EKSPROPRIASJON

Endre Stavang (red.)

EKSPROPRIASJON

CAPPELEN DAMM AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2020

ISBN 978-82-02-64028-6

3. utgave, 1. versjon 2020
E-utgaven baserer seg på 3. trykte utgave, 2019

Omslagsdesign: Kristin Berg Johnsen
Sats/design: Bøk Oslo AS
Elektronisk tilrettelegging: Bøk Oslo AS

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med forlaget er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

www.cda.no
akademisk@cappelendamm.no

Innholdsoversikt

Forord til 3. utgave 31

Forord til 2. utgave 32

Forord 33

Introduksjon 35

KAPITTEL 1 Ekspropriasjonsrettslig opptakt 39
Anja Kristin Ankerud

KAPITTEL 2 Ekspropriasjonsprosessen 49
Nils Erik Lie

KAPITTEL 3 Salgsverdi med påslag som grunnlag for ekspropriasjonserstatning 119
Anna Føllesdal

KAPITTEL 4 Reguleringsplanens betydning for ekspropriasjonserstatningen 235
– særlig om veier og andre offentlige anlegg
Anja Kristin Ankerud

KAPITTEL 5 Reguleringsplaner og ekspropriasjonserstatning 319
Særlig om strøksprisprinsippet
Håvard Olsen Sterri

KAPITTEL 6 Bruksverdierstatning og tilpasningsplikten 407
– rammene for vurderingen av eiendommen og grunneier
Ingrid Wang Larsen

KAPITTEL 7 Gjenervervsprinsippet i vederlagsloven § 7 479
Anders Jahr Svalheim

KAPITTEL 8 Erstatning for ulemper fra veitrafikkanlegg som fører til vesentlige forverringer av bruksforholdene 575
– vilkårene i grannelova § 2 fjerde ledd
Johannes Alois Eriksen

KAPITTEL 9 Vederlagsloven § 9 629
– fordeler tiltaket medfører for gjenværende eiendom
Jan Erik Johansen

KAPITTEL 10 Det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp 707
-En rettslig analyse av prinsippet, med særlig fokus på dets betydning ved stripeekspropriasjon
Julia Kråkenes Bennin

KAPITTEL 11 Rettigheters vern ved ekspropriasjon 789
Om og i hvilken utstrekning tredjemannsrettigheter skal erstattes ved ekspropriasjon av fast eiendom
Henriette Lyngholt

Om bidragsyterne 875

Registre

Lover og traktater 879
Rettspraksis 885
Litteratur 899
Stikkord 911

Innhold

Forord til 3. utgave 31

Forord til 2. utgave 32

Forord 33

Introduksjon 35

KAPITTEL 1 Ekspropriasjonsrettslig opptakt 39

KAPITTEL 2 Ekspropriasjonsprosessen 49
1 Hva kapitlet handler om 49
2 Forvaltningsprosessen 50
2.1 Hvilke inngrep omfattes av oreigningsloven? 50
2.2 Kravet til ekspropriasjonshjemmel 51
2.3 Kravet til interesseovervekt 51
2.4 Hvem kan det eksproprieres til fordel for? 52
2.4.1 Oreigningsloven 52
2.4.2 Spesiallovgivningen 53
2.5 Hvem kan beslutte eller gi samtykke til ekspropriasjon? 53
2.5.1 Oreigningsloven 53
2.5.2 Spesiallovgivningen 53
2.5.3 Kompetanse til skjønnet 54
2.6 Saksbehandlingen i ekspropriasjonssaker 54
2.6.1 Hvilke saksbehandlingsregler gjelder? 54
2.6.1.1 Forholdet til forvaltningsloven 54
2.6.1.2 Forholdet til spesiallovgivningen 54
2.6.2 Ekspropriasjonssøknaden og behandlingen av den 55
2.6.2.1 Utredningsplikten 55
2.6.2.2 Forvaltningens saksbehandling 55
2.6.2.3 Minnelige ordninger 55
2.6.2.4 Konsekvenser av unnlatt varsling 56
2.6.2.5 Offentlig kunngjøring 56
2.6.2.6 Krav til samtidig begrunnelse 56
2.6.3 Vilkår for ekspropriasjonstillatelse 57

2.6.4 Sekundærekspropriasjon og innløsning ... 57
2.6.4.1 Sekundærekspropriasjon ... 57
2.6.4.2 Innløsning ... 58
2.7 Forhåndstiltredelse ... 58
2.8 Domstolsprøving av ekspropriasjonsvedtaket ... 60
2.8.1 Innsigelse mot fremme av ekspropriasjonsskjønnet ... 60
2.8.2 Prøving av forvaltningsskjønnet? ... 61
2.8.3 Prøving av gyldigheten i særskilt sak ... 61
3 Ekspropriasjonsskjønnet ... 62
3.1 Innledning ... 62
3.2 Lovgrunnlaget ... 64
3.3 Skjønnsmyndighet ... 65
3.3.1 Tingretten som skjønnsmyndighet ... 65
3.3.2 Lensmannsskjønn ... 65
3.3.3 Jordskifteretten som skjønnsmyndighet ... 66
3.4 Tingrettens og jordskifterettens sammensetning i skjønnssaker ... 66
3.4.1 Rettens leder ... 66
3.4.2 Skjønnsmedlemsutvalgene ... 66
3.4.3 Antall skjønnsmedlemmer i den enkelte sak ... 67
3.4.4 Oppnevning av skjønnsmedlemmer og jordskiftemeddommere i den enkelte sak ... 67
3.4.5 Saker over flere rettskretser ... 68
3.5 Frist for å begjære skjønn ... 68
3.6 Verneting ... 69
3.7 Partsstatus i ekspropriasjonsskjønnet ... 69
3.7.1 Saksøker ... 69
3.7.2 Saksøkt ... 70
3.7.2.1 Hvilke rettigheter er beskyttet? ... 70
3.7.2.2 Ulemper ... 71
3.7.2.3 Nye parter ... 72
3.8 Skjønnsbegjæringen ... 72
3.9 Skjønnsforutsetninger ... 75
3.10 Fortsatt saksforberedelse ... 76
3.10.1 Foreløpig prøving av prosessuelle vilkår ... 76
3.10.2 Fortsatt saksforberedelse når saken er besluttet fremmet ... 78
3.11 Skjønnsforhandlingen ... 82
3.12 Innkalling og fravær ... 85
3.13 Prejudisielle realitetstvister ... 86
3.14 Skjønnsgrunner ... 89
3.15 Utsatt erstatningsfastsettelse ... 95
3.16 Rettskraft ... 96
4 Rettsmidler i ekspropriasjonsprosessen ... 98
4.1 Anke til lagmannsretten ... 98
4.2 Overskjønn ... 98
4.2.1 Generelt ... 98
4.2.2 Lagmannsrettens sammensetning i overskjønnssaker ... 100
4.2.3 Delvis begjæring om overskjønn ... 101
4.2.4 Krav til ankesum ... 102

4.2.5 Frist for å begjære overskjønn 103
4.2.6 Oppfriskning 103
4.2.7 Aksessorisk motbegjæring om overskjønn 103
4.2.8 Overskjønnsbegjæringen 104
4.2.9 Forberedelse og gjennomføring av overskjønnssaken 105
4.2.10 Nye skjønnskrav for lagmannsretten 106
4.3 Anke til Høyesterett 107
4.3.1 Generelt 107
4.3.2 Anke over rettsanvendelsen 108
4.3.3 Anke over saksbehandlingen 110
4.3.4 Behandlingen i Høyesterett 110
4.4 Gjenåpning 110
5 Sakskostnader i ekspropriasjonssaker 111
5.1 Ekspropriasjonsskjønn 111
5.2 Overskjønn 113
5.3 Ankesaker 117
6 Tiltredelse 117

KAPITTEL 3 Salgsverdi med påslag som grunnlag for ekspropriasjonserstatning 119
1 Hva kapitlet handler om 119
2 Salgsverdi som utgangspunkt for påslag 124
2.1 Hovedregel – Ekspropriaten har krav på salgsverdien av det eksproprierte 124
2.2 Kort om den grunnleggende salgsverdivurderingen 125
2.2.1 Utgangspunktet for salgsverdivurderingen 125
2.2.2 Salgsverdi er et objektivt begrep 126
2.2.3 Salgsverdi forutsetter at det finnes et marked 126
2.2.4 Hvem er de vanlige kjøperne? 129
2.2.5 Erstatning for tapt forhandlingsposisjon (forhandlingsmaksimen) 130
2.2.6 Erstatning for tapt ventesjanse 132
2.3 Fastsettelse av salgsverdien er en tankeoperasjon i to trinn 133
2.4 Nærmere om momentene som skal vektlegges 134
2.4.1 Individuelle egenskaper – eiendommens karakter og beliggenhet 134
2.4.2 Individuelle egenskaper – eiendommens påregnelige utnyttelse 134
2.4.2.1 Hva ligger i momentet om «påregnelig utnyttelse»? 134
2.4.2.2 Det må være reelt grunnlag for utnyttelsen 136
2.4.2.3 Hvem må utnyttelsen være påregnelig for? 137
2.4.2.4 Innholdet i påregnelighetsvurderingen 138
2.5 Særlig om sammenligningseiendommer 144
2.6 Andre forhold som er avgjørende for salgsverdien til eiendommen 146

2.7 Helhetsvurdering 147
2.8 Tidspunktet for fastsettelse av salgsverdi 147
3 Påslagsregler i norsk rett 149
3.1 Vassdragsretten 149
3.1.1 Kort om vilkår i og virkning av reglene 149
3.1.2 Begrunnelser for påslagsreglene 152
3.1.3 Et komparativt blikk 153
3.1.4 Et kort historisk tilbakeblikk på påslagsreglene 153
3.1.5 Tidligere lovgivningspolitisk diskusjon om å oppheve påslagsreglene 154
3.1.6 Uleberg-dommen som illustrasjon 156
3.1.7 Nytt forslag om å oppheve påslagsreglene i vassdragsretten 161
3.2 Mineralretten 165
3.2.1 Påslagsregelen 165
3.2.2 Nærmere om påslagsregelen i mineralavståingsloven § 8 nr. 3 166
3.2.3 Begrunnelse for påslagsregelen i mineralavståingsloven ... 168
3.2.4 Påslagsregelen er ikke inntatt i mineralloven – påslagsregelen er rettshistorie 168
3.2.5 Mulige forklaringer på at påslagsregelen ikke er videreført 170
3.3 Vindkraftretten 171
3.3.1 Forslag om påslagsregel ved ekspropriasjon til vindkraftverk 171
3.3.2 Begrunnelse for at en påslagsregel ikke ble innført 172
3.3.3 Komparativt – forslag om gevinstdeling ved ekspropriasjon til vindkraftverk 174
3.4 Vederlag ved ekspropriasjon av bruksrett til vei 174
3.5 Lignende regler som inneholder et gevinstdelingsprinsipp 177
3.6 Vurdering og oppsummering 181
3.6.1 Intet forbud mot påslagsregler 181
3.6.2 Hva er påslagsreglene et unntak fra? 181
3.6.3 Hva er beregningsgrunnlaget for påslaget? 183
3.6.4 Påslagsreglene i norsk rett er ikke egnet for generalisering 184
4 Svenske regler om påslag 186
4.1 Svensk reform av erstatningsreglene ved ekspropriasjon 186
4.2 Den generelle påslagsregelen 187
4.2.1 Påslagsregelen – ordlyd 187
4.2.2 Markedsverdi – löseskilling og intrångsersättning 187
4.2.3 Annan ersättning 190
4.2.4 Påslag på hvilke erstatningsposter? 190
4.2.5 Nærmere om selve påslagsregelen 191
4.3 Noen andre regler som har betydning for påslaget 192
4.3.1 Ekspropriantens tapsbegrensende tiltak har ingen betydning for påslaget 192
4.3.2 Erstatning for «företagsskada» reduserer påslagets beregningsgrunnlag 192
4.3.3 Opphevelsen av presumsjonsregelen 194
4.4 Påslag for individuelt tap 196

4.4.1 Påslaget skal dekke et individuelt tap 196
4.4.2 Individuell verdi 196
4.4.3 Hvilke individuelle tap skal påslaget kompensere for? 197
4.5 Forslag om gevinstdeling ved ekspropriasjon 199
4.5.1 Forslag om et gevinstdelingsprinsipp ved ekspropriasjon .. 199
4.5.2 Utgangspunktet og forslagets ordlyd 200
4.5.3 I hvilke ekspropriasjonstilfeller skal det foretas en gevinstdeling? 200
4.5.4 Eksempler på hvilke virksomheter som omfattes og ikke .. 201
4.5.5 Hvordan gevinsten skal utmåles 202
4.5.6 Gevinstdelingen – rimelighetsvurdering eller sjablong 203
4.5.7 Begrunnelse for gevinstdeling 204
4.6 Ny utredning om gevinstdeling ved ekspropriasjon 206
4.6.1 Kritikk mot foreslåtte gevinstdelingsregler og mandat for gevinstdelingsutredningen 206
4.6.2 Gevinstdelingsutredningen resulterte ikke i lovgivning ... 207
4.7 Forholdet mellom påslagsregelen og gevinstdelingsprinsippet 209
5 Noen vurderinger de lege ferenda 211
5.1 Problemstilling 211
5.2 Utgangspunkter 211
5.2.1 Krav om økonomisk tap 211
5.2.2 Dekker det svenske påslaget et økonomisk tap? 212
5.2.3 Er det økonomiske tapet nødvendigvis lik salgsverdi? 214
5.3 Reservasjonspris og besittelsesvirkning som retningsgivende utgangspunkter? 215
5.3.1 Reservasjonspris og salgsverdi 215
5.3.2 Besittelsesvirkning som en mulig forklaring på at reservasjonsprisen er høyere enn salgsverdien 215
5.3.3 Har den svenske påslagsregelen tatt hensyn til besittelsesvirkningen? 217
5.4 Reservasjonspris – rettstilstand i Norge 218
5.4.1 Ekspropriatens egen verdsettelse er ikke relevant 218
5.4.2 Tanker om reservasjonspris i norsk juridisk litteratur 219
5.4.3 Subjektive elementer i bruksverdi og gjenanskaffelsesverdi 220
5.5 Hensyn for og mot påslag utover salgsverdi 221
5.5.1 Hensynet til reparasjon og likhet 221
5.5.2 Prevensjonshensynet 222
5.5.3 Styrke ekspropriatens erstatningsrettslige stilling gjennom å foreta en mer allsidig vurdering av det økonomiske tapet .. 223
5.5.4 Verdsettelsesusikkerhet kan tale for påslag 224
5.5.5 Hensyn bak ekspropriasjon 225
5.5.6 Alternativkostnad som argument for påslag 227
5.5.7 Gevinstdeling – hvem som er ekspropriant har betydning 227
5.5.8 Svakheter med reservasjonspris som verdsettelsesprinsipp 229
5.5.9 Konsekvensen av påslag er økte erstatningsbeløp 230
6 Avsluttende bemerkninger 232

KAPITTEL 4 Reguleringsplanens betydning for ekspropriasjonserstatningen – særlig om veier og andre offentlige anlegg 235

1 Hva kapitlet handler om 235

2 Ekspropriasjonserstatning og reguleringsplaner 236

2.1 Innledning 236

2.2 Behovet for reguleringsplaner 237

2.3 Nærmere om påregnelighetsvurderingen 239

2.3.1 Generelt om påregnelighetsvurderingen 239

2.3.2 Reguleringsplanens betydning i påregnelighetsvurderingen 244

2.4 Hensyn og begrunnelser 246

2.4.1 Hensyn og begrunnelse for hovedregelen om reguleringsplanens bindende virkning 246

2.4.2 Hensyn og begrunnelse for unntaksregelen for offentlige anlegg 248

2.5 Analyse av hovedregel og unntak 252

2.5.1 Innledning 252

2.5.2 Situasjonen før 1973 252

2.5.3 Situasjonen mellom 1973 og 1984 253

2.5.4 Situasjonen mellom 1984 og Lena-dommen (Rt. 1996 s. 521) 257

2.5.5 Situasjonen etter Lena-dommen 259

2.5.6 Oppsummering av gjeldende rett 262

2.5.7 Forholdet mellom reguleringsplaner og § 5 tredje ledd 264

2.6 Særlig om forholdet mellom unntaket for offentlige anlegg og Grunnloven § 105 264

3 Nærmere om ekspropriasjon til offentlige anlegg 266

3.1 Innledning 266

3.2 Utviklingen de lege lata – utvalgte problemstillinger 266

3.2.1 Fra vei til offentlige anlegg 266

3.2.2 Fra strøkpris til påregnelighetsvurdering 268

3.2.3 Begrepet «offentlig anlegg» 269

3.2.4 Begrensning i unntaket for offentlige anlegg – må gjelde utbyggingsformål 276

3.3 Rettspolitiske betraktninger – vurdering av gjeldende rett 278

3.3.1 Innledning 278

3.3.2 Hensyn som taler imot unntaket for offentlige anlegg 278

3.3.3 Burde skillet mellom offentlige og private anlegg utviskes? 281

3.3.4 Hensyn som taler mot den hypotetiske påregnelighetsvurderingen 285

3.3.5 Mulige alternativer til den hypotetiske påregnelighetsvurderingen 287

3.5 Den videre utviklingen – NOU 2003: 29 292

3.5.1 Innledning 292

3.5.2 Utvalgets konklusjon og lovforslag 292

3.5.3 Forslaget om å lovfeste gjeldende rett 294

3.5.4 Forslaget om å utvide unntaksregelen til også å omfatte friområder ... 296
3.5.5 Tendens til uthuling av hovedregelen? ... 301
3.5.6 Avklaringen av Rt. 1978 s. 190 (Tessem) ... 302
3.5.7 Forslaget til ny § 5 tredje ledd ... 305
4 Forholdet mellom erstatningsfriheten for rådighetsreguleringer og unntaket for offentlige anlegg ... 306
4.1 Innledning ... 306
4.2 Er det å se bort fra reguleringsplanen i realiteten å gi erstatning for rådighetsreguleringer? ... 308
4.2.1 Generelt ... 308
4.2.2 Forholdet mellom unntaket for offentlige anlegg og rådighetsreguleringer ... 308
4.2.3 Forskjellsbehandling eller likebehandling? ... 311
4.3 Mulig inkonsekvens i rettstilstanden – særlig om likhetshensynets betydning ved ekspropriasjon, rådighetsreguleringer og fysiske ulemper ... 314
5 Avsluttende bemerkninger ... 317

KAPITTEL 5 Reguleringsplaner og ekspropriasjonserstatning ... 319
Særlig om strøksprisprinsippet
1 Hva kapitlet handler om ... 319
2 Oversikt over reguleringsplaners betydning for erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon ... 322
2.1 Innledning ... 322
2.2 Ekspropriasjonserstatning ... 322
2.2.1 Innledning ... 322
2.2.2 Verdsettelsesmetodene ... 322
2.2.3 Nærmere om påregnelighetsvurderingen ... 323
2.3 Reguleringsplaner og ekspropriasjonserstatning ... 324
2.3.1 Hovedregel ... 324
2.3.2 Hensyn ... 325
2.3.3 Oversikt over unntak ... 327
3 Strøksprisprinsippet ... 328
3.1 Innledning ... 328
3.2 Hensyn ... 329
3.3 Særlig om de forfatningsrettslige og folkerettslige rammene ... 331
3.3.1 Grunnloven § 105 ... 331
3.3.2 EMK TP 1-1 ... 332
3.4 Kort om rettsvirkningene av at strøksprisprinsippet kommer til anvendelse ... 335
4 Vilkårene for at strøksprisprinsippet kommer til anvendelse ... 336
4.1 Innledning ... 336
4.2 Arealet må isolert sett være egnet for bebyggelse ... 337
4.2.1 Oversikt ... 337
4.2.2 Avklaring i Rt. 2001 s. 656 (Porsgrunn) ... 337
4.2.3 Nærmere om kravet til påregnelighet ... 338

4.3 Arealet må befinne seg inne i et område som ellers skal bebygges .. 341
4.3.1 Oversikt ... 341
4.3.2 Vurdering av om det er et vilkår at arealet som eksproprieres befinner seg inne i et område som ellers skal bebygges ... 341
4.3.3 Grensen mellom utbyggingsområder og områder som skal bevares ubebygd byr på tvil ... 344
4.4 Kan strøksprisprinsippet likevel ikke anvendes der arealet som eksproprieres er avsatt til et annet næringsformål enn bebyggelse? .. 345
5 Overordnet om vurderingen av om arealet befinner seg inne i et område som ellers skal bebygges ... 347
5.1 Innledning ... 347
5.2 Nærmere om vurderingen av om arealet befinner seg inne i et område som ellers skal bebygges ... 347
5.2.1 Oversikt ... 347
5.2.2 Vurderingstema ... 348
5.2.3 Kan behovene til interesser og persongrupper som befinner seg inne i alle slags utbyggingsområder tas i betraktning i vurderingen? ... 350
5.2.4 Må det skje en samlet regulering og utbygging? – særlig om etappevis utbygging ... 352
5.2.5 Vurderingen påviser kun en grense planmyndigheten trakk i forbindelse med at reguleringsplanen ble vedtatt ... 353
5.3 Forbeholdet i Rt. 1996 s. 521 (Lena) ... 355
5.3.1 Presentasjon av problemstillingen ... 355
5.3.2 Forbeholdets innhold og rekkevidde ... 355
5.3.3 Særlig om byparkene ... 356
5.4 Drøftelse av Fleischers syn vedrørende når det bør ha betydning at arealet er avsatt for å tilfredsstille behovene til den ene eller annen persongruppe ... 360
5.4.1 Om problemstillingene ... 360
5.4.2 Kan det at arealet tjener den ene eller andre persongruppen utgjøre en selvstendig begrunnelse for å anvende strøksprisprinsippet? ... 360
5.4.3 Bør vurderingen av om arealet befinner seg inne i et utbyggingsområde bero på hvilke persongruppers behov arealet er avsatt for å tilfredsstille? ... 363
6 Momentene i vurderingen av om arealet befinner seg inne i et område som ellers skal bebygges ... 364
6.1 Innledning ... 364
6.2 Planmyndighetens formålsangivelse ... 365
6.2.1 Oversikt ... 365
6.2.2 Relevans og vekt i vurderingen ... 365
6.2.3 Planmyndighetens formålsangivelse kan ikke overprøves .. 368
6.2.4 Betydningen av at planmyndigheten søkte å nå flere mål gjennom å vedta reguleringsplanen ... 369

6.3 Øvrige momenter i vurderingen ... 370
6.3.1 Innledning ... 370
6.3.2 De øvrige momentenes stilling i vurderingen ... 370
6.3.3 Utbyggingsområdets behov for fellesarealer er allerede tilfredsstilt ... 372
6.3.4 Arealets funksjon ... 374
6.3.4.1 Innledning ... 374
6.3.4.2 Betydningen av hvilken funksjon arealet tjener 374
6.3.4.3 Arealet tjener flere funksjoner ... 377
6.3.5 Arealets størrelse ... 377
6.3.6 Arealets beliggenhet og adkomstmuligheter ... 379
6.3.7 Arealets faktiske utnyttelse ... 382
6.3.8 Reguleringsplanens formelle formålsangivelse ... 384
6.3.8.1 Innledning ... 384
6.3.8.2 Regulering til friområde og friluftsområde ... 385
6.3.8.3 Innføringen av nye arealformål i gjeldende plan- og bygningslov ... 387
6.3.9 Likhets- og rimelighetshensyn ... 391
7 Kan strøksprisprinsippet tenkes anvendt ved utmåling av bruksverdi? ... 394
7.1 Om problemstillingen ... 394
7.2 Analyse av Rt. 1978 s. 190 (Tessem) ... 395
7.3 Tessem-dommens rekkevidde i lys av senere høyesteretts-avgjørelser ... 396
7.4 Er Tessem-dommen fortsatt gjeldende rett i de tilfeller reguleringsplanen ikke er erstatningsbetingende etter plan- og bygningslovens regler? ... 399
7.4.1 Innledning ... 399
7.4.2 Høyesterettspraksis ... 400
7.4.3 NOU 2003: 29 (Skoghøy-utvalget) ... 402
7.4.4 Kritikk av Tessem-dommens begrunnelse ... 402
7.4.5 Sammenfatning og konklusjon ... 404
8 Avsluttende bemerkninger ... 405

KAPITTEL 6 Bruksverdierstatning og tilpasningsplikten ... 407
– rammene for vurderingen av eiendommen og grunneier
1 Hva kapitlet handler om ... 407
2 Bruksverdiprinsippet og tilpasningsplikten – en oversikt ... 410
2.1 Bruksverdiprinsippet i vederlagsloven § 6 ... 410
2.1.1 Kort om neddiskontering og valg av kapitaliseringsrentefot ved utmåling av bruksverdierstatning ... 411
2.1.2 Kort om bruksverdiprinsippets anvendelsesområde i praksis og metodevalg for beregning av erstatning ... 413
2.1.3 Nærmere om påregnelighetsvurderingen i vederlagsloven § 6 første ledd ... 415
2.1.4 Særlig om verdsettelse av naturressurser, jf. vederlagsloven § 6 første ledd annet punktum ... 417

2.2 Grunneiers tilpasningsplikt 419
2.2.1 Tilpasningsplikten ved ekspropriasjon av grunnarealer 419
2.2.2 Tilpasningsplikten ved ekspropriasjon av naturressurser etter § 6 første ledd annet punktum..... 420
3 Bruksverdiprinsippet – de rettslige rammene for vurderingen av eiendommen og grunneier..... 421
3.1 Innledning..... 421
3.2 Rammene for vurderingen av grunnarealet som avstås..... 421
3.2.1 Kort om «eksterne forhold» – markedsforutsetninger..... 425
3.3 Rammene for vurderingen av eierposisjonen ved utmåling av bruksverdierstatning..... 426
3.3.1 Innledning 426
3.3.2 Høyesterettsavgjørelsene om subjektiv eller objektiv bruksverdi avsagt før Totenvika-dommen 427
3.3.2.1 Svenkerud-dommen – bruksverdi ved stripeekspropriasjon av landbrukseiendom..... 427
3.3.2.2 Ulvåkjøl-dommen og Østmarka-dommen – bruksverdierstatning ved fredning av skogeiendom 429
3.3.2.3 Regionfelt Østlandet-dommen– bruksverdi-erstatning for rettigheter til fast eiendom..... 434
3.3.3 Foreløpig oppsummering av høyesterettsavgjørelsene avsagt før Totenvika-dommen..... 437
3.3.4 Totenvika-dommen –påregnelighetsvurderingen med hensyn til «bruksendringer» etter vederlagsloven § 6 438
3.3.4.1 Sakens faktum og Høyesteretts konklusjon 438
3.3.5 Nærmere om Høyesteretts argumentasjon og rettskildebruk i Totenvika-dommen 439
3.3.5.1 Høyesteretts innledende og avsluttende uttalelser om «erstatningsrettslige prinsipper»... 439
3.3.5.2 Høyesteretts slutning fra vederlagslovens ordlyd og forarbeider..... 444
3.3.5.3 Høyesteretts tolkning av tidligere avsagte høyesterettsavgjørelser om bruksverdi-prinsippet i vederlagsloven § 6 446
3.3.5.4 Oppsummering 455
3.3.6 Hovedlinjene etter Totenvika-dommen..... 456
3.3.7 Nærmere om grenseoppgangene etter Totenvika-dommen 457
3.3.7.1 Hva er en «bruksendring» etter Totenvika-dommen 457
3.3.7.2 Tilfeller hvor økonomisk utnyttelse ikke er påregnelig for vedkommende grunneier («Østmarka-tilfellene») 459

3.3.8 Påregnelighetsvurderingen i bruksendringstilfellene 459
3.3.8.1 Hvilke subjektive forhold kan tas i betraktning i spørsmålet om en bruksendring er påregnelig .. 459
3.3.8.2 Er det ved vurderingen av om en bruksendring er påregnelig rom for å se hen til hva andre driver med etter Totenvika-dommen? 462
3.3.9 Fastsettelse av bruksverdierstatning innenfor aktuell bruk eller en sannsynlig bruksendring 463
3.3.10 Særlig om leieavtaler og rettslige disposisjoner foretatt av ekspropriaten 464
3.4 Oppsummering 465
4 Tilpasningsplikten – de rettslige rammene for vurderingen av eiendommen og eierposisjonen 466
4.1 Tilpasningsplikten – en oversikt 466
4.1.1 Typiske tilpasningsmuligheter ved ekspropriasjon av skog- og landbrukseiendommer 466
4.1.2 Forholdet mellom påregnelighetsvurderingen etter vederlagsloven § 6 og tilpasningsplikten 467
4.1.3 Særlig om «tilpasningstap» 469
4.1.4 Videre fremstilling 470
4.2 En individuell vurdering av resteiendommen og frigjorte driftsmidler 471
4.3 Vurderingen av eierposisjonen 472
4.3.1 Subjektiv eller objektiv vurdering? 472
4.3.2 En subjektiv vurdering av grunneiers tilpasningsevne 473
4.3.3 Objektiv vurdering innenfor rammene av det subjektivt «mulige» 475
4.4 Kort om vurderingen av eiendommen og eierposisjonen ved erstatning for tilpasningstap og tilpasningskostnader 476
4.4.1 Utgangspunktene ved fastsettelsen av tilpasningstap – subjektiv vurdering av eierposisjonen og en individuell vurdering av eiendommen 476
4.4.2 Utgangspunktene ved fastsettelsen av tilpasningskostnader – en konkret vurdering 477
5 Avsluttende bemerkninger 477

KAPITTEL 7 Gjenervervsprinsippet i vederlagsloven § 7 479
1 Hva kapitlet handler om 479
1.1 Emnet 479
1.2 Problemstilling 480
1.3 Materiale 481
1.4 Innfallsvinkel 483
1.5 Videre opplegg for kapitlet 483
2 Om vederlagsloven § 7 – oversikt 484
2.1 Innledning 484
2.2 Noen grunnleggende begreper 485

2.2.1 Bruksmuligheter ... 485
2.2.2 Økonomisk tap ... 485
3 Virkeområde for vederlagsloven § 7 ... 488
3.1 Vederlagsloven § 4 ... 488
3.2 Kort om erstatning etter salgs- og bruksverdien ... 489
3.3 Avtalefrihet og berettigede forventninger – tilfeller hvor gjenervervserstatning kan gis selv om vilkårene i § 7 ikke er oppfylt ... 490
4 Første vilkår for anvendelse: Bruk ... 491
4.1 Bolig, fritidshus og egen virksomhet ... 491
4.2 «Eigaren» ... 493
4.3 Bruksvilkåret ... 497
4.3.1 Ekspropriaten leier ut deler av huset ... 497
4.3.2 Ekspropriaten planlegger å gjenoppta bruken på eiendommen ... 500
4.4 Sannsynlighetskravet ... 503
5 Annet hovedvilkår – om gjenervervserstatning er nødvendig for å holde ekspropriaten skadesløs ... 503
5.1 Innledning ... 503
5.2 Oversikt over problemstillingene ... 504
5.2.1 Unntak en: Markedsunntaket ... 504
5.2.2 Unntak to: Unødvendige bygninger ... 505
5.2.3 Særlig om egen virksomhet og unntaket for næringsvirksomhet ... 505
6 Markedsunntaket ... 506
6.1 Innledning ... 506
6.2 Om anvendelsesområdet for markedsunntaket ... 506
6.3 Vilkår for anvendelse ... 507
6.3.1 Markedet ... 507
6.3.2 Ekspropriaten skal settes i stand til gjenerverv ... 509
6.4 Markedsunntaket i praksis ... 510
6.5 Erstatningsutmålingen ... 510
6.6 Vurdering av regelen ... 513
7 Unødvendige bygninger og anlegg ... 514
7.1 Innledning ... 514
7.2 Bygning eller anlegg er unødvendig etter sin art ... 515
7.3 Bygning eller anlegg er unødvendig fordi de ikke brukes av ekspropriaten ... 516
7.4 Det gjenervervede bygget har mer moderne løsninger o.l. ... 517
7.5 Tilleggserstatning ... 518
7.6 Vurdering av regelen ... 519
8 Særlig om egen virksomhet ... 519
8.1 Innledning ... 519
8.2 Unntaket for næringsvirksomhet ... 520
8.2.1 Kort om historikken ... 520
8.2.2 Endringer i rettsoppfatningen ... 521
8.2.3 Rt. 1971 s. 155 (Minkfarm) ... 523
8.2.4 Hva er en ren økonomisk virksomhet? ... 524

8.2.5 Vurderingstemaet: om virksomheten er egnet til å gi overskudd 526
8.2.6 Hovedmomenter 528
8.2.6.1 Virksomhetens formålsangivelse 528
8.2.6.2 Den faktisk utøvde virksomheten 530
8.2.6.3 Virksomhetens oppbygning og organisasjonsform 531
8.2.7 Støttemomenter 532
8.2.7.1 Virksomhetens økonomiske resultat 532
8.2.7.2 Kapitaloppleggingen 533
8.2.7.3 Hvordan inntekter skaffes og forvaltes 534
8.2.7.4 Utdelinger fra virksomheten 535
8.2.7.5 Tilknytning til næringsinteresser 535
8.2.7.6 Hensynet til konkurransesituasjonen 536
8.2.8 Refleksjoner om skatterettens overføringsverdi 536
8.3 Dekspropriasjon av næringsvirksomhet 537
8.3.1 Innledning 537
8.3.2 Rt. 1995 s. 1506 (Løberg) 537
8.3.3 Hva er en dekspropriasjon? 539
8.3.4 Ekspropriatens interesse i å videreføre virksomheten 542
8.4 Ideell virksomhet 544
8.4.1 Innledning 544
8.4.2 Bakgrunnen for regelen 544
8.4.3 Hva er en ideell virksomhet? 545
8.4.4 Momenter i vurderingen av om en virksomhet er en ideell virksomhet 548
8.4.4.1 Formålsangivelsen 548
8.4.4.2 Den faktiske virksomheten 548
8.4.4.3 Organisasjonsform og struktur 549
8.4.4.4 Betydningen av det økonomiske resultatet 549
8.4.4.5 Utdelinger fra virksomheten 549
8.4.4.6 Kapitaloppleggingen 550
8.4.4.7 Hvordan inntekter skaffes 550
8.4.4.8 Tilknytning til næringsinteresser 551
8.4.5 Sammenfatning 551
8.5 Virksomheter i en mellomstilling mellom ideell og økonomisk virksomhet 551
8.5.1 Innledning 551
8.5.2 Virksomheter med flere formål 552
8.5.3 Ideelle virksomheter som finansieres gjennom egen næringsvirksomhet 555
8.5.4 Samme eiendom brukes til forskjellig virksomhet til forskjellig tid 557
8.6 Virksomheter som verken er næring eller ideell virksomhet 557
8.6.1 Innledning 557
8.6.2 Hvilke virksomheter er dette? 558
8.6.3 Rett til gjenervervserstatning? 558

8.7 Offentlige virksomheter ... 559
8.7.1 Gjeldende rett ... 559
8.7.2 Noen refleksjoner ... 560
8.8 Vurdering av reglene ... 561
9 Hvordan erstatningen skal utmåles ... 562
9.1 Innledning ... 562
9.2 «annan eigedom til tilsvarande bruk» ... 563
9.3 «bygning eller anlegg med turvande tomt» ... 566
9.4 Fradrag for fordeler ... 567
10 Saneringsmodne bygninger ... 570
11 Avsluttende bemerkninger ... 572
11.1 Refleksjoner om rettspraksis ... 572
11.2 Refleksjoner om «analogibetraktninger» fra andre rettsområder ... 572
11.3 Refleksjoner om gjeldende rett ... 573

KAPITTEL 8 Erstatning for ulemper fra veitrafikkanlegg som fører til vesentlige forverringer av bruksforholdene ... 575
– vilkårene i grannelova § 2 fjerde ledd
1 Hva kapitlet handler om ... 575
2 Oversikt over lovreguleringen av spørsmålet om erstatning for nærføringsulemper ... 578
2.1 Generelt ... 578
2.2 Forurensningsloven ... 578
2.3 Vederlagsloven ... 580
3 Forholdet mellom grannelova § 2 tredje ledd og § 2 fjerde ledd ... 581
3.1 Generelt ... 581
3.2 Formålet med grannelova § 2 fjerde ledd ... 581
3.2.1 Generelt ... 581
3.2.2 Ventelighetsmomentet ... 582
3.2.3 Sedvanlighetsmomentet ... 584
3.2.4 Formålet med grannelova § 2 fjerde ledd ... 584
3.3 Oversikt over den videre fremstillingen ... 586
4 «brukstilhøva» ... 586
4.1 Innledning ... 586
4.2 Generelt ... 586
4.3 Nærmere om begrepet «bruk» ... 588
4.4 Særskilt om påregnelig fremtidig bruk ... 590
5 «monaleg forverring» ... 593
5.1 Innledning ... 593
5.2 Forverringskriteriet ... 593
5.2.1 «Før og nå»-vurdering eller differansebetraktning? ... 593
5.2.2 Tidsperspektivet ... 594
5.2.3 Særlig om betydningen av etableringstidspunktet ... 596
5.2.3.1 Utgjør naboens etableringstidspunkt en grense for tidsperspektivet? ... 596
5.2.3.2 Når anses innehaveren av den berørte eiendom for å være etablert? ... 598

5.3 Vesentlighetskriteriet 599
5.3.1 Forholdet mellom vesentlighetskriteriet og urimelighetskriteriet 599
5.3.2 Generelt om vesentlighetsterskelen 600
5.3.3 Utelukkende relativ vurdering eller også absolutt minstekrav? 601
5.3.4 Særlig om midlertidige ulemper 603
5.3.5 Betydningen av offentlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging 604
5.4 Sammenfatning – vilkåret «monaleg forverring» 607
6 Vilkåret om at forverringen av bruksforholdene «berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar» 608
6.1 Innledning 608
6.2 Avgrenset krets av personer 608
6.3 En gruppe eiendommer rammes alene 610
6.4 En gruppe eiendommer rammes i særlig grad 610
6.4.1 Sammenligningsgrunnlaget 611
6.4.2 Differansekravet 613
6.5 Vilkåret om at ulempene «berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar» som begrensning i virkeområdet til grannelova § 2 fjerde ledd 614
7 Urimelighetsvurderingen 615
7.1 Innledning 615
7.2 Bestemmelsens formål 615
7.3 Oppfyllelsesgraden av grunnvilkårene i grannelova § 2 fjerde ledd 615
7.4 Størrelsen på det økonomiske tapet 616
7.5 Hvilke ulemper som vanligvis rammer naboer til tilsvarende tiltak andre steder 617
7.6 Tiltaket medfører også fordeler 617
7.7 Muligheten for å redusere ulempene 619
7.7.1 Innledning 619
7.7.2 Tiltakshaverens mulighet for å redusere ulempene 619
7.7.3 Naboens mulighet til å redusere virkningene av ulempene (tilpasningsplikt) 621
7.8 Aktuell eller påregnelig bruk 622
7.9 Særlig om ulemper fra «en gradvis samfunnsutvikling over tid» 622
7.10 Grunnloven § 112 624
8 Gir grannelova § 2 fjerde ledd en uttømmende angivelse av når ventelige eller sedvanlige ulemper kan anses urimelige? 626
9 Avsluttende bemerkninger 627

KAPITTEL 9 Vederlagsloven § 9 629
– fordeler tiltaket medfører for gjenværende eiendom
1 **Hva kapitlet handler om** 629
2 **Kort oversikt over bestemmelsens vilkår** 630
2.1 Oversikt 630
2.2 Nærmere om gjenværende eiendom 631
3 **Litt om andre fradragsregler og regler med fradragstilsnitt etter vederlagsloven** 632
4 **Hensynene bak fradragsregelen i § 9** 633
5 **Rettsvirkningene – hva skal komme i fradrag?** 634
6 **Bestemmelsens fordelsbegrep** 636
6.1 Utgangspunkt: økonomisk relevant fordel 636
6.2 Nærmere om verdistigningsbegrepet 638
6.3 Forholdet mellom avstått del og gjenværende eiendom 641
6.4 Objektiv eller subjektiv vurdering av verdistigning 642
6.5 I hvilken grad hindres fradrag av at ekspropriaten har betalt for fordelen gjennom skatter, offentlige avgifter, refusjon mv.? 645
7 **Ekspropriasjonstiltaket må føre med seg fordelen** 647
7.1 Utgangspunkter 647
7.2 Avgrensning av «oreigningstiltaket» 649
7.2.1 Tidsmessig utstrekning: forutgående og fremtidige investeringer 651
7.2.2 Fysisk utstrekning: de ulike bestanddelene i tiltaket 656
7.2.3 Særlig om fordeler som oppstår som følge av planer og reguleringer 660
7.2.4 Kort om fordeler som oppstår etter avtale 661
8 **Skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler** 662
8.1 Rettslige utgangspunkter og presisering av problemstilling 662
8.2 Fordeler som følge av veianlegg o.l. 665
8.2.1 Særlig om Rt. 2000 s. 1997 «matjorddommen» og forholdet til reglene om ulempeerstatning 665
8.2.2 Økt grad av utbyggingsmodenhet som følge av oppfyllelse av lovbestemte krav til veiforbindelse 667
8.2.2.1 Forholdet til refusjonsreglene i plan og bygningsloven – forskjeller og likheter 670
8.2.2.2 Refusjonsreglenes betydning for vederlagsloven § 9 672
8.2.3 Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser eller andre utbyggingsforutsetninger 674
8.2.4 Andre fordeler som følge av veiutbygging mv. 677
8.3 Analyse av likhetshensynets betydning for sondringen mellom alminnelige fordeler og særfordeler 678
8.3.1 Fordel eller særlig verdistigning som utgangspunkt for likhetsvurderingen? 679
8.3.1.1 Nærmere om forholdet mellom «særlig verdistigning» og særfordel 683

8.3.2 Betydningen av sammensetningen av eiendommer i distriktet 685
8.3.2.1 Ikke-ekspropriater som ikke oppnår fordelen ... 686
8.3.2.2 Ikke-ekspropriater som oppnår fordelen..... 687
8.3.2.3 Ekspropriater som ikke oppnår fordelen..... 688
8.3.2.4 Ekspropriater som oppnår fordelen 689
8.3.2.5 Særlig om eiendommer som avgir grunn etter minnelig avtale 689
8.3.2.6 Betydningen av at eiendommer oppnår andre fordeler 690
8.3.2.7 Sammenfatning 692
8.3.3 Nærmere om hvordan «distriktet» avgrenses 693
8.3.3.1 Kort om avgrensningens implikasjoner – prinsipielle betraktninger..... 693
8.3.3.2 Avgrensningen i praksis 694
8.3.4 Sammenfattende betraktninger om likhetshensynet og distriktsavgrensningen..... 698
8.4 Supplerende momenter ved sondringen alminnelige fordeler – særfordeler..... 699
8.4.1 Utgangspunkter..... 699
8.4.2 Fordelens funksjonelle betydning..... 699
8.4.3 Fordelens økonomiske betydning..... 700
8.4.4 Betydningen av om fordelen etter sin art er ordinær, tilfeldig etc..... 701
8.4.5 Sparte utgifter 703
8.4.6 Særlig om kompensasjonsrelevans..... 704
9 Avsluttende bemerkninger..... 706

KAPITTEL 10 Det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp..... 707
-En rettslig analyse av prinsippet, med særlig fokus på dets betydning ved stripeekspropriasjon
1 Hva kapitlet handler om..... 707
2 Hva innebærer det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp? 710
2.1 Innledning..... 710
2.2 Grunnloven § 105 som bakteppe 710
2.2.1 Rettslig utgangspunkt – full erstatning..... 710
2.2.2 Hensynene bak Grunnlovens differansevurdering..... 711
2.3 Differanseprinsippets forhold til den alminnelige erstatningsretten..... 712
2.4 Tiden før Sandefjordkjennelsen – opptakt til lovregulering..... 713
2.5 En analyse av Sandefjordkjennelsen (Rt. 1976 s. 1507) 717
2.6 Tiden etter Sandefjordkjennelsen 718
2.7 Et differanseprinsipp eller en differansebetraktning?..... 720
2.8 Sammenfatning..... 721
3 Differanseprinsippets anvendelsesområde..... 721
3.1 Innledning..... 721

3.2 Differanseprinsippets anvendelse ved offentlige reguleringer 722
3.2.1 Innledning 722
3.2.2 Hovedregel og unntak 723
3.2.2.1 Generelle utgangspunkt 723
3.2.2.2 Hovedregel: Reguleringsplaner skal legges til grunn 723
3.2.2.3 To unntak: Offentlige anlegg og parkprinsippet 724
3.2.3 Differanseprinsippets betydning når areal er regulert til veiformål 725
3.2.4 Differanseprinsippets betydning når areal er regulert til friområder 726
3.2.4.1 Innledning 726
3.2.4.2 Forholdet mellom Rt. 2002 s. 1045 (Sonja Henie) og Rt. 2014 s.385 (Friområde-dommen) 727
3.2.4.3 Hvilken betydning får differanseprinsippet når areal er regulert til friområde? 728
3.2.4.4 Oppsummering 732
3.2.5 Forholdet til innløsningsregelen i plan- og bygningslovens § 15-2 733
3.3 Erstatningsutmålingen med utgangspunkt i vederlagslova § 5: salgsverdi – illustrert med typetilfeller 735
3.3.1 Innledning 735
3.3.2 Forholdet til vederlagslova § 8: ulempeerstatning 735
3.3.3 Fradrag for fordeler: vederlagslova § 9 og forholdet til naturalerstatning 736
3.3.4 Typetilfelle 1: Bebygd boligeiendom 738
3.3.4.1 Innledning 738
3.3.4.2 Justert strøkspris og kvadratmeterpris 738
3.3.4.3 Momenter ved det konkrete skjønnet 739
3.3.4.3.1 Innledning 739
3.3.4.3.2 Arealets størrelse 740
3.3.4.3.3 Bebyggelsens plassering 741
3.3.4.3.4 Beskjærings- og arronderings-problemer 741
3.3.4.3.5 Arealets funksjon og arealets kvalitet – særlig om betydningen av estetiske kvaliteter 741
3.3.4.3.6 Øvrige momenter 744
3.3.4.4 Resteiendommens utbyggingsmuligheter 744
3.3.4.5 Svenske undersøkelser av småtomters verdi 745
3.3.5 Typetilfelle 2: Ubebygd tomt 746
3.3.6 Kort om jord- og skogbrukseiendom 748
3.3.7 Oppsummering 749
3.4 Forholdet til vederlagslova § 6: Bruksverdi 749
3.4.1 Problemstilling: Kan differanseprinsippet anvendes ved bruksverdi? 749
3.4.2 Andre utmålingsmetoder ved bruksverdi – med fokus på jord- og skogbruk 750

3.4.3 Åpner Sandefjordkjennelsen opp for å anvende differanseprinsippet ved bruksverdi? 751
3.4.4 Øvrig rettspraksis 752
3.4.5 Konklusjon 755
3.5 Differanseprinsippet vs direkteprinsippet 755
3.6 Sammenfatning 758
4 Nærliggende feilkilder ved bruk av differanseprinsippet 758
4.1 Innledning 758
4.2 Krav til tålegrense ved fastsettelse av ulempeerstatning 759
4.2.1 Innledning 759
4.2.2 Særulempe eller alminnelig ulempe? 759
4.2.2.1 Utgangspunkt 759
4.2.2.2 Bakgrunnen for skillet 760
4.2.2.3 Når kan tiltaksulemper være særulemper? 761
4.2.2.4 Oppsummering 764
4.2.3 Bør ulempeerstatning fastsettes som en særskilt post? 764
4.2.3.1 Innledning 764
4.2.3.2 Prosessuelle bestemmelser 765
4.2.3.3 Hva sier gjeldende rett i dag? 765
4.2.3.4 Argumenter for å skille ut ulempeerstatningen: Rt. 1984 s. 369 (Hurum-dommen) 766
4.2.3.5 Argumenter mot å skille ut ulempeerstatningen 769
4.2.3.6 Konklusjon 771
4.3 Krav til økonomiske tap – kan erstatning settes lik null? 771
4.3.1 Innledning 771
4.3.2 Adgang til å tilkjenne nullerstatning 772
4.3.3 Stiller nullerstatning særskilte krav til begrunnelsen? 773
4.3.4 Oppsummering 775
4.4 Sammenfatning 775
5 Differanseprinsippets rettslige karakter 776
5.1 Innledning 776
5.2 Er differanseprinsippet et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp? 776
5.2.1 Innledning 776
5.2.2 Tolkning av rettspraksis 777
5.2.3 Begrepsjurisprudens? 779
5.2.4 Konklusjon 779
5.3 Differanseprinsippets forhold til Grunnlovens differansevurdering 780
5.3.1 Innledning 780
5.3.2 Hva skiller disse to differansevurderingene? 780
5.3.3 Differanseprinsippet som et konstitusjonelt prinsipp? 781
5.4 Differanseprinsippet som utmålingsprinsipp 782
5.5 Sammenfatning 784
6 Avsluttende betraktninger og veien videre 785
6.1 Sammenfatning av den rettslige analysen av differanseprinsippet .. 785
6.2 Bør differanseprinsippet lovfestes? 786

KAPITTEL 11 Rettigheters vern ved ekspropriasjon 789

Om og i hvilken utstrekning tredjemannsrettigheter skal erstattes ved ekspropriasjon av fast eiendom

1 Hva kapitlet handler om 789
1.1 Innledning 789
1.2 Videre fremstilling 791
2 Ekspropriasjonsrettslige rammer og utgangspunkter 791
2.1 Hensyn bak erstatningsreglene 791
2.1.1 Gjenopprettelse og prevensjon 791
2.1.2 Rettstekniske hensyn 792
2.1.3 Hensynet til skadevolder/ekspropriant 793
2.2 Tredjemannsrettigheter 794
2.2.1 Grunnloven § 105 og EMK TP 1-1 794
2.2.2 Oreigningsloven §§ 1 og 24 794
2.2.3 Tredjemanns stilling i den alminnelige erstatningsretten 795
2.2.4 Årsakskravet som inngangsvilkår 796
2.2.5 Konsekvenser av at tredjemann er erstatningsrettslig vernet 797
2.2.5.1 Tredjemann skal likestilles med andre som avstår grunn til tiltaket 797
2.2.5.2 Ekspropriasjonen må gjennomføres. Partsstatus i skjønnet 797
2.2.5.3 Selvstendig krav mot eksproprianten 798
2.2.5.4 Ekspropriatenes krav må samordnes 799
3 Ulike typer rettigheter 799
3.1 Innledning 799
3.2 Festeretter 800
3.2.1 Innledning 800
3.2.2 Festeretten er vernet 800
3.2.3 Vernets utstrekning i tid 801
3.2.4 Erstatningsutmålingen 802
3.2.4.1 Innledning 802
3.2.4.2 Forholdet til festekontrakten 802
3.2.4.3 Bolig- og fritidsfeste. Totalavståelse 802
3.2.4.4 Bolig- og fritidsfeste. Delavståelse 803
3.2.4.5 Bolig- og fritidsfeste. Forholdet til innløsningsregelen i tomtefesteloven § 32 804
3.2.4.6 Andre festeforhold. Totalavståelse 805
3.2.4.7 Andre festeforhold. Delavståelse 806
3.3 Servitutter 806
3.3.1 Innledning 806
3.3.2 Servitutter er vernet 807
3.3.3 Vernets utstrekning i tid 808
3.3.4 Erstatningsutmålingen 808
3.3.4.1 Positive servitutter. Salgs- eller bruksverdi 808
3.3.4.2 Negative servitutter. Differanseprinsippet 808

3.3.4.3 Forholdet mellom servitutthaver og grunneier. Erstatningskravene må samordnes 810
3.3.4.4 Fradragets størrelse 813
3.4 Leieretter 813
3.4.1 Innledning 813
3.4.2 Leieretten er vernet 814
3.4.3 Vernets utstrekning i tid 814
3.4.3.1 Uoppsigelige leieavtaler 814
3.4.3.2 Oppsigelige leieavtaler 815
3.4.3.3 Leieavtaler med opphørsklausuler 816
3.4.3.4 Erstatningsrettslig vern til tross for at avtalen etter sin ordlyd er oppsigelig 816
3.4.4 Vurderingen 817
3.4.4.1 Alminnelig avtaletolkning 817
3.4.4.2 Forventninger om fortsatt leie er ikke avgjørende 818
3.4.4.3 Vurderingstema: Om det foreligger «en klar rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen» .. 820
3.4.4.3.1 Momenter 820
(i) Leietakers forutsatte bruk 820
(ii) Leieavtalens sammenheng med andre avtaler mellom partene 821
(iii) Sikkerhetsmomentet 821
3.4.5 Erstatningsutmålingen 823
3.4.5.1 Innledning 823
3.4.5.2 Forholdet til leiekontrakten 823
3.4.5.3 Total ekspropriasjon av leieobjektet 824
3.4.5.4 Partiell ekspropriasjon av leieobjektet 824
3.5 Panteretter 826
3.5.1 Innledning 826
3.5.2 Panteretten er vernet 826
3.5.3 Panthaver får ikke partsstatus i skjønnet 826
3.5.4 Erstatningsutmålingen 827
3.5.4.1 Innledning 827
3.5.4.2 Manglende dekning er eksproprianten uvedkommende 827
3.6 Kontraktsrettslige rettigheter 829
3.6.1 Innledning 829
3.6.1.1 Kjøperetter, opsjonsretter og forkjøpsretter 830
3.6.2 Er kontraktsrettslige rettigheter vernet ved ekspropriasjon? 831
3.6.3 Vurderingen 832
3.6.3.1 Vurderingstema: Forbindelsen mellom retten og det eksproprianten tilegner seg 832
3.6.3.2 Vilkårene 833
(i) Aktuell rettighet 833
(ii) Sikkerhetsmomentet. Beskyttelse mot innehaveren av den tjenende eiendom .. 834
(iii) Påregnelighet 836

3.6.4 Sammenfatning 838
3.6.4.1 Hvorfor ikke erstatning for kontraktsrettslige rettigheter? 839
3.6.5 Erstatningsutmålingen 840
3.6.5.1 Innledning 840
3.6.5.2 Vernets utstrekning i tid 841
3.6.5.3 Tapets sammenheng med ekspropriasjonen. Adekvans 841
3.6.5.4 Eksempler fra rettspraksis 842
3.6.5.5 Typetilfeller 842
3.6.5.5.1 Kjøperetter, forkjøpsretter og opsjonsretter 843
3.6.5.5.2 Transportrettigheter 843
3.6.5.5.3 Utvinningsrettigheter 843
3.6.5.5.4 Forholdet til grunneieren 843
3.7 Særlig om vern av interesser i et selskap som står som avtaker av eiendommens ressurser 843
3.7.1 Innledning 843
3.7.2 Tap lidt av selskapsdeltaker 844
3.7.3 Identifikasjon av selskaper 845
3.7.3.1 Utgangspunktet: Selskaper er selvstendige rettssubjekter 845
3.7.3.2 Identifikasjonsspørsmålet ved ekspropriasjon ... 845
3.7.4 Alminnelig erstatningsrett 847
3.7.5 Vurderingen 848
3.8 Allemannsretter 849
3.8.1 Innledning 849
3.8.2 Allemannsretter er ikke vernet 850
3.8.2.1 Erstatningsansvar med hjemmel i alminnelige erstatningsrettslige regler 850
3.8.2.2 Erstatningsansvar med hjemmel i lov 850
3.8.2.3 Erstatningsansvar med hjemmel i rettspraksis ... 851
3.8.3 Vurderingen 853
3.8.3.1 Vurderingstema: Om bruksutøvelsen er så konkret og særpreget at den fremtrer som utøvelse av en rettighet 853
3.8.3.2 Momenter 853
(i) Grunnlaget for rettsutøvelsen 853
(ii) Langvarig bruk 854
(iii) Avgrenset krets 854
(iv) Brukens tilknytning til primærnæringen 854
3.8.3.3 Sammenfatning 855
3.8.3.4 Hvorfor ikke erstatning for allemannsretter? 855
3.8.3.4.1 Særlig om sikkerhetsmomentet 855
3.8.3.4.2 Særlig om vilkåret om økonomisk tap 856
3.8.3.4.3 Særlig om rettstekniske hensyn 858

3.8.3.5 Gjenopprettelseserstatning 859
3.8.4 Adgangen til å stille vilkår i ekspropriasjonsvedtaket 860
4 Rettighetshavers egenrisiko 862
4.1 Innledning 862
4.1.1 Generelt 862
4.1.2 Medvirkningsregelen og læren om aksept av risiko 862
4.1.3 Risikoregelen i oreigningsloven § 28 863
4.2 Forhold som rettighetshaveren kjente eller burde kjent til 864
4.2.1 Partenes kunnskap på avtaletidspunktet 864
4.2.2 Rettigheter ervervet etter kunngjøring av fredningsforslag 865
4.2.3 Inngåelse av leieavtale til tross for kunnskap om fremtidig reguleringsendring 866
4.3 Egenrisiko som et generelt erstatningsrettslig prinsipp 867
4.3.1 Oreigningsloven § 28 gir uttrykk for et generelt erstatningsrettslig prinsipp 867
4.3.2 Mothensyn 869
4.3.3 Tidspunktet for aktivisering av egenrisikoen 871
4.3.4 Kort om virkningen 871
5 Avsluttende bemerkninger 872

Om bidragsyterne 875

Registre 877

Lover og traktater 879

Rettspraksis 885

Litteratur 899

Stikkord 911

Forord til 3. utgave

I denne utgaven er tre nye kapitler kommet til, skrevet av henholdsvis Håvard Olsen Sterri, Julia Kråkenes Bennin og Henriette Lyngholt. Disse kapitlene er alle blitt til som beskrevet i forordet til førsteutgaven.

Det er meningen at manus skal være à jour per 1. oktober 2018.

Institutt for privatrett i november 2018

Forord til 2. utgave

I denne utgaven er tre nye kapitler kommet til, slik at norsk ekspropriasjonsrett til sammen blir belyst gjennom sju forholdsvis omfattende bidrag. Vi har derfor valgt å droppe en kvalifiserende undertittel.

De tre nye kapitlene er skrevet av Nils Erik Lie, Anna Føllesdal og Anders Jahr Svalheim. Førsteutkastet til de to sistnevnte ble skrevet i forbindelse med forfatternes mastergradsavhandlinger i rettsvitenskap ved UiO. De øvrige kapitlene er revidert og ajourført til denne nye utgaven av boken.

Det er meningen at manus skal være à jour per 1. juli 2014.

Institutt for privatrett i oktober 2014

Forord

Det er en stor glede for meg å presentere de fire ekspropriasjonsrettslige arbeidene i denne boken, skrevet av Anja Kristin Ankerud, Ingrid Wang Andersen, Johannes Alois Eriksen og Jan Erik Johansen. De første utkastene ble skrevet i forbindelse med forfatternes mastergradsavhandlinger i rettsvitenskap ved UiO, og selv hadde jeg den morsomme og interessante oppgaven med å være deres veileder. De enkelte manuskripter er revidert i henhold til feedback i forbindelse med sensuren og så videre bearbeidet med henblikk på denne utgivelsen.

Forfatterne har vært ansatt som vitenskapelige assistenter tilknyttet Forskergruppen i naturressursrett som har Nordisk Institutt for Sjørett som vertsinstitutt og Hans Chr. Bugge (Institutt for offentlig rett) som leder. Selv arbeider jeg ved Institutt for privatrett, og der arbeider også flere tingsrettsforskere med interesse for ekspropriasjonsrett, så som Kirsti Strøm Bull, Katrine Broch Hauge, Marianne Reusch og Geir Stenseth. Tre av forfatterne har også hatt sitt arbeidssted ved Institutt for privatrett, den fjerde ved Institutt for offentlig rett. Dette illustrerer hvordan vi ved UiOs juridiske fakultet i stigende grad arbeider sammen om våre prosjekter i grupper på tvers av instituttene.

De vitenskapelige assistentstillingene som forfatterne har innehatt, har vært regulert på vanlig måte med UiO som arbeidsgiver. Og forsknings- og skriveprosessene har vært helt frie på alle måter. Med dette som utgangspunkt er det imidlertid naturlig å takke Statens vegvesen/Vegdirektoratet for årlige økonomiske tilskudd til Forskergruppe i naturressursrett. Statens vegvesen/Vegdirektoratet har ønsket å oppmuntre til fri forskning på ekspropriasjonsrettens område, og med dette tilskuddet har det vært lettere å drive nettopp det. Det har også vært nyttig å samtale med de dyktige folkene på feltet som jobber i Statens vegvesen/Vegdirektoratet, særlig i forbindelse med våre årlige faglige møter som nettopp setter aktuell ekspropriasjonsrett under debatt. Jeg håper Tormod Olsen på vegne av sin arbeidsgiver tar imot vår takk for godt samarbeid – som vi håper vil fortsette. Vi vil også takke Tormod, Olaf Ballangrud og Tor Høie for nyttige kommentarer til deler av manus. Videre vil vi takke Sølve Bærug, Daniel Mogens Rogstad og Håvard Steinsholt (alle ved UMB) for nyttig samarbeid. Vi er også svært takknemlige

for all den hjelp og assistanse vi har fått fra Unn Kløve i Cappelen Akademisk Forlag. Endelig vil vi sende en inderlig hilsen til alle i Naturressursgruppa, vår gruppe har gjort denne boka mulig.

Det er meningen at manus skal være ajour per 1. juni 2010.

Institutt for privatrett i juni 2010

Introduksjon

Endre Stavang

Det sies av og til at ekspropriasjonsrett, det er det praktikerne som kan. Denne boken springer imidlertid ut av en dialog mellom folk som jobber med ekspropriasjonsrett i praksis, og oss som jobber med jus på universitetet. Og i denne dialogen er det vårt klare inntrykk at «rettslidenskapen» ønsker bidrag fra «rettsvidenskapen».

Når ekspropriasjonsretten først er en legitim akademisk syssel, er det mangt å gripe fatt i: konstitusjonelt og «semikonstitusjonelt» vern av eiendom, jordskifterettslige og eiendomsfaglige synspunkter på ekspropriasjonsretten, status og fremtidsperspektiver på lovgivningen i ulike land og i internasjonale fora, åpne og/eller revisjonsmodne spørsmål fra rettspraksis, osv., osv. Fler- eller tverrfaglige tilnærminger burde opplagt være fruktbare, siden også andre enn jurister arbeider med ekspropriasjon, for eksempel eiendomsfagfolk og økonomer. Og selv i et tradisjonelt rettsdogmatisk perspektiv kan mange ulike synsvinkler anlegges. Det er bl.a. via ekspropriasjonsvernet at eiendomsrettens konturer avtegnes, at miljøvernet blir lettere eller vanskeligere, at hensynet til skoler, veier og sykehus veies mot andre hensyn, at forholdet mellom statsmaktene eller mellom stater defineres og at juristers økonomiske forståelse (herunder høyesterettsdommeres evner og gode vilje til å forstå) settes på prøve.

Det er ikke enkelt å avklare hvorvidt knappe forskningsressurser skal allokeres til den ene eller den andre av de ulike oppgaver som her er skissert, og med denne boken er det ikke ment å ta noe standpunkt til dette. Vi er imidlertid overbevist om at det *også* er av interesse å beskrive, analysere og systematisere vår kunnskap om de ekspropriasjonsrettslige regler som kan forankres i gjeldende lov og praksis, særlig fra Høyesterett. Selv med denne målsettingen kan det være utfordrende å forholde seg til den politiske dimensjonen i spørsmålet om eiendomsrettens vern – vi befinner oss her – antakelig – i et spenningsfelt mellom liberalistiske og sosialistiske ideer. Hvorvidt ulike sider ved regelverket fremstår som rimelige og rettferdige, og hvorvidt det er et økende behov for reguleringer, vil nok avhenge av vurderinger som også beror på ens politiske grunnsyn. Leseren får vurdere hvor langt vi har maktet å etterleve våre idealer om objektivitet.

Det videre opplegget for boken er at Anja Kristin Ankerud i *kapittel 1* gir en kort ekspropriasjonsrettslig innføring. Deretter gir Nils Erik Lie i *kapittel 2* en fremstilling av ekspropriasjonsprosessen, så vel den forvaltningsrettslige som den sivilprosessuelle. Fremstillingen tar først opp hva som kan ekspropriers, kravet til ekspropriasjonshjemmel, hvem som kan treffe vedtak om ekspropriasjon, og hvem det kan ekspropriers til fordel for. Deretter drøftes gangen i ekspropriasjonssaken frem til ekspropriasjonsvedtaket, og den etterfølgende prosessen.

I *kapittel 3* behandler Anna Føllesdal regler om salgsverdierstatning og drøfter i forlengelsen av disse hvorvidt det skal eller bør gjøres sjablongmessige påslag i erstatningen. Den rettslige hovedproblemstillingen er å vurdere hvorvidt salgsverdi som utgangspunkt for ekspropriasjonserstatningen kan undervurdere det tapet til ekspropriaten som – de sententia ferenda og de lege ferenda – bør være gjenstand for erstatning, og om et sjablongmessig påslag eventuelt sammen med salgsverdien kan gi en «riktigere» ekspropriasjonserstatning.

Anja Kristin Ankerud drøfter så i *kapittel 4* reguleringsplanens betydning for erstatningsutmålingen, se vederlagsloven § 5. Hovedformålet med det kapitlet er å beskrive rettstilstanden både når det gjelder hovedregelen om arealplaners bindende virkning og unntaket for offentlige anlegg. I tillegg går Ankerud nærmere inn på utvalgte problemstillinger i tilknytning til unntaksregelen.

I *kapittel 5* behandler Håvard Olsen Sterri det såkalte strøksprisprinsippet i læren om forholdet mellom reguleringsplaner og ekspropriasjonserstatning. Den overordnede problemstilling er hva som skal til for at strøksprisprinsippet kommer til anvendelse når det utmåles erstatning ved ekspropriasjon.

I *kapittel 6* drøfter Ingrid Wang Larsen sentrale problemstillinger knyttet til utmåling av bruksverdierstatning etter vederlagsloven, se vederlagsloven § 6. Målsettingen er å foreta en analyse av de rettslige rammene som gjelder for vurderingen av grunneier og grunnarealet. Denne problemstillingen drøftes med henblikk på to aspekter ved erstatningsutmålingen: verdsettelsen av grunnarealet, jf. vederlagsloven § 4 og § 6, og grunneiers ulovfestede tilpasningsplikt.

I *kapittel 7* behandler Anders Jahr Svalheim gjenervervserstatning ved ekspropriasjon som ett av tre alternative utmålingsprinsipper ved ekspropriasjon av fast eiendom. Kapitlet tar sikte på å behandle bestemmelsen i vederlagsloven § 7 i sin helhet, men fokuserer likevel på to hovedvilkår for å anvende gjenervervsprinsippet: for det første at ekspropriaten selv må bruke eiendommen til bolig, fritidshus eller egen virksomhet, og for det andre at det må være «naudsynt» å gi ekspropriaten gjenervervserstatning for å holde ham «skadelaus». Det legges særlig vekt på å behandle «skadelaus»-vilkåret.

I *kapittel 8* drøfter Johannes Alois Eriksen naborettslige spørsmål knyttet til nærføringsulemper fra veitrafikkanlegg i Norge. Fokus er rettet mot det

privatrettslige spørsmålet om erstatning for ulemper fra naboeiendommer. Fremstillingen vil særlig studere grannelova § 2 fjerde ledd og anvendelsen av denne bestemmelsen i situasjoner hvor ulempene skriver seg fra veitrafikkanlegg. I kapitlet påvises hvordan dette også er et sentralt ekspropriasjonsrettslig tema, se vederlagsloven § 8.

I *kapittel 9* behandler Jan Erik Johansen den ekspropriasjonsrettslige betydningen av fordeler som oppstår på den gjenværende delen av eiendommen, som en følge av tiltaket det eksproprieres til fordel for, se vederlagsloven § 9. Målsettingen er å undersøke i hvilken utstrekning det skal gjøres fradrag for disse i den samlede erstatningen. Siden temaet er fordeler som oppstår på den delen av eiendommen som ikke eksproprieres, vil kapitlet i all hovedsak omhandle såkalte delekspropriasjoner, altså de tilfellene hvor ikke hele eiendommen avstås.

I *kapittel 10* drøfter Julia Kråkenes Bennin det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsippet. Problemstillingene er hva differanseprinsippet innebærer og hvordan det forholder seg til de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene.

I *kapittel 11* behandler Henriette Lyngholt om og i hvilken utstrekning tredjemannsrettigheter skal erstattes ved ekspropriasjon av fast eiendom. Hovedvekten er lagt på de rettighetstyper som er mest aktuelle og som reiser interessante og praktiske problemstillinger.

KAPITTEL 1

Ekspropriasjonsrettslig opptakt

Anja Kristin Ankerud

Med ekspropriasjon menes tvangserverv av eiendomsrett, jf. vederlagsloven § 2 a. At det ved ekspropriasjon finner sted et tvangserverv, innebærer at tilegnelsen kan gjennomføres uavhengig av eierens ønske.

Ekspropriasjon må ikke sammenblandes med rådighetsreguleringer (rådighetsbegrensninger/rådighetsinnskrenkninger). Ved rådighetsregulering foreligger det ingen avståelse, men det foretas en regulering som legger bånd på eiendommen.[1] Eieren mister således *deler* av sin rådighet over eiendommen. Avgjørende for om vi har med ekspropriasjon å gjøre, er altså om vi står overfor en *avståelse* av eiendomsrett. Dette gjelder uansett om avståelsen er vesentlig eller ikke.

Den som krever ekspropriasjon kalles ekspropriant, se vederlagsloven § 2 e. Eksproprianten kan være en offentlig instans eller en privatperson. Det er imidlertid veivesenet, jernbaneverket og kommunene som står for de aller fleste av ekspropriasjonene. Den som må gi fra seg sin eiendom kalles ekspropriat, jf. § 2 d. Her vil også termen grunneier bli benyttet.

Etter § 2 b er ekspropriasjonstiltaket det tiltaket det blir ekspropriert til fordel for, f.eks. vei. Legaldefinisjonen må ses i sammenheng med oreigningsloven § 2 som oppramser en del formål det kan eksproprieres til, og de øvrige særlovene som gir ekspropriasjonshjemmel, jf. oreigningslova § 30.

Eiendomsretten anses som en sivil og politisk rettighet, men på grunn av sin økonomiske betydning har den også fellestrekk med økonomiske og sosiale rettigheter.[2] Norsk rett bygger på privat eiendomsrett, og i utgangspunktet har en eier eksklusiv faktisk og juridisk rådighet. Rådigheten kan være av både positiv og negativ karakter, det vil si at eieren både selv kan utnytte sin eiendom og hindre andre i å gjøre det samme.[3]

Bakgrunnen for eiendomsretten er hensynet til den enkelte borger som taler for at han burde kunne utnytte sin eiendom som han ønsker.[4] Dette

1 Stordrange og Lyngholt (2000) s. 14.
2 Møse (2002) s. 499.
3 Falkanger (2016) s. 40–42.
4 For eiendomsrettens begrunnelse, se Stavang (2005) s. 521–522.

hensynet kan imidlertid kollidere med felles samfunnsinteresser. I det moderne samfunn er det et økende behov for reguleringer. Myndighetene griper derfor i stadig større utstrekning inn i den private eiendomsretten og innskrenker eller opphever eierrådigheten. Eksempler på slike tiltak er rådighetsreguleringer og ekspropriasjon som innebærer en modifikasjon i hovedregelen om eksklusiv eiendomsrett. Også arealplanlegging etter plan- og bygningsloven begrenser eierrådigheten ved at eieren bare kan disponere over grunnen i samsvar med formålet i vedkommende plan. Dermed kan man si at eiendomsretten er negativt avgrenset; eieren har den rådighet som ikke er særskilt unntatt (restretten).[5] Hva det innebærer å være eier, vil dermed avhenge av den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Selv om ekspropriasjon innebærer en begrensning i eiendomsretten, kan retten til erstatning ved et slikt inngrep hevdes nettopp å være et bevis på eiendomsretten, og således være med på å identifisere eiendomsrettens innhold.[6]

Det finnes ingen prinsippbestemmelse om eiendomsretten som en menneskerettighet i Norges Grunnlov.[7] Paragraf 105 fastslår imidlertid den viktigste konsekvensen av eiendomsrett: retten til full erstatning dersom man må avstå sin eiendom.[8]

Bestemmelsen gir ikke i seg selv hjemmel til ekspropriasjon.[9] Den forutsetter bare at *dersom* det ekspropriéres, så skal den som rammes ha «fuld Erstatning». Bestemmelsen forhindrer på den måten at noen blir fratatt sin eiendom uten betaling fordi staten har bruk for den. Samtidig sier paragrafen noe om nivået på beskyttelsen av eiendomsretten; man har krav på «full» erstatning.

Ordlyden i § 105 gir svært liten veiledning ved erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon. Derimot er de hensyn og begrunnelser som ligger bak bestemmelsen, sentrale retningslinjer ved tolkningen av begrepet «full erstatning» og ved tolkningen av de øvrige rettskildefaktorer som er bestemmende for erstatningsutmålingen. Videre er hensynene veiledende når nye rettsregler skal skapes.

Bak Grunnloven § 105 ligger et krav om likebehandling og rettferdighet.[10] Bestemmelsen setter grenser for myndighetenes handlefrihet; alle borgere skal få tildelt erstatning etter de samme prinsipper, og utmålingen kan ikke være vilkårlig.

Bestemmelsen er altså blant annet utslag av et rettferdighetsprinsipp. Synspunktet har vært at dersom statens behov tilsier at noen må gi fra seg

---

5 Falkanger (2016) s. 42.
6 Skogh og Lane (2000) s. 156.
7 Derimot inneholdt Adler-Falsens første utkast til konstitusjon et slikt forslag.
8 For en oversikt over de ekspropriasjonserstatningsregler som gjaldt før Grunnloven, se Fliflet (2006) s. 175–176.
9 Ekspropriasjon er et inngrep i borgernes rettssfære som etter legalitetsprinsippet krever lovhjemmel.
10 Andenæs og Fliflet (2006) s. 418.

sin eiendom, vil det virke urimelig om eieren ikke får kompensasjon (likevektsrettferdighet). Målet er at ekspropriaten skal være i samme økonomiske situasjon som før. Grunnloven § 105 kan dermed også sies å være utslag av et status quo prinsipp.

Et argument mot regelen om full erstatning er at den kan bidra til å opprettholde bestående ulikheter i samfunnet. På denne måten kan bestemmelsen hindre at goder blir mer rettferdig fordelt. Dette er en av årsakene til at eiendomsretten har vært omstridt, både nasjonalt og internasjonalt. Det kan imidlertid ikke hevdes at § 105 direkte beskytter et privatkapitalistisk produksjonssystem.[11] Bestemmelsen hindrer ikke statsovertakelse, bare at dette skjer uten full erstatning. I tillegg er det sikker rett at § 105 ikke er til hinder for at staten erstatningsfritt griper inn og regulerer borgernes eiendommer gjennom ulike typer av rådighetsreguleringer.

Paragrafen er også utslag av likhetsbetraktninger, og den er begrunnet i hensynet til å unngå skjev fordeling av byrder (fordelingsrettferdighet). Vedkommende skal ikke alene bære konsekvensene av samfunnets behov, disse bæres av borgerne i fellesskap gjennom skattebetalingssystemet eller av den som nyter godt av ekspropriasjonen. Likhetshensynet må imidlertid avveies mot andre hensyn. Blant annet må samfunnsmessige hensyn, som hensynet til en fornuftig miljø- og ressursforvaltning, tas i betraktning. Dette innebærer å bevare naturverdier, å bekjempe forurensning, å sikre bosetting i utkantstrøkene osv.[12] Det er viktig at erstatningsutmålingsreglene ikke hindrer det offentlige i å sikre at arealer utnyttes til fellesskapets beste.

Grunneiendommers verdi er dessuten ofte en følge av offentlig aktivitet, f.eks. har det stor betydning for en eiendoms verdi om den er regulert til tomteutnyttelse eller friluftsområde. Videre vil verdien avhenge av tilgjengeligheten og kvaliteten på ulike offentlige tilbud (skole, vei etc.). Det er derfor ikke nødvendigvis urimelig at myndighetene forsøker å regulere ekspropriasjonserstatningene. Formålet bak § 105 er ikke at det offentlige skal betale erstatning for samfunnsskapt verdistigning.[13] Mot dette er imidlertid å innvende at eiendommens verdi også er et resultat av produktiv innsats fra eierens side. Grunneieren innretter seg i tillit til offentlige planer og foretar investeringer på grunnlag av disse, og det kan derfor være vanskelig å skille fra hverandre de ulike faktorer som påvirker eiendomsverdien.[14]

I forlengelsen av dette kan innrettelseshensynet og behovet for forutsigbarhet nevnes. Paragrafen opplyser grunneierne om at de har krav på full erstatning dersom deres eiendommer må avstås. Grunneierne kan dermed innrette seg i tillit til dette, noe som vil skape stabilitet og forutsigbarhet.

---

11 Andenæs og Fliflet (2006) s. 419.
12 Fleischer (1999) s. 13–14.
13 Fleischer (1978) s. 155–156.
14 Andenæs og Fliflet (2006) s. 439–440.

Hensynet til grunneierens tillit til sin posisjon har imidlertid størst vekt når det gjelder etablert bruk. Interessen i å oppnå en fremtidig bruksendring er antatt å være mindre beskyttelsesverdig enn retten til å føre videre virksomhet som eieren allerede driver.[15]

Det har vært argumentert for at § 105 har et preventivt formål: Den forhindrer at det eksproprieres i utide, og kjøp fremstår som et like godt alternativ.[16] Det er ikke tvilsomt at kravet om full erstatning i praksis kan ha en preventiv effekt,[17] mer tvilsomt er det om dette også kan hevdes å være formålet med bestemmelsen. Ekspropriasjon fra myndighetenes side foretas som regel til det beste for samfunnet som helhet, og kan dermed ikke på generelt grunnlag sies å være uønsket.[18] Det kan imidlertid rettes innvendinger mot dette «glansbildet». Det har vært hevdet at myndighetene består av embets- og tjenestemenn som handler ut fra spesielle særinteresser eller sektorinteresser, og således ikke alltid har fellesskapets beste for øyet.[19] Prevensjonsvirkningen kan derfor betraktes positivt i den grad den hindrer at slike særinteresser får gjennomslagskraft, og dermed avverger uoverveid eller ulønnsom tvangservervelse.[20] Det er imidlertid tvilsomt om ekspropriasjonserstatningen har noen særlig preventiv virkning ved store prosjekter.[21]

Grunnloven § 105 var tidligere svært sentral både når det gjaldt spørsmålet om det skulle ytes erstatning, og så i tilfelle for erstatningens størrelse. Etter at vi fikk lovregler på området, er det imidlertid disse som i praksis er retningsgivende for erstatningsutmålingen.[22]

Her skal det gis noen ytterligere bemerkninger om «Grunnlovens grenser». Det heter i Grunnloven § 105 at dersom noen må avgi sin eiendom, så skal vedkommende ha «fuld Erstatning» av staten. Hva som er full erstatning, har vært, og er fremdeles, et tema som debatteres hyppig av både politikere, jurister og andre. Spørsmålet har også vært oppe i flere høyesterettsavgjørelser.

Det fremgår ikke av Grunnloven selv hva som ligger i uttrykket «fuld Erstatning». Gjennom en mangeårig rettspraksis har det imidlertid blitt utviklet retningslinjer og regler for erstatningsutmålingen. Bestemmelsen ses i dag på som en rettslig standard, og dens innhold vil dermed tilpasse seg endrede samfunnsforhold.[23] Den private eiendomsretten står ikke like sterkt nå som på den tiden da Grunnloven ble til, og Stortinget har i dag langt større frihet i forhold til § 105 enn for en del år tilbake.[24]

---

15 NOU 2003: 29 s. 93 med videre henvisninger.
16 Robberstad (1968) s. 24 og Opsahl (1968) s. 34.
17 Se Rt. 1963 s. 827 hvor staten fant at erstatningsbeløpene ble så store at fredningsvedtaket ble opphevet.
18 Oreigningslova § 2 (2) krever at inngrepet «tvillaust er til meir gagn enn skade».
19 Denne typen styringssvikt er behandlet i den første maktutredningen (NOU 1982: 3), se bl.a. s. 77–78. Se også Stavang (2007) s. 269.
20 At erstatningsplikt hindrer ulønnsomme prosjekter, er ofte fremhevet i amerikansk litteratur, se om «fiscal illusion» under pkt. 4.2.4.
21 Opsahl (1968) s. 34.
22 Andenæs og Fliflet (2006) s. 436.
23 Fliflet (2006) s. 179.
24 Stordrange og Lyngholt (2000) s. 3.