasjonsrettens område i hovedsak har vært drevet frem av Høyesterett, vil hovedfokus i oppgaven ligge på Høyesteretts praksis.

Eiendomsrett er en grunnleggende menneskerettighet og er nedfelt i Den europeiske menneskerettskonvensjon⁷ (EMK), tilleggsprotokoll P-1-1 art. 1 om vern om eiendom⁸ (EMK TP1-1). EMK er gjennomført i norsk rett ved menneskerettsloven⁹, slik at EMK er en relevant rettskilde ved tolkingen av norske ekspropriasjonsrettslige regler. Innen tidsperspektivet denne oppgaven anlegger har det ikke foregått noen rettsutvikling av bestemmelsen som har spilt inn på norsk ekspropriasjonsrett.

⁵ HR-2014-1203.

⁶ Østerhaug (2016).

⁷ Konvensjon av 4. november 1950 (Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen).

⁸ Protokoll av 4. november 1950 (Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter).

⁹ Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (mrl.) av 1999.

Eiendomsretten er også beskyttet ved Grunnloven § 105 som omhandler ekspropriasjonserstatning. Det har ikke funnet sted noe som endrer rettstilstanden på grunnlovsnivå, så bestemmelsen vil ikke være gjenstand for selvstendig behandling. Likevel skal bestemmelsen behandles i den utstrekning jeg anser det nødvendig for å forstå innholdet i og hensynene bak rettstilstanden til bruksverdi prinsippet i ekspropriasjonserstatningsloven.

Ekspropriasjon reguleres i all hovedsak av alminnelige lover.¹⁰ Med «alminnelige lover» mener jeg lover som ikke ligger på grunnlovsnivå, og heller ikke er forskrifter. Den generelle reguleringen av ekspropriasjon er å finne i oreigningslova, mens den generelle reguleringen av ekspropriasjonserstatningen finnes i ekspropriasjonserstatningslova. I tillegg finnes det andre lover som regulerer mer spesielle tilfeller, som f.eks. vassdragsreguleringsloven¹¹ og plan- og bygningsloven (pbl.)¹². I praksis er spesielt plan- og bygningsloven av stor betydning i ekspropriasjonsretten - ikke for spørsmålet om utbetaling av ekspropriasjonserstatningen, men for spørsmålet om eksproprianten har hjemmel for å vedta ekspropriasjon. Ettersom spørsmålet om bruksverdi erstatningen i hovedsak reguleres av ekspropriasjonserstatningslova vil denne loven stå sentralt i oppgaven i det følgende.

I tillegg til EMK, Grunnloven samt generelle og spesielle lover for ekspropriasjon og ekspropriasjonserstatning, gjelder de alminnelige erstatningsrettslige prinsippene også i ekspropriasjonsretten. Dette fremgår av en rekke høyesterettsdommer.¹³ Eksempelvis vil de alminnelige vilkårene for erstatning måtte være oppfylt for at eksproprianten skal kunne få noen ekspropriasjonserstatning. En dom som illustrerer dette er Rt-1999-138 (Østmarka) hvor spørsmålet var om kommunen led et økonomisk tap eller ikke som følge av at staten eksproprierte et areal kommunen eide.

Svenkerud-dommen nevnt overfor gir grunnlaget for vurderingen av bruksverdi prinsippet objektive eierbegrep, og det er henvist til dommen i et stort antall skjønn og overskjønn. Utgangspunktet fra dommen er senere utviklet i flere andre høyesterettsdommer, der de viktigste er Østmarka-dommen og Rt-1992-217 (Ulvåkjølen). Rt-2008-195 (Regionsfelt Østlandet) kan også nevnes i denne sammenheng. Dommene vil bli brukt for å vise hvordan rettstilstanden var i tiden før Totenvika-dommen. I og med at dommene har blitt behandlet i juridisk teori tidligere vil jeg gå til verks på en deskriptiv måte hva gjelder disse dommene.

¹⁰ Hauge (2016), s. 374.

¹¹ Lov om regulering og kraftutbygging i vassdrag (vassdragsreguleringsloven) av 1917.

¹² Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 2008.

¹³ Se f.eks. Rt-1998-29, side 33 med henvisning til tidligere rettspraksis, senest HR-2017-333-A og HR-2017-2338-A.

Beskrivelsen av rettstilstanden etter Totenvika-dommen vil derimot ta utgangspunkt i en domsanalyse siden dommen er såpass ny at den tidligere, i hvert fall som jeg har sett, ikke tidligere har vært gjenstand for nærmere analyse. Rettspolitiske vurderinger av rettstilstanden etter Totenvika-dommen vil vies noe oppmerksomhet, og denne tilstanden vil holdes opp mot kritikk av Svenkerud-dommen som har fremgått av de mest sentralt teoretiske verkene om ekspropriasjonserstatning.

1.3 Fremstillingen videre

Kapittel 2 vies til en kort forklaring av de grunnleggende prinsippene for utmåling av ekspropriasjonserstatning. Her vil også forholdet mellom de forskjellige verdsettelsesprinsippene i ekspropriasjonsretten behandles kort. I kapittel 3 redegjøres det for hensynene og begrunnelsene bak bruksverdiprinsippet i orvl. § 6. Hensynene og begrunnelsene belyses for å gi innsikt i hvorfor reglene er utformet som de er, for å bedre kunne forstå hvorfor rettsutviklingen finner sted og for å kunne følge vurderingene av rettsutviklingen som foretas i oppgaven.

Orvl. § 6 og bruksverdiprinsippet behandles i kapittel 4, med særlig vekt på påregnelighetsvurderingen. Dette er inngangsbilletten for å få en bedre forståelse av problemstillingen rundt det objektive eierbegrepet etter Svenkerud-dommen. Kapitlet vil imidlertid ikke inneholde en uttømmende redegjørelse av påregnelighetsvurderingen, ettersom temaet er stort nok til å dekke en hel oppgave alene. Redegjørelsen begrenses til det som ansees nødvendig for å besvare oppgavens problemstilling.

En gjennomgang av rettstilstanden etter Svenkerud-dommen fra 1986 og de påfølgende høyesterettsdommene frem til Totenvika-dommen i 2017 foretas i kapittel 5. Tolkinger av dommene fra sentral juridisk teori behandles også her. Som nevnt innledningsvis vil denne gjennomgangen bære preg av en deskriptiv metode heller enn en empirisk metode. Dette er for å kunne gi plass til vurderinger fra og av sentral juridisk teori og andre rettskilder som et supplement til Høyesteretts avgjørelser.

Totenvika-dommen og den etterfølgende rettstilstanden behandles nærmere i kapittel 6, og redegjørelsen tar utgangspunkt i en domsanalyse. Det vil også vies noe plass til rettspolitiske vurderinger av den nåværende rettstilstanden, men henblikk til kritikk av Svenkerud-dommen og de etterfølgende dommene i sentral juridisk teori.

I kapittel 7 analyseres Vinstra-dommen, hvor overskjønnet utbetalte ekspropriasjonserstatning for eiendommens bruksverdi før Høyesterett i tillegg utbetalte erstatning etter salgsverdien. Analysen vil særlig ta for seg spørsmålet om hvordan den doble erstatningsutbetalingen kunne finne sted. Avslutningsvis oppsummeres oppgavens tema og problemstilling i kapittel 8.

2 Generelt om ekspropriasjonserstatning

I en ekspropriasjonssak er det i hovedsak to spørsmål som må besvares. Det første er om eksproprianten (den som foretar ekspropriasjonen), i lys av legalitetsprinsippet i Grunnloven¹⁴ (Grl.) § 113, har et tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for å ekspropriere eiendommen. Dersom det første spørsmålet besvares bekræftende aktualiseres det andre spørsmålet, som er hvor stor erstatningssum eksproprianten (den som får sin eiendom eller bruksrett i eiendom tvangsavstått¹⁵) skal få utbetalt som følge av ekspropriasjonen. Det første spørsmålet faller utenfor behandlingen i det videre.

Det følger av Grl. § 105 at eksproprianten har rett til «full erstatning» ved en ekspropriasjon. Retten til full erstatning innebærer at det er ekspropriantens fulle og hele økonomiske tap som skal erstattes. Grunneiers rett til full erstatning for den eksproprierede eiendommen er i tråd med utgangspunktet i norsk rett om at den som lider skade eller ulempe skal ha full erstatning for sitt økonomiske tap.¹⁶

Selv om retten til erstatning ved ekspropriasjon er lovfestet i Grunnloven, reguleres ekspropriasjonserstatningen i praksis i hovedsak av den generelle ekspropriasjonserstatningslova av 1984. Det følger av orvl. § 3 skal eieren ha vederlag når han avstår eiendommen sin. Videre følger det av orvl. § 4 skal erstatningen for den eksproprierede eiendommen fastsettes på grunnlag av salgsverdien, likevel slik at bruksverdien legges til grunn dersom denne er større enn salgsverdien.¹⁷ Bruksverdien legges likevel ikke til grunn dersom gjenervervsverdien er større enn bruksverdien. Da kommer gjenervervsprinsippet til anvendelse selv om vilkårene etter den alminnelige erstatningsbestemmelsen for gjenerverv i orvl. § 7 ikke er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen er at eksproprianten ikke skal pålegges større utgifter enn nødvendig.

Det er Høyesteretts faste og langvarige praksis at ekspropriasjonserstatningen skal utbetales etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.¹⁸ Ekspropriantens økonomiske stilling skal ikke svekkes, men erstatningen skal begrenses til det tap eksproprianten selv påføres ved tvangsavståelsen, jf. HR-2017-2338-A.¹⁹ Høyesterett viser til flere høyesterettsavgjørelser, herunder Rt-1963-1288 og Rt-1958-456, hvilket gir avgjørelsen fra 2017 større rettskildemesig vekt.

¹⁴ Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven) av 1814.

¹⁵ Ekspropriasjonserstatningslova § 2 bokstav c.

¹⁶ Se f.eks. Kjelland (2016) s. 319 pkt. 10.2, eller Hagstrøm (2015) s. 491 pkt. 12.1.3, eller Stavang (2007) s. 33 pkt. 3.1.

¹⁷ Ekspropriasjonserstatningslova § 4 jf. § 3.

¹⁸ Rt-1998-29, side 33 med henvisning til tidligere rettspraksis, senest HR-2017-333-A og HR-2017-2338-A.

¹⁹ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 25.

Altså har ekspropriaten rett til erstatning for det økonomiske tapet han påføres som følge av ekspropriasjonsinngrepet, men heller ikke mer enn det økonomiske tapet. Den eksproprieerte eiendommens økonomiske verdi skal erstattes, i tillegg til de utgifter ekspropriaten lider som følge av inngrepet, f.eks. utgiftene som oppstår i sammenheng med at han ivaretar sine rettigheter til å få sin fulle erstatning.²⁰ Ekspropriaten har ikke rett på erstatning for den affeksjonsverdien ekspropriasjonsobjektet har for han. En nærmere analyse av hva som ligger i «økonomisk tap» foranlediger oppgaven ikke.²¹ Det at alminnelige erstatningsrettslige prinsipper også gjelder i ekspropriasjonsretten innebærer videre at ekspropriaten har en ulovfestet tapsbegrensningsplikt.

²⁰ Se Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven) av 1917 § 54.

²¹ Se Stavang (2007), kapittel 2 og 3 for en nærmere analyse av hva begrepet «økonomisk tap» innebærer etter alminnelig norsk erstatningsrett.

3 Hensyn og begrunnelser

3.1 Hensyn og begrunnelser for erstatning generelt

For å kunne vurdere en rettsutvikling bør man ha en formening om hvilke begrunnelser og hensyn som ligger bak rettsområdet man undersøker. Ettersom temaet her er ekspropriasjons-erstatning som en spesiell form for erstatning, skal vi først se kort på erstatningsrettens generelle begrunnelser og hensyn før vi ser nærmere på ekspropriasjons-erstatningens spesielle begrunnelser og hensyn.

I erstatningsretten generelt er det to hovedhensyn som gjør seg gjeldende, og dette er hensynene til prevensjon og kompensasjon.²²

Prevensjonshensynet anlegger et ex ante-perspektiv, hvor målet med erstatningsbetalingen er å forhindre at skade oppstår.²³ Hensynet er forankret i et ønske om å redusere antall skadebe- tingende hendelser. Tanken er at trusselen om å måtte betale for de skadene man påfører andre vil gjøre at man tilpasser sitt handlingsmønster slik at skadene unngås.

Kompensasjonshensynet anlegger på sin side et ex post-perspektiv, hvor målet med erstat- ningen er å kompensere den skadelidende for skaden. Bak hensynet ligger et ønske om å sette skadelidte i samme stilling som om skaden eller ulempen ikke hadde inntrådt.²⁴ Kompensa- sjonshensynet, eller reparasjonshensynet som det også kalles, er forankret i rimelighets- og rettferdighetsbetraktninger.²⁵

Andre hensyn som spiller inn ved utformingen og anvendelsen av erstatningsreglene, er hen- syn til forsikringsmuligheter, fordeling av inntekt og formue mellom skadelidende og skade- volder, hensynet til å begrense administrasjonskostnader og effektivitetsbetraktninger. Etter alminnelig norsk erstatningsrett er det ikke et hensyn at skadevolder skal pålegges et onde i form av straff.²⁶ Heller ikke er det et hensyn at skadelidende skal oppnå noen fordel med er- statningen.²⁷

²² Stavang (2007), s. 26.

²³ Stavang (2007), s. 26.

²⁴ Stavang (2007), s. 26.

²⁵ Kjelland 2016, s. 51.

²⁶ Hagstrøm (2015), s. 488.

²⁷ Hagstrøm (2015), s. 488.

3.2 Hensyn og begrunnelser for ekspropriasjonerstatning spesielt

3.2.1 Prevensjon

Spørsmålet er så hvilke hensyn som gjør seg gjeldende ved spørsmål om ekspropriasjonerstatning spesielt, og hvordan de gjør seg gjeldende.

I utgangspunktet står ikke prevensjonshensynet sterkt i ekspropriasjonsretten, men det kan stilles spørsmål om utbetaling av ekspropriasjonerstatning vil føre til færre ekspropriasjoner. Et deskriptivt svar kan ikke gis da det vil kreve en empirisk sammenligning av situasjonen i Norge med og uten ekspropriasjonerstatningsregler. Svaret må derfor bero på en antagelse om hvordan staten og andre ekspropriater ville ha opptrådd dersom vi ikke hadde hatt regler om ekspropriasjonerstatning.

Siden statens midler er begrensede må bruken av midlene prioriteres slik at statens oppgaver samlet blir løst på best mulig måte. Staten vil derfor ikke ønske å bruke mer penger på ekspropriasjon enn det som er nødvendig for å anlegge veier, bygge skoler mv. Det at statens midler er begrensede kan dermed føre til at staten blir mer selektiv om hvilke eiendommer som eksproprieres, og kanskje også til at antallet eiendommer som blir gjenstand for ekspropriasjon reduseres.

I noen tilfeller vil prevensjonshensynet forsterkes av såkalte sosiale sanksjoner. Sosiale sanksjoner er nok mindre virkningsfullt mot en stat enn mot enkeltpersoner eller selskap, men også myndighetene må ta hensyn til eget omdømme internt i landet og eksternt mot verden. Slik sett kan hensynet tenkes å spille inn på ekspropriasjonerstatningsreglene, selv om den eventuelle virkningen ikke skal overdrives.

3.2.2 Kompensasjon

Kompensasjonshensynet står sentralt i ekspropriasjonsretten. Ønsket er at ekspropriatens situasjon etter inngrepet blir så lik hans situasjon før inngrepet som mulig. Det er kompensasjonshensynet som ligger bak Grl. 105 om at ekspropriaten skal ha full erstatning.

Spørsmålet er hva som skal kompenseres, eller sagt på en annen måte; hva som ligger i begrepet «full erstatning».

Isolert sett taler ordlyden i Grl. § 105 for at både økonomiske og ikke-økonomiske verdier skal erstattes, altså at ikke bare den nominelle pengeverdien av den eksproprierede eiendommen skal erstattes, men også den affeksjonsverdien eiendommen har for grunneieren. En slik tolking blir imidlertid for snever. Bestemmelsen er ikke utfyllende, og den nærmere erstatnings-

fastsettelsen fremgår først ved å tolke den alminnelige lovgivningen, forarbeidene og rettspraksis.

Det fremgår av orvl § 3 første ledd at grunneier skal ha «vederlag» for tvangsavståelsen. Ordlyden «vederlag» er vid og gir lite veiledning om hvorvidt det kun skal gis erstatning for økonomiske tap, eller om det også skal gis erstatning for affeksjonstap. I bestemmelsens forarbeider vises det til Husaas-komiteens innstilling for bestemmelsens begrunnelse,²⁸ og det fremgår klart av komitéens innstilling at kun det økonomiske tapet skal erstattes.²⁹

Synspunktet er lagt til grunn i lang og fast rettspraksis. Eksempelvis kan Rt-1976-1 (Kløfta) nevnes, hvor det fremgår at «en ekspropriert ikke skal stilles dårligere *økonomisk* ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til ekspropriaten» (min kursivering). Synspunktet er også lagt til grunn i Rt-1998-29 (Mærradalen) hvor det fremgår at prinsippet er «hevdvunnet». Den seneste i rekken av dommer som befester utgangspunktet om at ekspropriaten kun får erstattet sitt økonomiske tap, er Totenvika-dommen hvor det fremgår at «ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet...».³⁰ Totenvika-dommen vil som nevnt behandles nærmere i kapittel 6.

Konklusjonen er at ekspropriaten kun får erstattet sitt økonomiske tap. Synspunktet har sterk rettslig forankring og må anses sikker rett.

Spørsmålet er så hva erstatning for et «økonomisk» tap innebærer.

Ettersom kun det økonomiske tapet erstattes, er forutsetningen at penger alene er egnet til å gjenopprette ubalansen skapt av ekspropriasjonstiltaket. At erstatningen stilles i form av et pengebeløp er kodifisert i orl. § 22 første ledd første punktum, hvor det fremgår at vederlaget for ekspropriasjonen «skal verta sett til ein sum pengar». Bruken av penger som kompensasjonsmiddel forenkler erstatningsutbetalingene ved at erstatningsberegningene forenkles, og ved at ekspropriaten slipper å stille naturalytelser til disposisjon som erstatning.

Hvilke tapsposter som nærmere omfattes av det økonomiske tapet må avgjøres etter en tolking av loven.³¹ Det ligger i «full erstatning» i Grl. § 105 at det er den fulle verdien av ekspropriasjonsobjektet som skal erstattes. Altså er det den økonomiske situasjonen til ekspropriaten før og etter inngrepet som skal være lik, hvilket medfører at alt som innebærer et nominelt verdi-

²⁸ Ot.prp.nr.50 (1982-1983), pkt. 8. Merknader til de enkelte paragraferne i lovutkastet, Til § 3.

²⁹ NUT 1969:2, s. 151-152.

³⁰ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 25.

³¹ Jf. f.eks. Østmarka-dommen s. 142 avsnitt 2. Dommen omtales nærmere i kapittel 5.3.

minus for grunneier skal erstattes. Dette følger også av systemet i orvl. der det i § 4 gis uttrykk for at det er den største av salgs- og bruksverdien som skal erstattes. Dersom ingen av disse verdiprinsippene gir tilstrekkelig økonomisk kompensasjon, benyttes gjenanskaffelsesprinsippet i orvl. § 7. At det er eiendommens fulle økonomiske verdi som skal erstattes er også lagt til grunn i fast og langvarig rettspraksis, jf. bl.a. Totenvika-dommen.³²

Ettersom kun grunneiers økonomiske tap skal erstattes så skal affeksjonsverdien ikke erstattes. Det vil være vanskelig, om ikke umulig, for andre å verifisere den affeksjonsverdien grunneier setter på eiendommen sin, og derfor utbetales det heller ikke erstatning for affeksjonsverdien. Dersom det var ønskelig å kompensere grunneier for den eksproprierte eiendommens affeksjonsverdi kan én mulig løsning være å utbetale en standardisert erstatning for affeksjonsverdien i tillegg til salgs- eller bruksverdien. En slik løsning ville likevel ikke nødvendigvis ha kompensert grunneiere med en sterk tilknytning til eiendommen i tilstrekkelig grad med henvisning til at eiendommens fulle verdi skal erstattes. Grunnen er den affeksjonsverdien grunneier setter på eiendommen kan være høyere enn den standardiserte affeksjonsverdien. Heller ikke ville løsningen vært naturlig overfor de som ikke hadde en følelsesmessig tilknytning til eiendommen sin. Erstatning for affeksjonsverdien utbetalt som en standardstørrelse kan for noen kanskje også bli oppfattet som støtende, f.eks. i et tilfelle der en næringseiendom brukt til søppeltømming blir erstattet med samme sum som et barndomshjem. Overkompensasjon vil også være ineffektivt fra et rettsøkonomisk perspektiv. Løsningen synes å skape en mer komplisert rettstilstand uten at den løser de underliggende problemene på en påviselig bedre måte enn det en regel om erstatning kun for det økonomiske tapet gjør.

Det antas at salgsverdien i de fleste tilfeller vil gi grunneier full dekning for det økonomiske tapet³³, siden dette er måten den alminnelig forstandige eier ville verdsatt eiendommen. Likevel forekommer det at eiendommen ved salg i et åpent marked ikke ville gitt så stor økonomisk fortjeneste for eieren som inntektsstrømmen bruken av eiendommen gir. I så fall vil ikke salgsverdien kompensere for eiendommens fulle økonomiske verdi for grunneier, og bruksverdiprinsippet kommer til anvendelse, jf. orvl. § 4 første ledd. I visse tilfeller kan også gjenanskaffelsesverdien erstattes, men i utgangspunktet er dette begrenset til tilfeller der ekspropriasjonsobjektet er av særlig betydning for eieren, jf. orvl. § 7.

3.2.3 Effektivitet

Kompensasjonshensynet som omtalt over tilsier at grunneier kompenseres for sitt økonomiske tap, men likevel ikke for mer enn dette siden målet ikke er at eksproprierten skal tjene på inng-

³² HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 25.

³³ Stordrange (2000), s. 40.

repet. Fra et rettsøkonomisk perspektiv blir en ressurs utnyttet mest effektivt når den som verdsetter ressursen høyest har rådigheten over ressursen.³⁴ I ekspropriasjonsrettslig sammenheng vil dette si at samfunnet via myndighetene bør overta råderetten over eiendommen når samfunnet som helhet verdsetter eiendommen høyere enn eieren. Dersom eieren derimot ikke mottar kompensasjon for eiendommen vil ikke myndighetene ha noe insentiv til å sikre at de ikke eksproprierer for mye eiendom. Grunneier må dermed få erstatning tilsvarende eiendommens verdi. Likevel vil ressursutnyttelsen bli ineffektiv dersom grunneier mottar mer enn eiendommens verdi ved myndighetenes tvangsovertagelse. Grunnen er at den delen av erstatningssummen som overstiger det beløpet eiendommen verdsettes til heller kunne blitt brukt til å løse andre samfunnsoppgaver.

Ved gjennomføringen av tiltaket det eksproprieres til fordel for vil det påløpe utgifter både til ekspropriasjonen og til annet, f.eks. til byggingen av en bro dersom ekspropriasjonstiltaket er veibygging. Ved vurderingen av om tiltaket skal iverksettes vil det vanligvis tas utgangspunkt i en konsekvensutredning (KU) der tiltakets kostnadsrammer vil være kalkulert. I denne kalkylen vil som regel ekspropriasjonsutgiftene utgjøre en forholdsvis liten del av det totale kostnadsbildet, men ekspropriasjonsutgiftene kan likevel påvirke hvilken av de forskjellige alternativene som vedtas gjennomført.

Eksempelvis kan det tenkes at Vegvesenet velger veitrasé nr. 1 heller enn veitrasé nr. 2 som følge av at ekspropriasjonsutgiftene ved byggingen av veitrasé nr. 2 blir mye større. Dette kan også tenkes å skje på tross av at veitrasé nr. 2 samlet sett er mest tjenlig for samfunnet. Det kan f.eks. tenkes at reisetiden til de som bruker veien ved dette alternativet blir kortest. Således kan vi tenke oss at størrelsen på ekspropriasjonserstatningen påvirker hvor effektivt samfunnstiltaket oppfyller sitt formål.

Ved siden av ekspropriasjonserstatningen koster selve ekspropriasjonsprosessen penger. Administrasjonskostnadene vil først og fremst bero på utformingen av prosessreglene, men også reglene for erstatningsutmålingen vil virke inn. Dersom utregningene er enkle kreves det mindre tid og ressurser enn dersom de er vanskelige.

«Fiscal illusion»³⁵ er en type effektivitetsbetraktning som betegner en antatt vane hos styresmaktene i en stat til å ignorere kostnader som ikke reflekteres direkte i styresmaktens budsjett³⁶. I ekspropriasjonssammenheng vil vanen føre til at ekspropriasjonskostnadene som påløper private eiendomsbesittere ikke uten videre tas i betraktning av styresmaktene. Resultatet er at

³⁴ Dette følger av det såkalte Coase-teoremet, se f.eks. Eide (2008), s. 134 flg.

³⁵ Bell (2006), s. 881.

³⁶ Bell (2006), s. 881 flg.

tatet er at styresmaktene vil ekspropriere mer eiendom enn det som er tjenlig etter et samfunnsøkonomisk regnestykke der kostandene for private eiendomsbesittere også er medregnet. Løsningen på problemet med «fiscal illusion» er å tvinge styresmaktene til å internalisere kostnadene for private eiendomsbesittere ved ekspropriasjon, hvilket kan gjøres med en regel om kompensasjon for tvangsavståelsen. Etter teorien må kompensasjonen svare til de fulle kostnadene eierne pådras ved ekspropriasjonen.³⁷

3.2.4 Likhet, rettferdighet og gjengjeldelse

Som for erstatningsretten generelt kan ekspropriasjonserstatningens oppgave ansees å være å gjenopprette en urettferdig ubalanse som oppstår mellom eksproprianten og grunneier som følge av ekspropriasjonen.³⁸ Sagt på en annen måte; dersom en part påfører en annen part en ulempe, skal handlingen gjengjeldes, selv om det ikke er vanlig å anvende et gjengjeldelsesperspektiv som grunn bak ekspropriasjonserstatningsreglene.

Bak selve erstatningsutmålingen står hensynene til likhet og rettferdighet sterkt. Likhetshenynet kan formuleres som at «ofre samfunnet krever, skal bæres i fellesskap»³⁹, eller som at det blir feil å «pålegge en enkelt et særoffer når staten kan klare seg på annen måte»⁴⁰ under henvisning til at staten heller bør forøke sin formue ved å kreve inn skatt fra samfunnets medlemmer i helhet. Motsetningsvis blir det vilkårlig hvem som skal bære samfunnets kostnader.⁴¹

3.2.5 Hensynet til medmenneskelighet

Et ekspropriasjonsvedtak kan oppleves svært inngripende overfor den som blir utsatt for det. Dette gjelder spesielt i tilfeller der ekspropriaten blir tvunget til å avhende boligen sin.

Den opplevde belastningen for ekspropriaten vil for det første påvirkes av erstatningsutmålingsreglene. Det finnes ingen regler om erstatning for den belastningen ekspropriaten utsettes for ved ekspropriasjonen, utover den belastningen som er av en rent økonomisk karakter. Dette skyldes at det ikke er noen naturlig måte å fastsette kompensasjonen til et økonomisk beløp, siden belastningsgraden beror på subjektive forhold hos hver enkelte ekspropriat som er umulig å etterprøve. Det finnes eksempler på kompensasjon for tort og svie i erstatningsretten for øvrig, f.eks. voldsoffererstatningsordningen. Hvorvidt det burde finnes en slik ordning i ekspropriasjonsretten finner jeg ikke grunn til å drøfte nærmere.

³⁷ Bell (2006), s. 882.

³⁸ Stavang (2007), s. 73.

³⁹ Aall (2011), s. 287.

⁴⁰ Schjødt (1947), s. 42.

⁴¹ Bennin (2015), s. 19 jf. annenvoterende i Rt-2005-607 (Sandholmen).

For det andre kan belastningen påvirkes av ekspropriasjonsrettens prosessregler. Disse er i utgangspunktet ikke gjenstand for vurdering i det videre, men vil til en viss grad behandles under gjennomgangen av Totenvika-dommen i kapittel 6. Kort fortalt bør prosessreglene utformes på en måte som fører til minst mulig merbelastning for ekspropriaten.

3.2.6 Fordeling av inntekt og formue

Med hensynet til fordeling av inntekt og formue mener jeg ikke en fordeling av et eventuelt overskudd tiltaket det eksproprieres til fordel for gir ekspropriaten, såkalt gevinstfordeling. Gevinstfordeling er ikke et uttalt formål ved ekspropriasjon i Norge. Når det her snakkes om fordeling av inntekt og formue handler det om fordeling av goder i et samfunnsøkonomisk perspektiv.

Fordelingen av inntekt og formue er et hensyn som ikke er viet mye plass i ekspropriasjonsretten. Utgangspunktet er jo at ekspropriaten tar eiendom for å tilrettelegge for allmenntilgjengelig bruk, f.eks. i form av jernbane til allmennhetens bruk. Således er utgangspunktet at ekspropriaten ikke selv tjener noe på ekspropriasjonen. Likevel kan det stilles spørsmål til om ikke inntekten fra jernbanen som i utgangspunktet går til styresmaktene bør deles med ekspropriaten.⁴² Et annet eksempel er ved ekspropriasjon til bygging av strømmaster, ettersom strømfordeling nå er stor butikk for ekspropriaten. I tilfeller der ekspropriaten er helt avhengig av eiendommen for å kunne tjene penger synes det å skulle avspise ekspropriaten med f.eks. salgsverdien av arealet som et LNFR-område⁴³ å stride mot hensynet til full kompensasjon jf. over.

3.2.7 Forsikring

Muligheten til å stifte forsikringer spiller inn i erstatningsretten generelt, og hensynet gjør seg i hovedsak gjeldende av to grunner.

For det første vil parten som står forsikringsobjektet nærmest, og som dermed kjenner objektet best, i utgangspunktet være den som bør avgjøre hvordan risikoen skal håndteres. Risikoen kan reguleres ved å stifte forsikring om objektet. Utgangspunktet bør da være at eieren selv beslutter om forsikring skal stiftes. Løsningen er fordelaktig fra et administrativt- og fra et økonomisk perspektiv.

⁴² Forutsatt at jernbanedriften foretas av det offentlige.

⁴³ Plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd nr. 5.

Likevel er det ikke særlig praktisk å stifte forsikringer med formål om å regulere vekk ekspropriasjonsrisiko. Det vil nemlig være eksproprianten som står informasjonen om ekspropriasjon nærmest, mens den alminnelige eiendomsbesitteren ikke har noen forutsetninger for å kunne vurdere en slik ekspropriasjonsrisiko.

For det andre vil muligheten til å pulverisere tapet være et hensyn som kan spille inn ved erstatningsvurderingen på generelt grunnlag. I ekspropriasjonstilfeller vil eksproprianten som regel stå nærmere en mulighet til å spre kostnadene ved ekspropriasjon enn ekspropriaten. Dette er fordi staten eller en annen offentlig myndighet som har tilgang på skattepenger kan pulverisere tapet på alle de som betaler inn skatt og som antas å nyte godt av ekspropriasjonsformålet. Dermed synes det mer rimelig å belaste staten enn den grunneier som tilfeldigvis får sin eiendom ekspropriet.

I alt vil ekspropriasjonsforsikringer ikke være praktisk, og derfor bør heller ikke forsikringshensynet spille inn ved reguleringen av ekspropriasjonserstatningen.

3.2.8 Målet med bruksverdien i et verdsettelsesfaglig perspektiv

I verdsettelsesfaget er «bruksverdi» synonymt med «investeringsverdien»⁴⁴. Det er beskrevet for investeringsverdien at den ikke måles ut ifra noen hendelse, som ved et salg ved vurderingen av salgsverdi⁴⁵. Det er ingen hendelse som kan teste vurderingen av investeringsverdien. Investeringsverdien er ulik for hver eneste potensielle eier, og er best vurdert av hver enkelte aktuelle- eller potensielle eier. Verdsettelsesmetoden er dermed best egnet til å rådgi en aktuell eller potensiell eier. Vurderingsnormen blir hvorvidt eiendommen bør beholdes eller selges. Dersom investeringsverdien er større enn salgsverdien bør den beholdes, mens den motsetningsvis bør selges⁴⁶.

⁴⁴ Bærug (2017), s. 133.

⁴⁵ Bærug (2017), s. 133.

⁴⁶ Bærug (2017), s. 133.

4 Bruksverdien

4.1 Lovens ordlyd

For å formidle hvordan rettstilstanden vedrørende bruksverdi prinsippet har blitt påvirket av den senere tidens rettspraksis vil jeg i det følgende først gjennomgå hvordan man fastsetter bruksverdien til en eiendom. Bruksverdi prinsippet er som nevnt lovfestet i ekspropriasjonserstatningslova § 6. Bestemmelsen lyder som følger:

«Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eiendomen ved slik pårekeleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eiendomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekeleg etter første punktum.

Føresegnene i § 5 tredje og fjerde stykke gjeld tilsvarande.»

Bruksverdi prinsippet går altså ut på at erstatning skal stilles for den inntektsstrømmen som genereres ved bruk av eiendommen.

Utgangspunktet er at bruksverdierstatningen utbetales som en engangssum, jf. orl. § 22 første ledd første punktum. Likevel kan det føres unntak dersom ekspropriasjonen er midlertidig slik at eiendommen skal tilbakeføres ekspropriaten på et senere tidspunkt, jf. orl. § 22 første ledd annet punktum.

Det følger av en naturlig språklig forståelse av orvl. § 6 første ledd første punktum at verdi-fastsettelsen skal ta utgangspunkt i den avkastningen eiendommen gir ved den påregnelige utnyttelse som det er reelt grunnlag for på stedet. Bestemmelsen gir altså retningslinjer for hvilken bruk som skal legges til grunn ved beregningen av avkastningen, som igjen gir grunnlaget for erstatningsutmålingen. Det følger likevel ikke av bestemmelsens ordlyd hvordan utmålingen skal skje, men bestemmelsens forarbeider gir veiledning.⁴⁷

4.2 Beregningen av bruksverdierstatning

Ifølge forarbeidene er det tre størrelser som må være kjent for at bruksverdien skal kunne regnes ut:⁴⁸

1: Den årlige eller periodiske nettoinnbetalingen.

⁴⁷ Ot.prp.nr.50 (1982-1983), pkt. 8. Merknader til de enkelte paragrafene i lovutkastet, pkt. 3.

⁴⁸ Ot.prp.nr.50 (1982-1983), pkt. 8. Merknader til de enkelte paragrafene i lovutkastet, pkt. 3, avsn. 3.

2: Kapitaliseringsrentefoten.

3: Hvor mange år nettoinnbetalingen vil vare.

Bruksverdien fremkommer «ved å kapitalisere en årlig eller periodisk nettoinnbetaling (avkastning) til den eiendom som avstås ved ekspropriasjon»⁴⁹. Bruksverdien defineres vanligvis som «den kapitaliserte verdi av en eiendoms netto avkastning over et visst antall år. Verdien fremkommer ved å diskontere (d.v.s. regne om til nåverdi) fremtidige beregnede årlige nettoavkastninger og så summere disse»⁵⁰. Selve utregningene fremgår heller ikke av forarbeidene. Likevel er beskrivelsene helt overensstemmende med beskrivelsen av diskontering etter alminnelig finansiell teori⁵¹, hvilket tilsier at det endelige regnestykket skal settes opp på den samme måten.

4.2.1 Begrunnelser for å diskontere

I alminnelighet kan det anføres tre hovedbegrunnelser for å diskontere en avkastning til nåverdi⁵², og alle tre bygger på at nåverdien av penger er større enn verdien av de samme pengene i fremtiden.

Den første begrunnelsen er tidskostnaden av penger. Penger mottatt nå kan reinvesteres i andre inntektsgivende prosjekter. Dersom summen betales ut til ekspropriaten uavkortet vil han få en større sum enn «full erstatning» all den tid det anses påregnelig for ekspropriaten å reinvestere erstatningssummen. En uavkortet erstatning ville ført til at ekspropriaten samlet sett ville ha sittet igjen med større verdier enn de verdiene bruken av eiendommen ville gitt han dersom ekspropriasjonen tenkes borte.

Den andre begrunnelsen er den generelle prisstigningen, eller inflasjonskostnaden. Penger utbetalt nå vil gi en sterkere kjøpekraft enn de samme pengene utbetalt på et senere tidspunkt. Derfor bør erstatningssummen ikke bare speile pengenes nominelle verdi, men også den reelle verdien og dette kan gjøres ved å justere kapitaliseringsrentefoten.

Den tredje begrunnelsen er risikoen ved at penger som skal mottas på et senere tidspunkt ikke blir utbetalt, f.eks. fordi utbetaleren på et senere tidspunkt ikke lenger er betalingsdyktig eller -villig. Dette er et hensyn som i stor grad ikke gjør seg gjeldende ved ekspropriasjonerstatningsutbetalinger da det i hovedsak er kommuner eller staten som foretar ekspropriasjoner og som dermed står for erstatningsutbetalingene. Ved private ekspropriasjoner, jf. f.eks. Lov om

⁴⁹ NOU 1981:5, s. 250.

⁵⁰ NOU 1981:5, s. 21.

⁵¹ Bøhren (2016), s. 107 flg.

⁵² Bøhren (2016), s. 107 flg.

vegar av 1963 (vegl.) § 50, kan dette stille seg noe annerledes hvilket bør speiles i kapitaliseringsrentefoten.

Følgelig neddiskonteres summen til en nåverdi. Dette er vanlig ikke bare i ekspropriasjonerstatningstilfeller, men i alle tilfeller der tapt fremtidig inntekt skal erstattes, f.eks. ved personskadeerstatning for tapt arbeidsinntekt i fremtiden.

4.2.2 Den årlige eller periodiske nettoinnbetalingen

Uttrykket «nettoinnbetalingen» må forstås som den avkastningen eiendommen gir, hvilket er den verdiøkningen eiendommens bruk medfører for eieren etter at utgiftene ved bruken er trukket fra.

I ekspropriasjonsrettslig sammenheng er det vanlig å regne på den avkastningen eiendommen gir i løpet av ett år.

4.2.3 Kapitaliseringsrentefot

For å kunne neddiskontere beløpet til en nåverdi må man ha en kapitaliseringsrentefot. Rente-foten vil være beskrivende for hvilken avkastning det ansees påregnelig at en reinvestering av erstatningssummen vil gi per år.

Hvilken rentefot som skal benyttes fremgår verken av bestemmelsens ordlyd eller forarbeidene, og må vurderes konkret i hver sak. Likevel opereres det i norsk rett med en standardrentefot som et utgangspunkt for beregningen. At det skal benyttes en slik standard fremgår av Høyesteretts praksis og renten har tidligere ligget på 5 %.⁵³ I år 2014 ble standardrenten justert ned til 4 %.⁵⁴ Dersom det skal velges en annen rentefot enn denne må det være «opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering».⁵⁵

Rentens størrelse og utbetalingssummen er inverse størrelser, hvilket vil si at jo lavere rentesatsen er, des høyere blir erstatningsutbetalingen. Justeringen som fant sted i 2014 hvor den alminnelige rentesatsen ble sunket fra 5 % til 4 % medførte altså at de alminnelige erstatningsutbetalingene ved ekspropriasjonerstatning økte.

4.2.4 Hvor mange år nettoinnbetalingen vil vare

Hvor lenge det er påregnelig at bruken vedvarer varierer fra sak til sak.

⁵³ Rt-1993-1524 (Ølberg).

⁵⁴ Rt-2014-1203.

⁵⁵ Rt-1994-557 (Flåmyra), og Rt-1997-428 (Torsæterkampen).

Dersom det ikke finnes andre påregnelige bruksmåter for eiendommen er utgangspunktet at bruken må antas å kunne fortsettes tidsuavgrenset. Dette følger av Svenkerud-dommen hvor Høyesterett kun finner grunn til å avgrense bruken tidsmessig i tilfeller der ekspropriaten har forutsetninger for en mer lønnsom drift enn andre ville hatt.⁵⁶ Dette underbygges videre ved at Høyesterett senere i dommen påpeker at det ikke var feil av lagmannsretten ved utmålingen av bruksverdiestatningen å ikke ta hensyn til aktuelle eieres alder og gjenværende driftstid.⁵⁷ Lagmannsretten hadde nemlig ikke begrenset bruksverdiestatningen til det tidsrom den aktuelle eier hadde igjen å drive eiendommen.

At bruksverdien ikke skal begrenses i tid tilsies også av Grl. § 105, jf. ordlyden «full erstatning». At det er eiendommens fulle verdi som skal erstattes kan vanskelig forenes med en erstatning satt etter avkastningen eiendommen gir over en tidsavgrenset periode med tanke på at eiendommen er et varig verdiobjekt.

Det samme gjelder rettferdighetsbetraktninger. Når verdiobjektet gir en tidsuavgrenset avkastning fremstår det urimelig at erstatningen skal begrenses til bruk i en tidsavgrenset periode. I så fall vil eieren alene, i den grad eiendommens verdi ikke erstattes fullt ut, belastes samfunnet som helhet sitt behov for eiendommen for all tid etter den tiden han får erstatning for.

Unntak fra utgangspunktet om at bruken er evigvarende kan tenkes, f.eks. i tilfeller der eieren har hatt en bruk av en art som nødvendigvis må være avgrenset i tid, f.eks. fordi ressursene på eiendommen som bruken beror på er begrenset. I et slikt tilfelle må det legges til grunn at bruken i tid varer frem til ressursene er oppbrukt, før det må gjøres et separat regnestykke for den bruken som er påregnelig fra dette tidspunktet og videre i en tidsuavgrenset periode. Deretter må de to summene summeres. Motsetningsvis ender man med et regnestykke der eieren ikke får erstatning for eiendommens fulle verdi.

4.2.5 Regnestykket for diskontering

Med henblikk til det som er sagt over om at forarbeidene legger opp til en diskontering i tråd med alminnelig finansiell teori kan følgende regnestykke anvendes når den påregnelige bruken er tidsuavgrenset⁵⁸:

$$NV = X \cdot \left[\frac{1}{(1+r)} + \frac{1}{(1+r)^2} + \frac{1}{(1+r)^3} + \dots + \frac{1}{(1+r)^T} \right]$$

⁵⁶ Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 1359.

⁵⁷ Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 1360.

⁵⁸ Bøhren (2016), s. 123 til 127.

Her er «NV» nåverdien, som er den summen som skal utbetales til ekspropriaten. «X» er brukens årlige avkastning, mens «r» er kapitaliseringsrentefoten. Formelen over gir nåverdien dersom det årlige innskuddet gir en avkastning på r rente i året, og disse pengene reinvesteres.

Formelen kan forenkles til:

$$NV = X \cdot \left[\frac{(1+r)^T - 1}{r \cdot (1+r)^T} \right]$$

Som igjen kan forenkles til:

$$NV = X \cdot \frac{1}{r}$$

Ved å kjøre en enkel kontroll ser vi at en kapitaliseringsrente på 5 % vil gi en erstatningssum på 20 ganger størrelsen av eiendommens årlige avkastning, mens en kapitaliseringsrente på 4 % vil gi en erstatningssum på 25 ganger denne størrelsen.

Eksempelvis vil en gård med en årlig avkastning på NOK 1 million ha en samlet bruksverdi på NOK 25 millioner dersom kapitaliseringsrentefoten er 4 % og den påregnelige bruken er tidsavgrenset.

4.3 Grunlaget for utmålingen

Det som behandles i ordlyden orvl. § 6 er hvilken bruk som skal legges til grunn ved utregningen av erstatningssummen.

4.3.1 Påregnelig bruk

Det følger av bestemmelsen at det er en «påreknelig utnyttning som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden» som skal legges til grunn.

Med «bruk» menes det at eiendommen blir utnyttet til en form for virksomhet.

At en bruk er «påregnelig» betyr at bruken rent faktisk er mulig å gjennomføre på eiendommen. Hvilken bruk som er påregnelig må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. I tillegg ligger det i «påregnelig» et krav om at bruken er sannsynlig, og det er her tale om alminnelig sannsynlighetsovervekt.

For at den påregnelige bruken skal bli en faktor ved vurderingen av hvilken ekspropriasjonserstatning som skal utbetales må den påregnelige bruken være av en slik karakter at den må antas å føre til et økonomisk overskudd for ekspropriaten. Altså en form for næringsvirksom-

het. I tillegg må dette økonomiske overskuddet være høyere⁵⁹ for ekspropriaten enn salgsverdien av eiendommen etter orvl. § 5, jf. § 4.

Den bruken som kan påvises å være påregnelig blir altså avgjørende for vurderingen om hvilket økonomisk tap ekspropriaten lider som følge av ekspropriasjonen, og dermed også for hvilken erstatning han får utbetalt.

Vurderingen av hvilken bruk som er påregnelig har en faktisk side og en rettslig side.

4.3.2 Rettslig påregnelighet

Hva gjelder brukens rettslige side må det være lov å bruke eiendommen på den måten ekspropriaten ønsker. Ved forberedelsen frem mot lovvedtaket fant Justis- og politidepartementet fant det ikke nødvendig å innta i bestemmelsen at bruken måtte være «lovlig» da dette uansett måtte følge av kravet om at det må være «reelt grunnlag for» bruken.⁶⁰

Hvorvidt bruken er lovlig beror i det enkelte tilfellet på om bruken er tillatt etter formell lov og forskrifter og på hvorvidt ekspropriaten har, eller det er sannsynlig at ekspropriaten får, konsesjon for bruken dersom at den påberopte bruken er konsesjonspliktig.⁶¹ Det mest praktiske er at bruken av eiendommen må være tillatt etter gjeldende reguleringsplaner på stedet. Dette er en naturlig følge av at reguleringsplanen setter rammene for den faktiske bruken som tillates på eiendommen, jf. pbl. § 1-6 annet ledd.

Det kan også tenkes at bruken reguleres av privatrettslige disposisjoner, som f.eks. negative servitutter eller leieavtaler, i hvilket tilfelle den påberopte bruken ikke må stride mot disse.⁶²

4.3.3 Faktisk påregnelighet

Hva gjelder den faktiske siden må bruken gjennomførbare rent praktisk. Hvorvidt bruken er gjennomførbar i praksis beror på om det reelt sett er mulig å drive den form for bruk ekspropriaten påberoper seg på eiendommen, og på om bruken er økonomisk regningssvarende.

Hvorvidt det reelt sett er mulig å gjennomføre den bruken ekspropriaten påberoper seg må bl.a. vurderes ut fra eiendommens geografiske, biologiske, og tekniske forutsetninger.

⁵⁹ Ekspropriasjonerstatningslova. § 5 første ledd annet punktum.

⁶⁰ Ot.prp.nr.50 (1982-1983), s. 58.

⁶¹ Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 353.

⁶² Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 353.

Hvorvidt bruken er økonomisk regningsvarende beror på om inntektene som følger av bruken er større enn utgiftene. Det vil ikke utbetales noen bruksverdierstatning dersom utgiftene er større enn inntektene, i hvilket tilfelle erstatningen må utbetales på bakgrunn av eiendommens salgsverdi, eventuelt gjenanskaffelsesverdi. Videre vil erstatningssummen påvirkes av hvor lenge det er påregnelig at bruken vedvarer, og når det er påregnelig at brukens overskudd tilkommer ekspropriaten.

4.3.4 Videreføring av den aktuelle bruken

Den bruken som foregår på eiendommen på det tidspunktet eiendommen blir ekspropriert kan alltid legges til grunn for erstatningsutmålingen. I dette ligger det ikke at det i alle tilfeller kan legges til grunn at den aktuelle bruken vil fortsette evig. Dette må vurderes konkret i hver sak. Dersom den aktuelle bruken beror på en ressurs på eiendommen som er begrenset i omfang, vil den aktuelle bruken bare kunne legges til grunn frem til det er påregnelig at bruken må erstattes med en annen type bruk.

Hvilken bruk som er påregnelig på en eiendom har vært gjenstand for vurdering i flere dommer Høyesterett har avsagt. Den retningsgivende dommen har vært Rt-1986-1354 (Svenkerud) som har blitt fulgt opp av Rt-1992-217 (Ulvåkjølen) og Rt-1999-138 (Østmarka). Også dommene Rt-2008-195 (Regionsfelt Østlandet) og Rt-2011-1683 (Kløvtveit) har blitt brukt som tolkingsfaktorer for hvordan påregnelighetsvurderingen skal foretas.

4.3.5 Bruksendringstilfeller

Etter eldre lovgivning skulle verdien utelukkende bygge på den aktuelle bruk, men etter någjeldende lov kan en bruksendring også legges til grunn så fremt den endrede bruken er påregnelig. Hvorvidt bruksendringen er påregnelig må vurderes konkret. Påregnelighetsvurderingen vil altså påvirke størrelsen på den ekspropriasjonserstatningen ekspropriaten har rett til. Videre følger det av sammenhengen mellom orvl. §§ 6 og 4 at påregnelighetsvurderingen også vil påvirke hvorvidt salgs- eller bruksverdien skal legges til grunn.

Verken ordlyden i orvl. § 6 eller forarbeidene til loven gir retningslinjer for hvilke tilfeller som skal klassifiseres som bruksendringstilfeller. Høyesterett har heller ikke uttalt seg om dette og det har heller ikke Stordrange og Lyngholt.

Utgangspunktet må være at bruken i etterkant av ekspropriasjonen forutsettes å bli endret i forhold til hva den var i forkant av ekspropriasjonen. Hvor omfattende omleggingen må være er likevel usikkert.

Wang Andersen antyder at hun mener at en omlegging av bruk som forutsetter at ekspropriaten får innvilget konsesjon eller omregulering av eiendommen må anses å være en bruksendring⁶³. Jeg finner ikke standpunktet tvilsomt.

Videre legger hun til grunn at også mindre dramatiske endringer kan måtte ansees bruksendringer. Hun fremholder at dersom avkastningen under en økonomisk bruk blir høyere eller lavere som følge av omgjøringen, så må omgjøringen anses å være en bruksendring⁶⁴. Jeg finner ingen argumenter mot dette standpunktet selv om det ikke er helt presist nyansert. Hvor små faktiske endringer som leder til endringer i avkastningen trekker hun ikke opp. Eksempelvis kan det tenkes at det i en sak må anses påregnelig at en bonde går til innkjøp av en ny traktor som vil effektivisere driften, og dermed føre til en marginalt høyere avkastning. Skal driftsendringen som ligger i å gå fra en gammel til en ny traktor så anses en bruksendring? Også andre grensetilfeller kan tenkes.

Grensedragningen blir sentral dersom det skulle være slik at det må legges til grunn forskjellige eierbegrep i bruksendringstilfellene enn de tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Dette spørsmålet behandles nærmere ved gjennomgangen av Totenvika-dommen.

4.4 Særlige spørsmål om den påregnelige bruken

Det er flere interessante juridiske spørsmål som dukker opp i sammenheng med bruksverdi-prinsippet.

Ett spørsmål er hvilken kapitaliseringsrentefot som skal benyttes i hvert tilfelle. Dette skal opp til behandling for Høyesterett våren 2018, etter Lagmannsrettsdommen LB-2016-157669 som omhandler ekspropriasjon av en næringsseiendom i sammenheng med jernbaneutbygging. Spørsmålet skal som nevnt innledningsvis ikke behandles i dybden her.

Et annet, og mye omdiskutert spørsmål i både juridisk praksis og teori, er *hvem* bruken må være påregnelig for. Spørsmålet kan videre deles opp, slik at det spørres hvem bruken må være påregnelig for i tilfeller der den aktuelle bruken forutsettes videreført, og i tilfellene der det forutsettes å skulle skje en endring i bruken – bruksendringstilfellene.

Spørsmålet om hvem bruken må være påregnelig for har vært gjenstand for behandling i en rekke saker for Høyesterett over mange år. Blant dommene kan nevnes Svenkerud-dommen fra 1986, Ulvåkjølddommen fra 1992, Østmarka-dommen fra 1998, dommen Regionsfelt Øst-

⁶³ Stavang (2015), s. 374 og 375.

⁶⁴ Stavang (2015), s. 375.

landet fra 2008 og Kløvtveit-dommen fra 2011. Dette var også det sentrale spørsmålet i dommen Totenvika fra 2017.

5 Rettstilstanden frem til Totenvika-dommen

5.1 Innledning

I dette kapitlet redegjøres det for rettstilstanden slik den var frem til Totenvika-dommen. Særlig tre sentrale avgjørelser skal gjennomgås; Svenkerud-dommen, Ulvåkjølen-dommen og Ørsta-dommen.

5.2 Svenkerud-dommen

Svenkerud-dommen dreide seg om stripeavståelse fra flere eiendommer der lagmannsretten hadde tilkjent erstatning basert på bruksverdien. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at det var eiendommen som var vurderingsobjektet i påregnelighetsvurderingen og at forhold knyttet til eieren normalt ikke var en del av vurderingen. Standpunktet til lagmannsretten var altså at eierbegrepet var objektivt og ikke subjektivt.

Spørsmålet som stod for Høyesterett var om lagmannsrettens rettsanvendelse var feilaktig. Høyesterett kom til at det ikke var tilfellet. Høyesterett sluttet seg til lagmannsrettens beskrivelse av bruksverdiprinsippet, hvoretter lagmannsretten la til grunn at «bruksverdibegrepet i lovens § 6 i utgangspunktet er objektivt, - det er den påregnelige utnyttelse av eiendommen det der gis anvisning på, og denne er normalt uavhengig av hvem som er eier».

Høyesterett sluttet seg også til lagmannsretten da den uttalte at «en aktuell eier [har] muligheter for en mer lønnsom drift enn andre ville ha, skal også denne høyere «subjektive bruksverdi» erstattes, men i så fall naturligvis tidsbegrenset til denne eiers egen antatte driftstid».

Høyesterett vurderte deretter bruksverdien etter orvl. § 6 slik at den var «definert rent objektivt» og at «det i utgangspunktet er eiendommens (...) verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet».⁶⁵ Høyesterett presiserte så at orvl. § 4 ikke kan forstås slik at den innfører et subjektivt eierbegrep.

Slik jeg tolker Høyesterett er utgangspunktet at det er eiendommen som inntektsgivende aktivum som skal erstattes. Deretter fremgår det av dommen at Høyesterett tar avstand fra en rettstilstand der kun bruksverdien for eieren på ekspropriasjonstidspunktet legges til grunn for utmålingen.

Høyesterett gir indirekte uttrykk for at det gjelder et generelt objektivt eierbegrep etter orvl. § 6, der det i utgangspunktet skal sees bort fra alle subjektive forhold hos ekspropriaten. Slik

⁶⁵ Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 1360, avsn. 1.

har dommen også blitt forstått i ettertid.⁶⁶ Det synes at Høyesterett holder det «rent objektive» og det «rent subjektive» strengt fra hverandre, og at det er eiendommens «rent objektive» bruksverdi som skal erstattes.

Det som domstolen tar stilling til er hvorvidt det skal sees bort fra ekspropriaten alder og gjenværende levetid. Likevel beveger Høyesteretts tolking av bestemmelsen seg svært nære en helt generell formulering om hvilket eierbegrep, objektivt eller subjektivt, som skal legges til grunn. Det kan vanskelig leses ut av dommen at andre subjektive forhold enn de domstolen direkte tar stilling til skal vurderes på en annen måte. Likevel fatter Høyesterett seg ikke i absolutt klarhet.

Dommen kan tolkes som at Høyesterett oppstiller et unntak til det objektive eierbegrepet hvoretter eiers særskilte forutsetninger for å nyttiggjøre seg av eiendommen kan legges til grunn ved erstatningsutmålingen etter bruksverdi prinsippet, dersom disse forutsetningene vil lede til en høyere avkastning enn vanlig. Anvendelse av et slikt unntak må i så fall begrenses i tid til den resterende tiden ekspropriaten kunne tatt eiendommen i bruk. Som følge av dette unntakets eksistens må det være klart at det etter dommen i hvert fall ikke gjelder et uavkortet objektivt eierbegrep.

Høyesterett konkluderte med at det ikke var en rettsanvendelsesfeil at lagmannsretten ikke hadde tatt hensyn til ekspropriatens alder og gjenværende driftstid, og lagmannsrettens avgjørelse ble således stående.

Svenkerud-dommen gjaldt ekspropriasjonserstatning i en situasjon der det var påregnelig at den aktuelle bruken ville bli videreført. Høyesterett tok ikke stilling til hvordan dette skulle vurderes i tilfeller der det var påregnelig med bruksendring. Det har vært omdiskutert i juridisk teori hvorvidt utgangspunktet med et objektivt eierbegrep også må gjelde i bruksendringstilfeller, eller om det i slike tilfeller bør gjelde et subjektivt eierbegrep.⁶⁷ Stordrange og Lyngholt fremholder at selv om saken kun gjaldt fortsettelse av den aktuelle bruken, er «premissene så generelt utformet at de også synes å dekke spørsmålet om bruksverdibegrepet (...) ved (...) bruksendringer».

⁶⁶ Stordrange (2000), s. 158.

⁶⁷ Stordrange (2000), s. 159.

5.3 Ulvåkjølen-dommen

En annen avgjørelse hvor eierbegrepet ble vurdert, er Ulvåkjølen-dommen. Ulvåkjølen-dommen omhandlet et tilfelle der det hadde blitt fattet vedtak om fredning av bl.a. skog i våtmarksområder ved opprettelse av naturreservater etter naturvernloven av 1970..⁶⁸

Spørsmålet for Høyesterett var hvilken erstatning skogeier hadde rett på etter fredningsvedtaket. Det var enighet mellom partene at bruksverdien etter orvl. § 6 kom til anvendelse. Spørsmålet var hvordan bestemmelsen skulle forstås.

I domspremissene ble det vist til Svenkerud-dommen for forståelsen av bruksverdi prinsippet, og Høyesterett fremholdt at ved «påregnelighetsvurderingen må det i det alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk.»

Videre forstår Høyesterett Svenkerud-dommen dit at «vederlagsloven § 4 bygger på at en som er i eierposisjon, vil utnytte eiendommen på den måten den alminnelige, forstandige skogeier vil gjøre det.»

Det må altså foretas en hypotetisk vurdering av hvordan en normalt fungerende eier ville ha brukt eiendommen. Dommen må forstås slik at det ikke er den personen som er i eierposisjon selv som er utgangspunktet for vurderingen, men en «alminnelig, forstandig skogeier». Altså tar dommen utgangspunkt i at eierbegrepet er objektivt. Dette er en videreføring, presisering og generalisering av standpunktet Høyesterett tok i Svenkerud-dommen. Ordbruken i Ulvåkjøl-dommen vedrørende det objektive eierbegrepet fremstår noe mildere enn det gjorde i Svenkerud-dommen, da premissene i Ulvåkjølen ikke omtaler noe «rent objektivt» eller et «rent subjektivt» eierbegrep på samme måten som Svenkerud-dommen gjorde. Likevel synes det ikke å ha vært et mål for domstolen å endre standpunktet etter Svenkerud-dommen. Dommen avgjør ikke endelig hvilke objektive eller subjektive momenter som kan medtas i påregnelighetsvurderingen.

Ulvåkjølen-dommen omhandler på samme måte som Svenkerud-dommen et tilfelle der den aktuelle bruken ble forutsatt videreført. Følgelig gir heller ikke denne dommen svar på om det objektive utgangspunktet også skal gjelde i bruksendringstilfeller.

5.4 Østmarka-dommen

Østmarka-dommen omhandlet et tilfelle der Oslo kommune ikke fikk erstatning etter naturvernloven av 1970 § 20 jf. § 8 hvoretter erstatning skal fastsettes i samsvar med ekspropria-

⁶⁸ Lov om naturvern av 1970 (naturvernloven, nå opphevet).

sjonserstatningslova. Spørsmålet i saken dreide seg ikke om erstatningsutmålingen slik som i de to foregående dommene, men til hvorvidt vilkårene for ekspropriasjonerstatning forelå. Spørsmålet berodde på om ekspropriaten, her kommunen, led et økonomisk tap som følge av fredningen.

Ettersom kommunen allerede hadde fattet et fredningsvedtak for området, kom overskjønnet til at statens fredning ikke ville ha noen økonomiske konsekvenser for kommunen. Dermed var ikke vilkåret om økonomisk tap oppfylt og det skulle ikke utbetales noen erstatning for fredningsvedtaket.

Høyesterett var ikke enig i dette og mente at kommunen måtte sidestilles med en privat eier. Om eierbegrepet viste Høyesterett i sine premisser til både Ulvåkjølen- og Svenkerud-dommen og fremholdt at «vederlagslovens bruksverdibegrep må forstås som i det vesentlige en objektiv størrelse».

Domstolens formulering syntes også her å være noe mildere enn i Svenkerud-dommen, men uten at grensene for vurderingen blir presist trukket opp. Selv om dommen ikke trekker opp eierbegrepets rammer presist må dommen anses en ytterligere stadfesting av standpunktene tatt i de to foregående dommene som nevnt over.

5.5 Oppsummert

Etter Svenkerud-dommen var utgangspunktet at det gjaldt et objektiv eierbegrep. Likevel er det etter dommene Ulvåkjølen og Østmarka ikke åpenbart at visse subjektive momenter ikke skal kunne spille en rolle ved erstatningsutmålingen.

I Svenkerud-dommen omtales bruksverdibegrepet som at det i «i utgangspunktet» er objektivt. Dette kan forstås på to måter. Det første er som en hovedregel, i hvilket tilfelle subjektive betraktninger om eieren kan tas i betraktning i et unntakstilfelle. En slik systematikk er velkjent i rettsvitenskapen.

Det andre alternativet er å anse uttrykket «i utgangspunktet» som kun et utgangspunkt for vurderingen, altså at vurderingen først skal foretas fra et objektivt perspektiv, før det så tillates å gjøre korreksjoner i vurderingen basert på visse subjektive momenter. I et slikt perspektiv gjør ikke Ulvåkjølen- og Østmarka-dommene noen tilpasning av det eierbegrepet Svenkerud-dommen etablerer, selv om det er vanskeligere å forene perspektivet med bruken av uttrykkene «rent objektivt» og «rent subjektivt» i Svenkerud. For meg synes ordlyden «rent» nemlig å trekke i retning av at det overhodet ikke skal sees hen til subjektive momenter i vurderingen. Likevel kan ordbruken som nevnt ikke tas til inntekt for en så streng forståelse ettersom også Svenkerud-dommen tillater unntak fra utgangspunktet.

Uavhengig av hvordan det objektive eierbegrepet må forstås i tilfeller der den aktuelle bruken forutsettes videreført, sier dommene ingenting om hvorvidt det gjelder et subjektivt- eller objektivt eierbegrep i bruksendringstilfellene. Dette kommer først på spissen i Totenvikadommen.

5.6 Kritikkk av Svenkerud

Høyesterett har blitt kritisert for konklusjonen i Svenkerud-dommen fra flere hold. Noe av denne kritikken stammer fra Stordrange og Lyngholt.⁶⁹ De fremhever i kommentarutgaven til Ekspropriasjonserstatningloven for det første at dersom det legges til grunn et objektivt eierbegrep så blir bruksverdiprinsippet for likt salgsverdiprinsippet. Poenget er at salgsverdien vil speile hva eiendommen er verdt for andre, altså en objektiv vurdering hvor det ikke tas hensyn til ekspropriasjonens egen verdsettelse av eiendommen. Dersom eiendommens verdsettelse etter bruksverdiprinsippet skjer med utgangspunkt i et objektivt eierbegrep så vil den endelige erstatningsutmålingen være for lik salgsverdien. Dette mener Stordrange og Lyngholt at strider mot hensikten med å ha to forskjellige prinsipper, nemlig å erstatte bruksverdien der den er større for ekspropriaten enn den er for andre.

En annen kritikk går på det at Høyesterett i dommen tolker uttrykket «for eigaren» i orvl. § 4 dit at uttrykket er ment å ta avstand for forhandlingsmaksimen. Forhandlingsmaksimen er den situasjon at en kjøper er villig til å betale mer enn markedsprisen for eiendommen basert på et særlig ønske eller behov. Stordrange og Lyngholt påpeker at det ikke finnes rettskildemessig dekning for en slik forståelse av uttrykket.⁷⁰ Wang Andersen påpeker at begrepet «eigaren» er definert i orvl. §2(d) som «den som eignedom vart oreigna ifrå».⁷¹ Definisjonen tilsier at utgangspunktet må tas i eieren personlig, og ikke i en objektivisert eier. Høyesterett legger altså til grunn noen tolkinger som i beste fall fremstår som tvilsomme.

En tredje kritikk fra Stordrange og Lyngholt er at det blir feil når Høyesterett gir uttrykk for at forståelsen av § 4 støttes av den samme rent objektive formuleringen i lovens § 5. Poenget er som nevnt i den første kritikken at de to bestemmelsene tar sikte på to forskjellige verddivurderinger.

Videre viser Stordrange og Lyngholt til at ordlyden i forarbeidene tilsier at det skal legges til grunn et subjektivt eierbegrep.⁷² Forarbeidene benytter ordet «ekspropriaten» hvilket tilsier at

⁶⁹ Stordrange (2000), s. 157 flg.

⁷⁰ Stordrange (2000), s. 159.

⁷¹ Stavang (2015), s. 363.

⁷² Stordrange (2000), s. 160.

meningen var å legge til grunn en subjektiv norm der ekspropriatens egne bruk står i fokus.⁷³ Det blir også påpekt at Husaas-kommiteen fremholdt at normen var subjektiv ettersom utvalget også omtaler «ekspropriaten».⁷⁴ Det påpekes videre at Husaas-instillingen tar til orde for en unntaksvis objektivisering i de tilfeller der brukeren drifter på en mindre enn normalt innbringende måte. Dette tilsier at normen i utgangspunktet er subjektivt. Samlet mener Stordrange og Lyngholt at forarbeidene tar til orde for et subjektivt eierbegrep.

Deretter fører Stordrange og Lyngholt et argument for at Høyesteretts bruk av ordet «skog-eier» i Ulvåkjølen-dommen må tolkes slik at det tas utgangspunkt i et subjektivt eierbegrep.⁷⁵ Wang Andersen er skeptisk til denne tolkingen og mener at Stordrange og Lyngholt trekker Høyesteretts argumentasjon for langt.⁷⁶ Poenget er at saken omhandlet en skogeier hvor det var naturlig for Høyesterett å ta utgangspunkt i den konkrete saken heller enn å ordlegge seg på en generell måte.

Stordrange og Lyngholt foreslår i sin kritikk av Svenkerud-dommen at objektiviseringen av eierbegrepet «begrenses til de tilfeller der man er innenfor den bruksmåte som vedkommende ekspropriat sannsynligvis ville ha utnyttet eiendommen til». De påpeker at en slik forståelse av Svenkerud vil være forenlig med forarbeidene. Som det skal vises senere synes det at Høyesterett var enige i dette i Totenvika-dommen selv om de ikke viser til Stordrange og Lyngholts argumentasjon i domspremissene.

Wang Andersen foretar en nærmere analyse av rettsanvendelsen til Høyesterett i Svenkerud-dommen.⁷⁷ En del av kritikken er berettiget. Hun konkluderer som Stordrange og Lyngholt med at verken ordlyden i ekspropriasjonserstatningslova eller forarbeidene tilsier at det skal legges til grunn ett objektivt eierbegrep.⁷⁸

Wang Andersen peker også til visse reelle hensyn Høyesterett muligens tar i betraktning i dommen.⁷⁹ Kort fortalt er dette hensyn til likebehandling av ekspropriater i forskjellige aldre⁸⁰, og hensynet til fremtidige generasjoner⁸¹. Hun konkluderer med at dommen er «et godt eksempel på en avgjørelse hvor underliggende reelle hensyn har blitt tillagt stor vekt på be-

⁷³ Ot.prp. nr. 50 (1982-83), s. 58.

⁷⁴ NUT 1969:2, s. 113-114 og s. 153.

⁷⁵ Stordrange (2000), s. 160.

⁷⁶ Stordrange (2000), s. 376 og 378.

⁷⁷ Stavang (2015), s. 361 flg.

⁷⁸ Stavang (2015), s. 364.

⁷⁹ Stavang (2015), s. 367 flg.

⁸⁰ Stavang (2015), s. 367.

⁸¹ Stavang (2015), s. 368.

kostning av lovens ordlyd og forarbeider». Dersom disse hensynene har vært bærende for dommen har domstolen i så fall sett bort ifra, eller oversett, de reelle hensyn som Stordrange og Lyngholt peker på, nemlig at ved et objektivt verdibegrep så vil salgs- og bruksverdiprinsippene i det minste bli til dels overlappende og til det meste helt overlappende.

6 Totenvika-dommen

6.1 Sakens faktum og konklusjon

I dette kapittelet skal jeg drøfte Totenvika-dommen som kom i år 2017. I dommen gikk Høyesterett igjennom hvordan bruksverdiprinsippet skal forstås og kom med nye betraktninger om hvem bruken bak avkastningen knytter seg til.

Totenvika-dommen omhandlet et tilfelle der Statens vegvesen foretok stripeekspropriasjoner for utvidelse av en fylkesvei, og etablering av gang- og sykkelvei langs veien. Saken stod mellom fylkeskommunen og flere av grunneierne som måtte avstå deler av eiendommene sine.

Halvparten av ekspropriatene hadde ikke drevet jordbruksvirksomhet på eiendommene, men leide ut jorden. Av de ti partene som hadde drevet jordbruksvirksomhet var det tre som drev spesialisert produksjon av grønnsaker. Likevel kom overskjønnet til at samtlige eiere skulle ha erstatning for jordbruksvirksomhet, og da en spesielt effektiv form for jordbruk. Overskjønnet begrunnet sitt syn med resultatet i Svenkerud-dommen og de etterfølgende avgjørelsene, hvor det var eiendommen og ikke brukeren som skulle ligge til grunn for verdivurderingen i henhold til orvl. § 6.

Fylkeskommunen anførte at det var ekspropriatenes individuelle tap som skulle erstattes, og at det var feil av overskjønnet å bygge utelukkende på eiendommens egenskaper ved påregnelighetsvurderingen. Derfor anket fylkeskommunen overskjønnetts avgjørelse til Høyesterett. Det ble av fylkeskommunen anført at ved å ikke korrigere for de individuelle forholdene hadde grunneierne fått erstatning for arbeidsinntekt de ikke hadde hatt, og erstatning for redusert utnyttelse av driftsutstyr de ikke eide.⁸² Høyesterett kom til at overskjønnetts avgjørelse måtte oppheves.

6.2 Sakens prinsipielle spørsmål

Spørsmålet i Totenvika-saken var hvordan bruksverdigbegrepet skulle forstås, og spesielt om eierbegrepet etter orvl. § 6 var subjektivt eller objektivt i bruksendringstilfellene.⁸³

Høyesterett presiserte at spørsmålet dreide seg om et bruksendringstilfelle, og altså ikke et tilfelle der den aktuelle bruken ble forutsatt videreført. Slik sett skilte saken seg fra Svenkerud-dommen og de etterfølgende dommene Ulvåkjølen og Østmarka, som dreide seg om vide-

⁸² HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 12.

⁸³ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 26.

reført bruk. Totenvika-dommen omhandlet således et typetilfelle der Høyesterett ikke tidligere hadde tatt stilling til hvordan eierbegrepet skulle forstås.

6.3 Regelen Høyesterett skisserer

Slik jeg forstår Høyesterett i Totenvika-dommen skal det ved påregnelighetsvurderingen etter orvl. § 6 foretas en hypotetisk vurdering av den bruken ekspropriaten selv mest sannsynlig hadde hatt på eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.⁸⁴ Høyesterett konkluderer altså med at eierbegrepet er subjektivt i bruksendringstilfellene.

Det er et krav om alminnelig sannsynlighetsovervekt for at bruksendringen ville blitt gjennomført av ekspropriaten, og det er ikke tilstrekkelig at bruksendringen var mulig for han.⁸⁵ Ved vurderingen skal det tas utgangspunkt i den bruken grunneieren har av eiendommen på ekspropriasjonstidspunktet. Det at Høyesterett formulerer dette som et «utgangspunkt» forstår jeg slik at den aktuelle bruken vil måtte legges til grunn også for den videre bruken dersom det ikke kan sannsynliggjøres at grunneier ville gjennomført bruksendringen. Ved vurderingen av om det er sannsynlig med en bruksendring skal det både sees hen til utviklingen av driften på eiendommen spesielt, og til utviklingen av driften i landbruksnæringen generelt.

Høyesterett kommer i dommen inn på noen momenter som kan spille inn på påregnelighetsvurderingen. Momentene Høyesterett viser til kan kategoriseres som forhold ved eieren selv og andre forhold som er egnet til å påvirke eieren. Under disse hovedkategoriene knytter momentene seg enten til eierens vilje eller til eierens evne til å foreta bruksendringene.

6.3.1 Forhold ved eieren selv

Det første forholdet ved eieren selv, som er egnet til å belyse hans vilje til å endre bruken på eiendommen, er eierens historiske drift av eiendommen. Den aktuelle bruken på ekspropriasjonstidspunktet vil ikke bare være et moment i vurderingen, men utgangspunktet for vurderingen, slik at dersom en bruksendring ikke kan sannsynliggjøres skal den aktuelle bruken på ekspropriasjonstidspunktet legges til grunn for avkastningen også i fremtiden. At dette er utgangspunktet fremgår av dommens avsnitt 49 annet punktum: «Det naturlige utgangspunktet vil være ekspropriatens aktuelle bruks av arealet». Jeg tolker Høyesteretts utsagn om at «forhold knyttet til driften av den individuelle landbrukseiendommen (...) vil her spille inn»⁸⁶ slik at også tidligere bruksendringer vil kunne innvirke på vurderingen. Jeg tolker også dette slik at den eventuelle hyppigheten av bruksendringer vil kunne være et moment i vurderingen,

⁸⁴ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 48.

⁸⁵ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 55 og 56.

⁸⁶ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 49.

dersom grunneier har foretatt flere bruksendringer. Hvis eieren tidligere har vært aktiv med å omstille driften mot mer innbringende bruk kan det tilsi at han vil være det også i fremtiden.

Et annet moment som Høyesterett trekker frem, er eierens daglige arbeid. Hvis eieren ikke bruker eiendommen selv kan det argumenteres for at han ikke vil være like tilbøyelig til å igangsette bruksendringer som dersom han selv bruker eiendommen. Dette kan stille seg annerledes dersom driften hovedsakelig er motivert av eiendommens avkastning og eieren tar en mer passiv rolle hva gjelder selve driften – altså der eieren har en rolle som en ren investor. Igjen må hver sak vurderes konkret og individuelt. Det avgjørende er i alle tilfeller at det er den «avkastning ekspropriaten selv faktisk ville hatt dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd» som skal erstattes.⁸⁷ Det er altså det faktiske økonomiske tapet som skal erstattes, konkret vurdert.

Et tredje moment knytter seg til det tilgjengelige driftsapparatet på eiendommen. Momentet kan kategoriseres under grunneiers vilje til bruksendring. Grunnen er at det i alminnelighet vil kreve mer av hans vilje for å gjennomføre store tilpasninger av driftsapparatet enn dersom kun små tilpasninger kreves. Eierens finansielle muligheter til å tilpasse driftsapparatet må derimot kategoriseres under grunneiers evne til å foreta bruksendringene.

Hva gjelder eierens personlige evne til å gjennomføre bruksendringen, virker Høyesterett mindre åpen for å se på de konkrete og individuelle forholdene. Selv om Høyesterett i Totenvika-dommen påpeker at partene ikke har prosedert på «rent personlige forhold»⁸⁸, mener de at «[i]nnenfor rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering. Her vil spørsmålet være hvordan «en alminnelig og forstandig» grunneier ville ha utnyttet eiendommen».⁸⁹ Den parafraserte delen av setningen er en tilpasning av en setning fra Ulvåkjølen-dommen, som spiller videre på det objektive eierbegrepet som ble etablert i Svenkerud-dommen.⁹⁰ I Svenkerud-dommen var meningen å ikke begrense brukstiden til grunneiers gjenværende levetid basert på hans alder og helse. Det har vært vanlig å forstå Ulvåkjølen- og Svenkerud-dommene slik at personlige egenskaper hos grunneier i utgangspunktet ikke skal innvirke på vurderingen. Når Høyesterett så i Totenvika-dommen benytter seg av det samme begrepet forstår jeg Høyesterett dit at personlige evner fremdeles i utgangspunktet ikke skal spille inn på påregnelighetsvurderingen. Høyesterett er videre sparsommelig med å forklare hvilke elementer av grunneiers person som skal tas med- og hvilke som skal utelates

⁸⁷ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 33, hvor Høyesterett oppsummerer sin forståelse av Ot.prp.nr.50 (1982-1983).

⁸⁸ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 26.

⁸⁹ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 50.

⁹⁰ Rt-1992-217 (Ulvåkjølen).

fra vurderingen. Det er derimot åpenbart at eierens personlige egenskaper rent faktisk vil spille inn på sannsynligheten for at han legger om bruken til en mer avkastningseffektiv virksomhet.

Slik jeg leser Høyesterett må det sees bort fra den aktuelle eierens personlige evne til å tilegne seg f.eks. den arbeidskraften og kunnskapen som er nødvendig for bruksendringen, i og med at det er den alminnelige forstandige grunneieren som skal legges til grunn.⁹¹ Eksempelvis skal det ikke tale til ekspropriatens ugunst at han har et rennommé som en dårlig arbeidsgiver blant gårdsarbeidere i lokalområdet, eller at han ikke har fysisk eller mental kapasitet til selv å tilregne seg selv den påkrevde kunnskapen eller driftsmidler som bruksendringen krever. Spørsmålet her blir heller om kunnskapen, de sosiale ferdighetene og de fysiske evnene for å gjennomføre de påberope bruksendringene objektivt sett er mulig å oppdrive.

Dersom Svenkerud-dommen legges til grunn skal eierens personlige egenskaper kun innvirke på påregnelighetsvurderingen dersom egenskapene er positive for driften. I så fall skal den positive effekten ikke spille inn på avkastning lengre frem i tid enn til hans gjenværende brukstid.⁹² I og med at det ikke tas avstand fra dette i Totenvika-dommen forstår jeg Høyesterett i Totenvika-dommen slik at dette fremdeles er gjeldende rett.

6.3.1.1 Er utelatelse av de «rent personlige forhold» ved påregnelighetsvurderingen en god regel?

Det kan føres argumenter både for og mot at de rent personlige forholdene skal innvirke på påregnelighetsvurderingen.

Først og fremst strider det mot likebehandlingshensynet at en person som er mindre egnet til å omlegge til mer effektiv bruk skal gis erstatning på linje med en person som er bedre egnet til å drive effektivt. Grunnen er at en person som er bedre egnet til å drive effektivt vil kunne ha et større økonomisk tap enn den som er mindre egnet til å drive effektivt, dersom ekspropriasjonen tenkes borte. Det større tapet bør fra et likhetsperspektiv alltid erstattes med en høyere sum enn det lavere. Likevel vil en udugelig grunneier få utbetalt den samme erstatningssummen som en alminnelige forstandig grunneier med en regel om at det skal sees bort ifra de rent personlige forholdene. Dette vil også kunne spille inn på rettferdighetsfølelsen hos den grunneieren som er bedre egnet til å drifte eiendommen til økonomisk avkastning.

⁹¹ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 50.

⁹² Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 1360, avsn. 2.

Videre fører avgrensningen mot personlige forhold til at det vil utbetales mer enn eierens økonomiske tap i et tilfelle der eieren er mindre egnet til å drifte gården til økonomisk avkastning enn den alminnelig forstandige grunneieren. Følgelig vil eieren få utbetalt mer enn sitt økonomiske tap, hvilket isolert sett strider mot hensynet til effektiv bruk av samfunnets midler.

Argumentene over tilsier at de rent personlige forholdene ikke skal utelates fra påregnelighetsvurderingen.

Et argument som taler for å opprettholde Høyesteretts avgrensning mot personlige forhold, er at det bidrar til å fordele inntekter og utgifter fra de som er ressurssterke til de som er mindre ressurssterke. Grunnen er at de mindre avkastningseffektive ekspropriatene vil få utbetalt erstatningssummer som om de er alminnelig dyktige grunneiere. Rettferdighetshensyn taler således for avgrensningen. Likevel er ikke argumentet så vektig ettersom andre mekanismer og lovregler er bedre egnet til å jevne ut inntekts- og formuesforskjeller mellom borgerne. Eksempelvis kan nevnes alders- og uførepensjonsordninger som finansieres av skattesystemet. En annen ting er at ekspropriasjon i hovedsak er et forhold mellom grunneier og myndighetene, og ikke borgerne imellom.

Fra et medmenneskelig synspunkt er det problematisk først å ta eiendommen til grunneier ved tvang, for deretter å utsette vedkommende for en prosess der det utgreies om hvor dårlig han er i arbeidet sitt, nemlig å drifte eiendommen. I ytterste konsekvens kan det tenkes at ekspropriater generelt kan bli redde for å stå på sin rett til full erstatning av redsel for at en allerede belastende prosess skal bli enda mer belastende.⁹³ Medmenneskelige hensyn tilsier at det i utgangspunktet sees bort fra de rent personlige forholdene til ekspropriaten ved påregnelighetsvurderingen.

Skjønns sakene vil bli retts teknisk enklere dersom skjønnsretten ikke må vurdere hva slags person ekspropriaten er, eksempelvis påstander om at grunneier er under gjennomsnittet dyktig i ekspropriasjonsobjektets bruk. Domstolene er ikke spesielt godt egnet for å vurdere dette på egenhånd, og dermed vil bevisinnhenting som kreves for å underbygge slike påstander kunne bli omfattende og kostnadskrevende. Det samme gjelder bevisføringen for retten som fort vil måtte bestå av vitnesbyrd om grunneiers person. Videre kan bevisvurderingen bli vanskelig for skjønnsrettens del. Altså er det retts teknisk enklere å legge til grunn det som anses påregnelig for en alminnelig forstandig grunneier, mens det heller gjøres tilpasninger av dette utgangspunktet hvis det kan føres bevis for at grunneier er spesielt dyktig. Hensynet til å

⁹³ Jf. Grunnloven § 105.

ikke belaste ekspropriaten med utredninger om hans person vil ikke være en faktor hvis påstanden er at han er over gjennomsnittlig dyktig i arbeidet, da det er mest nærliggende at han selv står bak slike påstander.

Hva som er dyrest av å betale ut større erstatningssummer til mindre enn gjennomsnittlig dyktige ekspropriater enn nødvendig, eller at bevisinnhenting, -føring, og -vurdering blir mer omfattende i en skjønns sak er usikkert. Uansett blir vekten av hensynet til effektiv bruk av samfunnets midler som nevnt over mindre ved at skjønns sakene må antas å bli dyrere ved mer grundig behandling av påregnelighetsvurderingen. Det er da hensynene til likebehandling og medmenneskelighet som bør få størst vekt. Det at likebehandlingshensynet kun knytter seg til momenter i påregnelighetsvurderingen, mens hensynet til medmenneskelighet går direkte på belastningen av ekspropriaten som person taler for at hensynet til medmenneskelighet bør veie tyngre. Min vurdering er at utelatelse av de rent personlige forhold fra påregnelighetsvurderingen er en god regel.

6.3.2 Forhold omkring eieren

Det fremgår av Totenvika-dommen at også andre forhold kan spille inn i påregnelighetsvurderingen. Disse forholdene knytter seg ikke til grunneieren selv, men er forhold som er egnet til å påvirke beslutningene til grunneier.

Det skal ifølge Totenvika-dommen tas hensyn til den bruken av jorden «som er mest vanlig på stedet».⁹⁴ Andre grunneieres bruk av sine egne eiendommer vil kunne påvirke ekspropriaten til å ville endre bruken på sin eiendom. Det vil i første omgang være naturlig å sammenligne bruken med den bruk andre besittere av tilsvarende eiendommer driver med i området. Momentet kan kategoriseres under forhold omkring eieren som påvirker hans vilje til å omlegge til mer avkastningseffektiv bruk.

Likevel kan ikke den bruken som er mest vanlig på stedet ukritisk legges til grunn for at grunneiers avkastning skal øke som følge av en bruksendring. Dersom flere grunneiere endrer bruken på eiendommene sine for å kunne få en høyere avkastning, kan det hende at markedsføretsetningene svikter som følge av konkurransen grunneierne imellom, noe Høyesterett bemerker i Totenvika-dommen. Høyesterett fremhever at «en omlegging til samme produksjonsmønster på et stort antall eiendommer i neste omgang vil kunne undergrave markedsføretsetningene for de avkastningsberegningene som erstatningsutmålingen bygger på».⁹⁵ Hvorvidt et marked er mettet eller ikke, må vurderes konkret i og med at det er ekspropriatens

⁹⁴ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 55 om et utsagn fra Fylkeskommunen som Høyesterett slutter seg til.

⁹⁵ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 58.

«egen sannsynlige fremtidige bruks av eiendommen» som er utgangspunktet for vurderingen.⁹⁶

Høyesterett påpeker at også «utviklingen i landbruksnæringen generelt» vil kunne spille inn, hvilket jeg forstår slik at sammenligningsgrunnlaget ikke nødvendigvis er stedsmessig avgrenset.⁹⁷ Følgelig kan det trekkes veksel også på drift i landbruksnæringen i landet for øvrig. Det synes heller ikke å foreligge hensyn som tilsier at man ikke skal kunne se hen til drift utenfor Norge. Forutsetningen er at forholdene ved sammenligningseiendommene er slik at det blir naturlig å bruke dem som sammenligningsgrunnlag til grunneiers egen eiendom, hvilket må vurdere konkret i hver sak.

Høyesterett uttaler seg i Totenvika-dommen kun direkte om sammenligningseiendommer i landbruksnæringen. Dette er naturlig all den tid saken handlet om ekspropriasjon av landbrukseiendommer. Likevel finner jeg ingen hensyn som tilsier at dette ikke skal kunne generaliseres til også å gjelde ved andre typer bruk.

6.3.3 Generaliseringer

Utgangspunktet er ifølge Høyesterett at vurderingene skal gjøres «konkret og individuelt»⁹⁸ og «på grunnlag av ekspropriasjonens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen»⁹⁹. Likevel åpner Høyesterett for at det kan foretas generaliseringer i vurderingen.

Høyesterett viser til at det finnes «omfattende statistikk og normtall som gir et godt grunnlag for standardiserte og forenklete beregninger»¹⁰⁰ av forskjellige typer jordbruk. Fra et retts teknisk perspektiv vil slike generaliseringer forenkle påregnelighetsvurderingene.

Selv om vurderingen skal skje konkret og individuelt fremholder Høyesterett at det kan foretas forenklinger i vurderingene ut fra vurderingene av andre eiendommer i tilnærmet samme situasjon.¹⁰¹ Dette kan f.eks. være der to liknende eiendommer skal eksproprieres. Forutsetningen må bli at eierne av de to eiendommene som sammenlignes har noenlunde tilsvarende utgangspunkter for å kunne gjennomføre bruksendringene, og at eiendommene selv er noenlunde like. Det samme må gjelde driftsmiddelsituasjonen på eiendommene.

⁹⁶ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 48.

⁹⁷ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 49.

⁹⁸ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 41.

⁹⁹ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 48.

¹⁰⁰ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 50.

¹⁰¹ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 58.

Høyesterett utelukker ikke at det «også vil kunne være grunnlag for å objektivisere bruksverdiregninger basert på sannsynlig fremtidig utleie av landbruksjord».¹⁰² Denne setningen forstår jeg slik at dersom det er sannsynlig at ekspropriaten ville ha leid ut eiendommen må det foretas en objektiv vurdering av hvilken bruk leietakeren mest sannsynlig ville ha hatt på eiendommen. Dette fremstår naturlig all den tid det ikke vil finnes noe informasjon om den konkrete leietakeren i bruksendringstilfellene, altså i tilfeller der eiendommen i tiden før ekspropriasjonen ikke har vært utleid. Hvorvidt bruksendringen kan sannsynliggjøres i slike tilfeller må bero på andre faktorer enn forhold ved leietakeren.

Et problem med generaliseringer er at påregnelighetsvurderingene blir mindre konkrete og individuelle. For å unngå at vurderingene i for stor grad knyttes til objektive faktorer bør generaliseringer derfor bare benyttes som utgangspunkter for vurderingene, hvor det så gjøres tilpasninger av utgangspunktene basert på grunneierens og hans eiendoms konkrete og individuelle forhold. I tillegg bør bruken av standardiserte og forenklede beregninger begrenses til bruk i situasjoner hvor typen jordbruk allerede er bestemt. Dette vil bidra til at kompensasjonshensyn i større grad blir ivaretatt ved at eieren ikke får lavere kompensasjon enn det økonomiske tapet han faktisk blir pådratt ved ekspropriasjonen. I tillegg vil løsningen være fordelaktig fra et samfunnsøkonomisk perspektiv ved at grunneieren heller ikke vil få utbetalt mer enn den faktiske verdien av eiendommen.

6.4 Endring eller utfylling?

Dommene Svenkerud, Østmarka og Ulvåkjølen omhandlet tilfeller der den aktuelle bruken skulle videreføres, og omhandlet altså ikke bruksendringstilfeller slik Totenvika-dommen gjorde. Fra Svenkerud-dommen og frem til Totenvika-dommen har det dermed ikke vært avklart hvilket eierbegrep som gjelder i bruksendringstilfellene. Stordrange og Lyngholt fremholder at det objektive eierbegrepet ikke bør gjelde ved bruksendringstilfellene.¹⁰³

Med det overnevnte som bakteppe kan det stilles spørsmål ved om det subjektive eierbegrepet etter Totenvika-dommen kun fyller hullet i rettstilstanden etterlatt etter Svenkerud-dommen, eller om Totenvika-dommen i tillegg endrer rettstilstanden etter Svenkerud-dommen fra et objektivt til et subjektivt eierbegrep i tilfellene hvor den aktuelle bruken forutsettes videreført.

Høyesterett tar i Totenvika-dommen ikke direkte avstand fra Svenkerud-dommen, og vier ingen kommentarer til om, og eventuelt i hvilken utstrekning, eierbegrepet etter Svenkerud-dommen fortsatt skal gjelde.

¹⁰² HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 50.

¹⁰³ Stordrange (2000), s. 162.

Nils Erik Lie forstår Totenvika-dommen slik at Høyesterett med dommen har «gitt uttrykk for et endret *generelt* standpunkt til dette spørsmålet» (min kursivering) - altså spørsmålet om eierbegrepet i orvl. § 6 er objektivt eller subjektivt både i bruksendringstilfellene og i tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført.¹⁰⁴ Standpunktet blir ikke begrunnet.

I note 38 til orvl. § 6 i Rettsdata kommenterer Lie at «[d]et objektive bruksverdibegrepet som Svenkerud-dommen gir uttrykk for, har vært kritisert av Stordrange og Lyngholt på s. 157 flg., og er nå forlatt ved HR-2017-2338-A (Totenvika)». ¹⁰⁵ Dette tolker jeg som at han mener at eierbegrepet etter Totenvika-dommen også skal anvendes på tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Lie gir heller ikke her noen begrunnelse for standpunktet. I lys av alminnelige juridisk metode er den rettskildemessige vekten av kommentarene liten.

I Totenvika-dommens avsnitt 39 legger Høyesterett til grunn at Svenkerud-dommens «uttalelser om et objektivt bruksverdibegrep, må leses i lys av den særskilte problemstillingen denne delen av saken reiste – nemlig betydningen av den aktuelle eiers alder og gjenværende brukstid». Uttalelsen synes å begrense rekkevidden av Svenkerud-dommens objektive verdibegrep og kan leses på to forskjellige måter.

For det første kan utsagnet tolkes slik at det gjelder et objektivt eierbegrep innen de tilfeller der den aktuelle bruken skal fortsettes. I så fall er det nærliggende å forstå Totenvika-dommen slik at det fremdeles skal gjelde et objektivt eierbegrep i tilfeller der den aktuelle bruken forutsettes videreført.

For det andre kan utsagnet tolkes slik at det egentlig ikke gjelder et objektivt eierbegrep, men at eierbegrepet i utgangspunktet er subjektivt og at det foretas justeringer for grunneierens rent personlige forhold. Fra Høyesteretts utsagn i Totenvika-dommen alene synes denne tolkingen å være den mest nærliggende. Da vil det være mest naturlig å forstå Totenvika-dommen slik at utgangspunktet alltid har vært at eierbegrepet er subjektivt, og at Totenvika-dommen stadfester at det gjelder et subjektivt eierbegrep også i bruksendringstilfellene.

Det melder seg utfordringer med begge overnevnte tolkingsalternativer. Den første tolkingen lider av at den andre tolkingen faller mer naturlig sammen med Høyesteretts andre halvdel av utsagnet «- nemlig betydningen av den aktuelle eiers alder og gjenværende brukstid». ¹⁰⁶ Den

¹⁰⁴ Lie (2017a).

¹⁰⁵ Lie (2017b).

¹⁰⁶ HR-2017-2338-A (Svenkerud), avsn. 39.

andre tolkingen lider av dårlig sammenheng med tidligere tolkinger av Svenkerud-dommen i juridisk teori og med dommene som har kommet i etterkant av Svenkerud-dommen som stadfester at eierbegrepet er objektivt. I tillegg strider det andre tolkingsalternativet mot ordlyden til Svenkerud-dommen selv. På tross av at Høyesterett i dommen ikke uttrykkelig sier at eierbegrepet generelt er objektivt så er det nemlig likevel vanskelig å forstå Høyesteretts uttalelser¹⁰⁷ på noen annen måte. Svakheterne ved begge tolkingsalternativene gjør at utsagnet i Totenvika-dommens 39. avsnitt ikke egner seg til å danne en konklusjon.

Den generelle formuleringen i Totenvika-dommens avsnitt 48 kunne kanskje tilsi at Totenvika-dommen tar sikte på også å endre rettsstilstanden for tilfeller der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Videre synes Høyesteretts argumentasjon i avsnittet å ha like stor relevans både for begge tilfellene. Først i avsnitt 49 knytter Høyesteretts betraktninger seg til bruksendringstilfeller spesielt. Likevel drøfter Høyesterett helt fra avsnitt 28 kun bruksendringstilfeller, og dermed blir det noe kunstig å tillegge oppsummeringen i avsnitt 48 flg. generell relevans. Argumentet tilsier at Totenvika-dommen kun retter seg mot bruksendringstilfellene.

I avsnitt 26 i Totenvika-dommen formulerer Høyesterett et «hovedspørsmål» i saken; «hvordan lovens bruksverdibegrep skal forstås i *bruksendringstilfellene*» (min kursivering). Denne avgrensningen tilsier at Høyesterett kun har fylt det omdiskuterte hullet etter Svenkerud-dommen uten å ha endret rettsstilstanden. Likevel formulerer Høyesterett seg på en måte som etterlater tvil ved om det er dette de faktisk har ment med at det kun er «Et» hovedspørsmål - av da flere hovedspørsmål i saken. Høyesterett reiser likevel ingen andre spørsmål av samme viktighetsgrad for løsningen av saken hvilket tilsier at Høyesteretts konklusjon om hva rettsstilstanden er, fra avsnitt 48 til 50, kun knytter seg til bruksendringstilfellene. Støtte for en slik forståelse kan finnes i dommens avsnitt 49 hvor Høyesterett igjen knytter vurderingen til «bruksendringer» og ikke til utmåling etter bruksverdiprinsippet generelt.

Tolkingen støttes videre av avsnitt 56 hvor det fremgår av Høyesteretts gjennomgang av hvilke momenter som er relevante ved verdivurderingen at vurderingstemaet er «påståtte fremtidige *driftsomlegginger*» (min kursivering), hvilket jeg tolker som et synonym til «bruksendringer».

Konklusjonen er at Høyesteretts argumentasjon i Totenvika-dommen ikke knytter seg til eierbegrepet generelt, men kun til eierbegrepet innen bruksendringstilfellene.

¹⁰⁷ Rt-1986-1354 (Svenkerud), s. 1360, avsn. 1.

6.5 Bør regelen etter Totenvika ta over for regelen etter Svenkerud?

Spørsmålet blir så om regelen om et subjektivt eierbegrep etter Totenvika-dommen bør overta nedslagsfeltet for regelen om et objektivt eierbegrep etter Svenkerud-dommen. I en forlengelse av dette spørsmålet kan det spørres hvilken av de to reglene som best ivaretar hensynene bak ekspropriasjonerstatningsordningen.

Både ved bruk av et subjektivt og et objektivt eierbegrep under bruksverdivurderingen vil eier få kompensasjon for den eksproprierte eiendommens verdi. Følgelig vil ikke kompensasjonshensynet trekke i noen retning i og med at hensynet ikke tilsier at grunneier skal kompenseres med så høy sum som mulig.¹⁰⁸

Det må kunne antas at ekspropriasjonsutbetalingen i snitt blir større dersom det legges til grunn et objektivt heller enn et subjektivt eierbegrep fordi det da skal mindre til for at grunneieren får gjennomslag for en påstand om bruksendring. Dermed vil den preventive effekten av erstatningsutbetalingen bli større dersom det objektive eierbegrepet beholdes i tilfeller der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Prevensjonshensynet taler dermed for at begge reglene skal gjelde.

Hvis begge reglene tas i bruk for hvert sitt tilfelle vil det være vanskelig å skille mellom salgs- og bruksverdien for de tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Grunnen er at både salgs- og bruksverdien da vil ta utgangspunkt i hva eiendommen er verdt for andre enn eieren selv. Systemet i ekspropriasjonerstatningslova hvor det skilles mellom salgs- og bruksverdi tilsier derfor at det kun skal gjelde én regel.

Rettsteknisk sett er det en fordel å kun ha én regel, så de retstekniske hensyn taler for at det kun skal gjelde én regel. Sannsynligvis vil det også bli færre rettssaker om hvilke tilfeller som skal falle inn under den ene eller den andre regelen dersom det kun er én regel, hvilket vil være fordelaktig fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. De retstekniske og samfunnsøkonomiske hensyn taler for at det kun skal gjelde én regel.

Hensynene til likebehandling og rettferdighet ivaretas best ved bruk av kun én regel. I utgangspunktet bør grunneierne behandles likt, og når det ikke kan føres gode argumenter for differensiering så bør grunneierne få erstatningssummen beregnet ut ifra de samme reglene. Det samme gjelder av hensyn til fordeling av inntekt og utgifter. Det er lite som tilsier at grunneiere i det ene tilfeller skal få tildelt en større del av myndighetenes skatteinntekter enn i

¹⁰⁸ Se kapittel 3.2.2.

det andre. I tillegg vil Wang Andersens betraktninger¹⁰⁹ under fanen reelle hensyn, om likhetsbehandling av ekspropriater og hensyn til fremtidige generasjoner, også bli ivaretatt ved regelen om et subjektivt eierbegrep. Grunnen er at alder og gjenværende levetid heller ikke skal føre til trekk i diskonteringsgrunnlaget dersom eierbegrepet er subjektivt. Hensynene til likebehandling, rettferdighet, fordeling av inntekter og utgifter og hensynet til fremtidige generasjoner tilsier at det kun skal gjelde én regel.

Sannsynligvis vil det bli færre rettssaker om hvilke tilfeller som skal falle inn under den ene eller den andre regelen dersom det kun er én regel. Som nevnt over er det også grunn til å tro at det objektive eierbegrepet skaper større erstatninger for grunneier enn et subjektivt eierbegrep. Dette tilsier at grunneier i snitt vil få utbetalt mer enn sitt reelle økonomiske tap dersom regelen opprettholdes i tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført. De samfunnsøkonomiske hensynene tilsier at det kun skal gjelde én regel.

Kritikken til Stordrange og Lyngholt¹¹⁰, som går på den snodige forståelsen av uttrykket «for eigaren» jf. orvl. § 4 i Svenkerud-dommen, vil kunne legges død dersom det kun gjelder et subjektivt eierbegrep. Et objektive eierbegrep vil fremdeles stride mot forarbeidene. Det vil bli rettskildemessig sammenheng mellom ordlyd, forarbeider og rettspraksis dersom rettstilstanden er at det kun skal opereres med et subjektivt eierbegrep. Det finnes ingen rettskildemessige holdepunkter for at det skal gjelde forskjellige regler i de to tilfellene. Hensynet til en rettskildemessig holdbar løsning tilsier at det kun skal gjelde et subjektivt eierbegrep. Hensynet til rettskildemessig holdbare løsninger underbygger borgernes forutberegnelighet og må ha tung vekt.

Med unntak av prevensjonshensynet tilsier alle de andre hensynene at det kun skal gjelde én regel. Selv om prevensjonshensynet i erstatningsretten generelt veier tungt, har hensynet mindre vekt i ekspropriasjonssammenheng. Vekten kan ikke sies å overstige den samlede vekten av de øvrige hensyn, og spesielt ikke hensynet til en rettskildemessig holdbar løsning.

Konklusjonen er at regelen om et subjektivt eierbegrep etter Totenvika-dommen bør overta for regelen om et objektive eierbegrep etter Svenkerud-dommen.

¹⁰⁹ Se kapittel 5.6.

¹¹⁰ Se kapittel 5.6.

6.6 Hvilken prejudikatsvirkning har Totenvika-dommen for et tilfelle som i Østmarka-dommen?

Det kan reises spørsmål om hvilken betydning det subjektive eierbegrepet etter Totenvika-dommen ville hatt på et tilfelle som i Østmarka-dommen. Østmarka-dommens faktum legges til grunn for drøftelsen.¹¹¹

Dommen omhandlet ikke et spørsmål om erstatningsutmåling, men et spørsmål om kommunen led et økonomisk tap ved ekspropriasjonen - altså om ett av de alminnelige erstatningsvilkårene var oppfylt.

Det eksproprierede arealet var vernet på ekspropriasjonstidspunktet så grunneier hadde ingen bruk av arealet og heller ingen inntektsstrøm. En inntektsstrøm måtte eventuelt kommet etter en bruksendring, men dette anså Høyesterett som usannsynlig.¹¹² Saken omhandlet dermed et tilfelle der den aktuelle bruken ble forutsatt videreført så drøftelsen under må forutsette at eierbegrepet generelt er subjektivt.

Det avgjørende for bruksverdien er grunneierens «egen sannsynlige fremtidig bruk av eiendommen».¹¹³ Påregnelighetsvurderingen må basere seg på en sannsynlig driftsomlegging og det er ikke tilstrekkelig at en driftsomlegging er mulig.¹¹⁴ Som følge av kommunens vernevedtak og det at det ikke var sannsynlig med en driftsomlegging ville grunneier selv ikke tapt noen inntektsstrøm på eiendommen. Dermed ville bruksverdiestatning vært utelukket i Østmarka-saken hvis Totenvika-dommens subjektive eierbegrep ble lagt til grunn.

Et økonomisk tap for kommunen måtte eventuelt ha bestått av et tap av salgsverdi. Ettersom det ikke var påregnelig med noen bruksendring måtte salgsverdien ha vært basert på at arealet var et vernet område, men i dommen legges det til grunn arealet som vernet område var verdiløst. Uten noen salgs- eller bruksverdi ville arealet vært verdiløst, og kommunen ville ikke lidd noe økonomisk tap.

I Østmarka-dommen kommer Høyesterett til en annen konklusjon da de legger til grunn at de ikke kan «finne tilstrekkelig grunn til å fravike de alminnelige regler om erstatningsfastsettelse etter en *objektivt bestemt* salgs- eller bruksverdi»¹¹⁵ (min kursivering). Poenget er her at en alminnelig forstandig eier ville utnyttet eiendommen til skogbruk, og dette må sees i lys av at

¹¹¹ Se kapittel 5.4.

¹¹² Rt-1999-138 (Østmarka), s. 143, avsn. 6.

¹¹³ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 48.

¹¹⁴ HR-2017-2888-A (Totenvika), avsn. 55-56.

¹¹⁵ Rt-1999-138 (Østmarka), s. 143, avsn. 7.

kommunen hadde formell kompetanse til å endre arealet fra et verneområde til et skogbruksområde.¹¹⁶ Med utgangspunkt i et objektivt eierbegrep var det i Østmarka-dommen irrelevant hvorvidt kommunen ikke faktisk ville ha omgjort vernevedtaket, men med et subjektivt eierbegrep etter Totenvika-dommen blir det avgjørende hvorvidt man kan påvise sannsynlighetsovervekt for at verningen ville blitt hevet.

Prejudikatsvirkningen av Totenvika-dommen blir i et tilfelle som i Østmarka-dommen at kommunen ikke lider noe økonomisk tap og dermed skal kommunen ikke ha noe ekspropriasjonsersatning.

¹¹⁶ Rt-1999-138 (Østmarka), s. 142, avsn. 3.

7 Vinstra-dommen

7.1 Sakens faktum og konklusjon

I dette kapitlet skal jeg drøfte Vinstra-dommen som også kom i år 2017. Dommen er interessant fordi resultatet for grunneier etter dommen avviker fra de alminnelige resultatene ved utbetaling av ekspropriasjonserstatning.

Dommen HR-2017-333-A (Vinstra) omhandlet et tilfelle der Statens vegvesen måtte erverve et grustak i sammenheng med bygging av ny E6 mellom Frya og Vinstra. For Høyesterett var partene enige om at det var påregnelig at arealene etter en fortsatt periode med uttak av grus ville bli omregulert til næringsvirksomhet. Lagmannsretten hadde tildelt ekspropriatene en særskilt erstatningssum for tap av grusressurser og denne delen av ekspropriasjonserstatningen var ikke gjenstand tvist i Høyesterett.¹¹⁷ Partene var også enige om at arealene kunne selges som næringstomter etter endt grusuttak og at år 2030 kunne settes som et gjennomsnittlig salgstidspunkt.¹¹⁸

Spørsmålet for Høyesterett var hvilket tidspunkt som skulle være utgangspunktet for salgsverdiestatningen; ekspropriasjonstidspunktet eller det tidspunktet partene var enige om at salgene skulle skje.

Salgsverdiestatning reguleres av orvl. § 5 der første og andre ledd lyder som følgende:

«Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom² det gjeld, kvar eigedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.»

Etter å ha tolket rettskildene kom Høyesterett til at det er ekspropriasjonstidspunktet som skal ligge til grunn for salgsverdivurderingen. Siden salget lå noe frem i tid skulle erstatningssummen diskonteres etter en nærmere bestemt diskonteringsrente.

¹¹⁷ HR-2017-333.A (Vinstra), avsn. 25.

¹¹⁸ HR-2017-333-A (Vinstra), avsn. 26.

7.2 Spørsmålet Høyesterett ikke svarer på

Høyesterett tar stilling til og besvarer spørsmålene partene reiser og fra et rettskildemessig perspektiv er ikke Høyesteretts konklusjon kontroversiell. Det er derimot resultatet av dommen for grunneier. Med resultatet mener jeg ikke Høyesteretts konklusjon i Vinstra-dommen, men resultatet for grunneierne som følge av overskjønnets erstatningsfastsettelse og Høyesteretts erstatningsfastsettelse samlet. Spørsmålet er hvordan resultatet i Vinstra-dommen ble som det ble.

Resultatet er som følger; Grunneierne fikk bruksverdierstatning for uttak av grus fra eiendommene frem til år 2025. I tillegg fikk grunneierne salgsverdierstatning for tomtene som næringstomter da det ble ansett påregnelig at eiendommene ville bli omregulert til næring og at disse ville bli solgt.

Basert på resultatet kan Vinstra-dommen forstås på to måter. For det første kan den tolkes som et resultat av anvendelse av de rettskildene Høyesterett hadde for hånden på domstidspunktet. For det andre kan den tolkes som at Høyesterett har brukt sin rettsskapende kompetanse til å etablere ny ulovfestet rett. Disse to alternativene vil bli drøftet i hhv. kapittel 7.3 og 7.4.

7.3 Kan resultatet i Vinstra-dommen begrunnes med det eksisterende rettskildematerialet?

Spørsmålet er her om resultatet i Vinstra-dommen kan begrunnes med det eksisterende rettskildematerialet.

Ekspropriasjonserstatningen er regulert av ekspropriasjonserstatningslova, så loven blir et naturlig utgangspunkt for vurderingen.

Spørsmålet blir først om resultatet kan forankres i orvl. § 4. Det følger av orvl. § 4 at:

«Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarende bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarende bruk vere høgre enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte.»

Av ordlyden fremgår det at erstatning skal gis enten for eiendommens salgsverdi eller for bruksverdien som alternative størrelser. Det foreligger etter bestemmelsens ordlyd ingen unntak fra dette utgangspunktet.

Av bestemmelsens forarbeider er det heller ingenting som tilsier at erstatning kan gis både for bruks- og salgsverdien.

Hensynet bak innføringen av alternative erstatningsberegningemetoder er at grunneier ikke skal stilles økonomisk dårligere enn han var før ekspropriasjonen.¹¹⁹ Av samfunns- og rettsøkonomiske hensyn skal grunneier likevel ikke ha utbetalt mer enn eiendommens verdi, som tilsier at verdiberegningemetodene ikke er kumulative, men alternative. Erstatningsbegrensningen til eiendommens verdi fremgår også av Totenvika-dommen.¹²⁰

Ettersom den doble erstatningsutmålingen verken kan forankres i ordlyden, forarbeidene eller hensynene bak orvl. § 4 er konklusjonen at resultatet ikke kan forankres i orvl. § 4.

Spørsmålet blir så om resultatet kan forankres i orvl. § 6. Det vises til bestemmelsens ordlyd i kapittel 4.1 over. Etter ordlyden i bestemmelsens første ledd første punktum er det «avkastninga» av eiendommen som skal ligge til grunn for erstatningsutbetalingen.

Spørsmålet er om begrepet «avkastninga» kan omfatte eiendommens omsetningsverdi som ett av flere elementer.

Et aktivum kan avgi fortjeneste til eieren på to måter. Det ene er ved omsetning, og det andre er ved avkastningen. Etter en alminnelig forståelse går det altså et skille mellom på den ene siden omsetningsverdien og på den andre siden inntektsstrømmen aktivumet gir. Etter bestemmelsens ordlyd er det altså ikke mulig at eiendommens omsetningsverdi kan anses en del av eiendommens avkastning.

I bestemmelsens første ledd annet punkt fremgår det at salgsverdien av eiendommens påliggende ressurser kan erstattes etter salgsverdien. Denne delen av bestemmelsen ble tilført i 1997,¹²¹ og bakgrunnen for tilføringen var at lovgiver ikke var fornøyd med måten eiendommens ressurser hadde blitt verdsatt på i praksis.¹²² Den ulovfestede tilpasningsplikten kunne

¹¹⁹ Se f.eks. HR-2017-333-A (Vinstra), avsn. 28, eller Rt.1976.1 (Kløfta).

¹²⁰ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 25 annet punktum, med videre henvisninger.

¹²¹ Lov av 19. juni 1997 nr. 81.

¹²² Dokument 8 (1995-1996), pkt. 3.3.

nemlig føre til at uttakstidspunktet ble skjøvet langt frem i tid, som igjen kunne føre til at erstatningssummen ble svært lav etter diskonteringen.¹²³ Dermed ble regelen omgjort slik at ressursene på eiendommen kunne selges etter nåverdi.

Bestemmelsen må forstås slik at det kan gjøres unntak fra bruksverdiberegningen av en eiendom for ressursene på eiendommen slik at ressursenes verdi fastsettes etter salgsværdien. I Vinstra-dommen ble det derimot gitt bruksverdierstatning for eiendommens ressurser (grus), mens selve eiendommen ble erstattet etter salgsværdien. Det fremgår ingen holdepunkter i bestemmelsens ordlyd, opprinnelige forarbeider eller forarbeider for endringsloven i 1997 som taler for denne løsningen.

Etter en tolking av ordlyd opprinnelige og etterfølgende forarbeider, samt hensynene bak regelen i orvl. 6 er konklusjonen er at resultatet heller ikke kan forankres i orvl. § 6.

Videre blir det spørsmål om resultatet kan forankres i orvl. § 5.

Dersom bruksverdiprinsippet skal spille inn på salgsværdivurderingen etter orvl. § 5 må det være fordi at salgsværdien settes som følge av den avkastning eiendomsbruken antas å ville gi. Spørsmålet blir da om resultatet etter Vinstra-dommen kan være en konsekvens av en salgsværdivurdering der inntektsstrømmen på eiendommen er medtatt som et ledd i salgsværdiberegningen.

Etter en gjennomlesing av overskjønnets dom og Vinstra-dommen er svaret ikke åpenbart. Likevel er det mest nærliggende å forstå dommene slik at det er utbetalt erstatning både etter orvl. § 6 og etter orvl. § 5.

Det kan stilles spørsmål om en slik bruk av bruksverdiprinsippet i salgsværdivurderingen i realiteten kan ha funnet sted, selv om domstolene begrunnet resultatet med begge de to verdiprinsippene?

I så fall skulle erstatningen ha blitt utmålet etter salgsværdien av eiendommen. Vurderingen må da ta utgangspunkt i den værdien en objektivisert kjøper mest sannsynlig hadde vært villig til å betale for eiendommen, ettersom det etter salgsværdiprinsippet i orvl. § 5 er værdien for andre enn grunneier selv som skal legges til grunn.

¹²³ Stordrange (2000), s. 174.

Spørsmålet er da hva en alminnelig forstandig kjøper hadde vært villig til å betale for eiendommen.

Den alminnelige forstandige kjøperen av næringstomter er en eller annen form for eiendomsutvikler. Grunnen er at eiendommen i utgangspunktet ikke objektivt sett har verdi utover denne bruksmåten. Den alminnelige forstandige eiendomsutvikleren driver ikke med uttak av naturressurser da dette er virksomhet som i alt det vesentlige skiller seg fra eiendomsutviklingsvirksomhet. Følgelig vil verdien av eiendommen som grusuttak måtte prises lavere for en eiendomsutvikler enn for en aktør som driver med naturressursuttak som sin kjernevirksomhet. Grunnen er at beregningen en eiendomsutvikler gjør for kjøpesummen må ta til inntekt at kjøper verken besitter bruksutstyr, fagkunnskap, arbeidskraft eller de nødvendige kontaktene for å drifte grusuttaket og for å få solgt grusen. Kostnaden av å anskaffe det overnevnte måtte ha kommet til fradrag fra verdien av eiendommen som grusuttak. I tillegg vil risikoen ved å påta seg en virksomhet som i utgangspunktet faller utenfor kjøpers kjernevirksomhet måtte prises høyere enn dersom grusuttaket ble drevet av en aktør som hadde naturressursuttak som sin kjernevirksomhet. I tillegg må risikoen til om eiendommen rent faktisk vil omreguleres til næringstomter samt risikoen for en investor til å drift virksomhet som skiller seg fra kjernevirksomheten sin måtte komme til fradrag.

Ved en bruksverdiberegning etter orvl. § 6 ville utgangspunktet derimot vært verdien av eiendommen som grusuttak *for grunneier selv*, jf. Det subjektive eierbegrepet etter Totenvikadommen. Ettersom grunneier allerede har driftet eiendommen som grusuttak må det kunne legges til grunn at grunneier allerede besitter bruksutstyr, fagkunnskap, arbeidskraft og de nødvendige kontaktene for å få driftet grusuttaket og for å få solgt grusen.

Som følge av fradragspostene over vil altså bruksverdien etter orvl. § 5 som ledd i en salgsverdivurdering vil bli lavere enn etter en bruksverdi beregnet ut ifra orvl. § 6 i et tilfelle som i Vinstra-dommen.

I det overstående er det forutsatt at kjøper vil være en eiendomsutvikler. Det kan også tenkes at en aktør som hovedsakelig driver med naturressursuttak ville kjøpt eiendommen med en plan om å selge arealet som næringstomter senere. Her vil de motsatte risikobetraktningene enn de som gjør seg gjeldende for eiendomsutviklere ha redusert verdien av arealet som næringstomter for kjøper. I tillegg vil det ekstra omsetningsleddet forutsette at salgsverdien av eiendommen reduseres ytterligere.

Oppsummert synes det ikke å spille noen rolle hvorvidt en potensiell kjøper er en eiendomsutvikler eller hovedsakelig utvinner naturressurser ettersom verdien i begge tilfeller må reduseres i forhold til hva verdien ville ha vært etter en kumulativ salgs- og bruksverdiberegning.

Det fremgår ikke av Vinstra-dommen at Høyesterett har tatt stilling til de overnevnte momentene ved fastsettelsen av salgsverdien. Det er heller ikke kommentert nærmere i dommen at Høyesterett har forstått overskjønnet eller partene dit at de overnevnte momentene er medtatt i vurderingen. Det er mer nærliggende å tolke overskjønnet og Høyesterett dit at det er gitt både en bruksverdierstatning etter orvl. § 6, og deretter salgsverdi etter orvl. § 5.

Konklusjonen er at resultatet heller ikke kan forankres i orvl. § 5.

Den formelle lovgivningen er underlagt Grunnloven. Dermed kan det tenkes at andre løsninger enn den som følger av formell lovgivning må anvendes for at kravene etter grunnlovens bestemmelser skal oppfylles. Det må derfor vurderes om løsningen Høyesterett kom frem til i Vinstra-dommen kan begrunnes ut fra kravet om at grunneier skal ha «full erstatning» for sin eiendom etter Grl. § 105.

Utgangspunktet er som nevnt at ekspropriaten skal stå i den samme økonomiske posisjonen før og etter ekspropriasjonen. Han skal ikke ha noen dårligere økonomisk stilling, men han skal heller ikke tjene på inngrepet. Dersom man kommer til at begge ekspropriasjonsprinsippene skal kunne anvendes i samme sak forutsetter det at bruken av kun ett av prinsippene ville stilt ekspropriaten i en dårligere økonomisk stilling enn han var i før inngrepet.

Ordlyden i orvl. § 4 om at det enten er det ene eller det andre prinsippet som skal legges til grunn taler mot at lovgiver anser bruken av begge prinsippene nødvendige for å hindre at ekspropriaten lider tap som følge av inngrepet. Heller ikke har Grunnloven tidligere blitt tolket slik av Høyesterett at begge prinsippene må tas i bruk i samme sak for at grunnlovens krav skal bli oppfylt. Dette tilsier at Høyesterett anser bestemmelsene og systematikken i ekspropriasjonsersatningslova overensstemmende med grl. § 105.

Realiteten er at ved bruken av begge prinsippene så blir det overlapp mellom de økonomiske tapene til grunneier som erstattes. Salgsverdien er verdien andre ville betalt for eiendommen, mens bruksverdien er verdien av eiendommen for grunneier selv, og denne betales kun dersom den er større enn salgsverdien. Dersom begge verdiberegningsmetodene benyttes samtidig så vil grunneier få erstattes både verdien andre setter på eiendommen og verdien eiendommen utgjør for seg selv.

Etter salgsverdiberegningen vil et vesentlig moment ved verdsettelsen være den avkastningen bruken av eiendommen antas å ville gi. Følgelig kan det være ett bruksverdimoment i en salgsverdiberegning. Når salgsverdien erstattes ved siden av bruksverdien vil da verdien av bruken medregnes to ganger. Altså får grunneier erstatnings for mer enn sitt økonomiske tap.

Dersom salgsverdien skulle blitt erstattet i Vinstra-saken tilfellet ville grusforekomstene som omsettelige verdier vært én faktor ved fastsettelsen av salgsverdien. En annen faktor ville vært at eiendommen potensielt kunne blitt omregulert til næring i år 2030. Ettersom det er såpass mange år til eiendommen kunne vært tatt i bruk som næringseiendom, og fordi det foreligger usikkerhet om omreguleringen faktisk ville funnet sted, så ville prisen av eiendommen sannsynligvis i hovedsak måtte knyttet seg til bruk som grusuttak.

Dersom det var bruksverdien som skulle blitt erstattet ville avkastningen av grusuttak vært én faktor i bruksverdien, som ville gitt avkastning frem til grusen var uttømt. Deretter ville bruken av eiendommen som næringseiendom vært en annen faktor, men her måtte utgifter til omregulering, oppføring og drift av eiendommen kommet til fradrag fra inntektene.

Når det gis bruksverdi frem til et mulig salgstidspunkt, og deretter salgsverdi som næringseiendom, medregnes det ingen av ulempene verken salgs- eller bruksverdi som nevnt over. Resultatet er at det ikke gjøres fradrag fra utgiftsposter grunneier i realiteten ville hatt. Altså er utgangspunktet om at det er grunneiers faktiske tap som skal utgjøre grunnlaget for erstatningen¹²⁴ fraveket.

Etter dette kan løsningen ikke begrunnes ut fra et overordnet perspektiv om «full erstatning» etter Grl. § 105. Konklusjonen er dermed at resultatet i Vinstra-dommen ikke kan begrunnes med det eksisterende rettskildematerialet.

7.4 Har Høyesterett med Vinstra-dommen skapt ny ulovfestet rett?

Konklusjonen over var at det eksisterende rettskildematerialet ikke kan begrunne Vinstradommens resultat, nemlig at grunneier fikk erstatning både for bruks- og salgsverdien av eiendommen.

Det finnes likevel en alternativ måte Vinstra-dommen kan forstås på. Dommen kan nemlig leses på den måten at Høyesterett anså at salgsverdien av eiendommene som næringstomter var et element ved vurderingen av eiendommenes inntektsstrøm, jf. bruksverdierstatningen i orvl. § 6. I så fall er resultatet etter dommen ikke at grunneier har fått erstatning både for bruks- og salgsverdien, men kun for inntektsstrømmen på eiendommen hvori salgsverdien av næringstomtene blir ansett ett element ev flere.

¹²⁴ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 33 om at det er den *faktiske* avkastningen som skal erstattes.

Spørsmålet er om salgsværdien av en eiendom kan utgjøre en del av inntektsstrømmen etter orvl. § 6 første ledd første punktum.

Etter drøftelsen i kapittel 7.3 over kan ordlyden i orvl. § 6 første ledd første punktum ikke forstås slik at salgsværdien kan være en del av bruksverdien.

Et positivt svar på spørsmålet over må dermed eventuelt komme som følge av en utvidende tolking av begrepet «avkastinga». Det fremgår verken av Vinstra-dommen eller overskjønnet at meningen har vært å tolke begrepet «avkastinga» utvidende, eller på noen annen måte som divergerer fra den naturlige språklige forståelsen. Dermed vil et eventuelt positivt svar måtte ansees et konstruert ratio decidendi.

Spørsmålet er om det finnes holdepunkter for at begrepet «avkastinga» kan tolkes utvidende til også å omfatte salgsværdien som ett av flere elementer.

Ved siden av ordlyden i orvl. § 6, så taler også ordlyden i orvl. § 4 mot en slik løsning. Av bestemmelsen fremgår det klart at erstatningsutbetalingsgrunnlagene er ment å være alternative.

For det andre taler systematikken i ekspropriasjonserstatningslova for at svaret må være negativt. Det hadde ikke vært noe poeng å stille opp forskjellige erstatningsgrunnlag i hhv. orvl. §§ 5 og 6 dersom erstatningen uansett kunne vært utmålt etter salgsværdien under bestemmelsen for bruksverdien. Et positivt svar kunne kanskje blitt ansett å være kompatibelt med en forestilling om at sontringen i ekspropriasjonserstatningslova mellom salgs- og bruksverdien eksisterte av hensyn til å opplyse rettsanvenderen om hvilke momenter som skulle inngå i bruksverdiestatningen. Likevel finnes det ikke spor av en slik forståelse i ordlyden, forarbeidene, rettslig praktisering av bestemmelsene eller andre rettskilder.

For det tredje opereres det i forarbeidene med alternative utbetalingsgrunnlag, og det kan ikke skimtes noen lovgivervilje til sammenblanding av erstatningsutbetalingsgrunnlagene noe sted.

Det finnes dermed ingen holdepunkter for at begrepet «avkastinga» kan tolkes utvidende til også å omfatte salgsværdien som ett element av flere. Dermed er konklusjonen at salgsværdien av en eiendom ikke kan utgjøre en del av inntektsstrømmen etter orvl. § 6 første ledd første punktum. Høyesterett kan etter dette ikke sies å ha skapt ny rett i Vinstra-dommen i form av at salgsværdien kan anses et element av flere ved vurderingen av eiendommens inntektsstrøm. En slik fortolking av dommens resultat bygger i så fall alene på et frirettslig grunnlag.

7.5 Burde Høyesterett ha tatt stilling til resultatet for grunneier etter Vinstra-dommen?

Det at resultatet ble som det ble for grunneier i Vinstra-dommen har sin bakgrunn i det såkalte disposisjonsprinsippet, hvoretter det i sivile saker er partene selv som avgjør hvilke spørsmål domstolen skal besvare. Regelen fremgår av tvistelovens¹²⁵ (tv1.) § 11-2 første ledd som lyder:

«Retten kan bare avgjøre de krav som er reist i saken. Avgjørelsen må ligge innenfor rammen av de påstander partene har nedlagt, og retten kan bare bygge på de påstandsgrunnlag som er påberopt. Påstandsgrunnlagene er de rettsstiftende faktiske forhold en part bygger sin påstand på.»

Altså er domstolens kompetanse avgrenset av partenes krav. I Vinstra-dommen var partene enige om at både bruks- og salgsværdien skulle erstattes. Således falt det utenfor Høyesteretts kompetanse å korrigere manglene i partenes etterfølgelse av erstatningssystemet i ekspropriasjonserstatningslova.

Likevel synes det besynderlig at Høyesterett ikke tok anledningen til å rettlede partenes forståelse i et obiter dictum, spesielt ettersom Høyesterett bruker mye plass i dommen på å drøfte om den standardiserte kapitaliseringsrenten på fire prosent kan anvendes i saken på generelt grunnlag. Høyesterett kunne enkelt ha instruert skjønnsrettene om at modellen med dobbel ekspropriasjonserstatning ikke følger lovens system, og at løsningen strider mot hensynene bak reglene.

Selv om Høyesterett legger til grunn en erstatningsmodell som det etter lovens ordlyd og systematikk ikke finnes tilstrekkelig rettskildemessig grunnlag for, er det ikke grunn til å anta at Høyesterett ved dommen endret rettsstilstanden for ekspropriasjonserstatning. Grunnen er at Høyesterett selv ikke fraviker lovens system ved sin beslutning tross at de anlegger en modell som fraviker lovens system. Fravikelsen er foranlediget av den merkelige posisjonen sakens parter setter Høyesterett i ved å bringe saken inn med enighet om en løsning det ikke finnes dekning for i ekspropriasjonserstatningslova.

¹²⁵ Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 2005.

7.6 Eiendommen som evigvarende verdiobjekt

Vinstra-dommen endrer ikke utgangspunktet om at det er eiendommens tidsuavgrensede bruk som skal ligge til grunn for erstatningsutbetalingen. I vinstra-dommen ble bruksverdierstatningen begrenset i tid siden bruken kun skulle vare frem til år 2030, men grunnen var at det fra dette tidspunktet skulle være salgsverdien som gav eiendommens verdi. Følgelig endrer ikke Vinstra-dommen det at eiendommen skal anses et evigvarende verdiobjekt.

8 Avslutning og oppsummering

8.1 Vinstra-dommens betydning

Oppgavens andre problemstilling var hva forholdet mellom salgs- og bruksverdiprinsippet er i lys av Høyesteretts dom HR-333-A (Vinstra), og hvilken betydning dommen har for utmålingen av ekspropriasjonerstatning.

Det korte og greie svaret er at forholdet mellom salgs- og bruksverdiprinsippene ikke endres som en følge av Vinstra-dommen, og at dommen ikke bør ha noen betydning for utmålingen av ekspropriasjonerstatning. Grunnen er at dommen må leses i lys av disposisjonsprinsippet, jf. tvl. § 11-2 første ledd, hvoretter partene avgjør hva domstolene skal besvare. Spørsmålet for Høyesterett oppstod som en følge av at partene ikke holdt seg til ekspropriasjonerstatningssystemet slik det fremgår av ekspropriasjonerstatningslova, og spørsmålet Høyesterett besvarte ville ikke oppstått dersom partene hadde holdt seg til lovens systematikk.

Slik jeg ser det bør eksproprianten her gå egne rutiner i sømmene. Ved kun å betale ekspropriasjonerstatning enten etter bruksverdiprinsippet i orvl. § 6 eller etter salgsverdiprinsippet i orvl. § 5, kan de for fremtiden unngå resultater som i Vinstra-dommen. Dersom de i fremtiden holder seg til lovens systematikk vil ikke bare deres egne utgifter til ekspropriasjonerstatninger begrenses, men samfunnet for øvrig vil få en fordel ved at skattepengene kan brukes til å løse andre oppgaver.

På et prinsipielt plan er Vinstra-dommen lite interessant. Dette bygger jeg på en antagelse om at ekspropriasjonerstatninger også i fremtiden i utgangspunktet vil utbetales på bakgrunn av systemet i ekspropriasjonerstatningslova.

8.2 Totenvika-dommens betydning

Opgavens første problemstilling var hvordan eierbegrepet ved erstatning etter bruksverdi-prinsippet er å forstå etter Høyesteretts dom HR-2017-2338-A (Totenvika), og hvilken virkning dommen har på rettsstilstanden for ekspropriasjonserstatning.

Etter Totenvika-dommen gjelder det et subjektivt eierbegrep i bruksendringstilfellene ved bruksverdierstatning, hvilket medfører at det er ekspropriasjonens egen sannsynlige fremtidige bruk man skal finne frem til. Det skal foretas en konkret og individuell vurdering, men hvor det skal sees bort ifra grunneiers rent personlige egenskaper dersom disse er negative for den avkastningen som bruken av eiendommen gir. I tillegg kan det foretas visse justeringer av utgangspunktet om en konkret og individuell vurdering basert på standardiserte og forenklete beregninger.

Det store spørsmålet etter Totenvika-dommen er om det objektive eierbegrepet etter Svenkerud-dommen nå kan sies å være parkert og erstattet med det subjektive eierbegrepet i Svenkerud-dommen. Spørsmålet kan dessverre ikke besvares helt enkelt med et «ja», eller et «nei».

Totenvika-dommen tar kun stilling til rettsstilstanden i bruksendringstilfellene, og som nevnt tas det ikke direkte stilling til tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Måten Høyesterett formulerer begrensningen i Svenkerud-dommen kan tilsi at utgangspunktet også i disse tilfellene skal være at eierbegrepet er subjektivt.¹²⁶ Likevel gir ikke Høyesterett uttrykk for dette på en måte som gjør at det kan konkluderes endelig.

Min vurdering er at eierbegrepet også bør være subjektivt i tilfellene der den aktuelle bruken forutsettes videreført. Vurderingen bygger på hvordan Høyesterett i Totenvika-dommen stiller seg til Svenkerud-dommen, på at rettskildene for øvrig peker i den retningen¹²⁷, og på bakgrunn av retstekniske hensyn. Som Stordrange og Lyngholt påpeker: «Siste ord er neppe sagt i denne forbindelse».¹²⁸

¹²⁶ HR-2017-2338-A (Totenvika), avsn. 39.

¹²⁷ Se kritikken i Stordrange (2000), s. 157 flg., kritikken til Wang Andersen i Stavang (2015), s. 359 flg. samt gjennomgangen i HR-2017-2338-A (Totenvika) avsn. 26 flg.

¹²⁸ Stordrange (2000), s. 162.

Kilderegister

Norske lover

- 1814 Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven)
- 1917 Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)
- 1917 Lov 14. desember 1917 nr. 17 om regulering og kraftutbygging i vassdrag (vassdragsreguleringsloven)
- 1959 Lov 23. oktober 1959 om oreigning av fast eigedom (oreigningslova)
- 1970 Lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven, opphevet)
- 1984 Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningslova)
- 1997 Lov 19. juni 1997 nr. 81 om endringer i lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom og vegloven
- 1999 Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettigheter i norsk rett (menneskerettsloven)
- 2005 Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)
- 2008 Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Traktater

- 1950 Den europeiske menneskerettskonvensjon, Roma, 4. november 1950 (EMK)

Norske forarbeider

| | |
|--------------------------|--|
| NUT 1969:2 | Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon |
| NOU 1981:5 | Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom |
| Ot.prp.nr.50 (1982-1983) | Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom |

Stortingsdokumenter

| | |
|------------------------|--|
| Dokument 8 (1995-1996) | Dok.nr.8:87 (1995-1996) Forslag fra Stortingsrepresentantene Arild Hiim, Jorunn Ringstad, Anita Apelthun Sæle, Jan Simonsen og Lars Sponheim om endringer i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oereigning av fast eiendom og endring i lov av 21. juni 1963 nr. 23 veglov |
|------------------------|--|

Rettspraksis

| | |
|--------------|----------------|
| Rt-1976-1 | Kløfta |
| Rt-1986-1354 | Svenkerud |
| Rt-1992-217 | Ulvåkjølen |
| Rt-1993-1524 | Ølberg |
| Rt-1994-557 | Flåmyra |
| Rt-1997-428 | Torsæterkampen |
| Rt-1998-29 | Mærradalen |
| Rt-1999-138 | Østmarka |

| | |
|----------------|-----------------------|
| Rt-2005-607 | Sandholmen |
| Rt-2008-195 | Regionsfelt Østlandet |
| Rt-2011-1683 | Kløvtveit |
| Rt-2014-1203 | |
| HR-2017-333-A | Vinstra |
| HR-2017-2338-A | Totenvika |
| LB-2016-157669 | |

Litteratur

Artikler

- Bell (2006) Abraham Bell og Gideon Parchomovsky, *Taking Compensation Private*, 2006
- Østerhaug (2016) Christoffer André Østerhaug, *Kapitaliseringsrenten og kravet om full erstatning ved utmåling av bruksverdi-erstatning på ekspropriasjonsrettens område*, Tidsskrift for Eiendomsrett nr. 2, 2016

Bøker

- Aall (2011) Jørgen Aall, *Rettsstat og menneskerettigheter 3. utgave*, 2011
- Bærug (2017) Sølve Bærug, *Verdsetting av fast eiendom – en innføring*, 2017
- Bøhren (2016) Øyvind Bøhren og Per Ivar Gjærum, *Finans: Innføring i investering og finansiering*, 2016

- Eide (2008) Erling Eide og Endre Stavang, *Rettsøkonomi*, 2008
- Hagstrøm (2015) Viggo Hagstrøm og Are Stenvik, *Erstatningsrett*, 2015
- Hauge (2016) Katrine Broch Hauge, *Fallrettar og ekspropriasjonserstatning*, 2016
- Kjelland (2016) Morten Kjelland *Erstatningsrett – en lærebok*, 2016
- Schjødt (1947) Magne Schjødt, *Norsk ekspropriasjonsrett*, 1947
- Stavang (2007) Endre Stavang, *Erstatningsrettslig analyse*, 2007
- Stavang (2015) Endre Stavang (red.), *Ekspropriasjon 2. utgave*, 2015
- Stordrange (2000) Bjørn Stordrange og Ove Christian Lyngholt, *Ekspropriasjonserstatningsloven – kommentarutgave*, 2000
- Juridiske avhandlinger*
- Bennin (2015) Julia Ringvik Bennin, *Prisen for en stripe*, 2015
- Nettsider*
- Lie (2017a) Nils Erik Lie (2017), «*Merknad nr. 1 til orvl. § 6*, 13. desember 2017) [sitert: 20. mars 2018]
- Lie (2017b) Nils Erik Lie (2017), «*Note 38 til orvl. § 6*, 30. mars 2017) [sitert 20. mars 2018]