



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp
Institutt for landskapsplanlegging

En studie av skjønnsrettens behandling av superbønder ved erstatningsfastsettelsen

Morten Syversen
Master i Eiendom

Forord

Dette blir den siste og største oppgaven som jeg leverer etter fem år ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet [NMBU]. Det har vært fem fantastiske år, både sosialt og faglig. Jeg hadde aldri vært den personen jeg er i dag om jeg ikke hadde startet her, og jeg er evig glad for at jeg valgte NMBU og Eiendomsfag. Jeg kommer alltid til å huske de lange dagene med oppgaveskriving og diskutering, både faglig og ikke-faglig temaer. Det er dette jeg vil savne mest, samholdet vi har hatt i klassen. Om det er han som alltid forteller skrøner, han som aldri er på skolen, hun som alltid stiller rare spørsmål, han som alltid prøver å få med alle på samfunnet, jeg vil savne de alle.

Grunnen til at jeg har valgt å skrive denne oppgaven er på grunn av et fag vi hadde i tredje klasse. Det omhandlet en veldig gammel mann som ikke hadde et eneste redskap på gården sin. Jorda var leid bort, og mulighetene for å starte opp igjen selv var ikke-eksisterende. Han fikk fortsatt erstatning som om han dreiv jorda selv, hadde alt av redskaper som trengtes for å drive jorda, og at han hadde mange år igjen å drive. Bonden ved siden av drev selv, hadde alt av nødvendige redskaper, samt mange år igjen å drive jorden på. Denne bonden fikk en erstatning tilsvarende erstatningen den gamle mannen fikk. Spørsmålet jeg har tenkt på siden er: Hvorfor? Hvorfor blir erstatningen lik uavhengig om man driver jorden selv, har redskapene, og har mange år igjen å drive? Og et annet spørsmål som har dukket opp i det siste er hvorfor vanlige bønder får lik erstatning som bønder som driver med spesialproduksjon.

Siden spørsmålet «*Hvorfor?*» har vært med meg i to år, tenkte jeg at dette spørsmålet kunne bli en fin masteroppgave da jeg interesserte meg for det og har samlet en del informasjon opp gjennom årene som har gått.

Jeg vil gjerne avslutte forordet med å takke min veileder Katrine Broch Hauge og min bi-veileder Fredrik Holth for gjennomføring av oppgaven. De har dempet nervøsiteten min når det så ut som om alt håp var ute og fått meg tilbake på skinnene. Jeg vil også takke Olaf Ballangrud i Vegdirektoratet og Finn Schmidt ved Statens Vegvesen for mange gode tips og som har bistått med teoretiske og praktiske innspill i løpet av oppgaveskrivingen. Jeg vil også rette en stor takk til min mor, ste-far og mormor for kontinuerlig støtte og skryt gjennom disse fem årene. Det hadde aldri gått uten dem. Til slutt vil jeg takke Eiendomsfag 2011-2016 for fem utrolige år, og for en avslutning i Spania etter at masteroppgaven er levert.

Ås, 13.05.2016

Morten Syversen

Sammendrag

Denne masteroppgaven er en studie av ekspropriasjonerstatningslovens § 6 angående påregnelighetsbegrepet. Formålet med studien er for å se hvordan skjønnsretten vurderer tapene til henholdsvis superbønder og vanlige bønder i erstatningsfastsettelsen etter et ekspropriasjonsvedtak. Kort sagt mener jeg med begrepet «superbonde» en bonde som driver med spesialproduksjon og har tilegnet seg stor kunnskap om denne produksjonen, samt har investert stort i gårdsbruket.

Oppgaven baserer seg på avgjørelser hvor Statens Vegvesen er ekspropriant, og private grunneiere er ekspropriater. Avgjørelsene har ikke en geografisk avgrensning, men foregår i hele landet. Avgjørelsene er begrenset til å kun gjelde ekspropriasjon av dyrka mark til vegformål, da inkludert gang- og sykkelveg.

Veg er noe som det alltid er behov for, om det er utbedring av veg, utbygging av ny veg eller en forstørrelse av eksisterende veg. Statens Vegvesen er et organ som bistår til dette. For å kunne gjøre de forannevnte forbedringene må det foreligge arealer det kan bygges på. Disse arealene er som regel eid av private grunneiere, og for at det kan bygges på disse arealene må det eksproprieres. Det finnes mange hjemler som gir Statens Vegvesen rett til å ekspropriere disse arealene, og dette gjøres som regel ved å inngå en minnelig avtale med grunneier. Om partene ikke klarer å inngå en minnelig avtale må det utføres ekspropriasjon av hele eller deler av eiendommen. Dette skjer i mange tilfeller, og erstatningen blir utmålt av skjønnsretten. Grunneier blir beskyttet av Grunnloven § 105, som gir grunneier krav på å full erstatning for det tapet denne personen lider.

Denne studien tar for seg det man kan oppfatte som en forskjellsbehandling av superbønder og vanlige bønder i en ekspropriasjonssak som blir gjennomført av skjønnsretten. Dette er interessant da det er få bønder som driver nøyaktig likt. Oppgaven viser at i de fleste tilfeller så blir det faktisk gjort forskjell på disse to typene bønder, men at det vil variere fra skjønnsrett til skjønnsrett.

Abstract

This thesis is a study of compensation for expropriation Act § 6 regarding foreseeable proportionality concept. The purpose of this study is to see how The court partiality super Farmers and conventional farmers in compensation determination by an expropriation decision.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 Innledning	1
1.1 Tema og aktualitet	1
1.2 Samfunnsmessig relevans.....	1
1.3 Problemstilling	1
1.4 Avgrensning	2
1.5 Innhold i oppgaven.....	3
Kapittel 2 Metode.....	4
2.1 Metodevalg.....	4
2.2 Litteratur.....	5
2.3 Aktuelle avgjørelser	5
2.4 Intervjuer og personvern	6
Kapittel 3 Teori	7
3.1 Hva er ekspropriasjon.....	7
3.2 Hvordan ekspropriere?	9
3.2.1 Grunnloven.....	9
3.2.2 Legalitetsprinsippet.....	10
3.2.3 Oreigningsloven	10
3.2.4 Plan- og bygningsloven.....	11
3.2.5 Vegloven	11
3.3 Erstatningsutmåling ved ekspropriasjon	12
3.4 Erstatning for dyrka mark.....	15
3.5 Tilpassingsplikt	16
3.6 Påregnelig bruk.....	18
3.7 Den objektiviserte eieren.....	20
3.8 Bortleie	21
3.9 Ulike syn på subjektiv og objektiv bruksverdi	22
3.10 Superbonde	24
3.11 Skjønnsretten	25
Kapittel 4 Avgjørelser	27
4.1 Hvorfor akkurat disse	27
4.2 14-170216SKJ-FOLL.....	27
4.3 14-065919SKJ-GJOV	29
4.4 LA. 2009 s.142582	35
4.5 LA. 2013 s.9048 [Vestfold-saken]	41

Kapittel 5 Analyse av avgjørelsene.....	49
5.1 Oppstart av egen drift.....	49
5.1.1 Hvilke momenter legger skjønnsretten vekt på når de avgjør om oppstart av egen drift er påregnelig?.....	49
5.2 Påregnelighetsvurderingen.....	50
5.2.1 Hva legger skjønnsretten i praksis vekt på i fastsettelsen av påregnelighetsvurderingen?	51
5.3 Tilpasningsplikten.....	52
5.3.1 Er det noen forskjell ved tilpasningsplikten for superbønder og vanlige bønder?.....	52
5.4 Hovedproblemstilling.....	53
5.4.1 Hvordan skiller skjønnsretten superbonden og vanlige bønder ved erstatningsfastsettelsen?	53
Kapittel 6 Avsluttende refleksjoner	55
6.1 Refleksjoner	55
6.2 Datamaterialet	56
6.3 Videre arbeid.....	56
Kilder	58

Figurliste

Figur 1: De forskjellige vegene ved grunnerverv	8
Figur 2: Erstatningsutmåling i 14-170216SKJ-FOLL	29
Figur 3: Erstatningsutmåling i 14-065919SKJ-GJOV	35
Figur 4: Erstatningsutmåling i LA. 2009 s.142582.....	38
Figur 5: Erstatningsutmåling i 08-079746SKJ-NOVE	40
Figur 6: Erstatningsutmåling i LA. 2013 s.9048.....	45
Figur 7: Erstatningsutmåling i 12-052926SKJ.....	48
Figur 8: Erstatninger for de enkelte takstnumrene i de enkelte sakene	53

KAPITTEL 1 INNLEDNING

1.1 TEMA OG AKTUALITET

Denne masteroppgaven er en studie av hvordan forskjellen på en vanlig bonde og en superbonde kommer til uttrykk i erstatningsfastsettelsen. Oppgaven tar for seg lovverket for utmåling av ekspropriasjonserstatning og belyser hvilke hensyn skjønnretten skal ta ved erstatningsfastsettelse etter et ekspropriasjonsvedtak.

Med en superbonde mener jeg i denne oppgaven en bonde som har opparbeidet seg kunnskap om det han dyrker over lang tid. Denne bonden har også investert mye penger og tid for å få avlingsnivået dit det er i dag. Statens Vegvesen, heretter kalt SVV, definerer en superbonde som en som driver med spesialproduksjon og som driver med gårdsdrift på fulltid. Begrepet superbonde finnes i realiteten ikke. Man kan si at begrepet er et fenomen, en forklaring på en veldig god bonde. Det er mye som kan legges i ordet superbonde, og en mer detaljert forklaring kommer i 4.10.

1.2 SAMFUNNSMESSIG RELEVANS

Jeg har blitt opplyst om at i en del saker i nyere tid blir det gjort liten forskjell på superbønder og vanlige bønder ved erstatning etter bruksverdi. Det er min, og mange andres mening, at en som har brukt lang tid og mye penger på å bli en superbonde har krav på mer erstatning enn en vanlig bonde. Det store problemet er at vanlige bønder får tilsvarende erstatning som en superbonde, uten at retten tar hensyn til investeringer og opparbeidelse av kunnskap og utstyr det kreves for å få en drift tilsvarende en superbonde. Virkninger er altså at disse to typene bønder kan få en tilsvarende lik erstatning ved erstatningsfastsettelsen. Jeg vil i denne oppgaven se om det faktisk er slik, og jeg vil se på/drøfte om det bør være slik. Dette vil vi se av kapittel 4, samt 5.4,

1.3 PROBLEMSTILLING

Jeg har valgt å ta utgangspunkt i ekspropriasjonserstatningsloven § 6, herunder påregnelighetsvurderingen, som er den paragrafen skjønnretten bruker som utgangspunkt for å få fastsatt bruksverdien for dyrka mark etter et ekspropriasjonstiltak. På bakgrunn av dette har jeg formulert følgende hovedproblemstilling for det videre arbeidet:

«Hvordan skiller skjønnretten superbonden og vanlige bønder ved erstatningsfastsettelsen?»

For å finne ut om skjønnsretten faktisk gjør forskjell på superbønder og vanlige bønder, har jeg funnet det nødvendig å utforme noen underproblemstillinger. Formålet med underproblemstillingene er å få belyst flere sider av oppgavens spørsmål. Jeg velger å sette nummer på de forskjellige underproblemstillingene for lettere å kunne vise til hvilken underproblemstilling jeg skriver om ved videre behandling.

Underproblemstillinger:

1: *«Hvilke momenter legger skjønnsretten vekt på når de avgjør om oppstart av egen drift er påregnelig?»*

2: *«Hva legger skjønnsretten i praksis vekt på i fastsettelsen av påregnelighetsvurderingen?»*

3: *«Er det noen forskjell ved tilpasningsplikten for superbønder og vanlige bønder?»*

Jeg har valgt å besvare underproblemstillingene før hovedproblemstillingen, da underproblemstillingene vil hjelpe meg med å besvare hovedproblemstillingen. Alle problemstillingene vil bli besvart ved å hente empiri ut fra skjønns sakene i kapittel 4, og gjennom lovens ordlyd. Dette vil være med på å se om skjønnsretten har fulgt loven fullt ut. Høyesteretts praksis som blir redegjort for i kapittel 3 vil også være med på å belyse akkurat dette. Dette kan for eksempel være om Høyesterett har presisert hvordan en lov skal tolkes.

1.4 AVGRENSNING

I arbeidet med denne masteroppgaven har jeg vært nødt til å gjøre visse avgrensninger.

Jeg har valgt å avgrense oppgaven til kun å gjelde ekspropriasjon av dyrka mark til vegformål eller til gang- og sykkelveg der SVV er ekspropriant og ekspropriasjonene er private grunneiere. Grunnen til dette er at om for eksempel dyrka mark ble erstattet etter boligformål vil jeg ikke få frem om skjønnsretten har gjort en forskjell på de to typene bønder jeg gjør rede for lengre ned i oppgaven. Da ville jo begge typer bønder kunne få erstatning etter boligbygging, og ikke etter bruksverdien på dyrka mark. Jeg har valgt å ikke sette noen tidsramme på sakene som jeg vil bruke som hovedempiri i oppgaven da det finnes få saker som oppfyller kriteriene mine, se 2.3. Sakene som omhandler dette er fortsatt relevante, så jeg ser på bakgrunn av dette ikke nødvendigheten av å sette en tidsramme.

1.5 INNHOLD I OPPGAVEN

I dette avsnittet vil jeg gi en oversikt over oppgavens oppbygning, og hvordan oppgaven er satt sammen.

I kapittel 1 innleder jeg oppgavens tema, problemstilling og avgrensning.

I kapittel 2 presenterer jeg hvilken metode jeg har brukt for å kunne besvare oppgavens spørsmål.

I kapittel 3 redegjør jeg for teorien jeg må anvende for å kunne besvare problemstillingen. Jeg redegjør blant annet for hvilke hjemler man må ha for å kunne ekspropriere, hvilke typer erstatningsutmåling man kan bruke ved et ekspropriasjonstiltak, og til slutt forklarer jeg nærmere hva en superbonde er og hvordan skjønnsretten drives.

I kapittel 4 går jeg gjennom de utvalgte avgjørelser fra skjønnsretten, og undersøker hvordan retten skiller superbonden fra den vanlige bonden. Jeg har også valgt å ta med underskjønnene i de to sakene som har blitt endelig fastsatt i overskjønn.

I kapittel 5 vil jeg bruke empirien jeg har funnet i avgjørelsene for å besvare problemstillingene mine. Underproblemstillingene vil bli besvart først etter nummer, og hovedproblemstillingen vil bli besvart til slutt.

I kapittel 6 har jeg skrevet ned tankene mine etter at oppgaven er skrevet ferdig. Så har jeg vurdert datamaterialet som er brukt i oppgaven, samt gitt forslag til videre arbeid på oppgavens område.

KAPITTEL 2 METODE

2.1 METODEVALG

For å best fremstille problemstillingene og oppgavens tema har jeg som alt nevnt valgt å analysere dommer hvor det har blitt ekspropriert dyrka mark til offentlige formål, da spesielt vegformål og gang- og sykkelveg. Jeg har stilt som vilkår at dommene skal inneholde minst en superbonde, og et par vanlige bønder som enten leier ut eller driver selv. Dette vil da være min data og empiri. Det finnes dog ikke mange saker som inneholder disse kriteriene.

Metoden som er benyttet i denne oppgaven er tilpasset problemstillingene, og tema for oppgaven. Jeg har brukt en juridisk metode for å gjøre rede for teorien i kapittel 3, og for å drøfte rundt oppgavens tema i kapittel 5. I kapittel 4 har jeg gjengitt kort hva sakene omhandler, samt enkelte parters situasjon under sakens gang. Empirien er hentet fra saker behandlet av skjønnsretten, og jeg vil se på hva dommer/dommerne har lagt vekt på ved erstatningsutmåling til de forskjellige grunneierne.

Ekspropriasjonerstatning, herunder påregnelighetskriteriet, blir regulert av ekspropriasjonerstatningsloven § 6, men også av Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814, heretter kalt Grunnloven, § 105, så det er disse lovene jeg primært vil bruke. Dette er for å finne ut av hva påregnelig utnyttelse er, samt å finne ut hvilken metode som anvendes i skjønnsretten ved erstatning etter bruksverdi. Oreigningslova, jordlova, plan- og bygningsloven og konsesjonsloven er også relevante for oppgavens tema.

Min primære rettskilde for å kunne løse spørsmålene som blir reist i oppgaven er lovteksten. Det er det som er utgangspunktet for tolkning av gjeldende rett. Lovens forarbeider vil også bli brukt da disse kan gi meg en bedre innsikt i tankene bak lovteksten, og lovgivers intensjon. Forarbeidene til ekspropriasjonerstatningsloven skal studeres i teoriavsnittet, da mest innenfor påregnelighetsbegrepet.

Jeg vil også ta for meg høyesterettsdommer, samt noen få lagmannsrettsdommer som er relevante for oppgaven. Det finnes, som sagt tidligere, ikke så mange dommer på oppgavens område, men de som benyttes er relevante rettskilder. Dommene er med på å vise hva retten har lagt vekt på ved avgjørelse om erstatningsgrunnlag, samt hvilken metode man skal benytte seg av.

2.2 LITTERATUR

Det er brukt juridisk litteratur i oppgaven, men det er forskjellige meninger om denne litteraturen kan brukes som rettskilde eller ikke. Torstein Eckhoff hevder at juridisk litteratur kan brukes som en rettskildefaktor, mens Carl August Fleischer hevder at juridisk litteratur ikke kan brukes som kilde til å bestemme innholdet i gjeldende rett (Eckhoff 1971; Fleischer 1998 s. 325-326). Litteraturen har ikke samme vekt som en rettsavgjørelse. Forfattere står fritt til å skrive hva de selv mener i motsetning til Høyesterettsavgjørelser som følges i senere avgjørelser. Jeg har på bakgrunn av dette stilt meg kritisk til litteraturen, spesielt litteraturen utarbeidet av SVV og Vegdirektoratet. Særlig innenfor deres meninger om erstatningsutmåling, ikke teorien bak det. Jeg har også sjekket at teorien og diverse meninger har blitt nevnt i flere bøker, for å se om det er forskjellige meninger om samme tema. Jeg vil benytte meg av både lovfestede og ulovfestede regler.

Det finnes mye litteratur som omhandler ekspropriasjonsrett, men ikke fullt så mye nyere som omhandler begrepet påregnelighet og ekspropriasjonserstatningsloven § 6. Jeg har funnet to bøker som omhandler disse temaene, og det er «*Ekspropriasjon – noen sentrale emner*» skrevet av Ingrid Wang Andersen, Anja Ankerud m.fl. [redaktør Endre Stavang] og boken «*Ekspropriasjonserstatningsloven*» av Bjørn Stordrange og Ove Christian Lyngholt. Håndbøker utarbeidet av SVV og Vegdirektoratet er også flittig brukt. Det er ikke benyttet utenlands litteratur, da jeg ikke så dette nødvendig for å løse spørsmålene oppgaven reiser.

2.3 AKTUELLE AVGJØRELSER

Avgjørelsene skal, som skrevet tidligere, inneholde minst en superbonde og et par vanlige bønder. Avgjørelsene skal omhandle erstatning for dyrka mark etter et ekspropriasjonsvedtak hvor SVV har vært ekspropriant. Det vil også bli begrenset til erstatning etter bruksverdi. Det er ikke lett å finne dommer som oppfyller alle disse kravene. Jeg har søkt på Lovdata med søkeord som «*subjektive hensyn*», «*skjønnsretten*», «*ekspropriasjon*» og «*dyrka/dyrket mark*» uten å finne noen dommer som passer denne oppgaven. Jeg har sett meg nødt til å få hjelp fra kontaktpersonene mine ved SVV og Vegdirektoratet. Olaf Ballangrud og Finn Schmidt har plukket ut de fire avgjørelsene på bakgrunn av at de viste at de inneholdt kriteriene mine, da de husket disse avgjørelsene fra tidligere i deres karrierer. Selv om det bare er fire avgjørelser er materialet relativt omfattende. Forklaringen er at i hver avgjørelse finnes det en rekke parter. Samlet sett er det tale om i overkant av 100 ekspropriater.

Det første problemet med avgjørelsene blir å finne ut hvem av bøndene som er superbonde, og hvem som er vanlige bønder. Jeg vil derfor se på om bonden driver selv, hva han/hun dyrker og erstatningssum som er tildelt ekspropriat.

Deretter sammenligner jeg erstatningssummen med erstatningen som de vanlige bøndene får, for å se om domstolen har tatt hensyn til at de har lagt inn mer tid og penger enn vanlige bønder. Om domstolene har tatt hensyn til superbøndene vil jeg få en god ide over hva makserstatningen på det spesifikke område er. Dette vil illustrere anvendelsen av lovteksten i lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984, heretter kalt ekspropriasjonserstatningslova, § 6. Formålet med dette er å se om superbonden har fått en høyere erstatning enn de vanlige bøndene da superbonden, sett bort fra ekspropriasjonssaken, har en høyere avkastning per daa. Når det gjelder utmåling av erstatning etter et ekspropriasjonsvedtak er det i utgangspunktet den konkrete eiendommens kvaliteter retten skal se hen til, så jeg vil også se hva retten har sett på og lagt vekt på.

2.4 INTERVJUER OG PERSONVERN

Prosjektet er meldt inn til Norsk Samfunnsvitenskapelig Database, da jeg skal konversere med tre personer. Finn Schmidt fra SVV, Olaf Ballangrud ved Vegdirektoratet og Kåre Færgestad fra Blaker kommune. Schmidt og Ballangrud skal hjelpe meg med å plukke ut relevante avgjørelser innenfor oppgavens problemstilling og tema. De skal også veilede meg innenfor oppgaven under forskjellige punkter. Færgestad skal forklare meg hvordan og hvor mye det koster å starte opp med spesialproduksjon. Oppgaven vil for det meste bestå av rettsavgjørelser, så utenom disse tre personene jeg skal prate med er det ikke noen andre som skal bli sitert i oppgaven. Disse tre vil heller ikke bli sensurert.

Bare en av avgjørelsene jeg har brukt i oppgaven har ikke det offentlige tilgang til, så jeg velger å referere til personer involvert i sakene med takstnumre.

KAPITTEL 3 TEORI

Jeg vil her ta for meg teori som er relevant for oppgaven og for forståelse av oppgaven. Først vil jeg helt kort gjøre rede for hva ekspropriasjon er, og for aktuelle hjemler for å kunne ekspropriere. Deretter vil jeg gå gjennom de forskjellige metodene for erstatning, altså salgsverdi, attkjøp og bruksverdi, samt ulemper på gjenværende eiendom. Siden jeg har avgrenset oppgaven til ekspropriasjon av dyrka mark vil jeg gå nærmere inn på dette senere i kapitlet. Jeg går etter dette nærmere inn på hva påregnelig bruk er, og hvordan vilkåret i teorien skal anvendes, spesielt ved bruk av ekspropriasjonserstatningslova § 6. Et annet tema som ofte kommer opp i praksis er hvordan man skal forholde seg til dyrka mark som er bortleid, altså hvem som skal ha erstatning, hvem som er part i saken. Det er også uenigheter om hva som skal til for at det kan regnes som påregnelig at en som leier bort jorda kan starte opp selv, så dette skal jeg redegjøre for. Videre skal jeg redegjøre for hva en superbonde er, som er hoveddelen i problemstillingen. Det er da forskjellen mellom en vanlig bonde og en superbonde som jeg vil greie ut om. Når jeg har redegjort for dette teoretiske bakteppet har jeg lagt en ramme for oppgaven, som jeg kommer til å nytte videre.

Jeg hadde også tenkt til å ta for meg hvordan kulturtilskudd var med på å skille en normal bonde fra en superbonde, men jeg har fått opplyst at slikt tilskudd bare gis per daa. Det gis dog forskjellige tilskudd til forskjellige bruk, men jeg har kommet frem til at dette ikke hadde særlig relevans med oppgaven.

3.1 HVA ER EKSPROPRIASJON

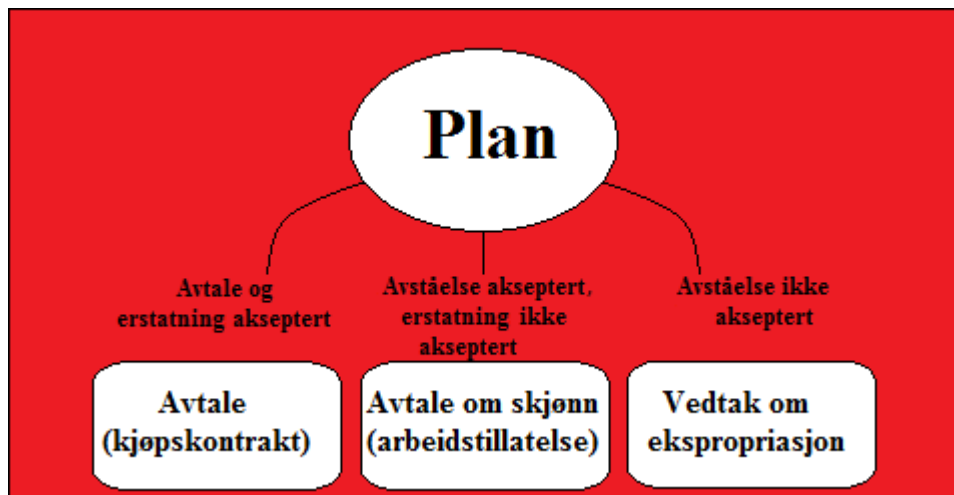
«Ekspropriasjon, hva er det?» -Mamma

Det er lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3, heretter kalt oreigningslova, som tar for seg metoden for å ekspropriere, og definerer hva det å ekspropriere er:

«Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eighedsretten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eiendom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eighedomen på ein viss måte», jf. oreigningslova § 1.

I denne bestemmelsen vises det til ekspropriasjon av fast eiendom, men det er mulig å ekspropriere både valuta, løssøre og verdipapir. Da dette er utenfor oppgavens spørsmål velger jeg å ikke gå inn på dette.

Ved gjennomføring av for eksempel vegplaner er det nødvendig med arealer hvor veggen kan legges. Det første som gjøres i en slik sak er gjerne at SVV prøver å komme til enighet med grunneieren, også kalt grunnerverv.



Figur 1: De forskjellige vegene ved grunnerverv

Det er erverv av eiendom som er den vanligste gjennomføringsmetoden, men når partene ikke kommer til enighet må det eksproprieres (Statens Vegvesen 2015). Det står skrevet i forskriftene til oreigningslova § 29, at eksproprianten skal prøve å komme til en minnelig avtale før ekspropriasjon gjennomføres. Figur 1 viser forskjellen på minnelig avtale, arbeidsavtale og ekspropriasjonstiltak. Ved minnelig avtale er begge parter enige om avståelse og erstatningssum. Ved arbeidsavtale er begge parter enige om avståelse, men ikke om erstatningssum. Løsningen blir da at eksproprianten kan begynne arbeidet, for så å komme tilbake til erstatningssum i etterkant i form av skjønn. Om eksproprianten ikke er villig til å avstå areal blir løsningen tvungen avståelse, ekspropriasjon.

Ekspropriasjon er satt sammen av de to latinske ordene «*ex*» og «*proprietas*», som på norsk betyr «*fraegnelse*», som er det motsatte av tilegnelse. Ekspropriasjon er altså å avstå eiendomsrett (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 10). Ekspropriasjon innebærer med andre ord at en eier mister rådigheten over det spesifikke arealet som blir fratatt grunneieren. Ekspropriasjon kan også innebære at stat eller private fratar grunneier bruksretter, servitutter eller annen rett til fast eiendom, jf. oreigningslova § 1.

En ekspropriat er en som må avstå areal på grunn av et ekspropriasjonstiltak. Dette kan være eiendom eller rettigheter i fast eiendom. Ekspropriat får full erstatning for det avståtte arealet, jf. Grunnloven § 105.

En ekspropriant er det motsatte av en ekspropriat, altså en som eksproprierer eiendom eller rettigheter i fast eiendom. Han tilegner seg noe som eies av en annen. En ekspropriant kan for eksempel være staten eller en kommune. Eksproprianten eksproprierer som regel areal til veg, jernbane, gang- og sykkelfelt, o.l. Konstruksjoner som er hensiktsmessig for samfunnet. Eksproprianten må betale ekspropriaten full erstatning for det avståtte arealet.

3.2 HVORDAN EKSPROPRIERE?

For å kunne ekspropriere må man ha hjemmel i lov. Det finnes mange lover som gir hjemmel til å benytte ekspropriasjonsverktøyet. Noen gir direkte hjemmel og andre gir indirekte hjemmel. Nedenfor vil jeg gjøre rede for ulike relevante hjemler til å ekspropriere til formål for veg.

3.2.1 Grunnloven

Grunnloven § 105 danner utgangspunktet for den konstitusjonelle beskyttelsen av eiendomsretten, og lyder følgende: «*Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen*». Nøkkelordet «*bør*» må leses som «*skal*» om paragrafens opprinnelige mening skal ivaretas (Smith 2012 s. 481).

Grunnloven § 105 gir ikke alene direkte rett til å ekspropriere land, men ut fra ordlyden gis det mulighet til å gjennomføre et ekspropriasjonsvedtak, jf. «*Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk*». Det er spesielt ordene «*statens tarv*» og «*offentlig bruk*» som er tilstrekkelig for å begrunne avståelse (Aall 2007 s. 257). Dette vil si at staten kun har adgang til å ekspropriere eid land til offentlig bruk hvor det er nødvendig. Det kan med andre ord kun eksproprieres til et formål som gagnar allmennheten. Grunnlovens § 105 forutsetter at det ved vanlig lov bestemmes hvilke tiltak og formål som skal få ekspropriasjonsrett. Denne forutsetningen har en kobling til legalitetsprinsippet, som blir gjort rede for nedenfor i 3.2.2.

Setningen «*full erstatning*» i grunnlovens § 105 gjelder ubetinget. Det har ingenting å si hvilket formål det blir ekspropriert til eller hva arealet skal brukes til fremover. Den som avstår rettigheter har krav på full erstatning. Dette er hovedsakelig for å ta hensyn til borgernes rettssikkerhet og likebehandling. Det har vært mye diskusjon om dette også må gjelde for rettighetsinnskrenkninger da det i noen tilfeller er veldig likt ekspropriasjon, men da dette er utenfor oppgavens tema velger jeg å ikke ta for meg dette problemet.

3.2.2 Legalitetsprinsippet

Legalitetsprinsippet er et prinsipp som har kommet til ved rettspraksis, og er ett overordnet prinsipp i forvaltningsretten. I revisjonen av Grunnloven i mai 2014 fikk legalitetsprinsippet sitt inntog i loven. Grunnlovens § 113 sier: «*Myndighetenes inngrep overfor den enkelte må ha grunnlag i lov*». Selv om legalitetsprinsippet nå er grunnlovfestet, velger jeg å fortsette å referere til prinsippet som «*legalitetsprinsippet*». Prinsippet går ut på at offentlige myndigheter som stat eller kommune ikke kan gjøre faktiske eller rettslige inngrep i privates eiendom uten å ha hjemmel i lov. Altså at de ikke kan etablere eller endre bindende rettsforhold ovenfor borgerne. Forvaltningen må ha rettslig grunnlag for sine vedtak. Dette er ikke begrenset til bare lov, men også konstitusjonell sedvane og rettspraksis. Mange kaller legalitetsprinsippet for lovskravet, på grunn av prinsippets mening (Aall 2007 s. 95 flg.). Legalitetsprinsippet har kommet til for å beskytte borgerne og for å gi dem en viss rettssikkerhet når det offentlige griper inn i borgernes rettslige og fysiske frihet (Frihagen et al. 2010 s. 25). Dette vil si at offentlig myndigheter ikke kan foreta ekspropriasjon uten å ha hjemmel i loven eller kompetansegrunnlag. Jeg vil se om myndighetene har ekspropriert etter lovverket i avgjørelsene i kapittel 4.

3.2.3 Oreigningsloven

De fleste ekspropriasjonshjemler finnes i oreigningsloven, og i § 30 står det at denne loven gjelder også hvis det eksproprieres etter annet lovverk. Den sentrale ekspropriasjonshjemmelen er oreigningslova § 2. Første ledd ramser opp alle de ulike formålene det kan eksproprieres til; skole, politistell, apotek, mm. Disse formålene kan «*setjast i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen, så langt det trengst*». Det kan dog ikke eksproprieres noe mer enn det som er nødvendig for å realisere formålet. Skal det eksproprieres til andre formål enn disse må det foreligge samtykke fra Kongen. Siste ledd i § 2 er veldig viktig, og sier «*vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*». Dette vil si at et ekspropriasjonstiltak ikke skal gjøre mer skade enn nytte. Det skal da gjøres en utredning om et tiltak vil forårsake mer skade for samfunnet enn det vil være samfunnsmessig hensiktsmessig. Om dette er tilfellet, skal ikke tillatelse gis eller tiltak gjennomføres. I denne paragrafen er det lagt vekt på «*tvillaust*», men ut fra praksis skal det ikke mer til enn en interesseovervekt (Mørkved 2014 s. 10).

3.2.4 Plan- og bygningsloven

En vedtatt reguleringsplan vil gi rett til å ekspropriere, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71, heretter kalt plan- og bygningsloven, § 16-2. Hovedreglene i plan- og bygningsloven er at kommunen kan ekspropriere når det foreligger en reguleringsplan: «*Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan*», jf. plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd. Dette gir kommunen en direkte rett til ekspropriasjon. Forskjellen mellom plan- og bygningsloven § 16-2 og oreigningslova § 2 er at plan- og bygningsloven ikke angir noen konkrete ekspropriasjonsformål, men den skal bare realisere reguleringsformålet. Dette gjelder også for områderegulering. Ekspropriasjon blir da et verktøy for gjennomføring av en reguleringsplan eller en områderegulering. Det er også her et krav om «*meir gang enn skade*», men denne interesseavveiningen skal være gjort ved utarbeidelse av reguleringsplanen så man trenger, som regel, ikke å foreta denne avveiningen en gang til (Mørkved 2014 s. 16). Et unntak til kommunens ekspropriasjonsrett er at de ikke kan ekspropriere grunn som i planen er satt av til landbruk, jf. plan- og bygningsloven § 16-2 sjette ledd, jf. § 12-5 nr. 5.

3.2.5 Vegloven

I lov om vegar av 21. juni 1963 nr. 23, heretter kalt vegloven, § 50 finnes det en direkte hjemmel for ekspropriasjon av veg. Her er det snakk om ekspropriasjon til riks-, fylkes-, og kommunale veger, jf. § 1 i forskriften til vegloven § 50. Før et eventuelt ekspropriasjonstiltak skal kommunen eller vegstyresmakten prøve å komme frem til en minnelig avtale med grunneier. Kravet om minnelig avtale kan vike om vegstyresmakten ser at det blir umulig å komme frem til en minnelig avtale, eller når saken er av en viss størrelse så det ikke ligger til rette for minnelige forhandlinger. Også her er det krav til vedtatt reguleringsplan før man kan ekspropriere, jf. § 3 i forskriften til vegloven § 50.

§ 4 i forskriften til vegloven § 50 lister opp unntak fra reguleringsplankravet;

«Regelen om plankrav etter § 3 gjeld ikkje for:

a) små inngrep i samband med vedlikehald, drift og mindre utbetringar av offentleg veg, så langt dette ikkje er i strid med plan etter plan- og bygningslova eller med plan- og bygningslova § 12-1.

b) inngrep i samband med tiltak utanfor reguleringsområdet [leidningar, lokale støytiltak, anleggsvegar o.l.], så langt dette ikkje er i strid med plan etter plan- og bygningslova eller med plan- og bygningslova § 12-1.

c) vedtak etter § 50 første ledd, siste punktum og § 50 andre ledd.

d) avgjeld som tingretten tek etter § 50 tredje ledd».

Selv om dette er unntak fra reguleringsplankravet, så må de generelle saksbehandlingsreglene i lov om behandlingssåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967, heretter kalt forvaltningsloven, følges. Så det er her krav om forhåndsvarsling, jf. forvaltningsloven § 16, og utredning, jf. forvaltningsloven § 17.

Det spesielle med vegloven § 50 er at staten selv kan være ekspropriet, og dette er en prosessuell fordel for staten.

3.3 ERSTATNINGSUTMÅLING VED EKSPROPRIASJON

Når det gjelder utmåling av erstatning for ekspropriasjon finnes det mange regler. Hovedregelen er at ekspropriet skal få full erstatning, altså få erstattet sitt fulle, individuelle tap (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 30). Dette støttes av blant annet Grunnloven § 105, som sier at man har krav på full erstatning om man gir fra seg «fast eller rørleg eiendom til offentlig bruk». Dette betyr da at om for eksempel SVV eksproprierer en liten del av eiendommen din så har du rett på full erstatning for det du avstår. Det finnes dog noen innskrenkninger under dette. I et ekspropriasjonstiltak kan det foregå en verdiendring på eiendommen, og dette må det tas hensyn til ved utmåling av erstatning. Erstatningen kan justeres både opp og ned på grunn av dette. Eksempler på dette kan være at eiendommen ikke lenger kan brukes på regningsvarende måte, eller at eiendommer stiger i verdi som følge av bedre veg forbi eiendommen.

Et annet unntak er ved fratrukk for fordeler på gjenværende eiendom. Det er ekspropriasjonserstatningslova § 9 som styrer dette. Denne paragrafen sier at det er netto-tapet som skal erstattes, altså at om man har fått fordeler ved et ekspropriasjonstiltak skal dette trekkes fra den opprinnelige erstatningen. Dette støttes av Husaas-komiteen, som advarer mot å gi «dobbel erstatning» (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 31). Å erstatte for en bruk som ikke er påregnelig går imot tapsbegrensningsplikten. Den ikke-påregnelige bruken kan da være verdt mye mer enn en bruk som er påregnelig, altså at grunneier får en mye større erstatning enn det han har krav på (Wang Andersen et al. 2010 s. 180). Det er ekspropriasjonserstatningslova § 3 som gir ekspropriet en grunnerstatning, som igjen skal justeres opp hvis eiendommen ikke lenger kan brukes på en regningsvarende måte, eller ned hvis eiendommen har økt i pris på det åpne markedet. Dette skjer dog etter at erstatningstypen har blitt fastsatt. Prisøkning kan komme av at vegen som bygges

ved/på eiendommen din gjør at eiendommen ikke lenger ligger langt fra hovedveg, men at det nå er motorveg helt frem til et handelssentrum.

Det er tre forskjellige måter man kan få utbetalt erstatning for et ekspropriasjonstiltak på: Salgsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp. Det er den høyeste erstatningstypen om skal legges til grunn. Dette reguleres i ekspropriasjonerstatningslova § 4, som sier:

«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 tilsvarande bruk.

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

Jeg skal under de neste punktene gå gjennom noen hovedpunkter ved utmåling av erstatning etter henholdsvis salgsverdi, attkjøp og bruksverdi. Formålet er å forklare hvilken type erstatningsmetode som er vanligst å bruke ved ekspropriasjon av dyrka mark. Til slutt vil det bli gått gjennom hva som menes med ulemper på gjenværende eiendom. Salgsverdi, attkjøp og ulemper på gjenværende eiendom vil bli gått gjennom kort da dette ikke er veldig relevant for oppgaven, men jeg vurderer det likevel som viktig for å få et helhetlig bilde av hvordan erstatningsutmålingen blir gjennomført.

Måten man regner ut salgsverdien til en eiendom på er å se hva den spesifikke eiendommen hadde gått for i det åpne markedet. Altså hva en vanlig kjøper hadde betalt for eiendommen ved et frivillig salg på ervervstidspunktet, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 5. Man må da se på hva man har solgt lignende eiendommer i nærheten for, for å få en riktig pris. Det er viktig å merke seg at det er dagens salgsverdi som skal erstattes, ikke fremtidens verdi.

Som hovedregel er det salgsverdien ekspropriaten har krav på, om ikke bruksverdien gir en høyere sum, jf. ekspropriasjonerstatningsloven §4.

Attkjøp er et annet ord for gjenanskaffelsesverdi og er regulert i ekspropriasjonerstatningslova § 7. Attkjøp omhandler gjenkjøp av «*annan eigedom til tilsvarande bruk*», jf. ekspropriasjonerstatningslova § 7 første ledd. For å få erstatning for attkjøp må det regnes som helt nødvendig for å holde ekspropriaten skadesløs eller for å hindre et økonomisk tap for parten. Det er

veldig mange grunneiere som ønsker denne erstatningsformen, for da får de en tilnærmet lik bolig som de bodde i før, samt at reetableringskostnader og tilpasningskostnader blir dekket av eksproprianten. Dette vil si at eksproprianten betaler for alle kostnadene du ellers ville ha brukt for å flytte inn i en ny bolig. Det er noen fratrekk for dette å, som for eksempel om det nye huset forventes å ha lengre levetid, mer moderne utstyr, lavere vedlikeholdskostnader eller lignende, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 7 tredje ledd.

Det er svært sjelden dette blir benyttet for landbrukseiendommer da det i noen tilfeller ikke er mulig å finne et tilsvarende objekt å flytte til.

Ekspropriasjonerstatningslova § 6 forklarer hva bruksverdi er, og den sier at det er den økonomiske avkastningen som er påregnelig at kommer fra eiendommen i fremtiden som skal danne grunnlaget for erstatningsutmålingen. Det er altså inntektene i tiden som kommer som bestemmer størrelsen på erstatningen grunneier får etter bruksverdierstatning (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 7). Håndboken som er utarbeidet av Vegdirektoratet og SVV sier angående bruksverdi at: «*Den avkastning som skal danne grunnlag for fastsetting av bruksverdi må i tillegg være påregnelig*». Det må med andre ord være en mulighet for at for eksempel grønnsaksproduksjon kan finne sted på gården for at man kan kreve erstatning etter det. Dette går jeg nærmere inn på i 3.6.

Hovedregelen i dagens lov er at reguleringsplaner skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon. Det finnes dog to unntak fra denne hovedregelen. Det første unntaket er ikke aktuelt for denne oppgaven å omhandler strøkspris. Det andre unntaket er veldig relevant for denne oppgaven, og omhandler reguleringsplaner som forandrer formålet til eiendommen til veg: «*Ved ekspropriasjon i henhold til regulering til offentlig anlegg – som offentlige bygninger, veg, jernbane, gravlund m.v. – gis erstatning ut fra hva som ville vært påregnelig alternativ utnyttelse av arealet*» (Skoghøy & Norge Justis- og 2003 s. 30). Den sier at grunneier får erstatning etter hva som ville vært påregnelig for eiendommen om ikke reguleringen kom. Dette er et resultat av Rt. 1996 s.521, Lena-dommen (Wang Andersen et al. 2015 s. 271).

Svenkeruddommen fastslo at bruksverdierstatningen skal fastsettes etter en objektiv vurdering av eiendommen for vanlige bønder, og etter en subjektiv vurdering for superbønder.

Et viktig prinsipp innenfor erstatningsrett, spesielt innenfor bruksverdierstatning, er tilpassingsplikten. Denne plikten gjelder for ekspropriaten, og går ut på at eier må begrense sitt tap ved å innrette seg fornuftig etter utmålt erstatning. Dette kommer jeg tilbake til i 3.5.

Hovedregelen i denne paragrafen er at ekspropriant skal yte erstatning for ulemper som rammer den gjenværende delen av eiendommen, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 8 første punktum. Dette gjelder da for eiendommer som blir underlagt en delekspropriasjon. Dette er ikke nødvendig om ulempen allerede er erstattet i arealekspropriasjonerstatningen, jf. § 8 første punktum. Det finnes dog noen begrensinger i denne erstatningstypen: det gis ikke erstatning for skader og ulemper av en allmenn karakter, altså skader og ulemper som er vanlige i distriktet og som er ventelig for eiendommen, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 8 andre punktum. En ulempe er ikke lenger alminnelig når den overstiger «*tålegrensen*» i granneloven § 2. Men om skadene og ulempene overstiger det en normal eier kan finne seg i, er det erstatningspliktig. Eksproprianten skal med andre ord gjenopprette skaden eiendommen har lidt med økonomiske midler (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 234).

Eksempler på skader og ulemper som må erstattes er arronderingsulemper og driftsulemper.

3.4 ERSTATNING FOR DYRKA MARK

Da denne oppgaven er avgrenset til ekspropriasjon av dyrka mark, så jeg skal gå nærmere inn på dette her.

Dyrka mark kan erstattes enten etter bruksverdi eller salgverdi. Den erstatningstypen som blir lagt til grunn, er den høyeste verdien av de to, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 4. For jordbruks- og skogseiendommer er bruksverdien nærmest alltid den høyeste erstatningstypen (Wang Andersen et al. 2010 s. 161). Som nevnt ovenfor er det den økonomiske avkastningen i fremtiden som danner grunnlaget for erstatningsutmåling ved bruksverdi. Om gården det eksproprieres fra drives aktivt så vil bruksverdierstatning være mest aktuelt, men om gården driver med utleie av jord vil som regel salgverdi være den mest aktuelle erstatningstypen (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 15). Problemet med salgverdi er at salg av dyrka mark er undergitt konsesjon, og det vil si at kommunen, som konsesjonsmyndighet, må godkjenne summen som blir tilbudt ekspropriaten. Hovedregelen er at man ikke trenger å søke konsesjon om den bebygde eiendommen ikke er større enn 100 daa, og ikke har mer enn 25 daa dyrka mark, jf. lov om konsesjon ved erverv av fast

eiendom av 28. november 2003, heretter kalt konsesjonsloven, § 5. Dette er da et «*enten eller*» krav. Om eiendommen er større enn 100 daa er den konsesjonspliktig, selv om det ikke er mer enn 25 daa dyrka mark.

De forskjellige kommunene i landet har forskjellige makspriser ved salg av dyrka mark. Som sagt tidligere er det den høyeste erstatningssummen som skal legges til grunn, så man må vurdere om denne maksprisen kommunen har, med tanke på konsesjon, er høyere eller lavere enn en potensiell bruksverdiestatning. Det er sjelden salgsprisen er høyere enn bruksverdien, så i de aller fleste tilfeller blir bruksverdien satt som erstatningsgrunnlag. Et unntak kan være om det er påregnelig at det kan komme en utbyggingsmulighet på eiendommen som eksproprieres. Da er det ikke lenger dyrka mark man får erstatning for, men en utbyggingstomt, som har en høyere salgspris.

3.5 TILPASSINGSPLIKT

Et viktig prinsipp innenfor utmåling av ekspropriasjonserstatning, spesielt innenfor bruksverdi, er tilpassingsplikten. Denne plikten gjelder for ekspropriaten og går ut på at ekspropriaten skal begrense sitt tap ved å innrette seg fornuftig etter utmålt erstatning. Grunneieren skal ikke ha en bedre økonomisk stilling etter inngrepet. Tilpassingsplikten er dog ikke en faktisk plikt, men er en forutsetning eksproprianten legger til grunn (Wang Andersen et al. 2010 s. 239). Dette kan for eksempel være å redusere faste og variable kostnader (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 272).

Grunneier må tilpasse seg rasjonelt, og har ikke krav på erstatning for et avkastningstap som han hadde mulighet til å bøte på ved å tilpasse seg. Kunne grunneier nyttet seg av ressursene på gården på en annen eller mer effektiv måte? Tilpassningsplikten er, som sagt tidligere, ikke lovfestet, men følger av langvarig og entydig rettspraksis (Stordrange & Lyngholt 2005 s. 109). Rt. 1992 s.217, Ulvåkjølen, har en god forklaring på tilpassingsplikten:

«Det er fast rettspraksis for at en ekspropriat – mot å få dekket eventuelle utgifter og ulemper ved en tilpasning [...] – plikter å gjøre sitt til at tapet for eksproprianten ved inngrepet blir minst mulig. Dette er det samfunnsmessig forsvarlige samspill når grunneierinteresser og samfunnsmessige behov og verneinteresser står mot hverandre».

Altså at ekspropriaten må tilpasse seg de nye forholdene, så langt det er mulig. Rt. 1989 s.1014, Nymoen, og Rt. 1991 s.1157, E-6 Lillehammer, har en felles forståelse angående tilpassingsplikten: Ekspropriaten må innrette seg slik en rimelig og fornuftig person ville gjort.

Et eksempel innenfor dyrka mark er om ekspropriaten leier inn en person til å treske for seg. Før avståelse måtte denne personen for eksempel treske 400 daa med korn, etter avståelse gjenstår det bare 350 daa med korn. Dette vil si at ekspropriaten må betale for 50 daa mindre tresking. Dette vil da bli trukket fra den totale erstatningssummen. Det samme ville skje om grunneier hadde tresket selv. Han kan da bruke tiden han bruker på å treske 50 daa på annen inntektsbringende gjøremål. Å beregne fratrekk for tilpassing er en ressurskrevende prosess og vanskelig oppgave, så det gjøres som regel bare når det er snakk om større erstatningsbeløp (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 17).

Det er også her et spørsmål om tilpassingsplikten skal vurderes objektivt eller subjektivt. Skal man se på hva en alminnelig eier kunne gjort, eller skal man se på hva den nåværende eieren har mulighet til å gjøre. I Svenkeruddommen har Høyesterett ikke spesifikt uttalt seg om denne plikten, men de hevder at objektiv bruksverdi kun skal brukes på det avståtte arealet. Det finnes to andre Høyesterettsdommer som har uttalt seg angående tilpassingsplikten: Rt. 1975 s.580, Gran-Ileveysaken, og Rt. 1982 s.1800, Randabergsaken.

I Randabergsaken uttaler Høyesterett at «[...] må det gis erstatning for de enkelte eiers tilpassingstap» og «Av utredningene går fram at tilpassingsmulighetene varierer for de enkelte takstnummer». I Gran-Ileveysaken uttalte Høyesterett at «[...] ga tillegg for tilpassingstap etter en skjønnsmessig vurdering varierende for den enkelte eiendom» og «Dette tilpassingstapet er individuelt og vil bli fastsatt under de respektive tasknumre i form av en ulempeerstatning».

Disse uttalelsene fra Høyesterett tilsier at man må ha et subjektivt syn på eieren når det gjelder tilpassingsplikten. Man må se på den enkelte eiers situasjon (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 10 og 11).

Et annet viktig punkt under tilpassingsplikten er hvor mulig det var å forutse hva og hvordan staten kom til å regulere. I Rt. 1973 s.705, Krokedal, mistet en fisker sin rett til erstatning da fiskeren burde ha vært «forberedt på at en fredning kunne bli gjennomført på en måte som ville berøve ham det grunnlag for fiskeyrket som han hadde satset på». Han burde da forutsett at fredning av lakseelven ville finne sted, og fikk derfor ikke erstatning for tapt inntekt (Hustad 2007 s. 34). Innenfor landbruk kunne dette for eksempel vært at eier av gården kunne flyttet den mest lønnsomme produksjonen til et sted som ikke var utsatt for ekspropriasjon om han burde forutsett at et ekspropriasjonstiltak ville finne sted. Dette vil vi se i LA. 2013 s. 9048 nedenfor i 4.5.

3.6 PÅREGNELIG BRUK

Erstatning etter bruksverdi skal fastsettes på grunnlag av hva som er påregnelig utnyttning av eiendommen, jf. ekspropriasjonserstatningslova § 6, men hva er påregnelig? Hvordan kan man fastslå hva som er påregnelig bruk? Man må vurdere hvordan ekspropriasjonen ville utnyttet eiendommen/gårdsbruket om ikke ekspropriasjonen fant sted, jf. Svenkeruddommen. Det tyder her på at departementet har spesifisert ordet «*ekspropriasjonen*», og ikke brukt benevnelsen «*alminnelig, forstandig*» eier (Wang Andersen et al. 2010 s. 178). Utnyttelsen må dog være innenfor lovverkets regler, altså innenfor reguleringsplanens rammer for området (Wang Andersen et al. 2010 s. 43).

Påregnelighetsvurderingen er relevant for både salgsverdi og bruksverdi, men vurderingen av hva som er påregnelig skal være mer detaljert og nøye ved erstatning etter bruksverdi (Wang Andersen et al. 2010). Ved vurdering om påregnelighet ved salgsverdi skal det legges mer vekt på teoretiske fremtidsmuligheter, selv om disse mulighetene ikke er sannsynlige. Så lenge de har gitt utslag i en realistisk salgspris (Wang Andersen et al. 2010 s. 43). LA. 2009 s.11490 sier at påregnelighetsvurderingen retter seg mot de «*faktiske utnyttelsesmulighetene ut fra beliggenhet, naturgitte forhold mv. og reguleringer og restriksjoner som myndighetene har satt*».

Hvis det blir fastslått at bruksverdi gir den høyeste erstatningsverdien er det ikke bare et spørsmål om hvilken type bruk erstatningen skal regnes ut fra, men også spørsmål om inntekter, hvor mange år inntektene vil tilkomme grunneier, kostander ved denne bruken og når inntektene vil komme, jf. forarbeidene til ekspropriasjonserstatningslova § 6 (Wang Andersen et al. 2010 s. 165).

Loven sier ingenting om det skal legges et subjektivt eller objektivt syn til grunn når man ser hen til hva som er påregnelig. Dette temaet har det vært stor diskusjon om, og ifølge Høyesteretts uttalelser i Rt. 1986 s.1354, Svenkeruddommen, skal påregnelig bruk vurderes ut fra et objektivt syn. Man skal med andre ord ikke ta hensyn til den aktuelle eiers utnyttelse av eiendommen (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 8). Ifølge Olaf Ballangrud har denne dommen blitt kritisert av både SVV og andre rettslærde. Mest på grunn av manglende utredninger og at de ikke har tatt med forarbeider o.l. med i lovtolkningen. Jeg kommer tilbake til disse forarbeidene senere i oppgaven.

Svenkeruddommen ga Høyesterett en problemstilling om alder på grunneier og mulighetene grunneieren hadde til å utnytte eiendommen skulle trekkes inn i påregnelighetsvurderingen. Skulle de ta hensyn til den gjenværende driftstiden den aktuelle grunneier hadde, og skulle de ta hensyn til om grunneier leide ut arealene som var med i ekspropriasjonsvedtaket? I lagmannsretten tilkjente de erstatning etter objektive kriterier, og ga en eldre dame erstatning etter dette. Avkastningstapet ble

gitt uavhengig av eiers alder og eiers muligheter til å drive gården aktivt fremover. Når det gjaldt eiendommene som ble leid ut, la de til grunn at grunneier skulle starte opp selv og drive aktivt jordbruk. Dommen ble anket inn til Høyesterett på bakgrunn av at eksproprianten mente at det måtte legges en subjektiv påregnelighetsvurdering til grunn. Denne påstanden ble ikke tatt hensyn til av Høyesterett, og de mente at lagmannsretten hadde tatt riktige beslutninger: Gjenværende driftstid og alderen til eksproprianten skulle det ikke tas hensyn til. Når det gjaldt bortleieproblemet mente Høyesterett at dette må ses på individuelt, men i denne saken hadde lagmannsretten gjort de nødvendige vurderingene så dette ble heller ikke endret på (Wang Andersen et al. 2010 s. 170-173).

Et sitat fra Svenkeruddommen lyder følgende: «*Eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet*». Denne setning støtter det Høyesterett har uttalt angående objektivt syn på eiendommen ved erstatningsutmåling. SVV mener at på bakgrunn av det Høyesterett uttaler skal man først se på dagens drift på eiendommen, men man må også se på, og vektlegge, det som er vanlig for den typen eiendom (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 9). De mener at om det skal legges til grunn en annen bruk enn dagens bruk, skal det foreligge konkrete holdepunkter for at omlegging til annen bruk kan være mulig/påregnelig i fremtiden. Hvis dagens bruk skiller seg sterkt fra den bruken som retten har lagt til grunn for ved erstatningsutmålingen, kreves det at det skal foreligge veldig sterke holdepunkter. Dette mener jeg er rett da det skiller de som faktisk har mulighet til å begynne med spesialisierende bruk fra de som sitter på løse planer om å starte opp med spesialisierende bruk. Ifølge Ulvåkjølen, som brukes av LE. 2013 s.27778, skal det foreligge en sannsynlighetsovervekt for bruksendring før det kan legges til grunn. LE. 2013 s.27778 nevner også at det må foretas en neddiskontering, fordi det vil ta noen år før de økte inntektene vil komme. I tillegg nevner dommen at det må tas hensyn til investeringskostnader.

I Ulvåkjølen uttaler Høyesterett at man ved erstatningstidspunkt skal legge til grunn en «*alminnelig, forstandig eier*», og dommen støtter også opp det som er skrevet ovenfor om at bruken man får erstatning for må være konkret påregnelig. Er den spesifikke bruken ikke mulig, er det heller ikke grunnlag for erstatning for denne typen bruk. Denne saken omhandlet dog om skog og ikke dyrka mark, men den er fortsatt aktuell når det er snakk om påregnelighetsvurderingen.

Ingrid Wang Andersen som har vært med på å skrive boken «*Ekspropriasjon – Noen sentrale emner*» mener at ekspropriasjonserstatningslova § 6 ikke legger til grunn verken objektiv eller subjektiv bruksverdi, men et nøytralt syn. Hun skriver videre at det kan tolkes ut av paragrafen at bruken skal fastsettes objektivt, men at det er «*tilhøva på staden*» som bestemmer hvilken utnyttelse

erstatningen skal baseres på. Det er eiendommen slik den fremstår som skal være grunnlaget for erstatningsfastsettelsen, ikke den aktuelle grunneiers påregnelige bruk. En slik manglende begrensning i paragrafen kan støtte opp det Høyesterett har tolket ut av ordlyden.

Ekspropriasjonerstatningslova § 6 presiserer heller ikke hvilke kriterier som må være oppfylt for at en bruk kan kalles for påregnelig.

3.7 DEN OBJEKTIVISERTE EIEREN

Ved bruksverdierstatning etter et ekspropriasjonsvedtak blir det altså, som jeg har vist over, gitt en objektiv erstatning. En objektiv erstatning innebærer at man skal se bort fra den aktuelle eiers utnyttelse av eiendommen, men heller se til hva en alminnelig og forstandig eier kan få ut av arealene. Her kan det for eksempel være snakk om maskinparken til eieren. Hva vil maskinparken til en alminnelig og forstandig eier inneholde er det som retten må se hen til, ikke hva maskinparken til nåværende eier inneholder (Bærug 2003 s. 13). Om en såpass vesentlig faktor som eiers maskinpark skal ses bort fra, kan heller ikke andre vesentlige faktorer tas hensyn til. Skal man for eksempel ta hensyn til nåværende eiers alder, altså tiden eier har igjen å driften gården? I Svenkeruddommen var dette spørsmålet oppe til behandling. Mange av grunneierne var svært gamle, og det var ikke tenkelig at de skulle drive gården i mange år til. Høyesterett la her til grunn at alle hadde en «gjennomsnittsalder» som tilsa at de hadde flere år igjen å drive gården på enn det de i realiteten hadde. Så det korte svaret er nei, alderen til eieren har ingenting å si ved erstatningsfastsetningen. Det er dog ikke satt en fast alder som den alminnelig og forstandige eieren har, men bare en forutsetning at eieren har mange år igjen å drive gården. Det samme gjelder helse, bosted og yrke. Med andre ord er de personlige egenskapene til den nåværende eieren ikke relevante for erstatningsfastsettelsen (Wang Andersen et al. 2010 s. 200). Om en eier jobber på en oljeplattform og bor i Stavanger mens gårdsbruket ligger i Akershus, får han ikke en mindre erstatning enn en som bor på gården og driver kun med gårdsdrift. Dette er veldig satt på spissen, da det selvsagt blir utbetalt forskjellige erstatninger til gårder som ligger på forskjellige steder. I dette scenarioet må eiendommene være noenlunde like og ligge på samme sted om erstatningene skal bli like. Det samme kan sies om en grunneier som ikke har økonomisk interesse av for eksempel en skog. Denne grunneieren vil likevel få erstatning som om han hadde hatt denne interessen.

Dette kan, ut fra min mening, føre til spekulasjon i hvor SVV eller bedrifter/personer med hjemmel til å ekspropriere vil ekspropriere dyrka mark eller skog. Om man kjøper en skogseiendom langt fra der man bor, og bare venter til eiendommen/deler av eiendommen eksproprieres vil man

fortsatt få tilsvarende lik erstatning som naboen som driver skogsdrift eller jordbruk på heltid. Det at en eier som driver eiendommen sin aktivt med jordbruk får lik erstatning som han som har spekulert i ekspropriasjonsmarkedet og bare venter på at SVV skal ekspropriere eiendommen, mener jeg er feil da dette er å «utnytte» systemet. Vi trenger de norske gårdene vi har. Men ifølge en alminnelig, forstandig eier, ville begge drevet eiendommene aktivt. Dette er som sagt satt veldig på spissen.

Erstatningen blir utmålt ut fra det tapet en alminnelig og forstandig eier ville hatt, men om eieren likevel har et større tap enn det en alminnelig og forstandig eier ville hatt skal denne subjektive bruksverdien erstattes fullt ut, jf. Svenkeruddommen (Bærug 2003 s. 12). Slik er det ikke andre vegen; om nåværende eier har et lavere tap enn det den alminnelig og forstandige eieren ville hatt, skal eieren likevel få erstattet det den alminnelige og forstandige eieren ville lidd, jf. Rt. 1999 s.138, Østmarka.

Erstatningen har da en minimumsgrense, men ikke en maksimumsgrense. Ekspropriaten får erstattet *«nedgangen i nåverdien av de framtidige årlige avkastningene fra eiendommen dersom denne er eid av en alminnelig, forstandig eier»*, om ikke ekspropriaten har et høyere tap (Bærug 2003 s. 12 og 13). En annen sak som blir tatt opp i Østmarka-dommen er om nåværende eier velger å produsere korn på grønnsaksjord, skal allikevel en grønnsaksverdi legges til grunn om en *«alminnelig fornuftig eier som handler økonomisk rasjonelt med sikte på å skaffe seg en stedsevarig inntektskilde»* ville hatt grønnsaker, jf. LE. 2013 s.27778.

Man må fortsatt se hva hver enkelt eiendom kan utnyttes til. Eiendommen skal vurderes konkret og individuelt, og *«tas som den er»*. Det vil bli lagt vekt på arrondering, beliggenhet, bonitet, infrastruktur og avstand til bilveg (Wang Andersen et al. 2010 s. 185 - 186). Et eksempel på dette er RG. 2006 s.735 der ekspropriatene klagde på at de hadde fått en altfor lav erstatning i forhold til andre grunneiere i samme fylke. Svaret til lagmannsretten var at de grunneierne som hadde fått høyere erstatning satt på fylkets beste kornarealene. Dette var da en vurdering av arealene som ble ekspropriert, og støttes av Grunnloven § 105 angående grunneiers individuelle tap.

3.8 BORTLEIE

«En aktiv bonde er en bonde, en passiv bonde er ikke en bonde» -Olaf Ballangrud.

I dagens samfunn er det vanligere å leie jord enn å eie det selv. I 1959 drev hele 87% kun jord de selv eide, men dette er ikke tilfellet lenger. I 2010 var det bare 35% som drev kun selveid jord,

og 58% som drev eid og leid jord samtidig. I 2013 var totalen av de som leide jord 62%, så det å leie/leie bort jord er veldig vanlig (Landbruksdirektoratet 2015 s. 7 og 19). Derfor er det veldig store muligheter for at et eller flere av arealene under ett ekspropriasjonsvedtak er leid bort.

Før var det ikke vanlig at leietaker ble part i ekspropriasjonssaker fordi hans rettslige posisjon var uklar. Før var det også vanlig å inngå jordleieavtaler muntlig, og da tok man utgangspunkt i at avtalen varte et år. Lov om jord av 12. mai 1995, heretter kalt jordlova, har forandret dette, og sier at avtaler om bortleie av jord må være skriftlig og må være i minst ti år, jf. jordlova § 8. Denne avtalen kan heller ikke sies opp av eier, det er leieren som må avslutte avtaleforholdet. Dette betyr at leier nå har fått en partsstilling i grunnervvs- og ekspropriasjonssaker. Også her er tilpassingsplikten aktuell, og vil bli vurdert subjektivt som ved vanlige eierforhold. Leieren må kunne tilpasse seg slik at tapet blir minst mulig. Ved erstatning til leier vil det bli sett på eiendommen sin potensielle utnytting, altså en objektiv bruksverdiestatsning. Det spesielle med jordleieforhold er at leietaker ikke har krav på erstatning utover leietid (Vegdirektoratet & Statens Vegvesen 2014 s. 23 og 24).

Eieren vil få erstatning for tapt leieinntekt i tråd med avtaletiden på leiekontrakten. Etter at avtaletiden har utløpt kan eier få erstatning for videre bortleie eller oppstart av egen drift. Dette vil bero på en påregnelighetsvurderingen, jf. ekspropriasjonserstatningslova § 6. Det som ses etter da er om hele eiendommen er leid bort eller om det bare er deler av eiendommen som er leid bort. Om hele eiendommen er leid bort er det som regel ikke påregnelig med oppstart av egen drift. Om det viser seg at oppstart av egen drift er påregnelig skal man bruke samme utregningsmetode som for bruksverdiestatsning for dyrka mark. Det er den mest sannsynlige utnyttelsen som skal legges til grunn. Dette gjelder dog kun for bruksverdiestatsning (Wang Andersen et al. 2010 s. 44).

3.9 ULIKE SYN PÅ SUBJEKTIV OG OBJEKTIV BRUKSVERDI

En virkning av Svenkeruddommen er at bruksverdien etter ekspropriasjonserstatningslova § 6 blir erstattet etter et objektivt syn på eiendommen. De har her valgt å se helt bort ifra hvem som sitter som nåværende eier ved erstatningsfastsettelsen. Høyesterett har altså tolket «*eigaren*» til «*den som sitter i eierposusjon*». Det finnes dog ingen holdepunkter i forarbeidene som støtter Høyesterett i denne beslutningen. Siden Svenkeruddommen la dette til grunn ble dette rettspraksis, og en følge av dette var at heller ingen andre dommer som har vært oppe i enten skjønnretten eller andre instanser har tolket «*eigaren*» til nåværende eier, men en objektivisert, alminnelig, forstandig eier.

Departementet støtter også dette ved merknader til loven, og mener det må gjøres forskjell mellom bruksverdivurdering og salgsverdivurdering. Salgsverdien skal da ta utgangspunkt i hva andre ville gitt for eiendommen, og bruksverdien retter seg mot hva ekspropriaten ville brukt eiendommen til om ikke ekspropriasjonstiltaket fant sted (Wang Andersen et al. 2010 s. 178). Det nevnes av Ingrid Wang Andersen i boken *«Ekspropriasjon – noen sentrale emner»* at dette kan være for å *«tydeliggjøre den grunnleggende forskjellen mellom salgsverdi prinsippet og bruksverdi prinsippet, ikke å forfekte en subjektiv vurdering av grunneieren innenfor bruksverdi prinsippet som verdsettelsesprinsipp»* (Wang Andersen et al. 2010 s. 178). Hun påstår videre at det er nok den siste tolkningen Høyesterett la til grunn når Svenkeruddommen ble utarbeidet.

Et sitat fra Svenkeruddommen sier: *«har en aktuell eier 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»*. Denne setningen er et unntak for de tilfellene der eiendommen har en annen bruksverdi for nåværende eier, for eksempel en superbonde. Dette unntaket er ikke nærmere begrunnet av Høyesterett, men det kan tenkes at Høyesterett har tenkt på Grunnloven § 105 om retten til full erstatning når de har tolket bruksverdi prinsippet på dette punktet (Wang Andersen et al. 2015 s. 406). Om de ikke hadde lagt en subjektiv bruksverdi til grunn for slike eiendommer ville ikke Grunnlovens § 105 vært oppfylt, da eier hadde fått erstatning etter et objektivisert tap som da er lavere enn nåværende eiers fulle og individuelle tap. Den andre delen av setningen stiller jeg meg forundret til. Hvorfor skal det straffe seg å være en effektiv fulltidsbonde? Her blir plutselig ikke denne alminnelige, forstandige eieren lagt til grunn, og driftstid blir aktuelt å se på. Dette kan være både positivt og negativt: om superbonden er 30 år har han mange år igjen å drive, men om superbonden er 70 år og har drevet på i 40 år, har han i realiteten ikke mange år igjen å drifte gården alene. Dette betyr at han på 30 år får det han fortjener å få, mens han på 70 år får en lavere erstatning på grunn av alderen. Dette høres litt diffust ut for meg.

Før hadde de fleste jordbrukseiendommer en ting til felles; de gikk i arv til neste generasjon, men er dette fortsatt tilfellet i dagens samfunn? Om det er like vanlig at en gård går i arv til neste generasjon i dagens samfunn som det var før kan jeg skjønne at det å sette en objektiv bruksverdi, uten å ta hensyn til alder på grunneier og gjenværende driftstid er en god idé, da arvingen mest sannsynlig ville fortsette bruken langt utover gjeldende grunneiers driftstid. I dagens samfunn er det for det meste eldre mennesker som driver gårder, og når de ikke klarer å driften gården alene lengre blir de fleste eiendommene leid ut til større bønder. Under bortleie-avsnittet går det frem av

statistikken at flere og flere velger å leie bort jorda, fremfor å drive den selv. Dette er en konsekvens av at det har blitt mindre lønnsomt å drifte små gårder, og man tjener mer på å leie ut arealene til gården. For at man skal være bonde på heltid, og leve utelukkende av dette må man ha en større mengde daa. Det er færre arvinger som velger å benytte seg av odelen sin, da de heller vil satse på et annet yrke. En annen grunn er at de ikke vil ha en livsstil som krever 100% av fritiden sin.

3.10 SUPERBONDE

Dette er et vanskelig å definere da det ikke er et reelt begrep. Jeg har snakket med Finn Schmidt fra SVV Region Sør og Olaf Ballangrud fra Vegdirektoratet, som begge har vært med på å utarbeide håndboken jeg har referert til diverse steder i oppgaven. De har definert en superbonde, eller superbruker som SVVs advokater kaller dem, til å være en som har lagt inn mye tid og penger i gårdsbruket sitt. En som har opparbeidet seg kunnskap om det som dyrkes på gården, og en som har skaffet seg et marked å selge det som dyrkes. Det er hovedsakelig bønder som driver utradisjonelt som SVV definerer som en superbonde. Et eksempel på dette kan være en superbonde som dyrker poteter. Det å dyrke poteter er en veldig omfattende jobb som krever mange års erfaring. Man kan ikke gjødsle med vanlig husdyrgjødsel, man må gjødsle med organisk gjødsel og eieren må ha en god oversikt over hvilke stoffer jorden trenger. Dette krever da at man må ta jordprøver ofte. Det er heller ikke tillatt å bruke kjemiske midler på potetene som dyrkes. Pløying er en annen ting som er mer avansert ved potetdyrking enn ved korndyrking. Man må pløye nøyere og ha en viss kvalitet på pløyingen. Om det er mye stein i åkeren må man ha en steinplukkemaskin bak traktoren. Potetene som settes må fornyes ganske ofte, og det er ikke tillatt å bruke poteter man har satt tidligere. Disse må være sertifiserte settepoteter. Potetene må dessuten gjennom en varmebehandling før det kan settes i jordet. Bonden må også ha egen potetsetter som kan monteres bak traktoren. De fleste potetene må ha omtrent lik størrelsen, men dette kommer helt an på hvor eller hvem man leverer potetene til. Potetene må ha rikelig med vann, men ikke for mye, og for å finne balansepunktet her kreves det en hel del erfaring. Alt i alt må det veldig mye til for at en kan starte med potetproduksjon. Etter en samtale med Kåre Færgestad fra Blaker kommune har jeg fått opplyst at han har investert i overkant av ti millioner kroner på lagerbygninger, utstyr, kurs, o.l. for å komme til det produksjonsnivået han er i dag. Han driver bare 500 daa, så om man skal drive større enn dette må man legge på mer. Kåre Færgestad anslo at det kom til å koste noe det samme å starte opp med grønnsaksdyrking.

Jeg har ikke funnet noen superbønder som driver med korn i mine avgjørelser, men jeg mener at det fortsatt eksisterer. Det er veldig forskjellig hva en bonde kan få ut av en kornåker, noen får ut «*det vanlige*» mens andre klarer å få ut mer enn dette. En superbonde er ikke en vanlig bonde som driver smått og «*for moro skyld*», men en som driver jordbruk på heltid og lever kun av gården. Dette kan man se ved hvor mye denne superbonden får ut av sitt jordbruk i forhold til en vanlig bonde. På et areal hvor en vanlig bonde driver klarer han kanskje å få ut mellom 300-400 kg korn per daa på en sesong. For å komme opp mot 400 kg korn per daa må det være et godt år. Superbonden kan da klare, etter all investeringen og opparbeidingen, å få ut mellom 500-600/700 kg korn per daa. Her kan vi da se den største forskjellen på en vanlig bonde og en superbonde. Det er klart at en som har kostet på gården to millioner kroner ekstra klarer å få ut mer enn en som ikke har kostet på gården noe mer utover det som er nødvendig for å drive gårdsbruket. Bruksverdien til arealet eid av en superbonde er mye høyere enn verdien av arealet som er drevet av en vanlig bonde. Det kan spekuleres i at verdien på arealet til den vanlige bonden har et potensial til å bli likt høyt som arealet til superbonden OM han gjør det som superbonden har gjort. Men dette kommer til å ta lang tid. Det er ikke sann at superbonden har tilegnet seg kunnskapene og redskapene på et par måneder. Det har tatt lang tid og kostet mye penger for å få verdien og avkastningen til å bli så høy som det den er.

Etter dette resonnementet ser man at det ikke bare er å starte opp med potetdyrking eller grønnsaksdyrking, det kreves mange år med erfaring og veldig mye kapital. Dermed ser jeg det som veldig interessant å drøfte hvorfor det blir gjort en så liten forskjell på en superbonde og en vanlig bonde i en ekspropriasjonssak? Hvorfor kommer skjønnsretten da noen ganger frem til at det er påregnelig at den vanlige bonden kan få en lik avkastning som superbonden bare fordi de bor nærme hverandre og har tilsvarende lik jord? Har da de ti millionene det kostet superbonden å komme til den avkastningen han har i dag ingenting å si? Skal man bare gå ut fra at det alle kan få den avkastningen, uten å ta hensyn til alt som er gjort før superbonden er der han er i dag?

3.11 SKJØNNSRETTE

Som sagt tidligere vil det lønne seg for både ekspropriat og ekspropriant å komme frem til en minnelig løsning, da det vil koste mindre for eksproprianten og det vil ta betraktelig kortere tid for begge parter. Selv tatt dette i betraktning blir de en del ekspropriasjonssaker fastsatt ved skjønn. En stor del av disse ekspropriasjonssakene blir fastsatt ved arbeidsavtaler, der ekspropriat er villig til å gi fra seg eiendom til det aktuelle formålet, men ikke er villig til å godta prisen eksproprianten har tilbudt. Her blir erstatningssummen fastsatt ved skjønn, jf. lov om skjønn og ekspropriasjonssaker

av 1. juni 1917 nr. 1, heretter kalt skjønnsprosessloven, § 4 første ledd. Det må også her foreligge en godkjent plan på samme måte som et ekspropriasjonsvedtak.

Skjønnsretten blir regulert av skjønnsprosessloven. Skjønnsretten er sammensatt av enten en dommer og fire skjønnsmedlemmer, en dommer og to skjønnsmedlemmer eller en dommer og seks skjønnsmedlemmer, jf. skjønnsprosessloven § 11 første ledd. En dommer og fire skjønnsmedlemmer er den vanligste formen. En dommer og to skjønnsmedlemmer kan brukes om en av partene krever det og skjønnsstyreren finner det ubetenkelig. En dommer og seks skjønnsmedlemmer brukes når det er særlige vanskelige og omfattende saker som er oppe til behandling. Her må også partene kreve det og skjønnsstyreren må finne det påkrevet.

Skjønnsaker blir behandlet i første instans ved tingretten eller ved jordskifteretten. Saker i første instans blir gjerne kalt underskjønn. Om en av partene krever overskjønn blir saken flyttet til lagmannsretten, jf. skjønnsprosessloven § 34. Underskjønnet blir da overprøvd fullt ut med ny erstatningsutmåling.

Overskjønnet kan da ankes til Høyesterett, men da bare om feil med rettsanvendelsen eller saksbehandling, jf. skjønnsprosessloven § 38 første ledd. Det er få saker som slipper inn til Høyesterett som omhandler ekspropriasjon, spesielt om påregnelighetsvurderingen. Høyesterett gir ingen god forklaring på hvorfor de ikke tar inn disse sakene. Det er delte meninger om hvorfor Høyesterett ikke har tatt inn disse ankesakene. Noen mener det er fordi Svenkerud-, Ulvåkjølen- og Østmarkadommen allerede har oppklart alle spørsmålene rundt lovanvendelsen ved ekspropriasjon av dyrka mark og skog. Andre mener at det kun er fordi Høyesterett ikke har kapasitet til å ta inn sakene. Finn Schmidt mener at de vil fortsette å prøve å fremme slike saker for Høyesterett for å få en norm om hvordan slike skjønnsaker skal behandles, så man får en standard måte å løse sakene på. Dette gjelder saker både med og uten superbønder.

En annen sak Ballangrud tok opp på møtet var at disse skjønnsmedlemmene ikke har nok kompetanse til å ta slike viktige beslutninger. Det kan vi se i diverse skjønnsaker hvor utfallet kommer helt an på hvor i landet man befinner seg. Dette vil vi i en viss grad se ut fra avgjørelsene nedenfor. Det er som Ballangrud forklarte at det er «*ikke kompetente folk som sitter som meddommere*». Det er ofte feil grunnlag for dom, da de i forskjellige saker har lagt vekt på forskjellige faktorer. Dette vil vi se nedenfor i kapittel 4 og 5. Det er også tilfeller hvor de sier de har redegjort og lagt vekt på disse tingene, men det står ingenting om det i domsavgjørelsen. Dette er da problematisk for de fleste, da de ikke vet hva som er «*riktig*» metode. Virkningen av dette kan være at en vanlig bonde får det påregnelig med omlegging til potetdyrking, og dette vil tilsi at denne vanlige bonden får erstatning på lik linje med superbonden. Dette er et veldig stort tema som kan være interessant å skrive en egen masteroppgave om. Jeg har ikke tatt hensyn til erstatningssummen i avgjørelsene nedenfor, men i enkelte av sakene virker det som om den er noe for høy.

KAPITTEL 4 AVGJØRELSER

4.1 HVORFOR AKKURAT DISSE

Jeg har valgt ut disse sakene fordi de inneholder minst en superbonde, og noen vanlige bønder. Grunnen til dette utvalget av saker er som alt er nevnt at jeg vil se om skjønnretten gjør forskjell på disse to typene bønder ved erstatningsfastsettelsen. Jeg har også valgt å ta med underskjønnet i to av sakene for å kunne se om det er noen forskjeller fra de to skjønnene.

I de følgende avgjørelsene vil jeg først gjennomgå hva saken omhandler, deretter ser jeg nærmere på hva retten sier om hvert takstnummer. I enkelte av sakene er det med veldig mange grunneiere, så jeg velger da å ta med et lite antall utvalgte takstnumre som jeg mener er mest relevante for å finne svar på problemstillingene mine. Til slutt under hvert takstnummer vil jeg liste opp hvor mye som ble utbetalt i erstatning per daa, for så å si hva retten har sagt angående tilpasningsplikten.

I alle avgjørelsene har ekspropriasjonen skjedd etter lovverket, hovedsakelig etter vegloven §50.

4.2 14-170216SKJ-FOLL

Denne saken omhandlet erverv av grunn og rettigheter i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplaner. Det skulle bygges en gang- og sykkelveg mellom Frogn og Ås kommune, og kommunen trengte arealer. Saken var SVV mot fire grunneiere, men bare tre grunneierne eide dyrka mark så jeg vil kun ta for meg disse tre takstnumrene. Takstmannen i denne saken var Guren, og han hevdet at det var påregnelig å starte opp med spesialproduksjon for alle eiendommene. I denne saken har skjønnretten klart å skille mellom superbonden og de vanlige bøndene, og skjønnretten forkaster forslaget til takstmann Guren. Måten skjønnretten skiller mellom superbonden og de vanlige bøndene på i denne saken er blant annet ved å se på om de har jobb ved siden av.

Det er ikke nevnt mye om tilpasningsplikten her. Saksøker har hevdet at en eier skal settes i samme økonomiske situasjon som han ville vært uten ekspropriasjon, og har plikt til å innrette seg for å begrense tapet ekspropriasjonen medfører. Saksøkte har hevdet at det ikke er mulig å tilpasse seg betydelig når det blir gjort stripeavståelse. Retten selv har sagt følgende:

«Når det gjelder tilpasningsplikten, vises det til at grunneieren skal settes i samme økonomiske situasjon som han ville vært uten ekspropriasjon, og har plikt til å innrette seg for å begrense tapet ekspropriasjonen medfører».

Takst 6:

Det blir ekspropriert ca. 6 daa dyrka mark fra takst 6. Driftsformen på eiendommen er kornproduksjon. De saksøkte grunneierne, med advokat og takstmann, hevdet at det var påregnelig med omgjøring fra kornproduksjon til jordbærproduksjon for denne eiendommen. Saksøker hevdet at eier av takst 6 «*ikke hadde erfaring, kunnskap, et salgsapparat, kapital til anskaffelse av maskiner og utstyr og tilgang til arbeidskraft og innløsning*», jf. side 10. Skjønnsretten sa seg enig i dette og la til grunn at det ikke var påregnelig med omlegging til jordbærproduksjon. De hevdet også at det trengs kapital til investeringer for oppstart av ny drift. Retten støttet dette med å legge til at det for det meste er korndrift i området, samt at eier har en fulltidsstilling ved siden av gårdsdriften. Jordbærproduksjon krever fulltidsdrift. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på ca. 33.000 kr pr daa. Saksøker har lagt til grunn at det ikke er tilpasningsmuligheter for frigjort arbeidskraft som følge av avståelsen, og retten tiltrer dette.

Takst 7:

Det blir ekspropriert ca. 2 daa dyrka mark fra takst 7. Driftsformen på eiendommen er kornproduksjon, men eier har leid ut hele arealet. Saksøktes advokat prøvde å få erstatning for oppstart av egen drift, samt jordbærproduksjon. Skjønnsretten har lagt betydelig vekt på at grunneier ikke har drevet den dyrka marka selv etter overtagelse. De har også sett på at det ikke finnes maskiner eller utstyr på eiendommen til å starte opp med egen drift. Eier flyttet til gården ved årsskiftet 2002-2003, og leide da ut arealet til en nabo. I 2013 fornyet han leiekontrakten med ti år. Det ble lagt inn en klausul i kontrakten som gjør at både utleier og leietager kan si opp avtalen med ett års oppsigelsestid, men retten mener at denne klausulen ikke har noen betydning ved vurderingen om oppstart av egen drift er påregnelig. Dette er da ifølge retten en sikkerhetsventil for begge parter i tilfelle noe utforutsett oppstod. Videre viser retten til rettspraksis som sier at bortleie av lengre varighet vil tilsi at eier ikke har noen konkrete planer om å starte opp selv. Det er tatt med i vurderingen at om eier skal starte opp med egen drift vil dette medføre bortfall av inntekter fra dagens virksomhet på grunn av investeringen til ombygging av driftsbygning og anskaffelse/leie av maskiner og utstyr. Det at eier har fulltidsjobb er også av stor betydning da jordbruk krever mye tid. De la også til grunn samme begrunnelse for oppstart av jordbærproduksjon som ble gitt til takst 6, men at det for takst 7 gjaldt i enda større grad da det manglet mer anlegg/utstyr og det var ytterligere behov for kapital til oppstart. Han fikk da erstatning for tapt leieinntekt. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på ca. 16.000 kr pr daa.

Takst 8:

Det blir ekspropriert ca. 1 daa dyrka mark fra takst 8. Dette er da superbonden i saken. Denne eiendommen fikk tilslag for oppstart av jordbærproduksjon. Det skjønsretten har sett på her er eiers erfaring og kunnskaper, samt salgsapparat og kapital. Kapital trengs for å gå til innkjøp av maskiner og utstyr. Eieren har også tilgang til arbeidskraft og innløsning som er en fordel ved oppstart av jordbærproduksjon. Jordbærproduksjon er risikofullt, men det at eieren har tilgang til disse forannevnte faktorene, samt betydelige ressurser til administrasjon, gjør at saksøker ikke motsier kravet om omgjørelse av bruken til jordbærproduksjon. Skjønsretten har kommet frem til en erstatning på ca. 56.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at eier må kunne tilpasse seg dette inngrepet da det blir ekspropriert en veldig liten del av eiendommen.

14-170216SKJ-FOLL	
Takstnummer	Erstatning
Takst 6	33.000 kr pr daa
Takst 7	16.000 kr pr daa
Takst 8	56.000 kr pr daa

Figur 2: Erstatningsutmåling i 14-170216SKJ-FOLL

4.3 14-065919SKJ-GJOV

Denne saken omhandlet erverv av grunn og tilhørende rettigheter til utbedring, vedlikehold og drift av fylkesveg 33 i Østre Toten kommune. Det var snakk om en strekning på syv km som skulle utbedres fra fem meters bredde til åtte meters bredde. I tillegg til dette skulle det bygges en gang- og sykkelsti på mellom fem og seks km. Saken var SVV mot 35 grunneiere, der noen leier bort, noen driver med korn, noen driver med poteter og noen driver med løk. De fleste eiendommene var landbrukseiendommer, men jeg ser meg nødt til å begrense antall takstnumre i redegjørelsen for saken. Det er spesielt tre grunneiere som driver med en litt mer spesialisert bruk enn de andre. Disse tre er da superbøndene i denne saken.

I denne saken var det Guren som var takstmann, og han har her hevdet at det er påregnelig for alle eiendommer i saken å starte opp med spesialproduksjon. Skjønsretten mener dette er feil da en påregnelighetsvurdering ikke skal basere seg på en maksimering av driften. Maksimering av driften vil si at beregninger tar utgangspunkt i at eier optimaliserer driften på eiendommen, som vil gi feil grunnlag for erstatningsutmåling. Retten har under påregnelighetsvurderingen stilt seg følgende spørsmål: «Hva ville en alminnelig, dyktig gårdbruker gjort på den aktuelle gården?». Her har de

lagt inn momenter som jordas beskaffenhet og om det er relevante driftsbygninger, maskiner og utstyr på gården. Jorda vil være med på å sette den ytre grensen for hva som kan tenkes å være påregnelig, og retten har her spesifikt sett på jordkvaliteten, størrelsen, arronderingen og solforhold. Maskinparken og lagerbygninger vektlegges ikke betraktelig da det i dag er vanlig å låne/dele dette mellom naboer. Om eiendommen innehar vanningsanlegg har ikke blitt vektlagt særlig. Retten har også sett på markedsadgangen til ekspropriaten: *«Det må legges til grunn at det ikke er enkelt å få solgt produkter hvor det er stor konkurranse om markedstilgangen, som for eksempel grønnsaker»*. Dette gjelder spesielt for de mindre eiendommene, da de store eiendommene har mulighet til å produsere et større volum som gjør dem interessante for kjøper. Kompetanse blir også vektlagt særlig, da det er nødvendig for å starte opp med nisjeproduksjoner, som for eksempel poteter og løk. De har jamført Svenkeruddommen angående at det skal gjøres en påregnelighetsvurdering av arealet, ikke nåværende eier. Dette vil si at dagens bruk og naboeiendommens bruk får stor betydning i vurderingen. Til slutt har retten sagt at den eneste påregnelige utnyttelsen av eiendommer under 20 daa er korn og gress. De har i denne saken plukket ut superbøndene og sagt at disse ikke skal brukes som sammenligningsobjekt ved vurdering om hva som er påregnelig for de andre eiendommene.

En god del av grunneierne driver med bortleie av jorda, og en del av disse krever ikke leie fra dem som benytter seg av jorda. Et fellestrekk med eiendommene som leier ut er at de har manglende driftsapparat. Retten har vektlagt blant annet at en del av de bortleide eiendommene er for små til å leve av, og det blir nødvendig for eier med inntekt utenfor bruket. For disse eiendommene har retten valgt å regne ut erstatning etter fortsatt bortleie.

Jorda på området var av svært god kvalitet, og sammen med de gode lokalklimatiske forholdene vil man si at det egner seg å starte opp så å si alle typer produksjon.

Når det gjelder tilpasningsmulighetene har de saksøkte lagt til grunn at det ikke skal tas hensyn til tilpasningsmulighetene ved stripeavståelse. De forklarer at mulighetene til å tilpasse seg her er små. Retten har lagt til grunn at eiendommene som driver med kornproduksjon ikke får fradrag for umiddelbar tilpasning av arbeidskraft, men de får for tilpasning over tid. For eiendommer som driver med potetproduksjon er det gjort fradrag for umiddelbar tilpasning av arbeidskraft på åtte timer. Det er også gjort fradrag for tilpasning over tid for den overskytende frigjorte arbeidskraften. For eiendommer som driver med løkproduksjon er det gjort fradrag for umiddelbar tilpasning av arbeidskraft på 30 timer. Her er tilpasningen over tid hensynstatt.

Avgjørelsen er skrevet slik at takstnumrene er delt opp i tre kategorier: «*Eiendommer der eier i dag driver jorda selv*», «*Eiendommer som leies ut, men der det likevel er påregnelig med egen drift*» og «*Eiendommer som leies ut nå og hvor påregnelig bruk er fortsatt bortleie*». I den første kategorien er det 11 takstnumre, i den andre kategorien er det 10 takstnumre og i den tredje kategorien er det 11 takstnumre. Skjønnnet gjelder til sammen 35 takstnummer, men jeg har valgt å ta ut superbøndene og noen vanlige bønder for å sammenligne hva retten har lagt vekt på ved erstatningsutmåling.

Takst 3:

Takst 3 har før skiftet ca. 73 daa med dyrka mark, og det blir tatt ca. 4,5 daa. Det er tidligere dyrket matpotet, løk, gulrot, kål, jordbær og jordbærplanter. For tiden har det bare blitt dyrket korn og gress. Jorda egner seg til intensive vekster med jevne mellomrom. Retten ser det påregnelig med bruk som tilsvarer hva jorda kan brukes til, men siden det ikke er dyrket mer intensive vekster per dags dato får grunneier erstatning etter dagens bruk, pluss et lite påslag for påregnelig dyrking av intensive vekster. Dette vil si at retten ser det påregnelig med en økning av inntekter i fremtiden. Guren har hevdet at det er påregnelig med vekstskifte bestående av gul løk, vårhvete og potet, men retten er ikke enig i dette. Skjønnetsretten kom frem til en erstatning på 40.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at det er små muligheter for tilpasning.

Takst 6:

Takst 6 har før skiftet 16 daa med dyrka mark, og det blir tatt ca. 4,5 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon, gress og beite, og på 1990-tallet var marka leid bort til dyrking av løk. Jorda egner seg godt til planteproduksjon, og det er vanningsanlegg tilgjengelig. Retten kom frem til at siden eiendommen i dag drives i egen regi er dette det som legges til grunn, og erstatning blir basert på dyrking av gress for egne hester. Skjønnetsretten har kommet frem til en erstatning på 30.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasning for denne eiendommen.

Takst 11:

Takst 11 har før skiftet ca. 235 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 8 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon, poteter, såkorn og noe urter. Noe av jorda har blitt byttet med en nabo som dyrker løk og kål. Eiendommen har tilgjengelig potetlager. Jorda egner seg godt til planteproduksjon og solforholdene er gode. Retten mener at avlingene er på høyde med de beste arealene i området, men jorda som blir berørt er noe tørkeutsatt. Denne grunneieren er en potensiell superbonde, om han investerer i vanningsanlegg. Retten tar i dette tilfellet ikke en konkret stilling til hva som er påregnelig vekstskifte, men legger til grunn at det vil bli brukt til potet og grønnsaker

i jevne mellomrom. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 75.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at tilpasningsmulighetene er små, og skal ikke hensynstas.

Takst 56:

Takst 56 har før skiftet 199 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 2,5 daa. Dette er en av superbøndene i denne saken. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon, og dyrker nå vårhvete, tidligpotet, poteter og løk. Potetene leveres til Kims og NoPo og løken leveres til Ica. Både bygninger og utstyr er tilpasset denne typen produksjon. Han leier jord fra naboer, og driver totalt 1.100 daa med dyrka mark. Jorda egner seg godt til planteproduksjon, men de berørte arealene er noe tørkeutsatt. Dette er løst ved å installere et vanningsanlegg med nedgravde hydranter. Også her er avlingstallene på høyde med de beste arealene i området. Siden det er en såpass spesialisert bruk her, har retten valgt å legge en subjektiv bruksverdi til grunn. Retten tar dagens bruk som utgangspunkt, med lite til ingen forandring i fremtiden. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 100.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at tilpasningsmulighetene for denne eiendommen er små, og retten velger å se bort fra at det er realistiske muligheter for tilpasning.

Takst 78:

Takst 78 har før skiftet ca. 429 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 4,5 daa. Dette er også en av superbøndene i saken. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon, og eier dyrker nå løk i egen regi, samt korn og potet i samarbeid med andre. Eiendommen har et ventilert lager for oppbevaring av det som dyrkes. Jorda er godt egnet til planteproduksjon, men det berørte arealet er noe tørkeutsatt. Det er to vanningsanlegg som løser dette problemet. Retten viser til at avlingene er på høyde med de beste i området, og retten legger en subjektiv bruksverdi til grunn. Retten legger til grunn et vekstskifte med korn, potet og løk. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 100.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at tilpasningsmulighetene for denne eiendommen er små da det dreier seg om rene stripeavstælsler, og retten gjør heller ikke her fradrag for tilpasning.

Takst 95:

Takst 95 har før skiftet 110 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 8 daa. Dette er den siste superbonden i saken. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon, og nå drives det intensiv grønnsaksproduksjon. Det dyrkes purre, kål, vårhvete, løk, gulrot og potet i et seksårig vekstskifte. Potetene og vårhveten blir dyrket med samarbeidspartnere. I tillegg dyrkes jordbærplanter i plasttuneller. Utstyr og bygninger er tilpasset produksjonen på gården, og eieren leier og driver totalt i underkant av 800 daa med produksjon av grønnsaker. Jorda er godt egnet til planteproduksjon, og avlingstallene er på høyde med områdets beste. Retten viser til de to takstene ovenfor og også her blir det lagt subjektiv bruksverdi til grunn. Retten bruker her tallene som

takstmann Guren har fremlagt, men ser seg nødt til å nedjustere tallene betraktelig da disse tallene baserer seg på en optimalisering. Det må ses på gjennomsnittet av dekningsbidraget i et lengre perspektiv, og ikke bare de beste årene. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 160.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at tilpasningsmulighetene for denne eiendommen er små, men retten legger til at eier bør flytte den mest lønnsomme produksjonen til gjenværende areal.

Takst 9:

Takst 9 har før skiftet ca. 65 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 4 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon med matpotet, løk, kål og purre. Eier har bodd på eiendommen siden 1991, men bestemte seg for å leie ut i 2009. Det finnes lager tilpasset tidligere drift. Jorda egner seg godt til planteproduksjon, samt for de fleste kulturvekster. Avlingene er noe lavere enn de største eiendommene. Det finnes vanningsanlegg på eiendommen med nedgravde hydranter tilknyttet eget pumpehus ved Mjøsa. Retten har fastslått at den dyrka marka ikke passer til potetproduksjon da arealene er små og noe urasjonelle. Videre har retten stilt seg spørsmål om hvorfor eiendommen er leid ut, men siden det skal tas en objektiv vurdering velger retten å ikke se hen til dette. De har forklart dette med at siden eiendommen er av en såpass størrelse og kvalitet er det eneste påregnelige å starte opp med egen drift. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 35.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsmulighetene til denne eiendommen.

Takst 18:

Takst 18 har før skiftet ca. 103 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 2 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon med intensiv grønnsaksproduksjon av stikkløk, delikatesseløk, kålrot og kål. Det berørte arealet blir i dag leid ut til kornproduksjon, men jorda egner seg til planteproduksjon. Retten kommer frem til at eieren av gården kommer til å starte opp drift i egen regi på grunn av nåværende eiers personlige forhold, og at eiendommen er stor nok til å forsvare egen drift. Enten kommer nåværende eier til å starte opp egen drift i fremtiden, eller så kommer en annen med odelsrett i familien til å starte opp. Retten kom frem til at det vil være påregnelig å starte opp med kornproduksjon og grasproduksjon, med muligheter for mer intensive vekster i samarbeid med andre. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 40.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsmulighetene til denne eiendommen.

Takst 29:

Takst 29 har før skiftet ca. 141 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 3 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon med kål, kinakål, purre og bønner i veksling med korn og potet. Eier har bodd på gården siden 2008, men den dyrka marka har vært bortleid siden 1995 og det blir nå dyrket jordbær og intensive grønnsaker som nepe, sukkerert, reddik, isbergsalat og gulrot.

Det finnes tilpassede driftsbygninger på eiendommen. Jorda er godt egnet til planteproduksjon, og det finnes vanningsanlegg med nedgravde hydranter tilknyttet eget pumpehus og mobil pumpe ved Mjøsa. Avlingene på eiendommen er beskrevet som over middels. Retten har hensynstatt at arealene har gode solforhold og er rasjonelle. Dette, pluss at avlingene er på høyde med de beste på området, gjør at retten ser det påregnelig med oppstart av egen drift. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 60.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsmulighetene til denne eiendommen.

Takst 62:

Takst 62 har før skifte ca. 238 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 10 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon med løk, potet, salatløk og blomkål. Eier har bodd på gården siden 1991, men bestemte seg for å leie ut eiendommen i 1998. Det finnes driftsbygninger tilpasset tidligere produksjon på eiendommen. Jorda er av godt egnet til planteproduksjon, og det er tilgjengelig vanningsanlegg med nedgravde hydranter tilknyttet egen pumpestasjon og felles pumpestasjon ved Mjøsa. Avlingene på eiendommen er beskrevet som over middels. Retten har her tatt utgangspunkt i at eiendommen er en av de største i området, og selv om eier i dag har valgt å leie ut arealene vil dette ikke ha noen innvirkning på erstatningsutmålingen. En alminnelig, forstandig eier ville startet opp med egen drift, så det er dette retten har valgt å basere erstatningen på. Retten har lagt til grunn at det er personlige grunner til at eier har valgt å leie ut. Skjønnsretten har kommet fremt il en erstatning på 60.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsmulighetene til denne eiendommen.

Takst 7:

Takst 7 har før skiftet 24 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 0,5 daa. Driftsformen på eiendommen har vært planteproduksjon med poteter, løk, kål og gulrot. Det finnes et lager til dette på eiendommen. Jorda blir for tiden leid ut til en nabo som driver med dyrking av korn. Jorda er av god kvalitet, men avlingstallene er dårligere enn gjennomsnittet på området. Retten har her kommet frem til at fortsatt bortleie er påregnelig da det ikke lar seg gjøre å leve av inntekter fra en eiendom av denne størrelsen. Retten legger da til grunn en fortsatt korn- og grasproduksjon. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 40.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsmulighetene til denne eiendommen.

Takst 13:

Takst 13 har før skiftet 5,5 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 0,25 daa. Denne eiendommen har vært bortleid i lang tid, og retten ser ikke at det lar seg gjøre å leve av en så liten gårdseiendom. Retten legger til grunn at det er påregnelig med fortsatt bortleie. De legger så til grunn at det vil bli

fortsatt å dyrke korn eller gress, eller mulighet for egen hage til husholdning. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 15.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsmulighetene til denne eiendommen.

14-065919SKJ-GJOV	
Takstnummer	Erstatning
Takst 3	40.000 kr pr daa
Takst 6	30.000 kr pr daa
Takst 11	75.000 kr pr daa
Takst 56	100.000 kr pr daa
Takst 78	100.000 kr pr daa
Takst 95	160.000 kr pr daa
Takst 9	35.000 kr pr daa
Takst 29	60.000 kr pr daa
Takst 62	60.000 kr pr daa
Takst 18	40.000 kr pr daa
Takst 7	40.000 kr pr daa
Takst 13	15.000 kr pr daa

Figur 3: Erstatningsutmåling i 14-065919SKJ-GJOV

4.4 LA. 2009 s.142582

Saken var et overskjønn til fastsettelse av erstatning til berørte grunneiere for grunnavståelse i forbindelse med ny riksveg fra Kirkebakken i Horten kommune til grensen mot Re kommune.

Jorda som har blitt ekspropriert er av høy kvalitet da arealene er steinfrie, svakt skrånende og er lettdrevne. Arealene er dog veldig tørkeutsatt, men siden eiendommene er utstyrt med jordbruksvanning har dette veldig lite å si på avlingene. Dette er av betydning for å kunne vurdere og fastsette hvilke produksjoner arealene er egnet til og hva som er påregnelig produksjon. Retten har også tatt hensyn til hva som dyrkes på de eksproprierte arealene, samt avlingsnivå, priser, kostnader, driftsbygning, maskinelt utstyr og om nødvendig redskap er tilgjengelig. De har tatt med i vurderingen at arealene ligger i nærheten av marked som man kan selge det som produseres til. Etter en vurdering av alt ovenfor har retten kommet frem til at det er realistisk at arealene kan bli nytt til dyrking av korn, engrø, poteter, grønnsaker og bær. Dette støttes av at dette har blitt, eller blir, produsert på staden. Retten har dog sagt seg enig i at man må se på nåværende produksjon først, men man må også se hen til hva som har blitt dyrket de siste årene. De har valgt å se på om

det foreligger omstendigheter som gjør det riktig å se helt bort i fra, eller legge begrenset vekt på, dagens bruk. Slike omstendigheter har de sagt er alderdom eller sykdom.

Når det gjelder bortleide arealer har retten tatt utgangspunkt i at alle bortleide arealer vil bli drevet i regi av nåværende eier i fremtiden.

Retten har valgt å se bort fra eiers kompetanse og interesser ved påregnelighetsvurderingen. De har også valgt å utvide produksjonsspekteret til mer enn bare korn for samtlige eiendommer i ekspropriasjonstiltaket. De har tatt utgangspunkt i at de fleste eiendommene vil produsere vårhvete, høsthvete, bygg og potet i et vekstskifte med tre år kornproduksjon mellom hvert år med potetproduksjon. Dette må suppleres noe for hver enkelt eiendom. Det må bemerkes at det mange steder i Vestfold er vanlig med to år kornproduksjon og ett år potetproduksjon, så det kan tenkes at slik vekstskiftesyklus kan være påregnelig for samtlige eiendommer.

Retten har vurdert tilpasningsmulighetene til de enkelte takstnumrene til å bero på størrelsen av eiendommen, arronderingsmessige forhold og driftsforutsetninger forøvrig. Retten har lagt til grunn at mange av eiendommene kan tilpasse vekstskiftene og driftsopplegget i noen grad med en reell tapsreducerende effekt. Retten har ikke redegjort i dommen hva de har sett på ved tilpasning for hver eiendom, men erstatning er justert noe ned for hver enkelt, jf. *«De samlede tapsreducerende tilpasninger er vurdert og skjønnsmessig tatt hensyn til for hvert enkelt takstnummer ved erstatningsfastsettelsen, og kommer til uttrykk ved at m²-prisen for det enkelte takstnummer er noe lavere enn den ellers ville vært»*. Det gjennomsnittlige dekningsbidraget, utarbeidet av Arild Sunde for SVV, for et vektet vekstskifte med potet, vårhvete, høsthvete og bygg ligger på 1.671 kr pr daa uten tilpasningsmuligheter. Med tilpasning går dekningsbidraget ned til 1.228 kr pr daa. Uten potet i vekstskiftet går dekningsbidraget fra 847 kr pr daa til 744 kr pr daa. Dette er da med gradvis tilpasning.

Takst 1:

Takst 1 har før skiftet ca. 140 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 7 daa. Eier er 80 år og har leid ut i mange år, men bortleieforholdet er ikke bundet opp for flere år fremover. Her hevder retten at grunnen til at eier har leid ut i såpass mange år er for å holde jorda i hevd. Retten mener at om man ser bort fra eiers høye alder så vil ikke fremtidig bortleie være påregnelig, men at han vil starte opp med egen drift. De mener også at det er påregnelig med et bredere produksjonsspekter. Erstatning skal ikke fastsettes på bakgrunn av tapt leieinntekt. Skjønnretten har kommet frem til en erstatning på 35.000 kr pr daa.

Takst 2:

Takst 2 har før skiftet ca. 1.100 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 18,5 daa. Dette er da en superbonde. Det leies bort 110 daa som det dyrkes økologiske grønnsaker på, hovedsakelig gulrot. Det bortleide arealet er det som ligger nærmest vegen, altså det arealet som blir avstått. Eieren driver resten av eiendommen økologisk. Retten har kommet frem til at det er påregnelig at eieren starter opp med egen drift av hele eiendommen, og også her har retten fastsatt et bredere produksjonsspekter. Erstatning skal ikke fastsettes på bakgrunn av tapt leieinntekt. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 37.000 kr pr daa.

Takst 3:

Takst 3 har før skiftet ca. 129 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 1 daa. Det blir dyrket poteter, grønnsaker, engfrø, konserveserter og bær på eiendommen. Eiendommen har egen jordvanningsanlegg med vann fra Farrisledningen. Dette er en superbonde, og saksøker har gjort gjeldende at det bør tas en subjektiv vurdering ved erstatningsfastsettelsen for den eksproprierte dyrka marka. De har videre gjort gjeldende at erstatning bør overstige verdien av ren kornjord. Eieren leier mye areal fra naboeiendommene. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 37.000 kr pr daa.

Takst 4:

Takst 4 har før skiftet ca. 270 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 2 daa. Eieren leier bort areal som ligger nærmest vegen, altså det arealet som blir avstått. Leieavtalen varer til 2017, og leier betaler 1.410 kr pr daa pr år. Eieren drev hele eiendommen selv fra 2001 til 2007, men driver i dag ca. 100 daa hvor han dyrker økologisk grønnsaker. Eieren driver også med gress på ca. 60 daa, og hvete på ca. 35 daa. Det er også en stor bygning for lagring av poteter, samt en maskinpark som kan brukes til dyrking av poteter. Dette er også en superbonde, da eieren har utstyret, bygningene og kunnskapen til å drive en spesialisert produksjon. Retten har kommet frem til at eier leier ut på grunn av *«personlige prioriteringer i en livsfase hvor han bygger opp et inntektsgrunnlag for seg og familien også utenfor selve gårdsdrifta»*. På bakgrunn av dette har retten også her kommet frem til at det er påregnelig med oppstart av egen drift av det utleide arealet. De har også lagt til grunn et bredere produksjonsspekter enn det som dyrkes nå. Erstatning skal ikke fastsettes på de faktiske leieinntekter eller vurdert bortleieverdi som eier mister. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 38.000 kr pr daa.

Takst 5:

Takst 5 har før skiftet ca. 180 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 4,5 daa. Hele gården er bortleid. Retten kommer også her frem til at oppstart av egen drift er påregnelig, selv om eier har valgt å ikke prioritere drift av egne arealer. Det at eieren av gården har valgt å ta seg jobb utenfor landbruksnæringen, og har valgt å nedprioritere gårdsdrift har ifølge retten ingenting å si for erstatningsfastsettelsen. Det vil være påregnelig at denne eieren starter opp driften selv i fremtiden. Realistisk fremtidig avkastning vil være basert på et bredt produksjonsspekter. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 34.000 kr pr daa.

Takst 6:

Takst 6 har før skiftet ca. 215 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 1 daa. Deler av eiendommen er bortleid med en varighet på ti år. Retten konkluderer med at eier leier bort arealene på grunn av sykdom. Eieren drev selv med korn frem til 2007 da han inngikk en leieavtale på ti år. Leietakeren driver arealene «*innenfor rammene av de produksjoner og slikt vekstskifte hans samlede virksomhet er lagt opp*». Retten mener at det vil være påregnelig at nåværende eier på noe sikt vil starte opp med egen drift. Erstatningen blir ikke fastsatt på bakgrunn av tapt leieinntekt eller bortleieverdi, men på bakgrunn av oppstart av egen drift med et bredt produksjonsspekter. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 36.000 kr pr daa.

Takst 7:

Takst 7 har før skiftet ca. 500 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 17 daa. Saksøker har foreslått at erstatningen blir fastsatt en subjektiv bruksverdi for eiendommen, og de har anslått at verdien vil være høyere enn normal bruksverdi for korn. Det ble dyrket vårhvete, bygg og engfrø i perioden 2005 til 2009, og arealene har tilgang på jordvanningsanlegg med egen vannforsyning. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 38.000 kr pr daa.

LA. 2009 s.142582	Overskjønn
Takstnummer	Erstatning
Takst 1	35.000 kr pr daa
Takst 2	37.000 kr pr daa
Takst 3	37.000 kr pr daa
Takst 4	38.000 kr pr daa
Takst 5	34.000 kr pr daa
Takst 6	36.000 kr pr daa
Takst 7	38.000 kr pr daa

Alt i alt har retten kommet frem til at ingen av takstnumrene skal få erstatning basert på bortleie, og gjenværende leietid får ikke noen utslagsgivende betydning ved erstatningsfastsettelsen.

Figur 4: Erstatningsutmåling i LA. 2009 s.142582

08-079746SKJ-NOVE, Underskjønnet til LA. 2009 s.142582

Jeg har valgt å ta med underskjønnet i denne saken, fordi jeg tenkte det ville være interessant å se hva retten har lagt vekt på her.

Retten har her valgt å ikke verdsette jorda i området som ren kornjord, men med en variasjon av poteter, konserveserter, engsvingelfrø og grovfrø, samt jordbærproduksjon og grønnsaksproduksjon. Det vil bli satt en «*standard*» med korn og andre vekster i et vekstskifte. De har kommet frem til en marginal bruksverdi for de eksproprieerte arealene på 30.000 kr pr daa. Retten har videre valgt å se bort fra om eiendommen drives selv eller om den leies ut.

«Retten finner heller ikke grunnlag for å variere grunnerstatningen til den enkelte etter eierens driftsopplegg eller forutsetninger. Selv om det er variasjoner fra eiendom til eiendom, finner retten at alle eiere eller drivere på eiendommene lett vil kunne drive en produksjon som forsvarer den nevnte grunnverdi», jf. s.11.

På den ene eiendommen hvor det drives med økologisk landbruk har retten valgt å se bort fra dette. De har begrunnet dette med at selv om økologisk drift kan si en høyere pris, krever det mer innsats i produksjonen fra grunneiers side. Det eneste retten har sett på som kan gi en høyere erstatning er om eiendommen har vanningsanlegg eller ikke. Ingen av eiendommene får erstatning etter tomteverdi.

Takst 1:

Eier av takst 1 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har ikke vanningsanlegg i dag, men har mulighet til å koble seg på Farrisledningen å få vann derifra. Det må da investeres i vanningsanlegg, og retten legger til grunn at det må betales vannavgift for dette. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 31.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Takst 2:

Eier av takst 2 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har tilgang til vanningsanlegg, men ikke et fullstendig vanningsanlegg. Det må med andre ord investeres noe for å kunne vanne hele arealet. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 33.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Takst 3:

Eier av takst 3 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har vanningsanlegg med vann fra Farrisledningen. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 33.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Takst 4:

Eier av takst 4 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har vanningsanlegg fra Borrevannet. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 34.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Takst 5:

Eier av takst 5 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har ikke vanningsanlegg, og har heller ikke tilgang på dette. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 30.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Takst 6:

Eier av takst 6 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har ikke vanningsanlegg, men har tilgang fra både Borrevannet og Farrisledningen. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 32.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Takst 7:

Eier av takst 7 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Eiendommen har vanningsanlegg. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 34.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikten til denne eiendommen.

Som vi ser har retten ikke økt erstatningene betydelig, og har heller ikke her tatt hensyn til superbøndene.

08-079746SKJ-NOVE	Underskjønn
Takstnummer	Erstatning
Takst 1	31.000 kr pr daa
Takst 2	33.000 kr pr daa
Takst 3	33.000 kr pr daa
Takst 4	34.000 kr pr daa
Takst 5	30.000 kr pr daa
Takst 6	32.000 kr pr daa
Takst 7	34.000 kr pr daa

Figur 5: Erstatningsutmåling i 08-079746SKJ-NOVE

4.5 LA. 2013 s.9048 [VESTFOLD-SAKEN]

Saken gjaldt overskjønn til fastsettelse av erstatninger til grunneiere som måtte avgi grunn til SVV i forbindelse med anleggelse av ny firefelts motorveg fra Gulli i Tønsberg kommune til Langåker ved grensen mellom Sandefjord og Larvik kommune. Erstatningsberegningene er gjort av Arild Sunde for SVV og takstmann Guren for grunneierne.

Til sammen blir det ervervet ca. 525 daa dyrka mark. Det var 110 eiendommer med i saken, men over halvparten av disse har blitt løst i minnelighet. Jeg har valgt å ta med alle superbøndene fra saken, samt noen vanlige bønder for å kunne sammenligne dem. Et av hovedspørsmålene som ble tatt opp i overskjønnet er hvorvidt dyrking av poteter, grønnsaker eller andre spesialproduksjoner er å anse som påregnelig i fremtiden. SVV hevder at det kun er dagens bruk, kornproduksjon for de aller fleste, som er påregnelig utnytting. De hevder videre at det er usannsynlig at eiendommene som i dag driver med kornproduksjon går over til potetproduksjon i fremtiden. De viser til at jorda ikke egner seg til potetproduksjon, eiendommene har ikke tilpasset driftsapparat, investeringer i maskiner og bygninger vil bli for meget og at ingen av eierne har noe kunnskap om potetdyrking. De mener i tillegg at det er usikkert om grunneierne ville oppnå leveringsavtaler. De viser videre til tingrettens grunnlag for avgjørelsen om at hvis alle eiendommene under ekspropriasjonsvedtaket skulle ta opp potetdyrking ville markedet bli overfylt. SVV har i første instans gitt erstatninger fra 20.000 kr pr daa til 45.000 kr pr daa.

De saksøkte hevder at det er påregnelig at eiendommene som i dag dyrker korn og annen planteproduksjon vil bli tatt i bruk til dyrking av poteter og eventuelt andre radkulturer. Videre legger de vekt på at om dette blir tilfellet vil et vekstskifte med korn og poteter gi en høyere erstatning. De mener også at samtlige eiendommer egner seg til potetproduksjon, og det at eierne av individuelle grunner har valgt å drive med korn ikke skal tas med i betraktning. Guren har kommet frem til at erstatningene skal ligge på rundt 48.000 kr pr daa for samtlige eiendommer som er med i skjønnet. Disse beregningene har med poteter hvert fjerde år i vekstskifte.

Retten har vurdert jorda i nord til å være veldig næringsrike og svært godt egnet til dyrking av poteter og andre grønnsaksvekster, og de i syd til å være mer tørkeutsatt morenejord. Disse arealene er godt egnet til korndyrking og andre plantevekster, men ikke like godt egnet til poteter og andre radkulturer.

Før retten har tatt et standpunkt under hvert takstnummer når det gjelder påregnelighetsvurderingen har de sett på egenskapene til de eksproprierede arealene. Arealene ligger sentralt så transportkostnadene er lave, og avsetningsmulighetene er gode. Retten har valgt å ikke

basere erstatningen på en optimalisering av avkastningen. Retten har også tatt et standpunkt når det gjelder saksøktes mening angående omgjørelse av bruken til potetproduksjon for samtlige eiendommer. Siden det i et langt tidsrom ikke har blitt dyrket poteter på disse eiendommene og at det vil kreve betydelige investeringer å starte opp med en slik produksjon, velger de å se bort fra dette som påregnelig for enkelte eiendommer. Videre sier de at disse eiendommene vil få en erstatning basert på fortsatt utnyttelse av arealene til planteproduksjon, men at det er potensial for en økning av avkastningen ved å endre vekstskifte til å basere seg på mer enn bare korn. Dette kan da være frø og konserveserter. Et slikt vekstskifte mener retten at en alminnelig, forstandig bonde ville tatt i bruk.

Når det gjelder bortleide arealer har retten valgt å se bort fra eiendommer som er midlertidig bortleid på avståelsestidspunktet. Dersom leieavtalen går over lengre tid har retten bestemt seg for å dele erstatningen mellom leier og eier, men det er ingen av eiendommene i denne saken som går under dette. Det er kun to takstnumre som er leid ut når ekspropriasjonstiltaket fant sted.

Retten har valgt å bruke en objektiv tilnærming av tilpasningsmulighetene til hver enkelt eiendom. De har valgt å se bort fra driftsapparatet, størrelsen av de faste kostnadene og hvilke muligheter eieren har til å kompensere spart arbeidstid ved å ta seg arbeid utenfor gården. I stedet har de valgt å se på *«egenskaper ved eiendommen i samsvar med det synspunktet at det er det avståtte areals verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes uansett hvem som er eier på tidspunktet for avståelsen»*. Momenter som retten vil tillegge vekt er blant annet eiers mulighet til å erstatte avstått areal ved nydyrking og mulighetene til å bruke frigjort tid til annet arbeid som generer inntekt. For mindre arealer vil mulighetene for tilpasning være av liten økonomisk betydning, altså lik null. Guren har i denne saken hevdet at ingen av takstene skal ha fradrag for tilpasning, og Sunde har lagt til grunn et høyt fradrag for tilpasning. Retten har valgt å ikke følge noen av eksemplene disse to har lagt frem.

Takst 7:

Takst 7 har før skiftet 250 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 10 daa. Det dyrkes poteter, korn, frø, erter, åkerbønner- og oljevekster på eiendommen. Driften er tilpasset potetproduksjon, og dette er den viktigste produksjonen. Dette gjør eieren til en superbonde. Eieren leier areal fra naboer og bytter arealer med andre naboer som driver med korn. Eiendommen har også vanningsanlegg med vann fra elv tilgjengelig. Jorda er god og avlingsnivået over middels. Eieren er en aktiv og kompetent bonde med spesialisert drift og produksjonsapparat til potetproduksjon. Retten har valgt å basere erstatning på en subjektiv bruksverdi. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på

52.000 kr pr daa for arealet vest for vegen, og 38.000 kr pr daa for arealet øst for vegen. Forskjellen er at på østsiden finner ikke retten det påregnelig med et vekstskifte inkludert potet. Retten hevder at tilpasningsmulighetene er begrenset, på grunn av lite areal.

De fleste eiendommene i saken har fått en ca. lik erstatning som takst 7 [øst], så jeg velger å ikke ta med flere av de takstnumrene med samme beskrivelse fra retten.

Takst 38:

Takst 38 har før skiftet 226 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 16 daa. Det dyrkes plantevekster og frø på eiendommen, da henholdsvis timotei, engrapp og kløver. Eier har en kontrakt med Felleskjøpet for denne frøproduksjonen. Det dyrkes også korn og åkerbønner på eiendommen. Jorda er svært god og avlingsnivået er høyere enn vanlig. Jorda kan nyttes til poteter og grønnsaker, men eier hevder han ikke har noen aktuelle planer om å starte med dette. Eieren er en svært aktiv bonde som til sammen driver fem gårder på totalt 900 daa dyrka mark. Det finnes også ca. 2.100 slaktegriser på gården. Det er enkel tilgang til vanning på eiendommen. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 45.000 kr pr daa. Retten mener de eksproprierte arealene er for små til å ta hensyn til tilpasningsmulighetene.

Takst 68:

Takst 68 har før skifte 229 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 14 daa. Driftsformen på eiendommen har de siste 20 årene vært korn, men eiendommen har vært leid ut over lengre tid og leieavtalen varer til slutten av 2016. Jorda er godt egnet til planteproduksjon, og avlingsnivåene er middels. Det finnes ikke vanningsanlegg på eiendommen, men arealene er ikke tørkeutsatte. Selv om eier aldri har drevet gården selv og ikke sitter på nok kunnskap for å kunne drive gården alene, har retten kommet frem til at en alminnelig, forstandig eier ville startet opp med egen drift. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 37.000 kr pr daa. Retten sier at denne erstatningen er tilpasset tilpasningsplikten siden arealet er av en såpass størrelse.

Takst 69:

Takst 69 har før skiftet ca. 300 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 5,5 daa. Dette er en superbonde. Det dyrkes juletrær på det berørte arealet, og det har vært juletreproduksjon på gården siden 1970-tallet. På tidspunktet for avståelsen var ca. 70 daa brukt til juletreproduksjon og det høstes mellom fem og syv daa vært år. Eieren selger noen trær til grossistselskapet Vestfold Juletre AS, samt at han selger en del selv på torget i Sandefjord. All klargjøring, fra pakking til lagring, foregår på gården så driftsbygningene og utstyret er tilpasset denne produksjonen. Jorda er svært

godt egnet til planting av fjelleedelgran som eier i dag planter. Før skiftet hadde eier store planer om å utvide juletreproduksjonen med 150 daa da etterspørselen på edelgran stiger og stiger i hele Europa. Det dyrkes også korn på eiendommen, samt gress til ammekyr og sauer. Juletreproduksjon er veldig risikofylt, og med en økt konkurranse fra importtrær må trærne som produseres på gården være av topp kvalitet. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 148.000 kr pr daa. Retten mener at siden produksjonen er såpass arbeidskrevende bør det være lett for eieren å finne muligheter for tilpasning ved å bruke den frigjorte arbeidskraften til annen inntektsgivende aktivitet.

Takst 73:

Takst 73 har før skiftet 90 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 2 daa. På eiendommen drives det med juletreproduksjon, men ikke i så stor grad som takst 69. Takst 73 driver med selvhogst av juletrær, altså at barnefamilier kommer til eiendommen hans å hugger ned det juletreet de vil ha. Eier arrangerer events tre dager i desember med kaker, julemarked, kaffe og grilling. Trærne som selges er vanlig gran. Retten ser ved erstatningsfastsettelse at juletreproduksjon medfører en viss risiko, som for eksempel sykdom på eier, insektskade, skade av hjortevilt og frost. De ser også på at virksomheten er veldig arbeidsintensiv og kostandene for denne produksjonen er høy. Dette må tas med i betraktning når man skal bestemme erstatningen. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 95.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at tilpasning på et så lite område er begrenset, men eier bør plante juletrær på andre arealer tidlig.

Takst 93:

Takst 93 har før skiftet 235 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 27 daa. På eiendommen drives det med planteproduksjon, med såkorn av vårhvete på kontrakt med Felleskjøpet Agri i kombinasjon med raps og erter til konserver. Jorda er av god kvalitet med god hevd, og er godt egnet til planteproduksjon. Eiendommen har vanningsanlegg med andeler i fellesanlegg. Avlingstallene er over middels. Før ble det dyrket poteter på eiendommen, og en av naboene driver med dette i dag. Retten har kommet frem til at en omlegging til potetproduksjon ikke er påregnelig. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 40.000 kr pr daa. Retten legger til grunn at siden eier avstår et såpass stort areal må det gis et visst fradrag for tilpasning, men de har ikke spesifisert hvor mye.

Takst 96:

Takst 96 har før skiftet 117 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 8 daa. På eiendommen dyrkes det korn i kombinasjon med oljevekster. Før ble det dyrket poteter, grønnsaker og erter til konserver, og det blir dyrket poteter på nærliggende eiendommer. Jorda er av god kvalitet med god hevd og er godt egnet til planteproduksjon. Eiendommen har ikke eget vanningsanlegg, men har tilgang til vann. Eier har forklart til retten at han har planer om å starte opp med jordbærproduksjon, men retten fant det ikke påregnelig at dette ville skje. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 37.000 kr pr daa. Retten hevder at det her må gis fradrag for tilpasning på grunn av at eier avstår et såpass stort areal.

Takst 114:

Takst 114 har før skiftet 174 daa dyrka mark, og det blir tatt ca. 18 daa. På eiendommen dyrkes det korn i vekstskifte med oljevekster. Frem til 2006 ble det dyrket matpoteter til lokalt salg, samt poteter til Findus. Faren til eier dyrket poteter i vekstskifte med gulrot. Eiendommen ble leid ut i 2006 med en avtaletid på fem år, men leieavtalen fornyes med ett år av gangen. Retten vet ikke omstendighetene rundt bortleien så de velger å ikke tillegge dette særlig vekt. Eier påstår at han har planer om å starte opp med potetproduksjon i fremtiden. Det finnes fortsatt bygninger og utstyr for denne virksomheten på eiendommen. Det finnes vanningsanlegg til alle arealene på eiendommen. Jorda er egnet til dyrking av potet og grønnsaker. Det at eier fremlegger planer om å starte opp med egen drift tar ikke retten hensyn til, men velger fortsatt å basere erstatningen på at eier vil starte opp med egen drift fordi det er det en fornuftig eier ville gjort. Retten har kommet frem til at det er påregnelig med oppstart av egen drift med dyrking av poteter og grønnsaker i vekstskifte med korn og andre plantevekster. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 43.000 kr pr daa. Retten har tatt hensyn til tilpasningsmulighetene, og har trukket fra det i erstatningsbeløpet.

LA. 2013 s.9048 Overskjønn	
Takstnummer	Erstatning
Takst 7 [vest]	52.000 kr pr daa
Takst 7 [øst]	38.000 kr pr daa
Takst 38	45.000 kr pr daa
Takst 68	37.000 kr pr daa
Takst 69	148.000 kr pr daa
Takst 73	95.000 kr pr daa
Takst 93	40.000 kr pr daa
Takst 96	37.000 kr pr daa
Takst 114	43.000 kr pr daa

Figur 6: Erstatningsutmåling i LA. 2013 s.9048

12-052926SKJ-TONS, Underskjønnet til LA. 2013 s.9048

Jeg har valgt å se på hva resultatet for disse takstene jeg har redegjort for ble i underskjønnet. Dette fordi det er interessant å se hva retten her har lagt vekt på.

Takst 7:

Eier av takst 7 har i underskjønnet krevd erstatning for avståelse av dyrka mark og tomteareal. Retten mener her at jorda er veldig lik de andre jordene i området, men at eier av takst 7 er en av de som har optimalisert driften mest. Driften er spesialisert med potetproduksjon, korn, frø, erter, åkerbønner- og oljevekster. Potet er hovedproduksjonen. Retten nevner ikke videre hva de har sett på ved fastsettelse av erstatning. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 32.000 kr pr daa for arealet på vestsiden av vegen, og 20.000 kr pr daa for arealet på østsiden av vegen. Retten har ikke tatt hensyn til tilpasningsfradrag her.

Takst 38:

Eier av takst 38 har i underskjønnet krevd erstatning for avståelse av dyrka mark. Driften har de siste fem årene vært bestående av korn, timotei, engraps, kløver og frøeng. Før har det blitt dyrket erter, bønner og poteter. Retten har her lagt til grunn at det muligheter for å opparbeide et vanningsanlegg. Jorda er ikke like godt egnet til samme gunstige vekstskifte som de andre eiendommene. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 20.000 kr pr daa, men siden eier bruker gjødsel fra egen gård øker de erstatningen til 22.000 kr pr daa. Retten har tatt hensyn til tilpasningsfradrag her, og har kommet frem til at frigjort arbeidstid og overskuddsgjødsel tilsvarer et fradrag på 1.170 kr.

Takst 68:

Eier av takst 68 har i underskjønnet krevd erstatning for avståelse av dyrka mark. Driften har de siste årene vært kornproduksjon, men eier leier ut for 400 kr pr daa pr år. Tidligere har det blitt produsert oljefrø, erter og bønner. Det finnes ikke vanningsanlegg på gården, men saksøktet sakkyndig hevder det ikke er nødvendig. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 20.000 kr pr daa. Retten har ikke nevnt noe om tilpasningsplikt her.

Takst 69:

Eier av takst 69 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark omdisponert til juletreproduksjon. Retten og partene er enige i at eier skal ha erstatning etter denne bruken. Retten har liten/ingen kunnskap om juletreproduksjon og hvordan det skal erstattes, så retten har sagt at et

dekningsbidraget kan konstateres med særlig presisjon. Retten har dog lagt til grunn at juletreproduksjon ikke kan medføre et mye høyere dekningsbidrag enn grønnsaksproduksjon ville gitt. Jorda på eiendommen egner seg godt til juletreproduksjon. Retten tar utgangspunkt i to tidligere saker hvor juletreproduksjon ble erstattet med 40.000 kr pr daa i den ene saken og 180.000 kr pr daa i den andre saken. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 45.000 kr pr daa. Retten har ikke hensynstatt tilpasningsplikten på det permanente beslaglagte arealet, men bare på det midlertidig beslaglagte arealet.

Takst 73:

Eier av takst 73 har i underskjønnet krevd erstatning for juletrefelt. Denne eiendommen driver ikke i like stor grad med juletreproduksjon som takst 69. Det foregår arrangementer på eiendommen tre dager i året hvor familier kommer for å hugge juletrær selv og hygger seg. Retten har tatt hensyn til at det å drive juletreproduksjon krever mye jobb, og medfører stor risiko. Retten legger vekt på at de ikke kan gi eier av takst 73 større erstatning enn eier av takst 69. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 45.000 kr pr daa. Retten har tatt hensyn til tilpasningsplikten ved å legge vekt på at eier kan bruke den frigitte tiden sin til andre oppgaver, som for eksempel vedproduksjon.

Takst 93:

Eier av takst 93 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Driften på eiendommen har de siste årene vært korn, oljevekster og konserveserter. Jorda er egnet til korndyrket, og dårlig egnet til potetproduksjon. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 23.000 kr pr daa. Retten har tatt hensyn til tilpasningsplikten, og det er trukket fra i erstatningen. Det er ikke nevnt hvor mye de har trukket eller hva de har trukket for.

Takst 96:

Eier av takst 96 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Driften på eiendommen er kornproduksjon, men det har før blitt dyrket oljefrø, erter og bønner. Eier har påstått at han har planer om å starte opp med jordbærproduksjon, men retten forkaster dette da eier ikke har kjølelager eller kunnskap om spesialproduksjon. De har også tatt hensyn til at det må foretas betydelige investeringer før slik produksjon kan starte. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 20.000 kr pr daa. Retten har her ikke nevnt noe om tilpasningsplikten.

Takst 114:

Eier av takst 114 har i underskjønnet krevd erstatning for dyrka mark. Driften på eiendommen er korn, åkerbønner, oljefrø og konserveserter. Eiendommen er leid ut med en leiekontrakt som fornyes hvert år. Eier mangler noe utstyr på eiendommen, som potetsorteringsutstyr. Jorda er moldholdig sandjord over leire. Det er tilgjengelig vanningsanlegg på eiendommen. Skjønnsretten har kommet frem til en erstatning på 24.000 kr pr daa. Retten nevner at det i prinsippet skal foretas tilpasningsfradrag, men at retten ikke har tatt hensyn til dette.

Det var noen forskjeller i underskjønnet og overskjønnet i denne saken. For det første har erstatningsutbetalingen blitt sterkt oppjustert, da særlig for takst 69 der erstatningen ble tredoblet. Det virket som om retten har redegjort bedre for tilpasningsplikten i underskjønnet.

12-052926SKJ-TONS	Underskjønn
Takstnummer	Erstatning
Takst 7 [vest]	32.000 kr pr daa
Takst 7 [øst]	20.000 kr pr daa
Takst 38	22.000 kr pr daa
Takst 68	20.000 kr pr daa
Takst 69	45.000 kr pr daa
Takst 73	45.000 kr pr daa
Takst 93	23.000 kr pr daa
Takst 96	20.000 kr pr daa
Takst 114	24.000 kr pr daa

Figur 7: Erstatningsutmåling i 12-052926SKJ

KAPITTEL 5 ANALYSE AV AVGJØRELSENE

I dette kapitlet skal jeg bruke empirien jeg har fått fra de aktuelle avgjørelsene i kapittel 4 for å besvare underproblemstillingene, og til slutt hovedproblemstillingen. Jeg skal her se nærmere på hva skjønnsretten har lagt til grunn ved erstatningsfastsettelsen ved oppstart av egen drift, tilpasningsplikt, momenter ved påregnelighetsvurderingen og hvordan skjønnsretten skiller vanlige bønder og superbønder.

Jeg har valgt å ikke stille meg kritisk til hvor mye hver enkelt har fått i erstatning. Det eneste jeg har sett på der er hvor mye forskjell det er i erstatningsutbetalingen for vanlige bønder og superbønder.

5.1 OPPSTART AV EGEN DRIFT

I alle sakene har retten innledet med å si at størrelsen på eiendommen har mye å si for vurderingen om det er påregnelig at eier kan starte opp med egen drift i fremtiden. Det er noen uenigheter om leietiden skal tas hensyn til eller ikke. I det følgende vil jeg se på hva retten har vektlagt som sentrale faktorer som må ligge til grunn for at oppstart av egen drift er å anse som påregnelig.

5.1.1 Hvilke momenter legger skjønnsretten vekt på når de avgjør om oppstart av egen drift er påregnelig?

Etter å ha studert hva retten har sett på i disse fire sakene ligger det klart for meg at det er noen forskjeller fra skjønnsrett til skjønnsrett om hva retten legger vekt på når de avgjør om oppstart av egen drift er påregnelig eller ikke.

I teoridelen ble jeg opplyst om at det var få tilfeller hvor retten fant det påregnelig med oppstart av egen drift om hele eiendommen var leid bort. Det ser ut til at det er mange faktorer som spiller en stor rolle når retten i praksis vurderer om det er påregnelig med oppstart av egen drift eller ikke. I teoridelen kom jeg også frem til at om en eiendom var leid ut i lengre tid var det lite påregnelig med oppstart av egen drift. I sakene var det en del eiendommer som var leid ut over lengre tid, men retten kom fortsatt frem til at det var påregnelig med oppstart av egen drift.

I sak 1, 2 og 4 har retten kommet frem til at for de eiendommene som er for små til å drives på en rasjonell økonomisk måte er det ikke påregnelig med oppstart av egen drift. Spesielt i sak 1 ble det sett nøye på om eier hadde utstyret for å drive gårdsbruket eller ikke. De fant her ut at siden eier ikke hadde slikt utstyr ble det ikke påregnelig med oppstart av egen drift. Det samme gjaldt i sak 2,

men der var eiendommene av såpass liten størrelse. Det kan spekuleres i om disse eiendommene hadde fått det påregnelig med oppstart av egen drift om de hadde hatt en tilpasset maskinpark til gårdsdriften. Dette kommer ikke frem av rettsavgjørelsen. Når det gjelder leietiden er retten noe vag i de forskjellige sakene. I sak 1 gikk avtalen ut om ni år, noe retten beskrev som langt inn i fremtiden og kom dermed frem til at det ikke var påregnelig med oppstart av egen drift. I sak 2 fremgår det ikke av rettsavgjørelsen hvor lenge eiendommene er leid ut, så jeg tolker dette som at retten ikke har tatt hensyn til leietiden. Det støttes ved å se på den ene eiendommen som har vært leid ut siden 1998 og fikk det påregnelig med oppstart av egen drift. Det samme gjelder i sak 3 selv om avtaletiden er nevnt. I sak 4 går leietiden ut om fem år for det ene takstnummeret og for det andre blir avtalen fornyet med ett år om gangen. I begge tilfellene har retten kommet frem til at det er påregnelig med oppstart av egen drift. I enkelte av sakene var tilfellet at eier hadde fulltidsjobb. I sak 1 var dette også en faktor til at eier ikke fikk det påregnelig med oppstart av egen drift, mens i sak 3 ble dette ikke hensynstatt.

Det var bare en av sakene, sak 3, som omhandlet et gammelt menneske. Her har retten valgt å se helt bort fra dette ved påregnelighetsvurderingen, jf. Svenkeruddommen. Den siste faktoren er personlige forhold. Dette var tilfellet i sak 2 og 3. Retten kom i begge sakene frem til at dette måtte hensynstas ved vurderingen om oppstart av egen drift var påregnelig. I sak 4 kan det tolkes dithen at eier har leid ut på grunn av personlige forhold, og her har retten valgt samme løsning som for sak 2 og 3.

Ut fra teorien jeg har funnet på dette området virker det bare som om avtaletiden og hvor stor del av eiendommen som var leid ut, som hadde noe å si ved vurderingen om oppstart av egen drift var påregnelig eller ikke. Men som man ser i redegjørelsen her er det et par ekstra faktorer som skjønnsretten legger vekt på, som for eksempel at eiendommen er av en såpass størrelse at eier kan leve av inntektene bruken genererer.

5.2 PÅREGNELIGHETSVURDERINGEN

I alle sakene har retten innledet med å si at det skal settes en objektiv bruksverdi, og at man må se hen til hva en alminnelig, forstandig eier ville gjort med eiendommen om den ikke ble underlagt et ekspropriasjonsvedtak, jf. Svenkeruddommen. I det følgende vil jeg derfor se på hvilke faktorer retten har sett på at eiendommen må inneha for at det blir vurdert som påregnelig at bruken kan bli omgjort.

5.2.1 Hva legger skjønnsretten i praksis vekt på i fastsettelsen av påregnelighetsvurderingen?

Det meste av teorien i kapittel 3 angående påregnelighetsvurderingen bygger på Svenkeruddommen. Altså at det skal legges en objektiv påregnelighetsvurdering til grunn, og det har alle fire sakene jeg har sett på gjort. Det er vektlagt i teorien at retten først skal se på dagens bruk, men det må også ses på hva som er vanlig for den aktuelle eiendommen. Teorien sier at om dagens bruk skal omgjøres fra for eksempel korn til grønnsaker må det foreligge sterke bevis som kan bekrefte at en slik omgjøring er påregnelig i fremtiden. Etter å ha lest avgjørelsene i kapittel 4 har jeg sett at retten sjelden vurderer det slik at en bruk blir omgjort helt. I de aller fleste tilfellene blir bruken forandret fra for eksempel korn til korn, frø, erter og poteter i et vekstskifte.

Det var mye forskjellige i disse sakene om hva retten mente var påregnelig bruk for eiendommene, men det var også noen likhetstrekk. De har i alle sakene blitt sett hen til hvilken produksjon jorda som blir ekspropriert egner seg til, altså jordas kvaliteter. De har spesielt sett på hva jorda blir brukt til i dag, hva jorda ble brukt til tidligere og naboeiendommenes bruk. En annen viktig faktor for alle sakene er størrelsen på eiendommen. De små eiendommene får sjelden omgjort bruken til spesialproduksjon da eier ikke kan leve av inntektene de aktuelle arealene genererer. De større som kan leve av inntekten produksjonen genererer får som i de fleste tilfeller omgjort bruken til et mer intensivt vekstskifte, som igjen gir eier en høyere avkastning. I sak 1 blir det spesielt vektlagt erfaring og kunnskap, samt at eier har et salgsapparat, kapital til anskaffelse av maskiner og utstyr og tilgang til arbeidskraft og innløsning. Grunnen til at de har lagt så mange faktorer til grunn for omgjøring av bruk er fordi jordbærproduksjon, som var den diskuterte bruken i denne saken, er veldig risikofyllt og krever mye av grunneier. Den av grunneierne som oppfylte disse kravene fikk omgjort bruken til jordbær, med korn i vekstskifte. I sak 2 og 4 blir det nevnt at driftsbygninger, maskinpark og vanningsanlegg er noe som ikke særlig vektlegges da det er enkelt å tilegne seg dette, samt at det er vanlig å dele/låne av hverandre. Dette blir ikke nevnt i sak 3. I sak 1, 2 og 4 blir det konkret sagt før vurderingen at superbøndene ikke er en fasit på hva som er påregnelig for alle de andre eiendommene med i skjønnene, og at disse skal vurderes ut fra en subjektiv bruksverdi. Til slutt nevner retten at fremlagte planer om omgjøring av bruk blir sett bort i fra, da dette bare kan anses som løse planer.

Som man ser av redegjørelsen er det en del forskjeller fra sak til sak. I noen saker skal en faktor vektlegges, mens i andre saker blir denne faktoren ikke vektlagt i det hele tatt. Dette er et resultat av manglende rettspraksis på området. Det er vanskelig for dommer/skjønnsmedlemmer å vite hva man skal legge til grunn ved erstatningsfastsettelse når det ikke finnes en konkret måte å vurdere påregnelighetsbegrepet på. Alle er enige i at det skal legges en objektiv bruksverdi til grunn, at man

må se på hva jorda egner seg til, og størrelsen på eiendommen, men det er omtrent det eneste skjønnsrettene er enige om. Det er mange uenigheter mellom skjønnsrettene.

5.3 TILPASNINGSPLIKTEN

Før jeg begynte å skrive oppgaven trodde jeg at tilpasningsplikten spilte en stor rolle ved erstatningsfastsettelsen. Det har vist seg at det ved stripeavståelse ikke skal tillegges særlig stor vekt. Felles for alle sakene var at det ble utredet lite om akkurat tilpasningsplikten, både fra saksøkers, saksøktes og rettens side. I de fleste tilfellene har saksøker fremlagt beregninger som inneholder tilpasningsfradrag, mens saksøkte har fremlagt beregninger som ikke inneholder tilpasningsfradrag.

5.3.1 Er det noen forskjell ved tilpasningsplikten for superbønder og vanlige bønder?

Det er gjort i nesten alle dommene som det er skrevet i teoridelen: Tilpasningsfradraget er for hvert enkelt takstnummer, og ikke for alle takstnumrene under ett. Retten har også spesifisert at tilpasningsplikten skal vurderes subjektivt. Dette var da ikke tilfellet for sak 4. Der har de valgt å fastsette tilpasningsfradraget etter en objektiv tilnærming. Det at retten ikke har spesifisert hva de har trukket fra for ved erstatningsfastsettelsen gjør det vanskelig å si om de har benyttet teorien eller ikke.

Etter å ha gjennomgått alle sakene med øynene rettet mot tilpasningsplikten har jeg fått et inntrykk av at retten ikke legger nok vekt på å fremlegge hva det har blitt gjort fradrag for. Retten har redegjort felles for alle eiendommene hva de skal legge vekt på ved vurdering av tilpasningsfradrag, men spesifiserer *ikke* hva de har trukket for under hver eiendom. Jeg vil påstå at det også her er store forskjeller fra sak til sak. Hva retten definerer som en liten eiendom og hva de definerer som en middels/stor eiendom er det store forskjeller på. Jeg vil ikke si at tilpasningsplikten er forskjellig for superbønder og vanlige bønder, men siden superbøndene sitter på større eiendommer og får mer ut av eiendommene enn vanlige bønder, blir de mer fokusert på når det gjelder tilpasningsfradrag. Det at de bruker mer tid på eiendommen sin og har en større avkastning gjør at de får mer tid og ressurser til gode etter et endt ekspropriasjonstiltak.

Det er vanskelig å gi et konkret svar på denne underproblemstillingen da retten, som skrevet tidligere, ikke har spesifisert hva de har trukket for.

5.4 HOVEDPROBLEMSTILLING

5.4.1 Hvordan skiller skjønnsretten superbonden og vanlige bønder ved erstatningsfastsettelsen?

14-170216SKJ-FOLL		
	Takst 6	33.000 kr pr daa
B	Takst 7	16.000 kr pr daa
S	Takst 8	56.000 kr pr daa
14-065919SKJ-GJOV		
	Takst 3	40.000 kr pr daa
	Takst 6	30.000 kr pr daa
	Takst 11	75.000 kr pr daa
S	Takst 56	100.000 kr pr daa
S	Takst 78	100.000 kr pr daa
S	Takst 95	160.000 kr pr daa
BO	Takst 9	35.000 kr pr daa
BO	Takst 18	40.000 kr pr daa
BO	Takst 29	60.000 kr pr daa
BO	Takst 62	60.000 kr pr daa
B	Takst 7	40.000 kr pr daa
B	Takst 13	15.000 kr pr daa
LA. 2009 s.142582		
BO	Takst 1	35.000 kr pr daa
S, BO	Takst 2	37.000 kr pr daa
S	Takst 3	37.000 kr pr daa
S, BO	Takst 4	38.000 kr pr daa
BO	Takst 5	34.000 kr pr daa
BO	Takst 6	36.000 kr pr daa
	Takst 7	38.000 kr pr daa
LA. 2013 s.9048		
	Takst 7 [øst]	38.000 kr pr daa
S	Takst 7 [vest]	52.000 kr pr daa
	Takst 38	45.000 kr pr daa
BO	Takst 68	37.000 kr pr daa
S	Takst 69	148.000 kr pr daa
S	Takst 73	95.000 kr pr daa
	Takst 93	40.000 kr pr daa
	Takst 96	37.000 kr pr daa
BO	Takst 114	43.000 kr pr daa

Figur 8: Erstatninger for de enkelte takstnumrene i de enkelte sakene. S = superbonde, B = Bortleid areal, ikke påregnelig med oppstart av egen drift, BO = Bortleid areal, påregnelig med oppstart av egen drift.

Etter hva jeg har blitt fortalt av andre, og ut fra de oppgavene vi har blitt gitt angående dette temaet, så jeg for meg at superbønder og vanlige bønder ble satt i samme bås og fikk utmålt omtrent lik erstatning. Etter å ha lest dommer og teori på området ser jeg at det ikke alltid er slik, men at det til en viss grad blir gjort forskjell på de to gruppene. Det er, som nevnt tidligere, ikke nok dommer i denne oppgaven til å si at i en av fire tilfeller vil superboden bli satt i samme bås som den vanlige bonden, men det er likevel tilfellet for mine fire saker. I tre av sakene har retten sagt at erstatningen skal beregnes ut fra en subjektiv bruksverdi for superbøndene, og en objektiv bruksverdi for de vanlige bøndene. De har også spesifisert at superbøndene ikke skal være grunnlag for hva som er påregnelig erstatning for de andre med i saken. Jeg føler at jeg har fått en forståelse for hvordan skjønnsretten behandler superbønder i ekspropriasjonssaker.

Som vi ser av figur 8 så har alle superbøndene i sakene fått høyere erstatning enn de vanlige bøndene med unntak av i LA. 2009 s.142582. Her har

alle fått en erstatning på mellom 34.000 og 38.000 kr pr daa, uansett om de leide vekk, drev selv, eller drev med spesialisierende bruk.

Jeg har ikke observert noen vanlige bønder som har fått erstatning på lik linje med en superbonde, med unntak fra LA. 2009 s.145282 der alle fikk tilsvarende lik erstatning. Men jeg har observert noen tilfeller der vanlige bønder har fått medhold i at det er påregnelig med omgjøring fra korn eller gress til et mer intensivt vekstskifte med for eksempel poteter eller andre typer spesialproduksjoner. Dette vil da si at skjønnsretten finner det påregnelig at disse vanlige bøndene vil bli superbønder i fremtiden. Dette har vært på bakgrunn av at dagens eier ikke har utnyttet jorda slik som en alminnelig, forstandig eier ville ha gjort. En alminnelig, forstandig eier ville dyrket mer enn bare korn, altså en mer lønnsom bruk enn dagens eier.

Når det gjelder tilpasningsfradraget, som er en del av erstatningsutmålingen, vil jeg si at det blir gjort forskjell på bakgrunn av at superbøndene har mer areal og en høyere avkastning enn de vanlige bøndene. Dette var tilfelle i de fleste sakene. Om utfallet hadde blitt et annet ved større ekspropriasjonssaker har jeg ikke nok data til å besvare, men ved stripeekspropriasjon er dette tilfellet.

KAPITTEL 6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

6.1 REFLEKSJONER

Etter endt skriving sitter jeg igjen med en god del svar, men enda flere spørsmål. Jeg skulle veldig gjerne hatt med flere saker som oppfylte kriteriene mine for å få fastslått svarene i oppgaven enda mer. Jeg mener at superbøndene og de vanlige bøndene blir behandlet rettferdig i flesteparten av sakene. Selv om de blir behandlet noenlunde likt er det mye uklarhet rundt hva som skal legges til grunn ved vurdering om oppstart av egen drift er påregnelig, hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommen og hva man skal se på ved vurdering av tilpasningsplikten. Det er noe som er fastsatt gjennom dom og som skjønnsretten bruker fra andre saker, men det er fortsatt så mangt som ikke er klarlagt. Dette skaper forvirringer rundt hva som er riktig og hva som er feil. Jeg sier ikke at de dommene vi allerede har er feil, for det er de så absolutt ikke. Jeg er enig med Svenkeruddommen avgjørelser angående at det bør legges en objektiv bruksverdi til grunn for vanlige bønder, og en subjektiv bruksverdi til grunn for superbønder. Eneste urettferdigheten jeg ser er at superbondens alder skal tas med i utregningen av erstatning. Praksis bør utbedres en del, det er mye mer som bør klarlegges. Sitatet fra Svenkeruddommen: *«Det avståtte arealets verdi som inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet»* er en flott regel, men det gir rom for mye tolkning. Om alle sakene som omhandler ekspropriasjon av dyrka mark skal bli behandlet likt må man få avklart fremgangsmåten for erstatningsfastsettelsen. Det er per dags dato for mange fremgangsmåter innenfor dette temaet i skjønnsrettene som vi ser av sakene ovenfor.

Det er ikke bare sitatet fra Svenkeruddommen som gir rom for tolkning. Det virker som om skjønnsrettene har forskjellige måter å anvende ekspropriasjonserstatningslovens § 6 på. Jeg foreslår ikke en lovendring, men det hadde hjulpet skjønnsrettene omkring i landet om det kom en type «oppskrift» på hvordan påregnelighetsvurderingen skal gjøres. Jeg er helt sikker på at det hadde hjulpet skjønnsmedlemmene uten særlig kunnskap om verken jussen rundt temaet eller om hvordan man skal verdsette. Kanskje en ny høyesterettsdom som omhandler ekspropriasjon av dyrka mark til vegformål, med noen sideproblemer som for eksempel hvordan man vurderer en eller flere av problemstillingene i denne oppgaven. Det kan også utarbeides retningslinjer til loven under disse temaene. Man kan ikke garantere at skjønnsretten vil følge disse retningslinjene, men det er verdt et forsøk etter min mening. Dette vil også være med på å gjøre saksgangen mer forutsigbar for partene som er med i sakene, både ekspropriant og ekspropriat.

6.2 DATAMATERIALET

Under oppgaveskrivingen ble jeg nødt til å bruke mye tid på å lete etter og lese dommer på oppgavens tema. I en del tilfeller, spesielt innenfor grunneiers tilpasningsplikt, var retten veldig vag og dette gjorde tolkningsprosessen utfordrende. I disse dommene ble jeg nødt til å ta utgangspunkt i min tolkning av teksten. Et annet problem, som jeg har nevnt tidligere, var antall dommer på området. En stor grunn til dette er at jeg satt et krav om at det måtte være minst en superbonde og et par vanlige bønder med i saken. Som det er skrevet tidlig i oppgaven har jeg søkt på Lovdata med diverse søkeord uten hell. En grunn til dette, som med 14-065919SKJ-GJOV, er at de ikke finnes tilgjengelige for allmennheten. Jeg skulle veldig gjerne gjort denne oppgaven med dobbelt så mange dommer, men slik ble det ikke.

6.3 VIDERE ARBEID

Det er mye som jeg gjerne skulle utarbeidet mer enn jeg har i oppgaven, men det er dessverre begrenset med tid. Skulle jeg gitt noen i klassen under meg forslag om hva de kunne skrevet masteroppgave om innenfor dette temaet ville det først og fremst være om skjønnsmedlemmenes kompetanse til avsi dom angående erstatningsfastsettelsen etter ekspropriasjon av dyrka mark. Har virkelig de som sitter som skjønnsmedlemmer nok kunnskap til å verdsette og vurdere påregneligheten til en jordbrukseiendom? Er det andre metoder enn en mer tilpasset lovtekst som kan bøte på dette? Kan det settes krav til skjønnsmedlemmer om at de må ha en viss type utdanning for å kunne sitte der de sitter? Mulighetene er mange, og dette kunne blitt en veldig spennende oppgave å lese.

Andre forslag til videre arbeid er om hva retten faktisk ser på ved vurdering av tilpasningsfradrag. Dette kan tydeligvis ikke gjøres ved kun å lese domsavgjørelser. For å få svar på dette må man intervju dommere og skjønnsmedlemmer, samt å følge med på diverse saker som foregår hvor dette er et tema. Dette ville også vært en spennende oppgave, men det ville krevet mye av studenten som velger dette temaet.

Et siste forslag til videre arbeid er hvordan man kan fastsette en nærmere «oppskrift» på vurderingen av påregnelighetsbegrepet. Da trenger man ikke ha like mange kriterier som det denne oppgaven inneholder, og det finnes mange saker som omhandler dette. En annen metode er å intervju dommere og skjønnsmedlemmer som har hatt saker som omhandler dette temaet å spørre hva de mener burde være hovedfremgangsmåten. Det hadde også vært en idé å se på hvordan andre

land utmåler erstatning etter ekspropriasjon av dyrka mark sammenlignet med Norge. Dette er bare forslag, og kan helt sikkert gjøres på andre måter enn hva jeg har listet opp.

Det er mange interessante aspekter som kan være spennende å undersøke innad i denne oppgaven og sikkert andre måter å belyse temaet som er redegjort for her.

KILDER

- Aall, J. (2007). *Rettsstat og menneskerettigheter : en innføring i vernet om individets sivile og politiske rettigheter etter den norske forfatning og etter Den europeiske menneskerettighetskonvensjon*. 2. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Bærug, S. (2003). *Tilpasning ved avståelse av dyrka mark*. Rapportserie (trykt utg.), b. nr 1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
- Eckhoff, T. (1971). *Rettskildelære*. Oslo: Tanum.
- Fleischer, C. A. (1998). *Rettskilder og juridisk metode*. Oslo: Ad notam Gyldendal.
- Frihagen, A., Fridthjof Bernt, J. & Rasmussen, Ø. (2010). *Frihagens forvaltningsrett : B. 1 : Innledning til forvaltningsretten, dokumentoffentlighet, informasjonsbehandling, inhabilitet, saksbehandling, klage og omgjøring*. 2. utg. Jan Fridtjof Bernt og Ørnulf Rasmussen. Bergen: Fagbokforl.
- Hustad, K. R. (2007). *Hva skal til for at en rådgivningskrenkning skal gi grunnlag for erstatning etter prinsippet i Grunnlovens § 105?* Tromsø: Universitetet i Tromsø.
- Landbruksdirektoratet. (2015). *Leiejord - avgjørende for økt norsk matproduksjon*, 27. Landbruksdirektoratet.
- Mørkved, B. B. (2014). *Hjemmel for ekspropriasjon*. Tilgjengelig fra: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:PrAIjKPHhS4J:https://www.fylkesmannen.no/Images/Bilder%2520FMHE/08%2520Plan%2520og%2520bygg/MAGL%2520-%2520hjemmel.pptx+%&cd=2&hl=no&ct=clnk&gl=no> (lest 28.01).
- Skoghøy, J. E. A. & Norge Justis- og, p. (2003). *Arealplaner og ekspropriasjonerstatning*, b. 2003:29. Oslo: Statens forvaltningstjeneste, Informasjonsforvaltning.
- Smith, E. (2012). *Konstitusjonelt demokrati : statsforfatningsretten i prinsipielt og komparativt lys*. 2. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Statens Vegvesen. (2015). *Grunnerverv*. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Grunnerverv> (lest 05.01).
- Storange, B. & Lyngholt, O. C. (2005). *Ekspropriasjonerstatningsloven : kommentarutgave*. 3. utg. utg. Oslo: Pensumtjeneste.
- Vegdirektoratet & Statens Vegvesen. (2014). *Grunnerverv til vegformål : utmåling av erstatning for dyrka mark : [håndbok V743]*, b. V743. Oslo: Vegdirektoratet.
- Wang Andersen, I., Ankerud, A., Lie, N. E., Jahr Svalheim, A., Eriksen, J. & Stavang, E. (2010). *Ekspropriasjon : noen sentrale emner*. Oslo: Cappelen akademisk.
- Wang Andersen, I., Ankerud, A., Lie, N. E., Jahr Svalheim, A., Eriksen, J. & Stavang, E. (2015). *Ekspropriasjon*. 2. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Norske lover

LOV-1814-05-17	Kongerikets Norges Grunnlov
LOV-1917-06-01-1	Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker
LOV-1959-10-23-3	Lov om oreigning av fast eiendom
LOV-1963-21-06-23	Lov om vegar
LOV-1967-02-10	Lov om forvaltningssaker
LOV-1984-04-06-17	Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom
LOV-1995-05-12-23	Lov om jord
LOV-2003-11-28-98	Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom
LOV-2008-06-27-71	Lov om planlegging og byggesaksbehandling

Forskrifter

Forskrifter til veiloven § 50 gitt ved kongelig resolusjon 11.09.1981, endret ved kongelig resolusjon 27.08.2004 nr. 1217.

Anvendte dommer

- Rt. 1973 s.705, Krokedal
- Rt. 1975 s.580, Gran-Ilevegsaken
- Rt. 1982 s.1800, Randabergsaken
- Rt. 1986 s.1354, Svenkeruddommen
- Rt. 1989 s.1014, Nymoen
- Rt. 1991 s.1157, E-6 Lillehammer
- Rt. 1992 s.217, Ulvåkjølen
- Rt. 1996 s.521, Lena-dommen

Rt. 1999 s.138, Østmarka

RG. 2006 s.735

08-079736SKJ-NOVE

LA. 2009 s.11490

LA. 2009 s.142582

12-052926SKJ-TONS

LA. 2013 s.9048, Vestfold-saken

LE. 2013 s.27778

14-065919SKJ-GJOV

14-170216SKJ-FOLL



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway