



Noregs miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgåve 2016 30 stp.
Institutt for landskapsplanlegging (ILP)

Verdsetting av dyrka mark etter bruksverdi

- **Casestudie av tre vegprosjekt i Vestfold, med påfølgende analyse av vederlagsutmåling for dyrka mark i rettspraksis og hjå Statens vegvesen i perioden 2011-2016.**

utility of cultivated land

- Case study of 3 projects in Vestfold, with analysis of compensation disbursement of agricultural land in jurisprudence and Statens vegvesen in the period 2011-2016.

John Arne Holsen
Master i Eiendom

Føreord

Denne masteroppgåva er ein del av emnet MAST350, og markerer avslutninga på mitt studie i eigedom ved institutt for landskapsplanlegging på Norges miljø- og biovitenskaplege universitet på Ås. Oppgåva tok til i starten av januar 2016 , og vart avslutta 15 mai same året.

Oppgåva omhandlar rettspraksis innanfor temaet objektiv bruksverdi av jordbruksareal. I oppgåva samanliknar eg rettspraksis med Statens vegvesen sin praksis ved erverv av jordbruksareal.

Arbeidet med oppgåva har vore lærerikt, først og fremst ved å jobbe og sette saman ei større forskingsoppgåve. Vidare har tema eg har studert vore svært interessant å fordjupe seg i. Eg er oppvaksen på gard og tema kring landbruk er noko som engasjerer meg. Kunnskapen eg har tileigna meg via arbeidet av denne oppgåva, vil i framtida være svært nyttig vidare i arbeidslivet.

I arbeidet med oppgåva og fram til endeleg resultat har eg hatt god hjelp frå fleire aktørar. Det er i hovudsak tre personar som har bidreg med meir hjelp enn andre. Eg vil først rette ein takk til rettleiaren min Håvard Steinsholt, som har hjelpe meg med å komme fram til problemstillinga til oppgåva.

Vidare vil eg rette ein stor takk til Finn J. Schmidt i Statens vegvesen region sør, for å ha gjeve god informasjon til oppgåva.

Til slutt vil eg takke kollega Malén Røysum for å ha pressa meg til å gjennomføre oppgåva innan fristen, samt hennar gode rettleiing og gjennomlesing av oppgåva.

Leikanger, 13.04.2016

John Arne Holsen

Samandrag

Temaet for oppgåva er objektiv bruksverdi etter vederlagslova § 6, med hovudproblemstillinga: *Har seinare tids rettspraksis ved vurdering av objektiv bruksverdi av jordbruksareal etter orvl. §6, ført til høgare erstatningsvederlag i kr/pr. m² for dyrka mark?*

I løpet av dei seinare åra har det vore fleire vegskjønn der vederlag for dyrka mark er vurdert ut i frå bruksverdien etter vederlagslova §6, har fått eit høgare vederlag for dyrka mark, enn det som tidlegare har vore vanleg. Dette har medført ein uklar tolking av rettsbruk for kva som er meint med objektiv bruksverdi og pårekeleg utnytting av landbrukseigedommen. Det har vore ein tendens til at pårekeleg utnytting er høgare enn det som er dagens produksjon på eigedommen. Staten har ved fleire høve forsøkt å anke overskjønn, der retten har vektlag eit pårekeleg høgare produksjon enn det som er den pågåande produksjonen. Høgsterett har ikkje teke nokon av desse ankeerklæringane opp til vurdering, da det etter Høgsterett sitt syn ikkje er ein prinsipiell sak.

Gjennom case-studie har eg velt å sjå nærmare på tre vegprosjekt i Vestfold, der overskjønnet har vore forsøkt anke Høgsterett, på grunnlag av vurderinga av orvl. §6. Vegprosjekta eg har sett nærmare på er E18 Langåker-Bommerstad, RV.306 Kirkebakken-Re grense, E18 Gulli -Langåker. Casestudien ser nærmare på gjennomføringa av prosjektet, sakshandsaminga i rettsapparatet og ankeerklæringa til Høgsterett for kvar enkelt sak. Datainnsamlinga er gjennomført ved ustrukturerte intervju, informasjon og dokument i Statens vegvesen sine databasar, samt rettsdokument for dei ulike sakene. Gjennom casestudiet har eg sett nærmare på kva retten har vurdert ved pårekeleg utnytting av dyrka mark, samt kva argumentasjon Staten har nytta i ankeerklæringa til Høgsterett. Funna i casestudiet syner at retten har vurdert pårekeleg utnytting av dyrka mark som høgare enn den pågåande produksjonen, og har dermed gjeve eit høgare vederlag i kr/pr. m², enn det som tidlegare har vore vanleg i Vestfold.

For å kunne seie noko om tendensen og utviklinga av vederlagsutmålinga dei siste åra, har eg velt å utføre ei univariat analyse. Sjølve analysen er todelt, eg ser på utvikling i rettspraksis i perioden 2005 og fram til våren 2016, vidare ser eg på vederlagsutmålinga for dyrka mark i statens vegvesen i perioden 2011 og fram til våren 2016. Gjennom analysen har eg funne ein tendens for vederlagsutmålinga i Rettspraksis og Statens vegvesen. Funna syner at det etter 2013 har vore ein

markant auke i kr/pr. m² i retten si vederlagsutmåling for dyrka mark. Til samanlikning har det i statens vegvesen ikkje vore ei tilsvarande utvikling.

Summary

The theme of the thesis is objective utility for consideration Act § 6, with the main issues: Has later time jurisprudence in the assessment of objective value in use of agricultural land for orvl. Article 6, resulted in higher compensation payments in kr/pr. m² of agricultural land?

During the last ten years there were several road gender where compensation for cultivated land assessed in from the utility value after consideration of Information Act section 6, has got a higher priority consideration for cultivated land, than what previously just to be usual. This has resulted in an unclear use for what constitutes mean with objective use value and predictability exploitation of agricultural property. It has been a tendency for predictability exploitation is higher than the current output of property. The state has at several times tried to appeal a higher authority, which the court has denied the importance to predictability graduate production than is the ongoing production.

I have through case study, taken a closer look on three road projects in Vestfold (close to Oslo). These projects are E18 Langåker–Bommer Stad RV.306 Kirkebakken–Re border, E18 Gulli –Langåker. These case studies takes a closer look at the implementation of the project, case processing in the courts and appeal declaration to Høgsterett (High court). I conducted Data collection by unstructured interviews, internal documents in the national road company (Svv), as well as court documents for the various cases. I have through case studies had a closer look at what the court has considered the predictability exploitation of agricultural land, and what arguments the State has used in appellate Declaration to Høgsterett (High court). The findings of the case study visions that the court has considered predictability exploitation of cultivated land as higher than the ongoing production, and thus has coveted a higher priority consideration in kr/pr.m², than what `s been previously usual in Vestfold.

In order to say something about the tendency and development of discretionary right in the last few years. I have used a univariate analysis. I am first looking at the development of case law in the period 2005 until spring 2016. In the second part of the analysis, I am look at compensation disbursement of cultivated land in the State Road Administration in the period 2011 to spring 2016. Through analysis, I found a tendency for compensation disbursement in case law and SvV. The findings visions that after 2013, there have been a marked increase in kr./pr. m² in court say compensation disbursement of agricultural land.

Innhald

Kapittel 1 – Innleiing.....	9
1.1 Tema for oppgåva	9
1.2 Problemstilling	10
1.3 Oppbygging av oppgåva:.....	11
1.4 Avgrensing av oppgåva:	11
1.4 bakgrunn for val av oppgåve	12
Del I – Metode og Teori.....	13
Kapittel 2: Metode	13
2.1 Innleiing	13
2.2 Forskingsprosessen:	13
2.3 Val av metode	13
2.3 Innsamling av data:	14
2.4 Val av vegprosjekt.....	14
2.5 Utval av skjønn i vestfold 1984–2010	15
2.6 Utval av Rettspraksis 2005– 2016	15
2.7 Ustrukturerte intervju.....	16
2.8 Casestudie	16
2.9 Analyse	16
2.11. formidling av forskinga.....	18
2.12 Personvern:	18
Kapittel 3 – Oreigning av jordbruksareal – teori og prosess.....	19
3.1.1 Innleiing.....	19
3.1.2 Grunnerverv i statens vegvesen.....	19
3.1.3 Vegskjønn 1983–2013	20
3.1.4 Ervervsprosessen	21
3.1.5 Minnelig forhandling og avtale.....	22
3.1.6 Førehandstiltreding og Skjønn	23
3.1.7 Oreigning	23
3.2.1 Oreigningslova – Definisjon og Lovheimel.....	24
3.2.2 Sentrale Omgrep:	24
3.2.3 Oreigningsprosessen i retten	25
3.2.4 Sakkyndige.....	25
3.2.5 Grunnlova § 105 – Fullt vederlag.....	26

3.2.6 Kva verdi skal leggst til grunn – salsverdi, bruksverdi eller attkjøp?	26
3.2.7 Vederlag etter salsverdien	27
3.2.8 Vederlag etter bruksverdi	28
3.2.9 Pårekneleg og røynleg utnytting av eigedommen	29
3.2.10 Bruksverdi – Objektiv verdivurdering	29
3.2.11 Tilpassingsplikt og tilpassingsmoglegheit	31
3.2.12 Utleige av jordbruksareal:	31
3.2.13 Utrekning av dekningsbidraget for jordbruksareal:	31
Del II – casestudie og analyse	33
Kapitel 4 – Studie av tre vegprosjekt i Vestfold	33
4.1.1 Innleiing	33
4.1.2 Utvikling i landbruket	34
4.1.3 Rettspraksis i Vestfold, Vegskjønn 1984 – 2010	37
4.2.1 E18 Langåker – Bommestad	38
4.2.2 Grunnforhandlingar i prosjektet:	39
4.2.3 Jordskifteretten	39
4.2.4 Lagmannsretten (LA–2009–56940)	40
4.2.5 Anke til Høgsterett (HR–2010–1701–U):	41
4.2.6 Vederlagsutmåling i jordskifte og lagmannsretten: Rødbøl – Bommerstad	42
4.3.1 Rv. 306 Kirkebakken – Re grense	43
4.3.2 Grunnerverv Kirkebakken – Re grense	44
4.3.3 Skjønnsretten	44
4.3.4 Lagmannsretten (LA–2009–142582)	45
4.3.5 Anke til Høgsterett (HR–2010–2028–U)	46
4.3.6 Vederlagsutmålinga i over- og underskjønnet: – Kirkebakken – Re Grense	48
4.4.1 E18 Gulli – Langåker	49
4.4.2 Grunnforhandlingar i prosjektet:	50
4.4.3 Skjønnsretten	51
4.4.4 Overskjønn – Gulli – Langåker (LA2013–9048)	52
4.4.5 Anke til høgsterett (RG–2013–1378)	54
4.4.6 Vederlagsutmålinga i over- og underskjønnet: Gulli – Langåker	55
Kapittel 5: Statistisk analyse: Rettspraksis VS. Statens vegvesen	56
5.1.1 Innleiing	56
5.1.2 Framgangsmåte statistisk analyse	56

5.1.3 Om datamaterialet i analysen.....	57
5.2.1 Analyse av rettspraksis (Perioden 2005–2016).....	58
5.2.2 Tendens hjå rettspraksis	62
5.3.1 Analyse av Staten vegvesen (perioden 2011–2016).....	63
5.3.2 Tendens hjå Statens vegvesen.....	70
Del III – Drøfting	71
Kapitel 6: Samanfating og drøfting	71
6.1.1 Innleiing	71
6.2.1 Samanfating av retten si vurdering av pårekneleg utnytting.....	71
6.2.2 Drøfting av retten si vurdering av dyrka mark.....	75
6.2.3 Svargjeving på delproblemstilling 1:	76
6.3.1 Samanfating av anke til Høgsterett.....	77
6.3.2 Drøfting	77
6.3.3 Svargjeving på delproblemstilling 2:	78
6.4.1 Samanfating av analysen	78
6.4.2 Drøfting av analysen	79
6.4.3 Svargjeving på delproblemstilling 3:	81
6.5.1 Konklusjon	81
6.6.1 Eigne refleksjonar kring objektiv bruksverdi.	82
6.6.2 Vurdering av datamaterialet:	83
Litteratur:	84
Faglitteratur	84
Masteroppgåve:.....	84
Lover:	84
Forskrift:	85
Rettsavgjersler	85
Internettkjelder:	85

Figurliste

Figur 1: Samandrag av forskningsprosessen, Johansen, Tufte og Christoffer (2010: 34)	13
Figur 2: Skjønnsoversikt over vegskjønn mellom 1983 og 2013, utarbeida av Vegdirektoratet	21
Figur 3: Forenkla oversikt over grunnervvsprosessen i Statens vegvesen.....	22
Figur 4: Struktur i jordbruket, Statistisk sentralbyrå 2016	34
Figur 5: Areal av korn- og oljevekster etter statistiskvariabel og tid. Vestfold. Statistisk sentralbyrå	36
Figur 6: Graf: Vederlag for dyrka mark i vegskjønn i Vestfold, perioden 1984–2010. Statistisk sentralbyrå.	37
Figur 7: Flyfoto frå Statens vegvesen henta frå Statens vegvesen sitt arkiv. Bildet syner vegutbygginga av prosjektet E18 Langåker–Bommerstad..	38
Figur 8: Søylediagram: E18 Rødbøl–Bommerstad. Vederlag pr. kvm for dyrka mark i Under- og Overskjønnet.	42
Figur 9: Kart over vegtraseen Rv. 306 Kirkebakken–Re grense	43
Figur 10: RV. 306 Kirkebakken – Re grense – Foto: Statens vegvesen.....	43
Figur 11: Søylediagram: Kirkebakken – Re grense. Vederlag pr. kvm for dyrka mark i Under- og Overskjønnet.	48
Figur 12: kart over strekninga E18 Gulli – Langåker. Illustrasjon er henta frå kommuneplan for E18 Gulli – Holmeåsen, Tønsberg kommune.	49
Figur 13 Fra E18 Gulli–Langåker – Borgekrysset (Stokke) 29. oktober 2013. Foto Jarle Foss for Statens vegvesen.....	50
Figur 14: Søylediagram: Gulli – Langåker. Vederlag for dyrka mark i Under- og Overskjønnet	55
Figur 15: Matrise, vederlag for dyrka mark fastsett av rettspraksis.....	58
Figur 16: Matrise, prosentvis fordeling av vederlag for dyrka mark, fastsett av rettspraksis.	58
Figur 17: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i overskjønn, perioden 2005–2010.	59
Figur 18: Punktgraf. Vederlag for dyrka mark i under- og overskjønn, perioden 2011–2013.	60
Figur 19: Punktgraf. Vederlag for dyrka mark i under- og overskjønn, perioden 2011–2013.	61
Figur 20: Statistisk fordeling av vederlag for dyrka mark i rettspraksis, for heile perioden 2005–2016.....	62
Figur 21: Matrise, vederlag for dyrka mark fastsett av Statens vegvesen.	63
Figur 22: Matrise, prosentvis vederlag for dyrka mark fastsett av Statens vegvesen.	63
Figur 23: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i 2011, Statens vegvesen.	64
Figur 24: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i 2012, Statens vegvesen.	65
Figur 25: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i 2013, Statens vegvesen.	66
Figur 26: Punktgraf: vederlag for dyrka mark 2014, Statens vegvesen.....	67
Figur 27: Punktgraf: vederlag for dyrka mark 2015, Statens vegvesen.....	68
Figur 28: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark 2016, Statens vegvesen.	69
Figur 29: Statistisk fordeling av vederlag for dyrka mark i Statens vegvesen for perioden 2011 til 2016.....	70

Kapittel 1 – Innleiing

1.1 Tema for oppgåva

Tittelen og tema for oppgåva er – Objektiv brusverdi av landbruksareal etter orvl. §6. – Eit studie av tre vegprosjekt i Vestfold.

Tema som omhandlar grunnerv og oreigning, har vore skrivne om i mange mastergradsoppgåver på NMBU og tidlegare UMB¹. Fleire av desse tidelegare oppgåvene har vore til god rettleiing i førebuinga og skriving av mi oppgåve. Eg har blant anna sett på Rundén, Maria. (2014) og Rørvik, Åge Emanuel (2010) sine oppgåver, som begge omhandlar oreigning til fordel for vegutbygging. Begge desse masteroppgåvene tek for seg vegskjønn i frå alle regionar i Norge. Rundén tek for seg skjønnsretten sin vurdering dyrka mark etter orvl § 6, og har i si oppgåve konkludert med at vurderinga ved «påreknaleg utnytting av jordbruksareal» vert vurdert ulikt i skjønnsrettane. Oppgåva til Rørvik tek for seg avtaleinngåing og skjønn i Statens vegvesen, der han ser på korleis grunneigaren kjem økonomisk best i frå ervervet, ved minneleg forhandling eller ved skjønn.

Sjølv om det tidlegare er skrivne fleire oppgåver som omhandlar tema grunnerv og avståing av dyrka mark, er dette eit omfattande tema, der det stadig er problemstillingar innan fagfeltet som er interessante å sjå nærmare på. Ved utbygging av til dømes infrastruktur, har det vore eit stort press på dyrka mark. Presset på å ta i bruk dyrka mark vil komme til å vere stort også i framtida. Dette gjeld særleg der det skjer utbygging og utviding av eksisterande infrastruktur som ligg like inntil dyrka mark.

I samråd med NMBU, har eg valt å sjå nærare på vederlagsauken i jordbruksskjønn, der eg har valt meg ut tre vegskjønn i Vestfold. Felles for desse tre vegskjønn, er ei auke i vederlaget for jordbruksareal i forhold til tidlegare rettspraksis i Vestfold, samt at alle vegskjønn har vore forsøkt anka til Høgsterett. I følgje retningslinjene til grunnerv i Statens vegvesen, skal vederlaget ved erverv til utbygging av vegformål, baserast på vederlag gjeve i skjønn for tilsvarande areal i distriktet.

¹ Universitet for miljø og biovitenskap

1.2 Problemstilling

Tittelen på oppgåva er ein studie av Vegskjønn i Vestfold – med fokus på skjønnsretten sin vurdering objektiv bruksverdi av landbruksareal etter vederlagslova § 6.

Eg ynskjer å sjå nærmare kva skjønnsretten har vektlagt og vurdert i saker der objektiv bruksverdi på landbruksareal er gjort gjeldande. Vidare ynskjer eg å samanlikne rettspraksis sin vederlagsutmåling med Statens vegvesen sin praksis av vederlagsutmåling for dyrka mark.

Med hjelp i frå rettleiaren min har eg komme fram til følgjande overordna problemstilling:

Har seinare tids rettspraksis ved vurdering av objektiv bruksverdi av jordbruksareal etter orvl. §6, ført til høgare erstatningsvederlag i kr/pr. m² for dyrka mark?

For å støtte opp om hovudproblemstillinga ser eg nærmare på tre underproblemstillingar. Desse underproblemstillingane har som føremål å seie noko om tendensen og utviklinga av vederlags utmålinga av jordbruksareal, samt kunne støtte opp om konklusjonen til hovudproblemstillinga. Delproblemstillingane er som følgjande:

1. Kva argument legg retten i Vestfold til grunn ved vurdering av pårekneleg utnytting av dyrka mark i dei tre vegskjønna?
2. Er det noko fellestrekk i Staten si ankeerklæring til Høgsterett for dei tre vegskjønna i Vestfold?
3. Korleis har utviklinga av vederlagsutmåling for dyrka mark kr/pr.m² vore praktisert i rettspraksis og hjå Statens vegvesen i etterkant av vegskjønna i Vestfold i 2013?

1.3 Oppbygging av oppgåva:

For framstille oppgåva meir oversiktleg, har eg velt å dele oppgåva inn i tre delar. Del I omfattar metode og teori. Del II omfattar emperi og del III omfattar drøftinga.

Vidare har eg delt oppgåva er inn i følgande seks kapitel:

1. Innleiing
2. Metode
3. Teori
4. Case
5. Analyse
6. Diskusjon.

Første kapitel har som føremål å gje ein introduksjon til oppgåva, samt gjennomgang av tema og problemstilling.

Kapitel to omhandlar metoden eg har nytta i utarbeiding av oppgåva. Her går eg igjennom val eg har teke i samband med oppgåva, samt gjennomgang av utvalet eg ser nærmare på i case- og analysedelen av oppgåva.

Vidare går eg i kapitel tre gjennom teorigrunnet for det tema eg har velt å sjå nærmare på. Her tek eg føre meg grunnerverv og retningslinjer i Statens vegvesen, Vederlagslova og sentral rettspraksis innanfor det tema oppgåva omhandlar.

Kapitel fire går nærmare inn på tre vegprosjekt i Vestfold, her ser eg på grunnerverv i prosjektet samt saksgangen i rettssystemet.

I kapitel fem analysere vederlagsmålinga for dyrka mark i rettspraksis og Statens vegvesen. I avsluttande kapittel går oppgåva over i ein diskusjonsdel, der eg diskuterer funna i analysen, samt svargjeving på problemstillinga. Avslutningsvis tek for meg eigne refleksjonar kring tema for oppgåva.

1.4 Avgrensing av oppgåva:

Oppgåva avgrensar seg til fulldyra mark. I juridisk forstand er det ikkje eit eige omgrep for fulldyrk mark, dyrka mark er ein del av definisjon av reguleringsformålet LNF-R² jf. plan og bygningsloven §11–7 nummer 5. I oppgåva er fulldyrka mark meint som overflatedyrka jordbruksareal nytta til blant anna produksjon av gras, korn og grønsaker. Eg har velt å utelate fruktdyrking, da denne jordbruksmetodane skil seg ut frå ordinær fulldyrka mark i både produksjon og vederlagsutmåling.

² Landbruk, natur, friluft og reindrift.

Empirien avgrensar oppgåva til ein tidsperiode i frå 2005 og fram til våren 2016.

Oppgåva avgrensar seg til tre vegprosjekt i Vestfold:

- E18 Langåker – Bommerstad
- RV.306 Re grense – Kirkebakken
- E18 Gulli – Langåker

Felles for desse er vederlagsutmåling med bakgrunn i orvl. §6, samt avslått anke i Høgsterett.

1.4 bakgrunn for val av oppgåve

I løpet av dei seinare åra har det vore fleire vegskjønner der vederlag for dyrka mark er vurdert ut i frå bruksverdien etter vederlagslova §6, har fått eit høgare vederlag for dyrka mark, enn det som tidlegare har vore vanleg. Dette har medført ein uklar tolking av rettsbruk for kva som er meint med objektiv bruksverdi og pårekneleg utnytting av landbrukseigedommen. Det har vore ein tendens til at pårekneleg utnytting er høgare enn det som er dagens produksjon på eigedommen. Staten har ved fleire høve forsøkt å anke overskjønner, der retten har vektlag eit pårekneleg høgare produksjon enn det som er den pågåande produksjonen. Høgsterett har ikkje teke nokon av desse ankeerklæringane opp til vurdering, da det etter Høgsterett sitt syn ikkje er ein prinsipiell sak.

Det er særleg i Vestfold at det i fleire saker at det har vore ein auke i vederlagssummen. Her er det i følgje rettspraksis fastsett vederlag for dyrka mark på 52 kroner.

Del I – Metode og Teori

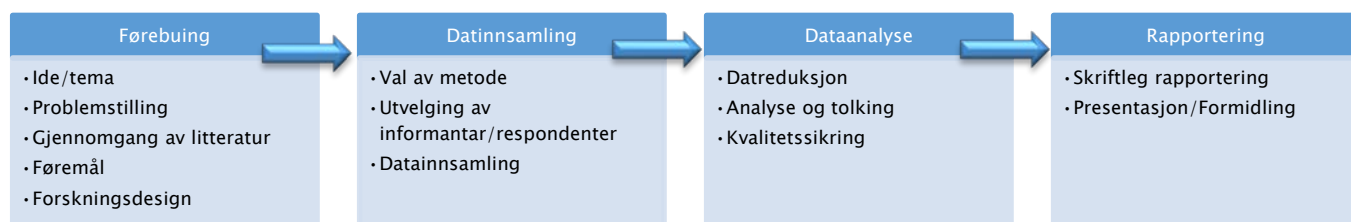
Kapittel 2: Metode

2.1 Innleiing

Val av metode heng saman med kva som skal undersøkast i forskinga. Oppgåva ser i stor grad nærmar på rettslege problemstillingar, med tek også føre seg eit større datamateriale ved undersøkinga av praksis i Statens vegvesen. I undersøkinga ser eg nærmare på rettsavgjerdene i tre ulike instansar, desse er underskjønn, overskjønn og (forkasta anke i) Høgsterett, og vurderingane dei ulike rettsinstansane har gjort på objektiv vurdering av dyrka mark. I undersøkinga av sjøve grunnervervet og saksgangen i skjønna, har eg nytta kvalitativ og kvantitativ metode gjennom dokumentanalyse og kvantitativ metode ved undersøking av praksis i Statens vegvesen.

2.2 Forskingsprosessen:

Figuren under syner den teoretiske gangen i forskinga av oppgåva, frå førebuing til datainnsamling, dataanalyse og til slutt rapportering. Den praktiske gjennomføring av oppgåva vart ikkje gjennomført på lik linje med den teoretiske gjennomføringa. Til dømes var det innhenta meir litteratur, samt meir datainnsamling etter at eg starta arbeidet med dataanalysen og rapporteringa.



Figur 1: Samandrag av forskingsprosessen, Johansen, Tufte og Christoffer (2010: 34)

2.3 Val av metode

Ved val av metode vel ein ofte mellom anten kvantitativ eller kvalitativ tilnærming. Kvantitativ metode er nytta for forskning på fysiske og målbare fakta, medan kvalitativ metode vert nytta i meiningsbassert material, jf. Gran (2012:33–36).

Oppgåva har ei todelt vinkling, den består både av ein juridisk casestudide, samtidig som oppgåva i analysedelen tek føre seg ein statistisk analyse av Statens vegvesen sine vederlag for dyrka mark i perioden 2011–2016. I oppgåva er det nytta både kvalitativ og kvantitativ tilnærming for å løyse problemstillinga. I sjøve analysen av

oppgåva har eg nytta ei kvantitativ tilnærming, da det eg har analysert tal ut i frå innsamla data.

2.3 Innsamling av data:

Etter val av tema for oppgåva, starta innsamlinga av data og informasjon til sjølve oppgåva. Eg hadde noko kjennskap til rettspraksis innan erverv av dyrka mark, men eg hadde lite direkte kjennskap til vegskjønn i Vestfold. Eg tok kontakt med Vegdirektoratet der eg fekk informasjon om kva saker i Vestfold som kunne være aktuelle for oppgåva.

Vegdirektoratet viste til fire aktuelle saker frå Vestfold. Eit av desse vegskjønn omhandla ikkje dyrka mark, og var soleis ikkje aktuell for denne oppgåva. Vidare nytta eg skjønnsregisteret utarbeida av vegdirektoratet til å finne fram til sakshistorikken i dei tre sakene. Skjønnsregisteret er Vegdirektoratet sin database over skjønn, overskjønn, jordskifte og Høgsterett saker, som omhandlar vegskjønn. I databasen kan ein søkje opp vegskjønn for kvar enkelt kommune, eller ein kan søkje opp vegskjønn innanfor eit gitt tidsrom. Skjønnsregisteret har også vore nyttig i vidare arbeid med å finne fram til tidlegare vegskjønn i Vestfold³, der vederlag for jordbruksareal har vore tema. Ved hjelp av registeret kunne eg relativt enkelt skaffe meg oversikt over tidlegare skjønn avsagt i Vestfold.

Vidare vart informasjon om sjølve vegprosjekta, grunnnerv og saksgangen innhenta via ustrukturerte intervju med ansvarleg grunnnerverar for prosjekta.

2.4 Val av vegprosjekt

I kapittel 3 ser eg nærmare på tre vegprosjekt i Vestfold. Desse vegprosjekta er velt ut i frå tilbakemeldinga frå Vegdirektoratet, der dei har synt til kva skjønn i Vestfold som kunne være aktuelle for denne oppgåva. Sidan alle prosjekta er samla i Vestfold fylke, og er knytt opp til utbygging av E18, vil det vere like førestnader for vederlagsutmålinga. Ved å sjå på saker frå same distrikt er det lettare å samanlikne vederlagsutmålingane opp mot kvarandre, da jordbruksarealet i området har klarare fellestrekk, enn om det var saker frå forskjellige delar av landet.

Vegprosjekta i Vestfold eg har sett nærmare på er:

³ Vestfold fylke består i starten av 2016 av 14 kommunar. Den pågåande Kommunereforma, kan medfører at det innan denne oppgåva er ferdig i løpet av mai 2016, kan vere færre enn 14 kommunar i Vestfold.

- E18 Langåker – Bommerstad
- RV.306 Re grense – Kirkebakken
- E18 Gulli – Langåker

Vegprosjekta har vore oppe til skjønn i anten tingretten eller jordskifteretten, og blitt anka vidare til lagmannsretten og deretter forsøkt anka vidare til Høgsterett. I alle sakene er anken til Høgsterett avvist.

2.5 Utval av skjønn i vestfold 1984–2010

I oppgåva ser eg på objektiv bruksverdi av jordbrukareal og vurderinga skjønnsretten har gjort av den objektive bruksverdien. Utvalet av vegskjønn er gjort ut i frå kjennskap, og ei generell utsegn, som seier at jordbruksersatningane i Vestfold har gått opp i løpet av dei siste åra

For å kunne ha samanlikningsgrunnlag med tidlegare rettspraksis i Vestfold, har eg funne fram til eit utval på 12 skjønn. Da det i Vestfold ikkje er stort nok utval til å sjå kun på overskjønn, er utvalet eg har sett på samansett av vegskjønn både frå jordskifteretten, skjønnsretten og lagmannsretten. Utvalet av tidlegare vegskjønn strekker seg frå 1984 og fram til 2010. Utval av skjønn i Vestfold kan ein sjå i vedlegg 1 til denne oppgåva.

2.6 Utval av Rettspraksis 2005– 2016

For å kunne seie noko om kva rettspraksis er ved fastesetting av dyrkar mark, har eg velt å sjå nærmare på rettspraksis mellom 2014 og fram til 2016. Eg har velt rettspraksis frå heile Norge, dette er for å kunne samanlikne med praksis i Statens vegvesen. Dersom eg skulle ha fokusert meg kun om Vestfold, hadde det ikkje vore nok saker for å kunne da eit vurderingsgrunnlag ut i frå. Utvalet er

Maria Rundén har i si masteroppgåve eit utval av vegskjønn i perioden 2002 – 2013. I utvalet har ho sett opp vederlag for dyrka mark i kvar sak. Ved å nytte Runden sine innsamla data, får ein opp ei oversikt over vederlag i veg-skjønn over heile landet.

I og med at det i løpet av dei siste åra har vært færre veg-skjønn, vert vurdering av vederlag for framtidig avståing av jordbruksareal, samanlikna og vurdert ut i frå skjønn som har vore den siste tida. For å kunne ha noko samanlikningsgrunnlag må eg sjå ut over fylkesgrensen til Vestfold. Ved søk i grunnervsystemet til Statens vegvesen, fant eg fram til 11 skjønn i perioden 2014 til 2016, der vederlag for dyrka mark er tema for retten. Skjønnsavgjerslene er henta frå ulike deler av landet.

2.7 Ustrukturerte intervju

Intervjua til oppgåva føregjekk munnleg via telefon og var ustrukturerte. Føremålet med intervjuet var å skaffe informasjon om prosjekta, gjennomføringa av grunnervvervsprosessen, samt prosessen i retten. Sidan føremålet med intervjuet var å skaffe informasjon om prosjekta, og eg på førehand ikkje hadde noko kjennskap til vegprosjekta eller rettsprosessen, var val av ustrukturert intervju metoden som best ville skaffe nytting informasjon til oppgåva. Sidan det var same grunnervvervar som hadde ansvar for alle prosjekta vart det bare gjennomført eit intervju.

2.8 Casestudie

Oppgåva byggjer i stor grad på casestudie av tre vegprosjekt i Vestfold. Det er desse tre prosjekta som dannar grunnlaget for heile oppgåva. «En casestudie er en empirisk undersøkelse som studerer et aktuelt fenomen i dets virkelige kontekst fordi grensene mellom fenomenet og konteksten er uklar», jf. Yin. Robert K. (2007:31)

Casestudie vert gjennomført ved at forskaren innhentar informasjon fra nokre få case/saker gjennom detaljert og omfattane datainnsamling. Tilnærminga for eit kasedesign er i stor grad gjennom kvalitative metode, som intervju, spørreskjema og dokument. Formålet med casestudiet er å belys den enkelte saka.

Yin syner til at det fleire moglegheiter til å analysere eit case. Ein kan utføre eit enkeltcase, der ein til dømes observerer eit bestemt fenomen, og anlyserer ut i frå det. Ved ei fleircasestudie, ser ein på fleire sakar/case. Analysen ut i frå eit fleircasestudie går ofte ut på å samanlikne casa opp mot kvarandre.

I casedelen av oppgåva har eg velt å fleircase-metode, der eg ut i frå tre saker i Vestfold samanliknar saksgangen i sakene. I casestudien har eg velt å nytte intervju og dokument for å belyse sakene. Det vart gjort eit forsøk på å gjennomføre spørjeundersøking, for å finne ut korleis Statens vegvesen i praksis har handtert rettspraksis i løpet dei siste åra. På grunn av at spørjeundersøkinga vart sendt ut seint i prosessen av oppgåveskrivinga, og det da var lite respons på undersøkinga, velde eg å ikkje ta med denne delen datainnsamlinga i oppgåva.

2.9 Analyse

I analysen over rettspraksis og Statens vegvesen sine data over dyrka mark i perioden 2011 til 2016, har eg velt å nytte ei univariat analyse. Det er ein metode nytta for å analysere enkeltvariablar, jf Johansen, Asbjørn mfl. (2002:277).

Ved store mengder datamaterial må da innsamla data forenklast, for å kunne være handterbart for forskaren og for å kunne analysere . For å gjere datamaterialet meir oversikteleg er det hensiktsmessig å slå saman fleire variablar i ei gruppe. Ut i frå fordelinga av datamaterialet er det mogleg å utføre ei statistisk analyse. I følgje Johansen er det tre kategoriar for analyse. (1) kva som er typisk for ei fordeling. (2) Korleis datamaterialet spreier seg på variabelens verdiar, spredninga av datamaterialet. (3) Forma på fordelinga, til dømes om den er symmetrisk eller skeivfordelt.

i analysen er det spreidninga på datamaterialet eg har som utgangspunkt for analysen. Ved å fordele datamaterialet inn i grupper, vil eg finne ut kva intervall Statens vegvesen sine vederlag for dyrka mark ligg innafor.

2.10 Omgrepa i statistisk analyse

Perioden – Seier kva år eg har velt å sjå nærmare på. I dette tilfelle er perioden i frå januar 2011 og fram til mai 2016. Perioden kan i enkelte tilfelle av analysen, vere definert med eit snevrare tidsinterval, då er dette innsnevra tidsintervallet definert med ein eigen periode.

Data – alle innsamlingane av vederlag for dyrka mark gjennom heile perioden

Utval – er alle vederlag for dyrka mark for kvart år. Til dømes er alle data for 2011 eit utval.

Gruppe – For kvart utval har eg delt vederlaga inn i 8 ulike grupper/intervall. Det første intervallet startar på 0 og går opp til 5 kroner, deretter aukar kvart intervall med 5 kroner, heilt opp til intervall 35–40. Til slutt har eg eit intervall som går i frå 40 og oppover. Dei fleste dataene er innanfor variabelen 0–40, det er dermed ikkje hensiktsmessig å dele utvalet inn fleire intervall.

Gjennomsnitt – for kvart utval har eg komme fram til eit gjennomsnitt.

Gjennomsnittet fin eg ved å summere alle vederlaga i utvalet delt på tall partar i utvalet.

Medianen – Finn ein ved å fordele utvalet frå lågast til høgast, og derifrå finne det vederlaget som er i midten. Dersom det er to tal som står igjen til som median, vert det gjennomsnittet av desse to som utgjer medianen.

Standard avvik – Standardavvik vert nytta for å finne spreieing i dei enkelte verdiane i frå gjennomsnittet eller medianen. For kvart utval vert rekna ut eit standardavvik, og det vert gjeve ei forklaring for val anten gjennomsnittet eller medianen til utrekning av den nedre og øvre verdien til gjennomsnittet i utvalet.

2.11. formidling av forskinga

Resultatet av den statistisk analysen vert presentert ved å synleggjere forskingsresultata via framstilling av matrise, punktgraf og søylediagram. Eg har velt å nytte ulike grafiske verkemiddel for å synleggjere utviklinga og tendensen ved fastsetting av dyrka mark.

Vidare vert forskinga av case-studiet og analysen formidla gjennom samanfatning og drøfting av oppgåva.

2.12 Personvern:

Innsamling av data er gjort gjennom offentlege dokument. Datainnsamlinga baserer seg på skjønnsavgjersler og statistikk funne via skjønnsavgjerslene. Oppgåva vert dermed ikkje sendt inn til Norsk Samfunnsvitskapleg database. Da Skjønnsavgjerslene er offentlege er det ikkje teke omsyn til å sensurere namn, gardsnummer og bruksnummer.

For sjølve oppgåva sin del og forskinga i oppgåva, har det ikkje vore naudsynt å attgje namn eller gardsbruk i oppgåva. For den enkelte eigedom er den kun referert til «eigedommen» eller takstnummer i det aktuelle skjønnet.

Datainnsamlinga frå grunnervervsystemet til Statens vegvesen har i utgangspunktet lista opp gnr. og bnr. for kvar enkelt vederlag. Da dette ikkje materialet ikkje er like tilgjengeleg som rettsavgjersler, har eg på grunnlag av personvern, velt å ikkje ta med denne informasjonen i oppgåva.

Kapittel 3 – Oreigning av jordbruksareal – teori og prosess.

3.1.1 Innleiing

I følgjande kapitel tek eg for meg grunnervsprosessen i Statens vegvesen, og dei institusjonelle rammene kring oreigning, vidare skal eg gå nærmare inn på sjølv lovgrunnlaget knytt til oreigning. Oppgåva har fokus på oreigning av jordbruksareal, og det er i hovudsak prosessen og rettsgrunnlaget etter orvl. § 6 – vederlag etter bruksverdien oppgåva har fokus på.

For å kunne forklare oreigning, og dei tre vederlagsomgrepa lova opererer med, går eg i teoridelen nærmare inn på vederlag etter salspris, bruksverdi og attkjøp.

Proessen ved at Statens vegvesen tileignar seg grunn, vert kalla grunnerv og vert utført av ein grunnervvar.

3.1.2 Grunnerv i statens vegvesen

Kvart år ervervar Statens vegvesen areal til vegformål frå om lag 3000 grunneigarar⁴, mykje av det erverva arealet er jordbruksareal. Tradisjonelt har vegvesenet erverva grunn til utbygging av nye vegar. Dagens utbygging av vegnettet er ikkje i like stor grad basert på å bygge nye vegar, men å utvide og utvikle det eksisterande vegnettet, blant anna ved utbygging av gang og sykkelveg. For å kunne gjennomføre bygging av ny veg og utviding eksisterande veg, har Statens vegvesen behov for å erverve naudsynt areal frå tilgrensande eigedommen. Ervervet av naudsynt areal må omfatte både permanent areal til veggrunnen, skråningar og grøfter, men også mellombels areal i anleggsfasen til gjennomføring av utbygginga. Det som vert definert som naudsynt areal, er i mange tilfelle meir omfattande enn kun det arealet av eigedommen som eigar faktisk avstår. Ved mellombels erverv av jordbruksareal er praksisen at matjorda vert lagt til side, slik at det etter at anlegget er ferdig er mogleg å sette arealet attende til opphavleg stand.

Som følgje av negativ omtale av grunnervet til utbygginga av Gardermobanen på 90-tallet, vart Statens vegvesen pålagt å utarbeide eigne retningslinjer for grunnerv. I desember 1996 var retningslinjene til vegvesenet ferdig utarbeida i Håndbok R370 – Etske retningslinjer for grunnerv, med følgjande retningslinjer for verdsetting:

⁴ Tal er henta frå Statens vegvesen sine heimesider, oppdatert 17. desember 2015.

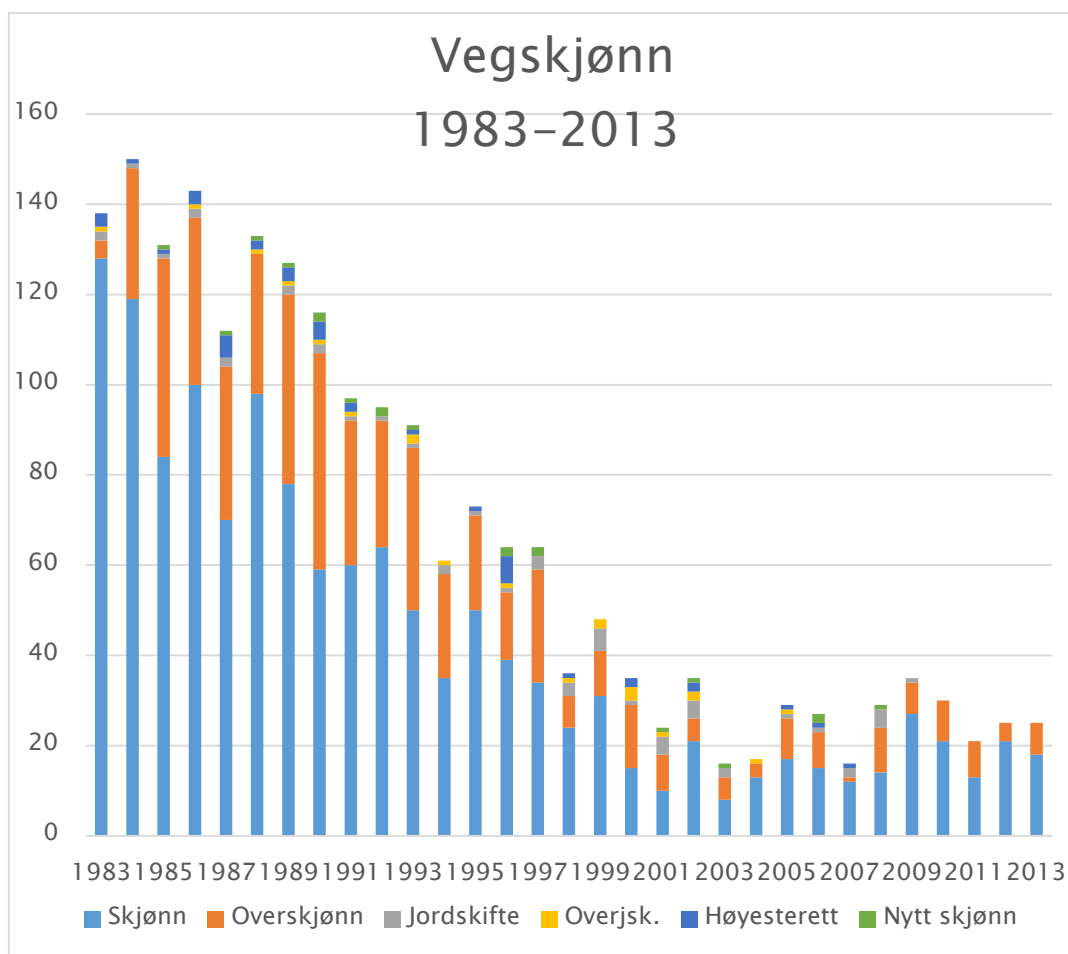
- 1. Grunnerverv skal utføres i henhold til gjeldende regelverk og på verdsettingsfaglig basis.*
- 2. Rettferdighet og likhet skal tilstrebes. Vi skal gi erstatning for det økonomiske tap som grunneieren lider i henhold til regel verket. Vi skal tilstrebe at like tilfeller gis lik erstatning. Av hensyn til likhetsprinsippet skal vi søke å unngå at Vegvesenet yter vederlag ut over det lovbestemte økonomiske tapet.*

Retningslinjene set krav til korleis utmålinga av vederlag ved forhandlingar med grunneigar skal gjennomførast. Vederlaget som grunneigar vert tilbode i grunnforhandlingane, skal i følgje retningslinjene til Statens vegvesen bygge på ekspropriasjonsrettslege love og reglar. Fastsetjinga skal gjerast med bakgrunn i det ein grunneigar truleg ville ha fått i vederlag ved å gå til skjønn. I tilfelle der lova er uklar eller det ikkje kjem klart fram kva grunnlag ein skal setje vederlag etter, er tidlegare rettsavgjerder der tilsvarande eigeomsforhold er tema, ein rettleiar for kva vederlag som skal setjast for erverv frå den aktuelle eigeommen. Ved erverv av jordbruksareal er tidlegare vegskjønn i distriktet aktuelle som rettleiar ved fastsetjing av dyrka mark. Utgangspunktet for erverv av dyrka mark er vurdering ut i frå bruksverdien til eigeommen. I Statens vegvesen si handbok V743⁵, kjem det fram at vederlaget for dyrka mark skal ta utgangspunkt i den pågåande produksjonen.

3.1.3 Vegskjønn 1983–2013

Sidan 1983 og fram til 2013, har stadig færre vegskjønn hamna til retten. På 80-tallet var det årleg om lag 140 saker til retten, mot kring 20 saker årleg på 00-tallet, jf. grafen under. Årsaka til nedgangen i vegskjønn, kan blant anna vere innføringa av etiske retningslinjer for grunnerverv på midten av 90-tallet.

⁵ Grunnerverv til vegformål – utmåling av erstatning for dyrka mark, håndbok V743,



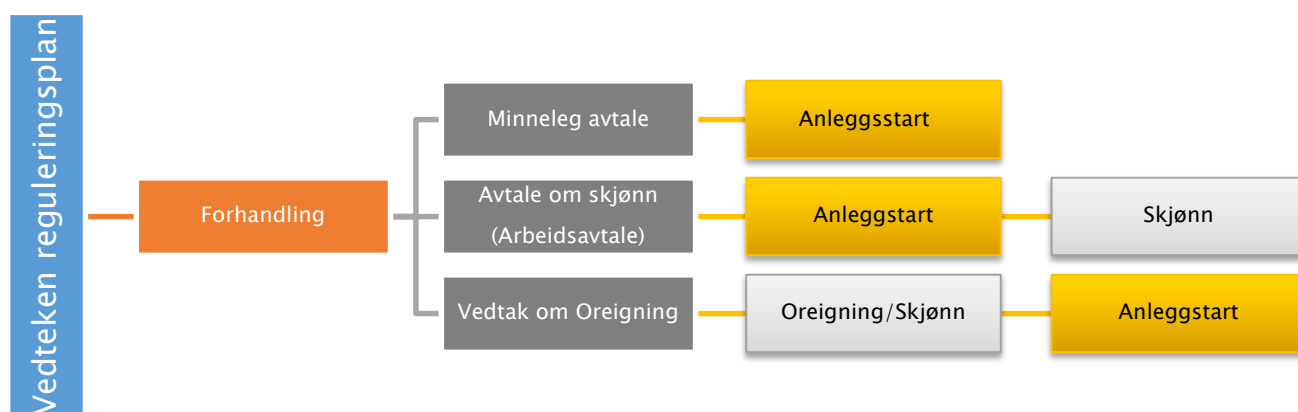
Figur 2: Skjønnsoversikt over vegskjønn mellom 1983 og 2013, utarbeida av Vegdirektoratet

Ut i frå punktgrafen, kan ein sjå at Statens vegvesen ikkje har hatt saker oppe til Høgsterett sidan 2007. I frå 80-tallet og Fram til år 2007, med nokre få års unntak, har det årleg vore vegskjønn oppe til Høgsterett. I løpet av dei siste åra har Statens vegvesen forsøkt å anke fleire saker til Høgsterett, man samtlege saker er avvist frå Høgsterett. Nærmare om saker anka til Høgsterett kjem eg tilbake seinare i oppgåva.

3.1.4 Ervervsprosessen

Figuren under syner forenkla oppstilling av oreigningsprosessen. Føresetnad for prosessen er ein vedteken reguleringsplan. Det er reguleringsplanen som gjev heimel til kunne utføre oreigninga, jf plan og bygningslova §16–2 andre ledd, og veglova § 50. Vedteken reguleringsplan set moglegheitene og avgrensingane for oreigningsinngrepet. Det vil seie at ein har moglegheit til å skaffe seg tiltreding på naudsynt areal, samt eigarskap på det arealet som er regulert i vedteken reguleringsplan til å kunne gjennomføre reguleringsformålet i planen. Avgrensinga er sett ved at ein ikkje utan vidare kan tileigne seg grunn som ikkje er teken med i

reguleringsplanen. Ervervsprosessen i Statens vegvesen har tre moglege løysningsmetodar for å tileigne seg areal, anten ved minneleg avtale, avtale om arbeidstillatelse og skjønn eller ved oreigning.



Figur 3: Forenkla oversikt over grunnervvsprosessen i Statens vegvesen.

3.1.5 Minnelig forhandling og avtale.

Forskrift om eigedomsinngrep etter veglova § 2, pålegg vegvesenet å forsøke inngåing av minneleg avtale med grunneigar. I følgje Sidan år 2000 skjer om lag 95 % av grunnervvet i Statens vegvesen ved inngåing av minnelege avtaler mellom vegvesenet og grunneigar. Minneleg avtale vert gjennomført med direkte forhandling mellom Statens vegvesen og grunneigar. Ei minneleg avtale kan samanliknast med kjøpekontrakt, der det avståtte arealet vert kjøpt, samt at det vert gjeve vederlag for mellombels areal og ulempe⁶. Etter inngått avtale kan areal takast i bruk av oreignar og anleggsarbeid kan starte. Det er fleire fordelar ved inngåing av ei minneleg avtale, for grunneigar er det er mogleg å forhandle på sjølve vederlaget, samt tiltak på resteigedommen. For oreignar er det sparte transaksjonskostnader ved å sleppe å gå gjennom retten, samt at oreignar opprettheld eit betre forhold til grunneigar.

⁶ Ulemper, er her meint som det økonomiske tapet eigar har som følge av avståing av eigedom.

3.1.6 Førehandstiltreding og Skjønn

Der vegvesenet ikkje oppnår semje om vederlaget, men er einige om sjølve tiltaket, kan det vere aktuelt å inngå ei avtale om førehandstiltreding og avtaleskjønn. Oreignar kan tiltre grunnen og starte anleggsarbeidet. Sjølve vederlaget for avståinga av grunn, verditap eller ulemper vert fastsett i skjønnsretten. Ved førehandstiltreding er det oreignar som har ansvaret for eventuell bevissikring. Dersom inngrep/anleggsarbeidet er starta innan retten har teke synfaring, må den tidlegare tilstanden dokumenterast så godt som mogleg, for at retten skal ha grunnlag for ei korrekt avgjersle. Dette kjem fram av bevissikringsreglen som går fram av orvl. § 25 andre ledd, som omtalar bilde, målingar, registreringar av planter, bygningar og så vidare (Knudsen 1997: 120). Fordelen ved ei førehandstiltreding er at anleggsarbeidet kan komme i gang. For grunneigar er det mogleg å inngå avtaleføresetningar som til dømes tiltak på resteigedom og det er også mogleg å utsetje sjølve forhandlingane om vederlaget.

3.1.7 Oreigning

I tilfelle oreignar og grunneigar ikkje vert samd om ei minneleg avtale, eller avtale om førehandstiltreding, har Statens vegvesen heimel etter veglova § 50, til å krevje oreigning frå eigedommen.

I den forenkla oversikta er prosessen vist som vedtak om oreigning, deretter skjønn og til slutt anleggsstart. Dette syner den teoretiske framstillinga av oreigning. I praksis tek ofte oreigningsprosessen lang tid. For å ikkje hindre ei lang forseinking av sjølve anleggsarbeidet, er det mogleg med heimel i orvl § 25 å skaffe førehandstiltreding. Eit vilkår for førehandstiltreding er at er at tiltaket må ha ein alminneleg interesseovervekt. For Statens vegvesen sin del, er det er vegdirektoratet⁷ som eventuelt kan fatte vedtak om samtykke til å sette i verk oreigninga, det gir ikkje det løyve til å starte inngrepet på eigedommen, men er eit samtykke til at Statens vegvesen kan krevje førehandstiltreding. For å fysisk ta eigedommen i bruk, må det etter skjønnsprosesslova § 55, fattast eit eige vedtak om tvangsfullbyrdelse. Det er namsmannen i kvar enkelt kommune, som har mynde til å utføre ein kjennelse på førehandstiltreding av eigedommen.

⁷ Hjemmelen er kgl. res. av 15. desember 1972 inntatt i Norsk Lovtidend I 1972 side 1693

For statens vegvesen, og tilsvarende institusjonar som erverar til blant anna utbygging av infrastruktur, er moglegheita til å kunne å krevje førehandstiltreding viktig for å kunne gjennomføre prosjektet.

3.2.1 Oreigningslova – Definisjon og Lovheimel

Oreigning (ekspropriasjon) tyder tvangsavståing av eigedomsrett. Det vil seie at eigedommen vert innløyst mot eigars vilje. «Med ekspropriasjon siktes til tvangserverv av eiendomsrett til – eventuelt tvangserverv av anen rett i eller over – fast eiendom, mot erstatning fastsatt ved skjønn.» (Knudsen 1997:16). Sjølve oreigningsprosessen, famnar ikkje kun om avståinga av grunn, men om heile prosessen kring tvangsavståinga av eigedom.

Oreigning må ikkje samstillast med rådigheitsavgrensing/–innskrenking. Ved rådigheitsavgrensing føreligg det ikkje noko avståing av grunn, men det vert lagt ei regulering som medfører innskrenka bruk av eigedomen. (Stordrange og Lyngholt 2000:14). Døme på rådigheitsavgrensing kan vere byggeforbod etter veglova § 50.

Sjølve oreigninga er det kun Stat eller kommune som har heimel til å kunne gjennomføre. Etter legalitetsprinsippet⁸ må forvaltninga ha heimel i lov for å kunne utføre oreigninga. Det er gjennom oreigningslova § 2, at forvaltninga har heimel til å kunne utføre oreigning til ein rekke formål. Vidare gir oreigningslova § 30, ei oversikt over dei lover⁹ der myndigheitene har oreigningsheimel.

3.2.2 Sentrale Omgrep:

Ekspropriant – er den som tileignar seg eigedomsretten, og kan vere enten kommune eller stat. Sidan denne oppgåva tek for seg vegskjønn, er det Staten ved Statens vegvesen som er oreignar. I sakene eg har sett nærmare på har eg nytt ordet oreignar om Statens vegvesen, da det er Statens vegvesen som innehar rolla som oreignar i sakene.

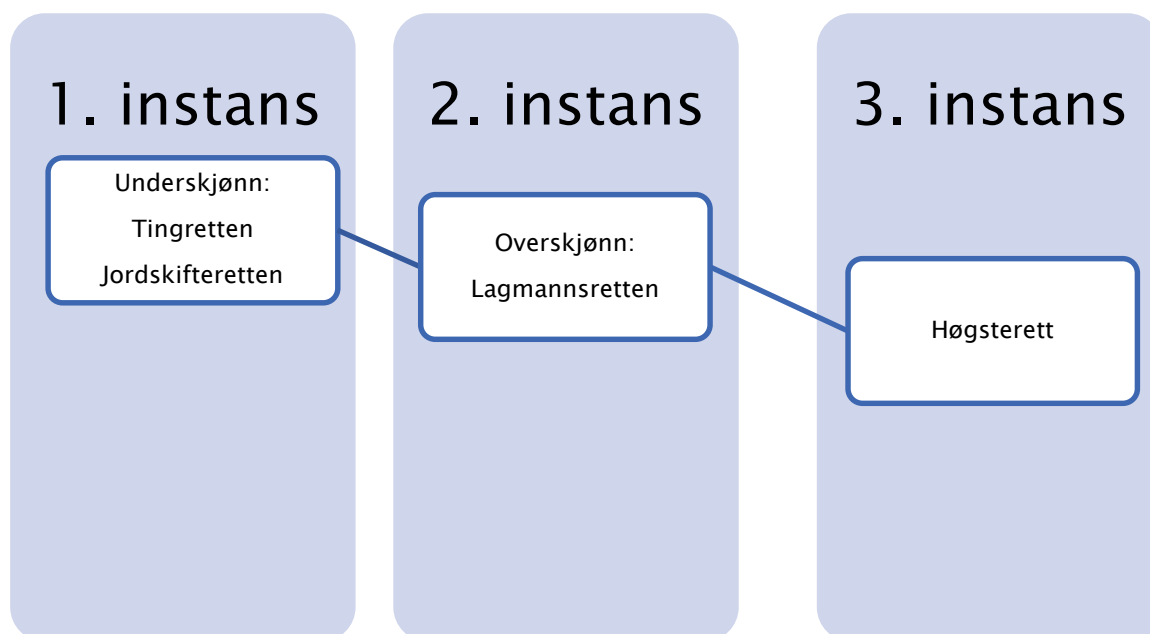
⁸ Legalitetsprinsippet vil i offentlig rett seie at myndigheita må ha heimel i lov for å kunne innskrenke innbyggjarane sine rettar, jf. grunnlova § 113.

⁹ Dømer på lover som gir heimel til oreigning er vassdragslova, jordskiftelova, veglova, plan- og bygningslova.

Eigar – oreigna / ekspropriat. er den som eig eigedommen, og som må avstå avstå delar eller heile eigedommen, anten permanent, eller mellombels i ein anleggsfase. Ein eigar kan til dømes vere ein person, organisasjon, bedrift eller kommune, Kva type eigarskap eigedommen har, har ikkje noko innverknad på det faktum at det vert oreigna frå eigedommen, og at eigar då har den faktiske råderetten over eigedommen.

3.2.3 Oreigningsprosessen i retten

Skjønnsprosessen er fastsett gjennom skjønnsprosesslova. Formålet med skjønnsretten er å fastsetje eit vederlag til grunneigar for det økonomiske tapet eigar har. Oreigningsprosessen i retten kan vere omfattande, med i hovudsak tre instansar. Eit skjønn kan i første omgang fastsetjast anten, ved lensmannskjønn eller ved rettsleg skjønn i retten. Første handsaming i retten, kan anten gå for tingretten, eller ved jordskifteretten.



3.2.4 Sakkyndige

Skjønnsretten har i mange saker, og særleg saker der det vert oreigna omfattande areal frå grunneigar, behov for sakkyndige til gje ei innsikt eller kyndigheit i

spesielle forhold, til dømes bygningsforhold, skogsbruk- eller landbruksforhold, jf. Knudsen (1997:38).

Det er i utgangspunktet partane sjølv som vel å nytte seg av sakkyndig, og partane står fritt til å velje kven som skal vere sakkyndig. Den sakkyndige skal legge fram utrekningar og vurderingar av det aktuelle objektet eller arealet som skal løysast inn. I mange tilfelle har både oreignar og eigarsida egne sakkyndige. I spesielle tilfelle kan retten sjølv oppnemne sakkyndige uavhengig av kva partane ynskjer og sjølv om begge partar stiller med eigen sakkyndig, jf. Tvistemålslova § 241 andre setning.

Bruk av sakkyndig i skjønn, kjem eg nærmare tilbake til i diskusjonsdelen av oppgåva.

3.2.5 Grunnlova § 105 – Fullt vederlag

I følgje grunnlova § 105 skal eigar ved tvangsavståing av rørleg eller fast eigedom ha fullt vederlag frå Staten. Kva som er meint med fullt vederlag kan i mange tilfelle vere eit vurderingsspørsmål. Til dømes kan vederlag for avståing av areal ved minnelege forhandlingar vere tiltak på resteigedom eller det kan vere at eigar får tilført areal. «Grunnlova set berre eit krav, nemlig at sluttresultatet må bli full erstatning» (Knudsen 1997:17).

Ved eit skjønn i retten, er fullt vederlag meint som det økonomiske tapet grunneigar har, som følgje av avståinga. Dette gjeld både for arealet som vert avstått og for ulemper knyt til resteigedommen, som følgje av oreigninga. Eigar skal fullt ut ha erstatta det økonomiske tapet tvangsavståinga medfører og vederlaget skal fastsetjast som ein eingongssum.

3.2.6 Kva verdi skal leggast til grunn – salsverdi, bruksverdi eller attkjøp?

Grunneigar skal ha fullt vederlag, men kva verdigrunnlag som leggast til grunn for at grunneigar skal ha erstatta det økonomisk tapet, vert i mange tilfelle ei skjønnsvurdering. Ekspropriasjonserstatningslova (Orvl) legg til grunn tre ulike verdivurderingar ved fastsetjing av vederlaget, desse er salsverdi, bruksverdi og utgifter til attkjøp.

§ 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.

Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren² enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarende bruk.

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

Som det kjem fram av lova, så skal grunneigar ha det verdigrunnlaget som gir høgast vederlag. Det vil blant anna seie at i tilfelle der det er liten eller tilnærma ingen salsverdi på arealet eigaren må avstå, men der det føreligg ein høgare bruksverdi på arealet, der skal verdi på vederlaget fastsetjast på grunnlag av bruksverdien grunneigar har i arealet.

Det er i hovudsak to måtar ein fastsett vederlag for dyrka mark, anten gjennom salspris, jf. orlv § 5 eller ved brukspris, jf orlv § 6. Eit tredje alternativ er vederlag for utgifter til attkjøp, som vil seie vederlag skal gje grunneigar moglegheit til å kjøpe igjen eller bygge opp igjen erverva areal og bygg.

3.2.7 Vederlag etter salsverdien

Eit ordinært sal av eigedom er vanlegvis styrt av den marknadsverdien eigedommen har ved salstidspunktet. Ved ei oreigning har ikkje grunneigar noko val om han ynskjer å avstå eigedommen eller ikkje, samt at oreignar ikkje er ein ordinær kjøpar. Likevel operer lova med vederlag etter salsverdien. Vederlaget må da fastesettast etter dei retningslinjene som framkjem av vederlagslova § 5. Ved verdsetting etter salsverdi skal vederlaget festsetjast på grunnlag av det som må reknast med at ein ordinær kjøpar er villig til å betale for eigedommen ved eit vanleg sal. Jf. vederlagslova § 5.

Kva som reknast som ein ordinær kjøpar ved eit frivillig sal, er det ikkje noko klart svar på. Ein kan ikkje sjå vekk i frå at Stat, kommune, bank eller entreprenør vil normalt kunne definerast som ein vanleg kjøpar. Det er ikkje nokon kjøpar som ut i frå organisasjonsform eller sitt formål/virkeområde som kan ekskluderast frå den marknadsvurderinga skjønnsretten skal foreta ved vurdering av kva som er ein ordinær kjøpar (Knudsen 1997). Til dømes kunne ein kommune vore ein aktuell kjøpar av eit bustadhus, på lik linje med ein privatperson.

Ved verdsettinga etter salsprisen skal ein vurdere «den aktuelle eigedommen, samt kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røyntleg er grunnlag for

etter tilhøva på staden. Med den aktuelle eigedom, syner lova til kva type eigedom det gjeld, om det er ein landbrukseigedom, bustad, industri etc. Lokaliseringa av eigdommen er også viktig, da det kan vere stor forskjell i prisnivået på den aktuelle eigedom frå stad til stad. Til dømes vil det være naturleg å anta at ei bustadtomt i eit sentrumsnært areal, vil ha ein høgare kvadratmeterpris enn ei bustadtomt i ein utkant.

Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen», jf. Orvl § 5 andre ledd. Verdsettinga skal ta utgangspunkt sal av tilsvarande eigedommar i området, samtidig må verdsettinga av den aktuelle eigedom justerast for individuelle føresetnadar. Ein får dermed ei todelt tankeoperasjon. Den samanlikningsprisen ein kjem fram til, må igjen justerast ved å vurdere eigenskapane ved den eksproprierte eigedomen. jf. Ot. Pr. nr. 50 s. 52.

3.2.8 Vederlag etter bruksverdi

I tilfelle der ein eigedom har ein høgare bruksverdi, enn salsverdi, skal vederlag til grunneigar verdsettast etter bruksverdien, jf. vederlagslova § 4. Ekspropriasjonserstatningslova definerer vederlaget etter bruksverdi som følgjande:

§ 6. Vederlag etter bruksverdi.

Vederlag etter bruksverdi¹ skal fastsetjast på grunnlag av avkastninga av eigedomen² ved slik pårekneleg utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.³ Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekneleg etter første punktum.

Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av avkastninga til eigdommen ved slik «pårekneleg utnytting som røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Ved verdsetting etter salsverdien, ville det vært ein potensiell kjøpar og kva han ville gje for eigdommen som vert verdsatt. Etter bruksverdien er det eigdommen si påreknelege utnyttinga som skal vurderast. For eigaren er avkastninga av eigdommen høgare, enn det sal av eigdommen vil vere. Døme på vederlag etter bruksverdi kan vere ved eit stripeerverv av jordbruksareal. For eit regulert LNF-areal vil det ikkje vere noko marknad for kjøp og sal av striper av eigdommen.

Eigedommen har derimot ein bruksverdi for eigar, ved at eigar nyttar areal til landbruksproduksjon.

3.2.9 Pårekneleg og røyneleg utnytting av eigedommen.

Vederlagslova syner til den påreknelege utnyttinga som det er «røyneleg» grunnlag for ved verdsettinga. Stordrange (1992:72) meiner at ein soleis kan utelate ei verdivurderingar ut i frå lause planar og idear eigar har for utnyttinga av eigedommen. Det er dermed den gjeldande reguleringsplanen som i stor grad legg føringar på kva som er pårekneleg utnytting. «Dersom erstatninga fastsettes etter bruksverdi, skal eventuell reguleringsplan for området alltid legges til grunn», jfr. Rt-1978-190 (Tessemsaka). Kva som skal vurderast som røyneleg utnytting av eigedommen vil i større grad vurderast ut i frå den subjektive eigar av eigedommen. Stordrange (1992:72) viser til at det alltid er den aktuelle bruken av eigedommen som i utgangspunktet skal leggest til grunn. «ofte vil den pågåande utnyttelsen av eiendommen være den eneste påregnelige også for fremtiden. F.eks. jordbruksareal som er regulert til LNF-R.» Det vil seie at der det i dag er regulert til jordbruk, vil det vere pårekneleg at utnyttinga av eigedommen vil vere til jordbruk, og til den jordbruksproduksjonen¹⁰ som er på staden ved oreigninga. Stordrang legg då til grunn at det er den pågåande jordbruksproduksjonen som skal verdsettast, er det korn produksjon på eigedommen, vil det då verte kornproduksjon som er grunnlaget for bruksverdien på eigedommen.

3.2.10 Bruksverdi – Objektiv verdivurdering

Oreigningslova seier ikkje noko om at den pårekneleg bruken skal vurderast objektivt. Det er gjennom rettspraksis og høgsterettsavgjersler at påreknelegsvurderinga for den aktuelle eigedommen skal vurderast objektiv. I Svenkeruddommen side 1360 står det: *«I loven § 6 er bruksverdien av en eiendom som erstatningsgjenstand definert rent objektivt: Den skal fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning «ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Det ligger i dette, mener eg, at det i utgangspunktet er eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig*

¹⁰ Gjeldande reguleringsplan for eigedommen er hovudregelen ved vurdering av kva som er pårekneleg, men det kan i enkelte tilfelle være pårekneleg med omregulering eller dispensasjon.

inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet. Det er ikke urimelig å anta at loven § 4 innfører et snevrere, rent subjektivt bestemt bruksverdibegrep, i den forstand at det som i tilfelle skal erstattes, er bruksverdien bare for den eier som på avståelsestidspunktet sitter med eiendommen. Når den det i § 4tales om den høyere bruksverdi en eiendom kan ha «for eigaren» sammenlignet med salgsverdien, antar jeg at det siktes til bruksverdien for den som sitter i eierposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særskilt interesse i den. Denne forståelsen støttes etter min mening av at loven i § 5 annet ledds første punktum, som nærmere presiserer hvorledes salgsverdien skal fastsettes, benytter den samme rent objektive formulering av utnyttelsekriteriet som § 6 gjør»

I Svenkeruddommen var det konkludert med at eiedommen skal vurderast objektivt i tilfelle der bruksverdien er gjeldande. Det vil seie at den aktuelle eigaren skal bytast ut med ein tenkt eigar. Ein skal ved oreigningstidpunktet sjå vekk i frå den aktuelle bruken av eiedommen. I staden skal ein vurdere korleis ein tenkt/objektiv eigar ville ha nytta seg av eiedommen (i fleste tilfelle for å få maksimal avkastning). I Svenkeruddommen kom det fram at enkelte av eigarane på grunn av sin høge alder, hadde eit dårlegare føresetnad for å kunne utnytte eiedommen, i motsetning til ein yngre, objektiv grunneigar ville ha gjort. Verdivurderinga av eiedommen skal dermed vurderast uavhengig av den aktuelle eigar.

Det er særleg dommane RT. 1986 s 1354 (Svenkerud) og RT. 1992 s 217 (Ulvåkjølen), som har medført ein rettspraksis som seier at eiedommen skal vurderast objektivt og ikkje etter den aktuelle utnyttinga av eiedommen. Vidare er dommane meint å famne om dei gardbrukarane som har ein dårlegare føresetnad skal vurderast på lik linje med ein optimal gardbrukar. Stordrange og Lyngholt (side 160) legg til grunn at vedkommande innrettar seg som ein alminneleg fornuftig person og såleis kanskje kan oppnå ei høgare avkastning enn den han på oreigningstidspunktet faktisk hadde.

Vil det då seie at dersom det er ein gardbrukar som har eit høgare dekningsbidrag og enn ein høgare produksjon enn den ein objektiv gardbrukar, skal ha eit lågare vederlag, fordi den objektive eigar ikkje ville ha utnytta eiedommen like produktivt? Eiedommen må i tillegg til å vurderast objektivt, også sjåast ut i frå den subjektive bruken til eigaren.

3.2.11 Tilpassingsplikt og tilpassingsmoglegheit

Eigaren pliktar å gjere tapet sitt ved ekspropriasjon, så lite som mogleg, jf RT 1991 s. 1157. I det ligg det eit krav om tilpassingsplikt for eigar. Ved utrekning av bruksverdi av landbruksareal, vert tilpassingsplikta særskilt vurdert. Da det på landbrukseigedommar ofte er mogleg for eigaren å flytte delar av produksjonen. «kan man redusere tapet ved fornuftig omlegginger, vil man ved erstatningsutmålingen legge til grunn at det skjer», jf knuden (1997:188).

Tilpassing som ein «Rimeleg og fornuftig» person ville gjort, jf RT. 1992 s. 217 (Ulvåkjøldommen)

3.2.12 Utleige av jordbruksareal:

Ved utleige av jordbruksareal er det ikkje grunneigar sjølv som nyttar arealet til produksjon Det vert dermed eit spørsmål om grunneigar har krav på å få vederlag etter bruksverdien, eller om grunneigar skal ha vederlag etter salsprisen. Frå rettspraksis har dette temaet vore oppe til vurdering fleire ganger, blant anna i RT. 1982 s. 1800 (Randaberg).

3.2.13 Utrekning av dekningsbidraget for jordbruksareal:

Vederlag for bruksverdien av dyrka mark vert rekna ut i frå den kapitaliserte verdien av den årlege grunnrenta. I Ot.prp.nr.50¹¹ er bruksverdien definert som følgande: «Bruksverdien er en beregnet verdi basert på at eiendommen ville ha gitt ekspropriaten en økonomisk avkastning om ekspropriasjonen ikke hadde kommet. Verdien framkommer ved å kapitalisere en årlig eller periodisk nettoinnbetaling (avkastning) til den eiendom som avstås ved ekspropriasjon.»

For å kunne rekne ut bruksverdien er det tre faktorar ein må kjenne til.

1. Den årlege nettoinnbetalinga
2. Kapitaliseringsrenta
3. Varigheita på nettoinnbetalinga.

¹¹ Ot.prp.nr.50 (1982–1983) Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eigedom

Oppsett for utrekning av bruksverdien vert då som følgande:

Salsinntekter pr. dda
+ Offentlege tilskot pr. dda
<hr/>
= Sum inntekter
- Variable kostnader
<hr/>
= Dekningsbidrag (1)
- Faste Kostnader
<hr/>
= Dekningsbidrag (2)
- Tilpassingskostnader
<hr/>
= Dekningsbidrag pr. dda (3)
<hr/> <hr/>

Kapitalisert dekningsbidrag (3) utgjer vederlaget for avstått areal i dekar. Ved å dele det kapitaliserte vederlaget på 1000, kjem ein fram til eit vederlag per kvar kvadratmeter.

Kapitaliseringsrenta er ikkje fastsett ved lov, det er opp til retten å fastsette kapitaliseringsrenta for kvar enkelt sak. Ved høg kapitaliseringsrente vil vederlaget verte mindre, og motsett ved ei lav rente. Oreignar vil i retten argumentere for ei høg kapitaliseringsrente, medan grunneigar vil argumenter for ei lav rente, da dette vil gje eit høgare vederlag. Gjennom rettspraksis har det lenge vore fastsett ei kapitaliseringsrente på 5 % for vederlag ved erverv av dyrka mark. I slutten av 2014 var det gjennom ei erstatningssak som omhandla personskade, fastsett ei rente på 4%, jf. RT 2014–1203. Denne endringa vart retningsgivande for erverv av dyrka mark etter bruksverdien.

Del II – casestudie og analyse

Kapitel 4 – Studie av tre vegprosjekt i Vestfold.

4.1.1 Innleiing

I følgjande kapitel ser eg nærare på tre vegprosjekt i Vestfold. Desse tre er

- E.18 – Gulli–Langåker
- E.18 – Langåker–Bommerstad
- RV.306 – Re grense–Kirkebakken

Desse tre er velt ut med bakgrunn i at dei alle omhandlar erverv av dyrka mark, samt at alle tre sakene vart anka frå underskjønn til overskjønn og deretter forsøkt anka til Høgsterett, men avvist.

Før eg byrjar med på sjølve studien, ynskjer eg å seie noko om statistisk utvikling innan landbruk i Norge og Vestfold, samt tidlegare rettspraksis i veg–skjønn i Vestfold frå 1984 og fram til 2010. I studien av vegprosjekta går eg kort igjennom sjølve vegprosjektet og grunnervervet, deretter går eg igjennom saksgangen til kvar sak i rettsapparatet. Oppgåva har fokus på vederlag av dyrka mark.

Studien er gjennomført ved intervju av ansvarlig grunnervervar for prosjekta i Statens vegvesen, tilgjengelig informasjon om prosjektet i Statens vegvesen sine datasystem, gjennomgang av rettsdokumenter dei ulike sakene, samt vegdirektoratet sine ankeerklæringar til Høgsterett.

For kvart vegprosjekt har eg velt å bygge opp framstillinga ved å starte ei generell innleiing om sjølve prosjektet, deretter ein gjennomgang av grunnervervsprosessen, deretter følger saksgangen i rettsapparatet, først ved gjennomgang av underskjønnet, deretter overskjønn og til slutt gjennomgang av ankeskrivet til Høgsterett.

I framstillinga av kvart prosjekt ynskjer eg å få med hovudmomenta, slik at den som les oppgåva får eit godt bilde av kva som har skjedd i dei tre veg–prosjekta eg har studert nærmare.

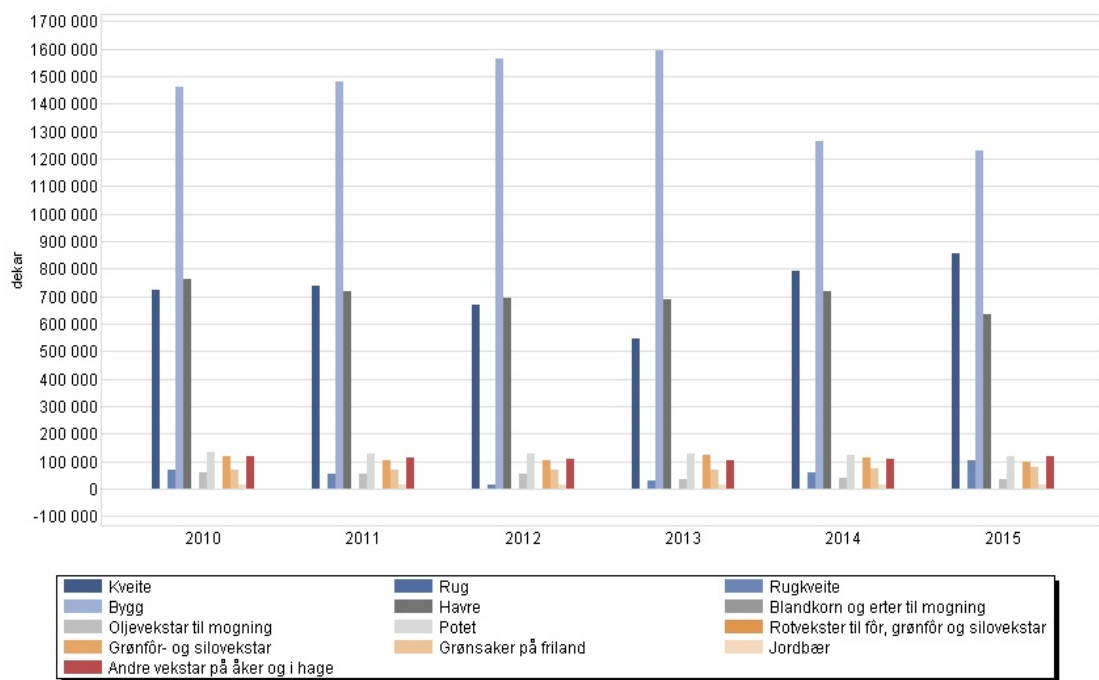
4.1.2 Utvikling i landbruket.

Landbruket i Norge har i løpet av dei siste 100 åra gått igjennom store endringar. I frå landbruk basert på sjølvberging i starten av 1900-tallet, til industriell produksjon i landbruket på slutten av 2000-talet. Ved dei store endringane i landbruket, har det også vore ei stor endring i sjølve drifta. Figuren under syner Statistisk sentralbyrå sin statistikk over utvikling i landbruket for heile Norge.

Talet på gardsbruk i drift har sidan 80-talet gått dramatisk nedover. Tal frå SSB syner at det sidan 2005 og fram til 2015, syner 21% reduksjon av gardsbruk i drift. Samtidig er det i same periode ein nedgang av dyrka mark på 6,7%. Nedgangen kjem blant anna av utbygging av jordbruksareal.

Strukturen i jordbruket			
	2015	Prosent endring fra	
		2014 - 2015	2005 - 2015
Jordbruksbedrifter i alt	*41 846	*-2,7	*-21,0
Enkeltpersonføretak	*39 629	*-2,7	*-21,5
Andre selskapsformer	*2 217	*-3,3	*-12,3
Jordbruksareal i drift, dekar	*9 837 005	*-0,3	*-5,0
Fulldyrka jord, dekar	*8 084 498	*-0,3	*-6,7
Jordbruksareal per jordbruksbedrift, dekar	*235,1	*2,5	*20,3
Jordbruksbedrifter med ymse husdyrslag			
Ku	*12 946	*-2,7	*-35,1
Sau over 1 år	*14 391	*0,2	*-17,3
Svin i alt	*2 203	*-5,9	*-36,6
Høner	*2 061	*2,0	*-18,5
Jordbruksbedrifter som dyrkar ymse vekstar			
Korn og oljevekstar til mogning	*11 246	*-2,3	*-32,9
Potet	*1 947	*-5,8	*-60,5
Eng til slått og beite	*32 938	*-1,2	*-19,1

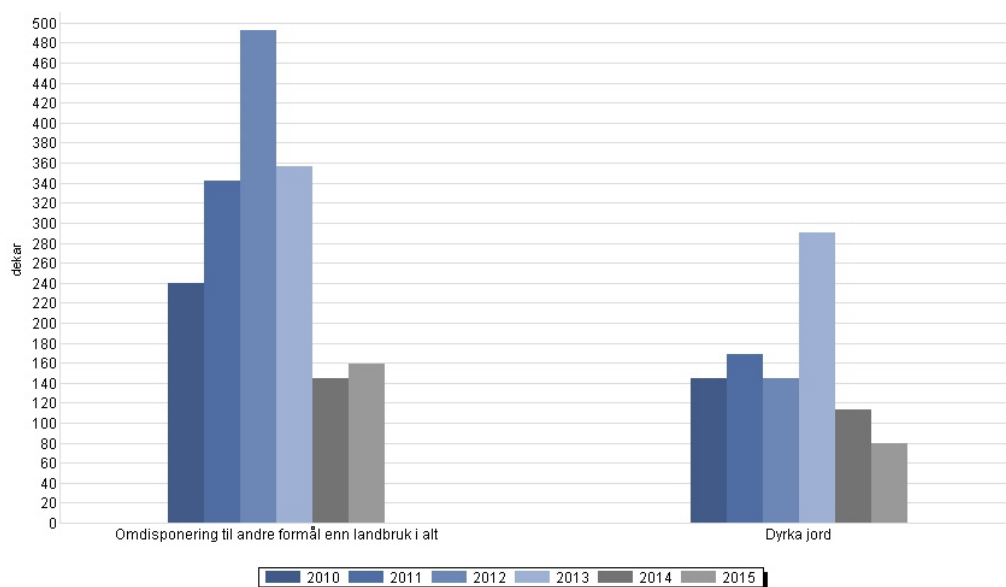
Figur 4: Struktur i jordbruket, Statistisk sentralbyrå 2016



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 2: Jordbruksareal (dekar) etter vekst og tid i Norge. Statistisk sentralbyrå 2016

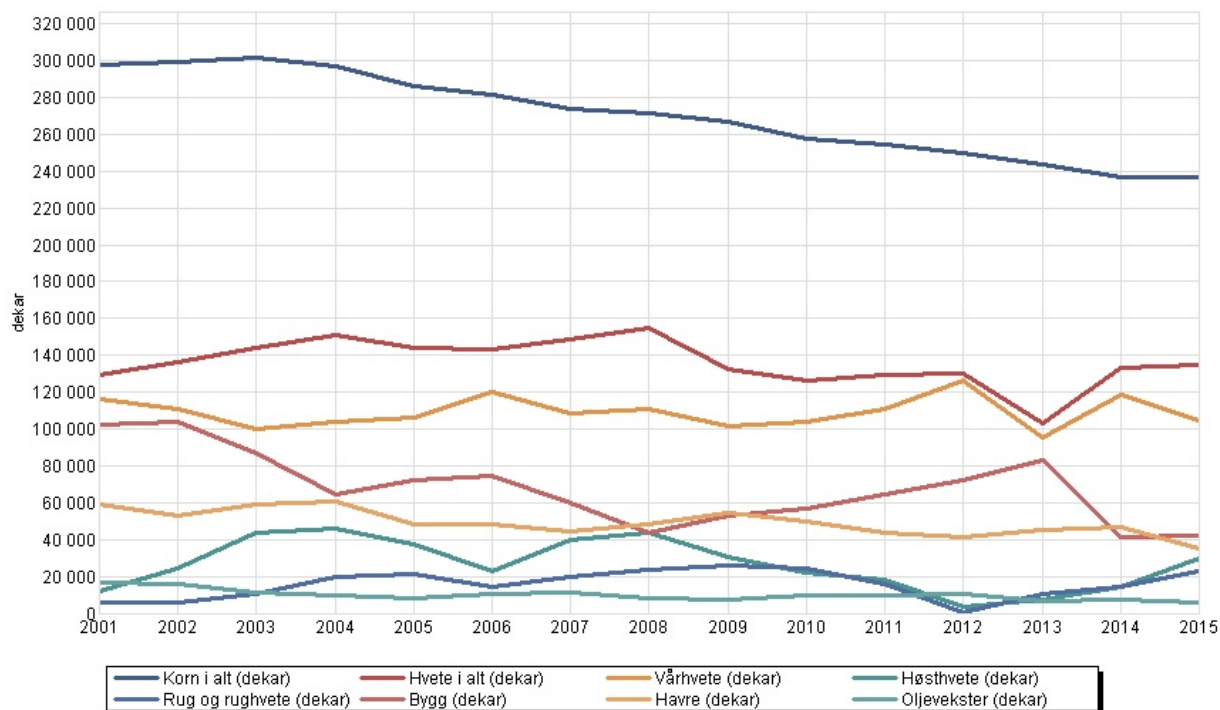
Figur 3 viser dekar med produksjon av ulike vekstar over heile Norge i perioden 2010–2015. Grafen viser ikkje produksjon av gras, men korn, potet, grønsaker, jordbør og andre vekstar. I perioden er det stor produksjon av ulike korn, og volumet av korntype varierer frå år til år. Grønsaksproduksjon ser ut til å ha ein jamn produksjon gjennom heile perioden.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 3: Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til andre formål enn landbruk, i perioden 2010–2015 i Vestfold. Statistisk sentralbyrå 2016.

Casestudiet i oppgåva, tek for seg tre vegprosjekt i Vestfold. Utvikling har for jordbruksareal har vore tilsvarande for Vestfold, som for resten av landet, der det kvart år vert stadig mindre dyrka mark. Figuren over syner omdisponering av dyrka og dyrkbar mark til andre formål enn landbruk i Vestfold i tidsperioden 2010 til 2015. Grafen syner at det vert omdisponert i om lag 150 dekar med dyrka mark kvart år.



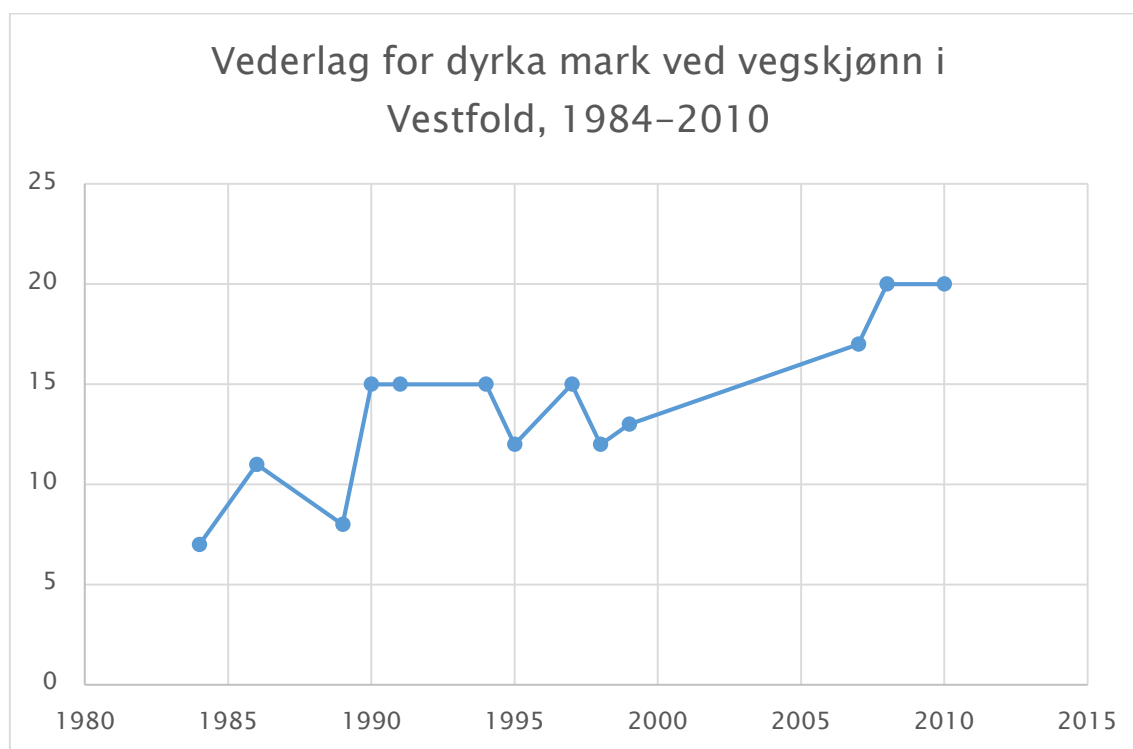
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 5: Areal av korn- og oljevekster etter statistiskvariabel og tid. Vestfold. Statistisk sentralbyrå

Figuren over syner Statistisk sentralbyrå sin framstilling av utviklinga av korn- og oljevekster i Vestfold mellom 2001 og 2015. Den øvste grafen i figur 4 syner den totale produksjonen av alle typa av vekster i Vestfold. Som det kjem fram av grafen er det stadig mindre jordbruksproduksjon i Vestfold. Dette heng truleg saman med figur tre, som syner omdisponering av landbruksareal i Vestfold.

4.1.3 Rettspraksis i Vestfold, Vegskjønn 1984 – 2010

Ved å gå igjennom tidlegare vegskjønn i Vestfold frå perioden 1984 og fram til 2010, der eg har plukka ut dei rettsavgjerslene der dyrka mark er tema, dannar det grunnlaget for vederlaget som er gjeve i tidlegare vegskjønn i distriktet.



Figur 6: Graf: Vederlag for dyrka mark i vegskjønn i Vestfold, perioden 1984-2010. Statistisk sentralbyrå.

Grafen syner vederlag for dyrka mark i 13 vegskjønn i Vestfold fylke, mellom år 1984 til 2010 . Grafen syner ei prissetting for jordbruksareal som går i frå kroner 7 i 1984 og opp til kroner 20,- i 2008 og 2010 . I løpet av perioden mellom 1984 og 2010 har det vore ein auke i vederlaget for dyrka mark. Likt for alle dei 13 tidlegare skjønna, er vederlag bassert på den pågåande produksjonen, som for alle eigedommane, har ein pågåande produksjon bassert på korn og gras. I eit lagmannsskjønn frå 1994 (Buskerud grense – Gutu), er det sett 19 kroner i vederlag for dyrka mark, men dette er vurdert som spesialproduksjon, for resten av skjønnnet vart vederlag for dyrka mark sett til 15 kr.

4.2.1 E18 Langåker – Bommestad

Vegprosjektet Langåker – Bommestad var ein del av E18 utbygginga, og var i informasjonsskriv til prosjektet definert som «en etterlengtet vei». Prosjektet omfattar bygging av 8 km veg som går innom to kommunar, Sandefjord og Larvik.

Prosjektet omfattar bygging av ein heilt ny veg. På grunn av tett bebyggelse langs den eksisterande traseen, vart ny veg-trasse lagt vest for tidlegare E18. Sjølve planarbeidet starta opp så tidleg som i 1986 og etter ein omfattande prosess vart reguleringsplanane til prosjektet først vedteken i 2002. Oppstart på prosjektet var i 2007 og vegstrekninga sto ferdig i løpet av 2009, totalt enda prosjektet på 1,3 milliardar kroner.



Figur 7: Flyfoto frå Statens vegvesen henta frå Statens vegvesen sitt arkiv. Bildet syner vegutbygginga av prosjektet E18 Langåker–Bommerstad..

Figur 7 syner eitt flyfoto av utbygginga av E18 Langåker–Bommerstad. Bildet gir eit innsyn i utfordringar ved utbygging av nye vegar. Her deler den nye vegen landbrukseigedommen i to. Mellombels anleggsområde er gjerda inn med eit raudt gjerde. Som ein ser på bildet, er går dette anleggsområdet langt utanfor det som er sjølve vegbana. Eigedomsinngrep ved utbygging av veg, er ofte langt meir omfattande enn sjølve avståinga av grunn til vegbana. I dette prosjektet vart jordskifte og makebyte ei løysing på delte eigedommar.

4.2.2 Grunnforhandlingar i prosjektet:

Sjølv om strekning i prosjektet var i underkant av ei mil, var det eit omfattande grunnerv. I samband med vegbygginga var det naudsynt å løyse inn 13 hus og 3 gardstun. Det vart innløynt om lag 350 dekar med dyrka mark og om lag 250 dekar med skog. Sidan den nye E18- trassen medførte at fleire eigedommar vart delte på kvar si side av vegen, vart det helde eit samferdselsjordskifte på delar av strekninga. Formålet med samferdselsjordskifte var å redusere ulempe for landbrukseigedommane som vart delte i to, som følgje av vegutbygginga. Ved at ein velte å inkludere jordskifte i delar av prosjektet, medførte det at jordskifte tok hand om erstatninga til eigedommane som var del av jordskiftet, medan eigedommane på resterande del av strekninga vart gjennomført ved ordinær avtaleforhandling av Statens vegvesen. I prosjektet vart det avhalde to ulike skjønn for jordskifteretten. Eit skjønn på strekninga mellom Langåker- Ringdal og eit skjønn på strekninga Rødbøl-Bommerstad. Det er sistnemnde skjønn eg ser nærmar i oppgåva.

4.2.3 Jordskifteretten

Rettsbok sak 0700-2005-0022 Rødbøl - Bommerstad

I jordskifteretten var det i starten 14 partar, men Statens vegvesen vart eining om avtale med fire av partane innan skjønnet tok til. I skjønnet var det kun jordbrukseigedommar. Tema for jordskifteretten var: jordbrukserstatningar, erstatning av sjølve matjorda, bruk av private vegar i anleggstida, erstatning for skogsmark og skog, erstatning for viltkorridor og erstatning for utbyggingsmoglegheiter. I skjønnet vart det ikkje nytta sakkyndige til å uttale seg om jordbruksproduksjon.

Statens vegvesen syner til eit tidlegare skjønn (Tveiten-Gulli), avheimla i Vestfold jordskifterette, der vederlag for dyrka mark vart sett til kroner 18 per m². Oreignar syner til at samtlege partar i skjønnet, skal ha tilsvarande vederlag som det nemnte tidlegare skjønnet. Oreignar syner til at det må føreligge spesielle investeringar og føresetnader til, for at eigdommen skal vurderast til å kunne ha ein spesialproduksjon. For eigarar som leiger ut den dyrka marka, burde vederlaget settast etter tapte leige inntekter.

Eigar prosederer følgande: Det er sjølve jorda, og det jorda har moglegheit til å produsere, samt den potensielle produksjonen som gav høgst avkastninga, som skulle danne grunnlag for vederlaget. Eigar viste til at i dei tilfelle der jorda har grunnlag for speisalproduksjon, så skal desse leggast til grunn. Vidare vart det synt

til saker i Vestfold, der det er gjeve vederlag for spesialproduksjon på kroner 35. På eigedommen der det er utleige, er det ikkje pårekneleg med langvarig utleige. Det vert hevda at det har vore ein intensiv produksjon på eigedommen, både av leigetakar og eigars tidlegare drift av eigedommen. Eigar hevdar at dette gav grunnlag for ein høgare bruksverdi, enn kun produksjon av korn.

Jordskifteretten såg vekk i frå at utleige er pårekneleg bruk for dei eigedommane, der den dyrka marka var utleigd. Retten la dermed til grunn den objektive bruksverdien ut i frå den avkastninga som var pårekneleg for eigedommen. Retten syner til at jorda i området har gode kvalitetar, og at det er mogleg med produksjon av til dømes poteter, grønsaker og bær. Det er derimot kornproduksjon som er den pågåande produksjonen for eigedommane, samt at kornproduksjon var vanlegast i området. Retten tok dermed utgangspunkt i produksjonen av korn som grunnlag for vederlag ved fastsettinga av objektiv bruksverdi. Retten såg det ikkje som pårekneleg at det for partane, er pårekneleg med noko spesialproduksjon på eigedommane.. Retten konkluderer med kornproduksjon som vurderingsgrunnlag for den objektive bruksverdien. I vurderingsgrunnlaget, vert det sett eit noko høgare vederlag for kvar part, da eigedommane har vatningsmoglegheit. Retten set eit likt vederlagsutgangspunkt for alle partane.

4.2.4 Lagmannsretten (LA-2009-56940)

Seks partar i jordskifte skjønnet vel å anke vidare til lagmannsrette, med bakgrunn i jordskiftelova § 61. For fire av dei seks partane, vert det anka på vederlaget av jordbruksareal. I ankesaka var det fire sakkyndige som uttalte seg, to av desse uttalte seg i samband med vurdering av jordbruksareal.

I retten synte grunneigar til at matjorda i område har høg kvalitet, og at den dermed har ein høgare verdi enn det jordskifte kom fram til på kroner 20.

Oreignar synte til sakkyndig, som gav eit lågare vederlag bassert på den pågåande produksjonen, enn det som kom fram i jordskifteretten.

Retten vurder dyrka mark som følgande:

«De dyrkede arealer som skal verdsettes er av svært god kvalitet, er lettdrevne og har en sentral beliggenhet i Vestfold. De kan nyttes til både grønnsaker, bær og korn. Selv om de arealer som saken nå direkte dreier seg om for det meste har vært brukt til korndyrking den senere tid, legger lagmannsretten ved verdsettelsen til

grunn at de i tillegg er godt egnet til dyrking av grønnsaker og bær, og at dette forekommer i ikke ubetydelig grad i denne delen av Vestfold, også i nærområdet til de eiendommer som her er berørt. Dette, kombinert med nærheten til et betydelig marked, gjør at lagmannsretten setter verdien til 30 kroner kvadratmeteren for dyrket mark.» Nærmere grunngjeving for verdisettinga av jordbruksarealet, vart det synt til jordskifteretten si grunngjeving.

Jordbruksarealet var vurdert likt for dei fire partane i ankesaka. Det vart ikkje gjort noko vurdering på tilpassingsplikt, det var kun den objektive bruksverdien som vart vurdert av lagmannsretten.

4.2.5 Anke til Høgsterett (HR-2010-1701-U):

Staten ankar dommen vidare til Høgsterett for fire av seks partar. Anken vart avvist av Høgsterett med følgjande grunngjeving:

«Høyesteretts ankeutvalg finner enstemmig at verken avgjørelsens betydning utenfor den foreliggende sak eller andre forhold tilsier at saken blir fremmet for Høyesterett, jf. [tvisteloven § 30-4](#). Anken tillates derfor ikke fremmet.» HR-2010-1701-U

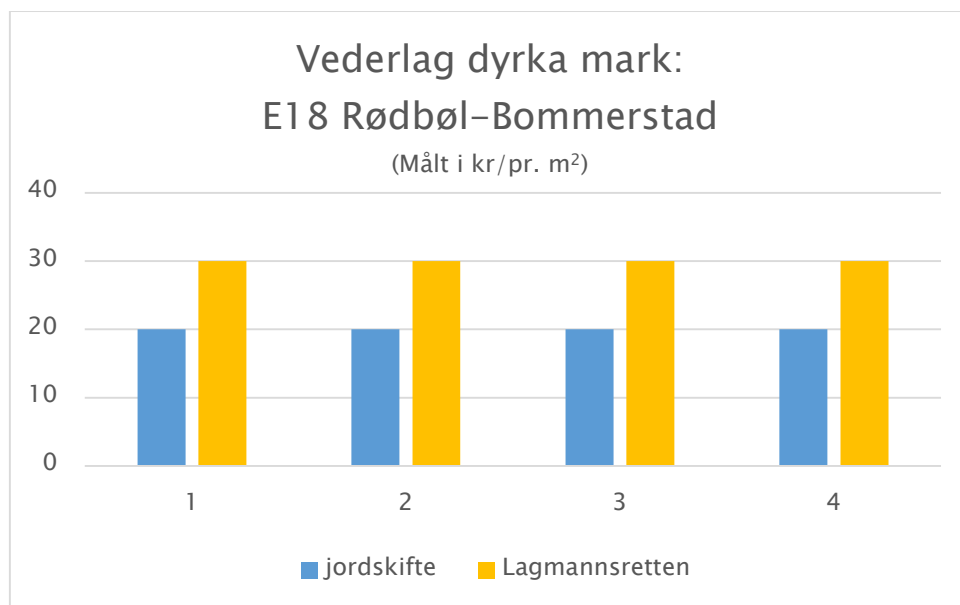
I ankeerklæringa til Høgsterett syner staten til fire feil i overskjønnet, prosessuell feil ved jordskifte og ankegangen, feil rettsbruk ved fastsetting av dyrka mark, overskjønnet si sakshandsaming og manglande grunngjeving, og overskjønnet si fastsetting av vederlag for utbyggingsareal.

Staten synte til at det er gjort ein prosessuell feil i anke frå jordskifte til lagmannsretten, og hevdar at saka bør gå tilbake til lagmannsretten for ei ny vurdering. For dyrka mark vart det synt til at lagmannsretten har lagt til grunn grønsaksproduksjon, medan jordskifteretten har lagt til grunn den pågåande produksjonen som er korn. Staten syner til at det ikkje var den ytre ramma for kva som kunne produserast på ein eigedom, men det er utgangspunktet i den pågåande produksjonen som skal danne grunnlag for vederlaget. Vidare hevdar staten at lagmannsretten ikkje har teke høgde for ei sannsynsvurdering ved omlegging frå korn til grønsaksproduksjon, ei sannsynleggjing av omlegginga burde vore grunngjeve av retten. Vidare var det av lagmannsretten ikkje teke omsyn til eventuelle tilpassings moglegheiter den enkelte eigar hadde. Det var også manglande grunngjeving for sjølv fastsetting av vederlaget, samt at vederlaget var

fastsett på eit anna grunnlag enn det sakkyndige la fram i retten, utan at det er grunngeve i dommen.

Ankeerklæringa avsluttar med ei grunngeving for kvifor Høgsterett burde fremje anka. Det vart grunngeve med ein auke i kostnad ved framtidig grunnverv. Ein ville få ei verdsetting ut i produksjonsevna til eigedommen, i staden for å verdsette den pågåande produksjonen. Oreignar hevdar at dette ville medført ein endring av framtidig vurdering av § 6 i vederlagslova.

4.2.6 Vederlagsutmåling i jordskifte og lagmannsretten: Rødbøl – Bommerstad



Figur 8: Søylediagram: E18 Rødbøl-Bommerstad. Vederlag pr. kvm for dyrka mark i Under- og Overskjønnet.

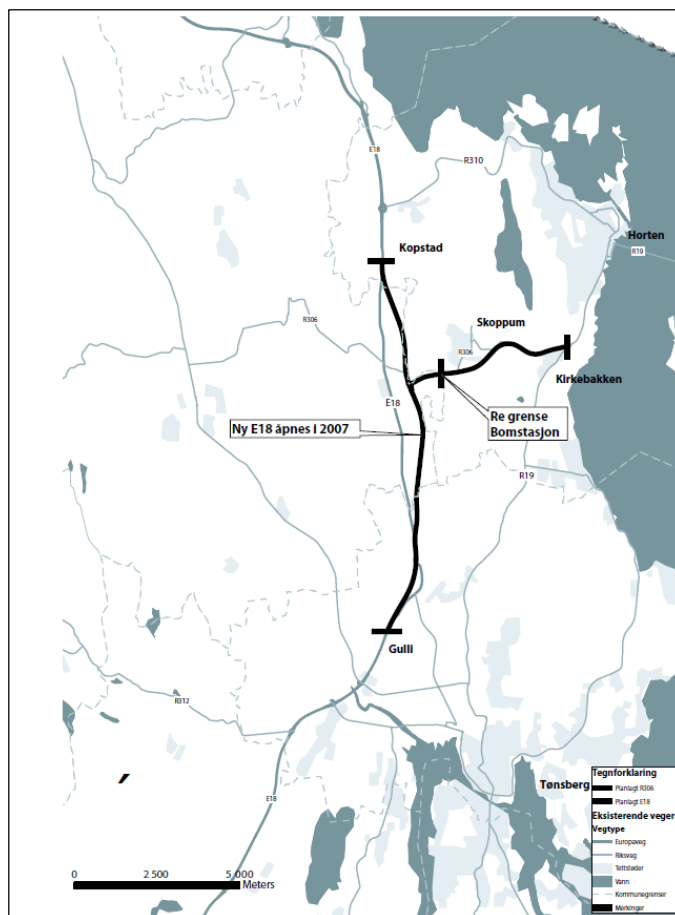
I retten vert det av oreignar synt til tidlegare skjønn, der vederlaget er på 18 kroner, det tidelager skjønnet var avheimla i 2007, og sidan saka langåker-Bommerstad var oppe for jordskifteretten i 2008, er det naturleg at oreignar samanliknar vederlaget opp mot skjønn nærliggande skjønn i område.

Retten vurderer vederlaget opp mot tidlegare skjønn i området, og legg i tillegg ekstra på grunnvederlaget sidan eigedommane har vatningsanlegg. Sjølv grunnverdien vert då vurdert høgare, da det er etablert investeringar på eigedommen. Investeringa det her er snakk om er både ei økonomisk kostand i seg sjølv, men er også med på å muliggjere ein høgare produksjon på eigedommen, anten det er vatning av korn i tørkeperiodar, eller dyrking av vekster som krev høgare grad av vatning.

4.3.1 Rv. 306 Kirkebakken – Re grense.

Vegprosjektet Rv. 306 Kirkebakken – Re grense er eit sideprosjekt til E18 utvidinga mellom Kopstad og Gulli. Formålet med prosjektet var å betre trafikkflyten og trafikksikringa mellom strekninga E18 ved Re Grense og Horten. Prosjektet omfattar bygging av ny veg, samt utviding av eksisterande vegtrasse. Totalt har på prosjektet ei vegstrekninga 4,4 kilometer. Traseen er bygd som to felts-veg, med ei vegbredde på 10 meter. Tidlegare gjekk eksisterande vegtrase igjennom tettstaden Skoppum, i staden for å legge traseen rett gjennom tettstaden, vart det etablert ein ny vegtrase utanfor Skoppum. Vidare på strekninga går ny vegtrase på gammal veggrunn. Vegen var ferdig utbygd i slutten av 2009.

Kartet syner E18 strekninga mellom Kopstad og Gull, samt strekninga mellom Re grense og Kirkebakken.



Figur 9: Kart over vegtraseen Rv. 306 Kirkebakken–Re grense



Figur 10: Rv. 306 Kirkebakken – Re grense – Foto: Statens vegvesen.

Figur 6 syner Rv. 306 like etter vegåpninga. Som ein ser ut i frå bildet er sidearealet ikkje tilbakeført til dyrka mark. Dette vart gjort i etterkant.

4.3.2 Grunnerverv Kirkebakken – Re grense

Grunnervervet i vegprosjektet Rv. 306 Kirkebakken – Re grense tok til i 2007. Prosjektet omfatta erverv frå 36 eigedommar, der sju av desse var landbrukseigedommar. Sidan det i retten i vegprosjekt Langåker–Bommerstad hadde vore gjeve eit høgare vederlag for dyrka mark. Gav grunneigarane sin advokat tilbakmelding til Statens vegvesen, at vederlaget for dyrka mark skulle fastesettast ved skjønn. Det vart inngått ei arbeidsavtale med alle partane, men sjølve fastsetting av vederlag for dyrka mark vart fastsett ved skjønn.

4.3.3 Skjønnsretten

I forkant av skjønnet har Statens vegvesen inngått arbeidsavtale med samtlige av grunneigarane. Skjønnsretten skal dermed ta stilling til fastsetting av vederlag for det erverva arealet, samt diverse ulempe på attverande eigendom. I alt er det 7 partar i skjønnet.

Oreignar prosederte på følgande: Det skal gjevast full erstatning etter §105, samt etter vederlagslova § 6. Det er den pågande produksjonen som retten skal ta utgangspunkt i, vidare skal det erstattast etter produksjonsverdien ved dyrking av påreknelege vekster, ut i frå forholda på staden. Vidare viser oreignar til tilpassingsplikta, der ei omlegging av eksisterande drift kan redusere tapet for eigar, og at eigar må ta ei slik omlegging. Ved spesialproduksjon krev det ein del føresetnader, som at eigar må ha eit vist driftsapparat, marknad etc. Oreignar prosederer på at det ikkje er grunnlag for tomteverdi på dei jordbruksareal der det vert krevd vederlag etter tomteverdi. Oreignar grunnjev dette ved at det ikkje er regulert til utbygging, samt at der det tidlegare var regulert til utbygging, vart det på 80-talet omregulert til landbruksareal. Oreignar meinte det dermed ikkje var pårekneleg med utbygging på desse areala, og dei skulle erstattast som jordbruksareal. Oreignar viste også til at sakkyndige si vurdering er til rettleiing til skjønnsretten, og at retten lyt ta ei sjølvstending vurdering av det dei sakkyndige legg fram i retten.

Eigar prosederte på følgande: Retten skal ta utgangspunkt i utrekningane til sakkyndig, men hevdar samtidig at sjølv utrekningane til sakkyndig på grunneigarsida, låg for lågt. Det er den objektive bruksverdien som skal erstattast, og jordsmonnet i dette området er eigna til å dyrke fleire ulike vekstar enn det

sakkyndig har med i sine utrekningar. Areal som tidlegare har vore tomteareal, er pårekneleg utbygging, og skal dermed erstattast som tomteareal.

Skjønnsretten vurder følgande: Dekningsbidraget for kornjord i området ligg på 21 kroner. Vidare kjem retten fram til at jordbruksarealet ikkje kan verdsette kun basert på bakgrunn av produksjon av korn, då både jordsmon og klimatiske tilhøve ligg til rette for at det kan dyrkast fleire vekster her. Retten finn det pårekneleg med eit skifte av vekster, ikkje kun korn. Retten kjem fram til at det ikkje er grunnlag for å variere erstatninga etter det driftsopplegget den enkelte eigar i skjønnen har, men retten vektla tilgang til vatningsanlegg for den enkelte av eigarane. I spørsmålet om vederlag etter tomteverdi, kjem retten fram til at det ikkje var grunnlag for vederlag etter tomteverdi, bortsett frå tre eigedommar i skjønnen. Desse eigedommane låg inntil eksisterande utbyggingsareal. Det er ikkje pårekneleg at areal som tidlegare har vore regulert til utbygging, som no er regulert til LNF, skulle kunne byggast ut, vederlag vert dermed vurdert ut i frå verdien som LNF-areal.

4.3.4 Lagmannsretten (LA-2009-142582)

Statens vegvesen sette fram krav om overprøving av tingretten sitt skjønn for alle postar på kvart takstnummer der det var gjeve vederlag. Det var gjort gjeldande at vederlagsbeløpa i skjønnsretten er sett for høgt, både vederlag for dyrka mark og vederlag for ulempe på resteigedommane.

Dette med utgangspunkt i at det er den pågåande bruken av jordbruksareala som skal vere utgangspunktet for vederlaget, og det er den pågåande produksjonen som er den påreknelege utnyttinga av areala. Dersom det skulle leggst til grunn ein spesialproduksjon, må den produksjonen vurderast spesifikt for den enkelte eigdommen. Ved ei endra bruk av landbrukseigdommen, hevdar oreignar at alle faktorar ved ei omlegging til ein spesialproduksjon må takst med i påreknelegeheitsvurderinga. Oreignar vise vidare til tilpassingsplikta, der grunneigar tilpassar seg slik at tapet vert minst mogleg. Vidare må tilpassingsplikta vurderast for kvar enkelt eigedom. Der det er pårekneleg med utleige i framtida, skal ein ved vederlag for arealet ta utgangspunkt i leigeprisen, og kapitalisere den.

Grunneigar på si side prosederte på at vederlag for dyrka mark i tingretten er sett for lågt. Det er pårekneleg med ein meir vekselbasert produksjon, ikkje berre korn, men også grønsaker og bær. Vidare vert det lagt vekt på at det er den dyrka marka som skal verdsettast, uavhengig av eigenskapen til noværande eigar. Det visast til at enkelte areal skal verdsettast til tomtepris, og ikkje som landbruksareal.

Retten syner til at det er jordkvaliteten i området som legg den ytre ramma for vederlaget. Det at eigedommane har tilgang til vatningsanlegg la retten vekt på ved påreknelegheitsvurderinga til det enkelte takstnummer. Retten la vidare vekt på utsegn frå sakkyndige, der det vart synt til at areala er godt egna til dyrking av ulike vekster, også grønsaker og bær. Vidare ligg eigedommane nær både kjøpemarknad og industriellmarknad. Lagmannsretten synte til at sjølv om det på enkelte eigedommar i dag ikkje er vert produsert grønsaker og andre vekster, så har det tidlegare vore dyrka ulike vekster i området. Vidare har dei aktuelle eigedommane i skjønnet, tidlegare har hatt produksjon av ulike vekster. Retten synte til at tidlegare produksjon syner at ein variert produksjon er pårekneleg utnytting av eigedommane. Retten antok at ein alminneleg eigar vil tilpasse drifta si til det som gir mest avkastning. Investeringar som eventuelt må til på den enkelte eigedom for å tilpasse produksjonen, vert vurdert av retten til å ikkje ha innverknad på sjølve vederlaget for avståing av areal. Den aktuelle eigars kompetanse ved ei eventuell omlegging av drifta vert heller ikkje lagt vekt på. I spørsmålet om utleige, vurderte retten til at dei aktuelle eigedommane som i dag har utleige, var leigeperioden såpass kort, at det ikkje gav noko utslag på vurderinga. Eigedomane der dyrka mark var utleigd, vart vurdert ut i frå ein objektiv eigar som driv sjølv. I spørsmålet om tomtegrunn, kjem retten fram til at det kunn er ein eigedom som skal verdsettast som tomtegrunn. Når det kom til sjølve vurderinga av den objektive verdien av landbruksareala, er det kunn tilgangen på vatningsanlegg til den enkelte eigedom, som får innverknad på vederlaget. Retten vurderer til slutt føresetnadane for kvart enkelt takstnummer og kjem til eit vederlag for kvar eigedom. Retten kjem til eit høgare vederlag i lagmannsretten, enn det tingretten har komme fram til.

4.3.5 Anke til Høgsterett (HR-2010-2028-U)

Staten ved Vegdirektoratet ankar dommen for alle sju partane i overskjønnet vidare til Høgsterett. Saka vert ikkje fremma for Høgsterett, med følgjande konklusjon for avslaget:

«Høyesteretts ankeutvalg finner enstemmig at verken avgjørelsens betydning utenfor den foreliggende sak eller andre forhold tilsier at saken blir fremmet for Høyesterett, jf. tvisteloven § 30-4. Anken tillates derfor ikke fremmet» (HR-2010-2028-U)

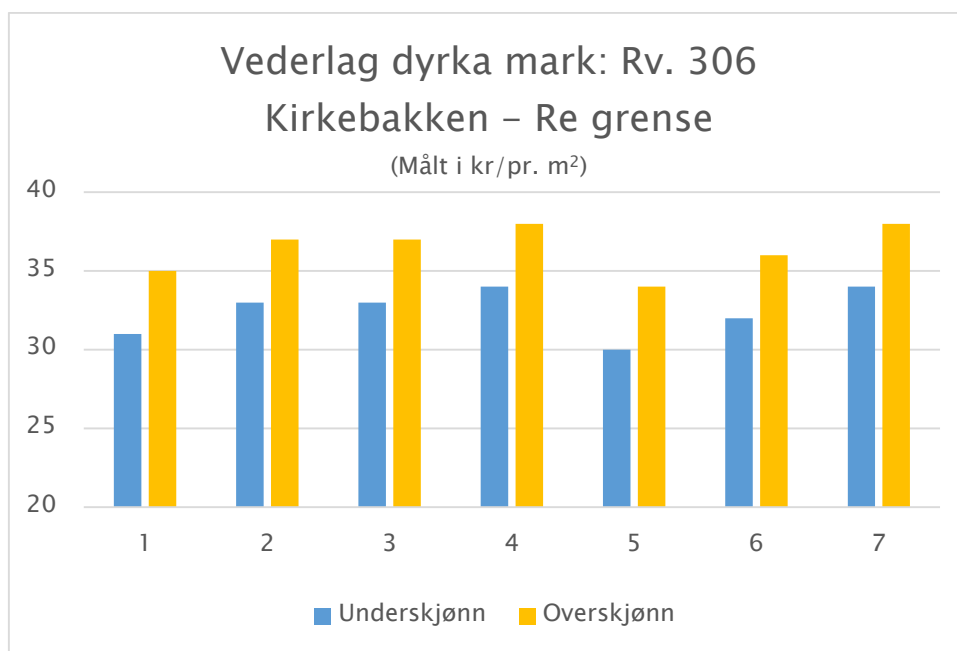
I Staten si ankeerklæring er det vist til tre årsaker til at Staten vel å anke overskjønnet. Først vert det anka på grunn av feil rettsbruk, både ved den rettsbruken i vurdering av påreknelege utnyttinga og sjølvve vederlagsutmålinga.

Staten syner til at lagmannsretten har lagt til grunn ei vurdering av pårekenlegheita ut i frå vurderinga av at «en alminnelig forstandig gardbruker» ville ha utnytta jorda maksimalt ut i frå avkastningspotensialet. Retten har dermed ikkje teke omsyn til den pågåande produksjonen, som i dette tilfelle var kornproduksjon. Staten hevdar at dette er feil rettsgrunnlag, og at det ut i frå orvl § 6, er den pågåande produksjonen som er rett utgangspunkt for fastsettinga av vederlaget. Vidare har ikkje retten teke høgde for høgare driftskostnader og investering ved ei utrekninga av vederlaget.

Staten syner til manglande grunngeving i domsgrunnlaget. Premissane lagt fram i retten samsvar ikkje med sjølvve domsresultatet. Det er ikkje komme klart fram av dommen kva skjønnsretten har vurdert ved pårekenlegheit og samt at erstatningsutmålinga ikkje er vurdert konkret og individuelt for kvar enkelt part.

Avslutningsvis vert det vist til at saka er prinsipielt viktig å føre for Høgsterett, da det er naudsynt å få avgjort kva ein skal legge til grunn ved vurdering av dyrka mark.

4.3.6 Vederlagsutmålinga i over- og underskjønnet: – Kirkebakken – Re Grense



Figur 11: Søylediagram: Kirkebakken – Re grense. Vederlag pr. kvm for dyrka mark i Under- og Overskjønnet.

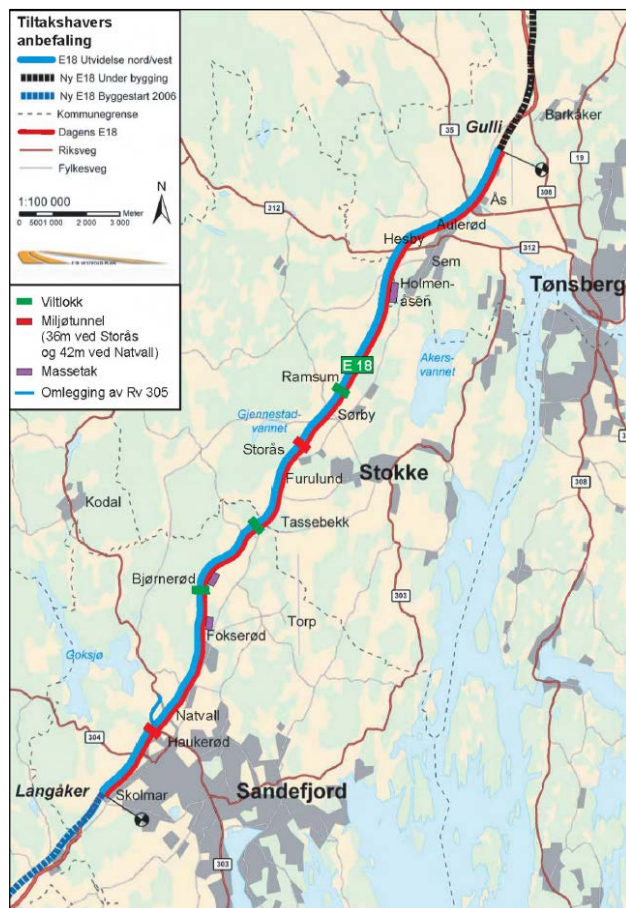
Det vert gjort differensiering på partane. Det som gir utslag på eit eventuelt høgare vederlag i både underskjønnet og overskjønnet, er tilgangen på vatningsanlegg. Tilgangen vert vurdert som ein positiv tilpasningsmoglegheit for grunneigaren. Det kan sjå ut til at det vert sett ein tilnærma likt grunnvederlag for sjølve korndyrkinga, for dei som eventuelt har tilpassa seg ei drift med tilgang på vatningsanlegg, vert det gjeve eit noko høgare vederlag.

4.4.1 E18 Gulli – Langåker

Vegprosjektet E18 Gulli –Langåker er ein del av den store vegutbygginga E18 mellom Vestfold og Oslo, der føremålet var oppgradering av vegstandarden til motorvegstandard. Prosjektet er stort (samanlikna med tilsvarande vegutvidingsprosjekt) og har ei veglinja på 24 kilometer som går innom tre kommunar, Tønsberg, Stokke og Sandefjord. Ein konsekvens ved at vegen går igjennom fleire kommunar, er at kvar kommune må vedta kvar sin reguleringsplan, for den delen av veg-trassen som går igjennom kvar enkelt kommune.

Reguleringsplanen vart vedteken i alle tre kommunane i løpet av 2009. Prosjektet medførte i hovudsak ei utviding av tidlegare to-feltsveg til fire-feltsveg, der det vart utvida to nye felta på vestsida av det som var eksisterande veg. slik at nordgåande trafikk går på tidlegare E18, og sør-gåande veg går på den utvida vegbana. Bygginga av vegen hadde oppstart i våren 2011 og vegtraseen stod ferdig i løpet av sommaren 2014. Ved anleggsslutt hadde heile prosjektet ei kostnadsramme på 3,3 milliardar kroner.

Kartet syner strekninga til E18 mellom Gulli i nord og Langåker i sør. Raud strek syner eksisterande veglinje, som vart sørgåande køyrefelt, og blå linje som syner ny køyreveg i nordgåande køyreretning.



Figur 12: kart over strekninga E18 Gulli – Langåker. Illustrasjon er henta frå kommuneplan for E18 Gulli – Holmeåsen, Tønsberg kommune.

4.4.2 Grunnforhandlingar i prosjektet:

Forhandling mellom vegvesenet og grunneigarane langs strekninga Gulli–Langåker, starta opp i løpet av sommaren 2009. Sidan prosjektet streker seg over 24 km, var det i overkant 60 partar som var råka av ervervet. I prosjektet vart det innløyst fleire bustadhus og bygningar. Dei fleste avtaler vart løyst minneleg ved forhandling. Dette gjaldt ikkje for landbrukseigedommane. Her var det kun semje med tre til fire landbrukseigedommar, og med ein klausul i avtalen om at dersom det vert ei skjønn langs strekninga, ville vederlaget for dyrka mark justerast etter resultatet i skjønnet. Årsaka til Statens vegvesen ikkje fekk til minelege avtaler på jordbrukseigedommane, var rettsavgjerdene i dei to føregåande prosjekta, Kirkebakken –Re Grense og Langåker–Bommerstad, som fastslo eit høgare vederlag. Sidan desse to prosjekta ikkje var ferdig i rettsapparatet, var ikkje Statens vegvesen villig til å inngå avtale basert på vederlag retten hadde fastsett i dei to føregåande prosjekta. Det vart i staden inngått arbeidsavtale og avtale om fastestting av vederlaget ved skjønn.



Figur 13 Fra E18 Gulli–Langåker – Borgekrysset (Stokke) 29. oktober 2013. Foto Jarle Foss for Statens vegvesen

Figur 9 gir eit innsyn i kor store areal som går med til å gjennomføre bygging av ny veg, og særleg i områder der det vært etablert kryss. I dette tilfelle er det i hovusak jordbruksareal som vert råka som følgje av utbygginga. Sjølve E18 tek forholdsvis lite areal, samanlikna med det sidearealet som trengs for å gjennomføre bygginga av vegen.

4.4.3 Skjønnsretten

Innan skjønnet tok til hadde Statens vegvesen inngått arbeidsavtale med alle partar i skjønnet. Sjølv om prosjektet E18 Gulli – Langåker strakk seg over fleire kommunar, vart alle partane teke med i same skjønnet.

Oreignar prosederer Følgande: Føresetnad for retten burde være at minsteprisen for dyrka mark er på 20 kr, og syner til tidlegare rettspraksis. Vidare syner oreignar til at metoden for å verdsetting av dyrka mark er utrekning av marginalverdien gjennom dekningsbidrag. Det vert vist til Svenkerud dommen, der det kom fram at det var den objektive bruksverdien til landbrukseigedommen som skulle verdsettast. Oreignar hevdar at det ikkje er den ytre ramma for kva som mogleg å dyrke, som er det rette vederlaget, men eit vederlag bassert på påreknelegheita av det som mest sannsynleg er framtidig drift av jordbrukseigedommane. Kor godt eigna jorda er til å dyrke ulike vekster, er kunn eit moment, og skal ikkje avgjere totalvurderinga av vederlaget. Eit anna moment som burde vurderast er gardens (eigedommens) driftsapparat. Dette måtte sjåast i relasjon på kva som er pårekneleg utnytting av eigedommen. Oreignar viste til at det ved oreigning var kun to av partar som produserte andre vekster enn korn og raps. Det tyder på at ikkje var pårekneleg å fastsetje vederlaget på andre vekster enn korn og raps. Oreignar hevdar at dersom det skulle vise seg at det for enkelte eigedommar er pårekneleg med andre vekster enn korn, så må verdien neddiskonterast til dagens verdi. Når det kjem til utleige, hevdar oreignar at det var full tilpassingsplikt for eigar, det vil seie at det her ikkje var grunnlag for vederlag for noko spesialproduksjon. I skjønnet er det totalt 14 eigedommar som var utleigd. Oreignar syner til at dersom oreigninga ikkje hadde funne stad, hadde pårekneleg bruk av eigedommane framleis ha vore utleige til kornproduksjon.

Eigar prosederer følgjande: Den påreknelege vurderinga av eigedommen skal ikkje vurderast ut i frå den aktuelle eigar. Eigar la vekt på at det ikkje er dagens situasjon som leggest til grunn, men den objektivt mest inntektsgjevande produksjonen på eigedommen. Pårekneleg utnytting må sjåast som den utnyttinga som er mest sannsynleg for eigedommen, sannsynkravet ligg i rettsleg forstand på 50%. For eigarane er det meir enn 50% sannsyn at den enkelte eigar vil starte opp med meir inntektsgivande produksjon. Når det kjem utleige syner eigar til varigheita på leigeavtalene, som i alle tilfella i skjønnet, ikkje var av langvarige karakter. Eigedommane med utleige skulle dermed ikkje vurderast ut i frå ein utleigebruk, men ut frå ei objektiv vurdering som om eigaren hadde drive sjølv. Vidare vart det

synt til tidlegare skjønn i område, der det er vektlagt eit vekkselskifte, med ein høgare vederlagssum, enn det vegvesenet tilbyr for dyrka mark ved produksjon av korn. Eigar legg til grunn at det i område var pårekeleg med eit vekkselskifte, og støttar seg til sakkyndig sine vurderingar og utreknigar for eigedommane.

Skjønnsretten vurderte følgande: Den høge kvaliteten til jordsmonnett i til jordbruksareala, og da med særlig høg kvalitet for enkelte av eigedommane var ein sentral del i vektlegginga. Retten syner til nærleik til ein eventuell marknad, både før og etter utbygginga av E18, både forbrukarmarknad og industrimarknaden¹². Retten argumenterte seg fram til at det er den pågåande drifta som skulle vurderast, men da med moglegheita for ei pårekeleg drift. Det som utgjorde den ytre grense for kva som kunne dyrkast, var avhengig av nærleiken til vatningsanlegg på eigdommen. Sjølve produksjonsutstyret til den enkelte eigedom, hadde etter retten sitt syn, ikkje noko innverknad på vederlaget. Når det kom til utleige, var retten eining med eigar sin påstand, det er for alle utleigeeiningar korte utleigeavtaler, og utleige fekk dermed ikkje noko innverknad på vurderinga av vederlaget. Rett vurderte begge sakkyndige, men meinte at oreignars sakkyndig hadde for låg verdsetting av dyrka mark, medan eigars sakkyndig hadde for høg verdsetting av dyrka mark. Retten kjem fram til at det ikkje var grunnlag for å kun verdsette jordbruksarealet ut i frå kornproduksjon. I spørsmålet angående pårekeleg utbygging av landbruksareal, sa retten, at det på landbrukseigedommane, ikkje var sannsynleg at det vil verte omdisponert frå jordbruk til bustad, retten la dermed ikkje strøkpris til grunnlag for vederlagsutrekninga. Retten kom fram til eit vederlag for kvar enkelt eigedom, der føresetnadane for kvar enkelt takst vart vurdert. Den endelege vederlaget for kvar eigedom vart fastsett til mellom 20,- og 28,- kroner.

4.4.4 Overskjønn – Gulli – Langåker (LA2013–9048)

Overskjønnet gjeld for 12 av partane i underskjønnet.

Oreigar syner til eigars plikt til å avgrense tapet sitt, slik at det økonomiske tapet vert minst mogleg for eigar. Tilpasingsålikta må derfor vere ein faktor i utrekningsgrunnlaget for kvar enkelt eigedom. Vidare skal tilpasningsplikta vurderast subjektivt, medan bruksverdien skal vurderast objektivt. Ved Utleige har grunneigar full tilpasningsplikt.

¹² Industrimarknaden er her meint som industrialisert foredling av landbruksprodukta.

Grunneigar er ueinig i vederlaget sett i underskjønnet. Det visast til tidlegare dommar i området, der vederlaget er høgare. Ved hjelp av sakkyndige vert det vist til eit grunnlag for fleire vekster, enn bare korn. Når det kjem til utleige, er eigar samd i tingretten sin konklusjon, at det ikkje er grunnlag for noko frådrag for utleige.

Retten legg til grunn at erstatninga skal basserast på objektiv vurdering:

«Når det er bruksverdien som skal erstattes, er det den bruk som for vedkommende eigedom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnlaget. Påregnlighetskravet har særlig betydning ved bruksendring. Kan det påvises en sansynlig høyere avkastning, skal denne utnyttelsen legges til grunn for beregningen av bruksverdien».

Retten viste til den ytre grensa for påreknelegheit, som sette grensa for den moglege utnyttinga av eigdommen. Vidare var det den mest sannsynlege produksjonen som skulle erstattast, ikkje den produksjonen som i teorien gav mest avkastning. Der det eventuelt kunne påvisast ein sannsynleg bruksendring, med ein høgare avkastning enn den pågåande produksjonen, der skal den sannsynlege bruksendringa leggest til grunn for vederlaget. Retten såg vidare på kva ein alminneleg eigar ville ha gjort og den tilpassingsplikta eigar har til å redusere tapet ved oreigning. Når det kom til utleige, syner lagmannsretten til same konklusjon som tingretten, og syner til at leigekontraktene det her er snakk om, har ei kort leigeperiode. I utrekningsgrunnlaget, ser retten vekk i frå driftsapparatet og eventuelt spart tid til grunneigar. Når det kjem til sjølve jordbruksarealet konkluderer retten at det i området er eit godt klima, med moglegheit for ulike vekster, ikkje kunn korn. På det generelle seier retten at det er pårekneleg med noko potetproduksjon, men ser det ikkje som sannsynleg med dyrking av radkulter av grønnsaker.

Etter ein generell grunngjeving, tek retten for seg kvar enkelt takstsnummer, der vederlaget for dyrka mark vert sett til mellom kroner 36,- og kroner 52,-. I dei enkelte vurderingane til kvart takstnummer, er det i hovudsak tilgangen på vatningsanlegg som er utslagsgjevande på vurderinga av den påreknelege utnytta av eigdommen.

I taksten der det vert gjeve 52 kroner for dyrka mark, er det produksjon av grønnsaker, samt at det er vatningsanlegg på eigdommen. Her kjem retten fram til eit høgare vederlag, enn det sakkyndig legg fram i retten. Retten argumentere med

at det føreligg ei mogleg høgare utnytting av arealet. Vidare vurderer retten at det ikkje er mogleg i denne saka med noko tilpassing.

Den påregnelige driften må imidlertid vurderes i lys av den tilpassingsplikten eksproprianten har etter norsk ekspropriasjonsrett. Det er fast rettspraksis for en ekspropriant – mot å få dekket eventuelle utgifter og ulemper ved en tilpassing. – plikter å gjøre sitt til at tapet for eksproprianten ved inngrepet blir minst mulig.

Lagmannsretten legger til grunn at det må skje en objektivisering også av eigarens moglegheit for tilpassing med utgangspunkt i korleis en rimelig og fornuftig person ville ha innretta seg på eigedommen.

Overskjønnet såg bort i frå storleiken på driftsapparatet ved ervervet, noko som vil seie at lagmannsretten såg bort i frå dei faste kostnadane eigaren har ved drifta.

4.4.5 Anke til høgsterett (RG-2013-1378)

Staten ankar Saka vidare til Høgsterett, men anken vert avvist med følgjande grunngjeving:

«Høyesteretts ankeutvalg finner enstemmig at verken avgjørelsens betydning utenfor den foreliggende sak eller andre forhold tilsier at saken blir fremmet for Høyesterett, jf. tvisteloven § 30-4. Anken tillates derfor ikke fremmet.» (HR-2014-186-U).

I ankeerklæringa til Høgsterett synte Staten til at overskjønnet er basert på 3 årsaker til feil rettsbruk etter vederlagslova § 6, disse er påreknelegheitsvurdering, tilpassingsplikt og utleige.

Det vart synt til Svenkeruddommen, og den objektive vurderinga av eigedommen. Staten viste til at overskjønnet har lausrive den objektive vurderinga i frå vurderinga av den faktiske bruken av eigedommen. Staten syner til at det var den faktiske bruken av eigedommen som skulle vore grunnlaget for vurderinga, og ikkje ei vurdering ut i frå kva som var mogleg å produsere på eigedommen, her vart det vist til Ulvådømmen (RT. 1992 s. 217).

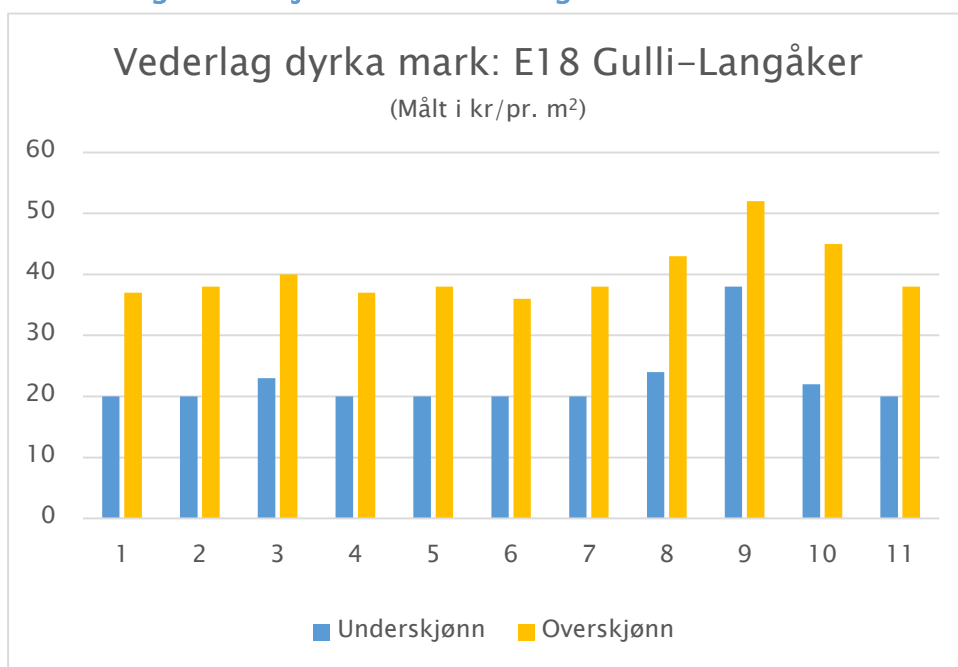
Vederlaget i overskjønnet var bassert på dekningsbidrag. Staten syner til at denne utrekningsmetoden ikkje tok høgde for eventuelle investeringar som følgje av ei omlegginga av drifta til ein teoretisk økonomisk drift. Konsekvensen av ei slik utrekning vert skilnad på dei landbrukseigedommane som faktisk hadde ei drift med

spesialproduksjon, og som får trekk for si arbeidstid og investering, og dei som har ein teoretisk verdi, der det ikkje vart gjort trekk i investering og arbeid. Eigar med ein teoretisk utnytting av jordbrukseigedommen ville dermed få vederlag for eit tap han ikkje har.

Avslutningsvis vert det vist til viktigheita ved å få saka vurdert av Høgsterett. Her vart det vist til ein framtidig høgare kostnad ved grunnerverv, samt høgare kostnader ved prosessuelle utgifter, da det i framtida truleg vil veret ein større usikkerheit ved vurdering av dyrka mark, og fleire skjønn som følgje av usikkerheita knytt til vurderings grunnlaget for dyrka mark.

4.4.6 Vederlagsutmålinga i over- og underskjønnet: Gulli – Langåker

I frå underskjønnet til overskjønn har vederlag for dyrka mark nærmast dobla seg. Sjølv om begge instansar har vurdert den påreknelege produksjonen høgare enn det som er den pågåande, har det i frå underskjønnet til overskjønnet skjedd ei tilnærma doblinga av vederlaget.



Figur 14: Søylediagram: Gulli – Langåker. Vederlag for dyrka mark i Under- og Overskjønnet

Kapittel 5: Statistisk analyse: Rettspraksis VS. Statens vegvesen

5.1.1 Innleiing

I dette kapitelet skal eg utføre ei kvantitativ analyse av vederlag for dyrka mark gjeve i vegskjønn i perioden 2005 og fram til 2016, deretter skal gjennomfører eg tilsvarende analyse av data over Statens vegvesen sine vederlag for dyrka mark i perioden 2011–2016. Datamaterialet består av vederlag for dyrka utmålt i kr/pr. m². Formålet med analysen er å kunne sei noko om tendensen til vederlagsutmålinga for dyrka mark.

5.1.2 Framgangsmåte statistisk analyse

Innsamla datamaterial er stort, og for å kunne handtere datamengda både i sjølve forskinga, men også i presentasjonen, må innsamla data brytast ned til eit analyserbart materiale.

Dette har eg gjort ved å dele vederlaget inn i 8 ulike grupper inndelt etter kr/pr. m². I den lågaste og høgste gruppa er oppsamling for dei vederlaga som fell utanfor «kjernen», som går i frå 10,- til 40,- kr. I «kjernen» er kvar gruppe innanfor eit intervall på 5 kr/pr. m².

For å kunne seie noko om utviklinga i tid, må ein dele sjølve datamaterialet inn etter tidsperiodar. For rettspraksis sin del er det ikkje stort nok datamateriale for kvar år til at det er hensiktsmessig å dele perioden inn i år. Eg har derfor velt å dele tids perioden frå 2005 til 2016 inn i tre periodar, 2005–2010, 2011–2013 og 2014–2016. Den første perioden er velt for å få kunne få eit større utval, samt å for kunne sjå utvikling over ein lenger periode. Dei to neste er velt for å vise utviklinga før og etter casestudia. For Statens vegvesen sin del, har eg eit større datamateriale, men her har eg kun fått innhenta data frå 2011 og fram til 2016. Datamateriale frå Statens vegvesen er såpass stort, at eg har velt å dele kvar periode inn i år, som da gir 6 periodar, og igjen vil gje eit tydlegare framstilling av tendensen for vederlagsutmålinga.

Etter å ha fastsett grupper, kan datamaterialet fordelast i dei aktuelle gruppene, ein får dermed ei oversiktleg matrise. Da det for kvar periode er ulike mengder med data, kan det vere ein fordel å framstille matrisa i prosent. Ein får dermed ei oversikt, der ein kan samanlikne dei ulike periodane (åra) med kvarandre.

Vidare har eg i framstillinga av analysen velt å ta med ein punktgraf for kvar enkelt periode i. Punktgrafen inneheld alt av datamateriale innafor kvar enkelt periode. Dette er gjort for å synleggjere sreiðinga av vederlag innanfor kvar periode. Vidare

er det for kvar enkelt periode eit søylediagram som synleggjer den prosentvise fordelinga i kvar gruppe. Eg har velt å framstille og kommentere kvar enkelt periode, slik at det kjem fram ei grunngeving for vala eg har teke.

Til slutt har eg velt å få fram ei framstilling som syner statistisk utvikling av vederlag av dyrka mark over tid. Dette gjere eg ved å rekne ut gjennomsnitt, median og standardavvik for kvar periode. Ved å nytte anten gjennomsnittet eller medianen og deretter legge til og trekke frå standardavviket, får ein opp ei nedre og øvre grense for vederlagsutmålinga. Satt saman med dei andre gruppene, får eg fram ein graf som syner tendensen for utviklinga. Det er viktig å merke seg at dette ikkje speglar den nedre og øvre vederlaget innanfor perioden, men den nedre og øvre statistiske vederlaget innafor standardavviket. Det som er utanfor standardavviket vert i statistisk samanheng vurdert som spesialtilfelle, som ikkje er representative for heile datamaterialet.

5.1.3 Om datamaterialet i analysen.

Datamaterial på 147 ulik vederlag frå rettspraksis er henta inn frå ulike vegskjønn, der dyrka mark har vore vurdert. Som figur 2 syner, har det vore færre vegskjønn dei siste 10 åra, enn det som har vore tidlegare. Ikkje alle desse vegskjønna omhandlar dyrka mark. For å skaffe tilstrekkeleg med datamateriale frå rettspraksis, har eg i perioden 2011 – 2013 og perioden 2014 – 2016 velt å hente inn data i frå både under- og overskjønn. For perioden 2005 –2010 har eg nytta Maria Runden sin innsamla datamaterial over vederlagsutmåling av dyrka mark i overskjønn. På grunn av tid, har eg ikkje gått noko grundigare til verks i undersøkingar i denne perioden for å finne fram til underskjønn.

Datamaterial frå vederlagsutmåling i Statens vegvesen er henta ut i frå Grunnervervsytstemet. Totalt er det ei datamengd på 1839 vederlag for dyrka mark. Desse fordeler seg ut over ein periode på 5 år, frå 2011 til 2016. Ei svakheit med datamengda er ei ulik fordeling av utval på dei ulike åra. I 2011 er det registrert totalt 618 vederlag for dyrka mark, og fram til 2016, minkar det med vederlag for kvart utval, noko som medfører at det i 2015 er kunn 111 vederlag og 46 i 2016. Sidan denne oppgåva er skriven i 2016, er utvalet for 2016 bassert på vederlag for dyrka mark i frå januar til og med april.

5.2.1 Analyse av rettspraksis (Perioden 2005–2016)

Datamaterialet innhenta frå 147 vederlag fastsett av rettspraksis¹³ i perioden 2005 til 2016, er fordelt i følgjande matrise. Matrisa dannar grunnlaget for den vidare analysen og tolkinga av data.

kr/pr. m ²	2005–2010	2011–2013	2014–2016	Heil perioden
>10	3	0	0	3
10>15	1	11	0	12
15>20	4	21	12	37
20>25	2	8	4	14
25>30	2	6	6	14
30>35	4	2	9	15
35>40	7	13	2	22
40<	1	6	23	30
Sum	24	67	56	147

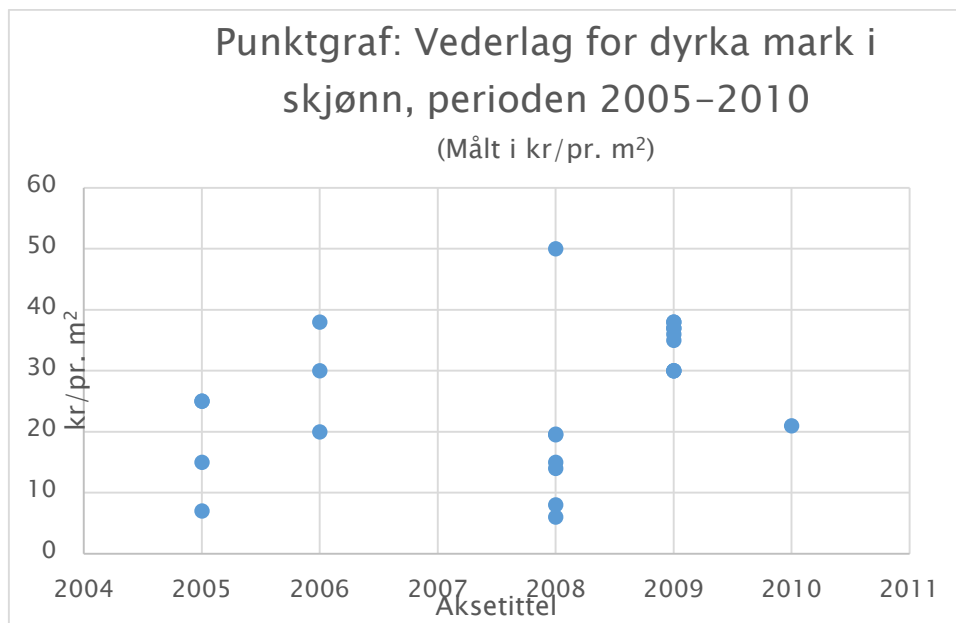
Figur 15: Matrise, vederlag for dyrka mark fastsett av rettspraksis.

Prosentvis framstilling av matrisa:

kr/pr. m ²	2005–2010	2011–2013	2014–2016	Heile perioden
>10	13 %	0 %	0 %	2 %
10>15	4 %	16 %	0 %	8 %
15>20	17 %	31 %	21 %	25 %
20>25	8 %	12 %	7 %	10 %
25>30	8 %	9 %	11 %	10 %
30>35	17 %	3 %	16 %	10 %
35>40	29 %	19 %	4 %	15 %
40<	4 %	9 %	41 %	20 %
Sum	100 %	100 %	100 %	100 %

Figur 16: Matrise, prosentvis fordeling av vederlag for dyrka mark, fastsett av rettspraksis.

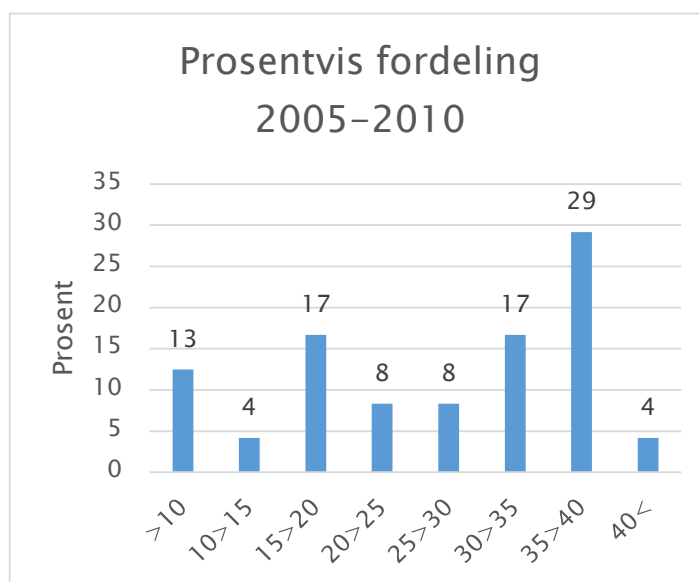
¹³ Sjå vedlegg 1 for rettspraksis i utvalet.

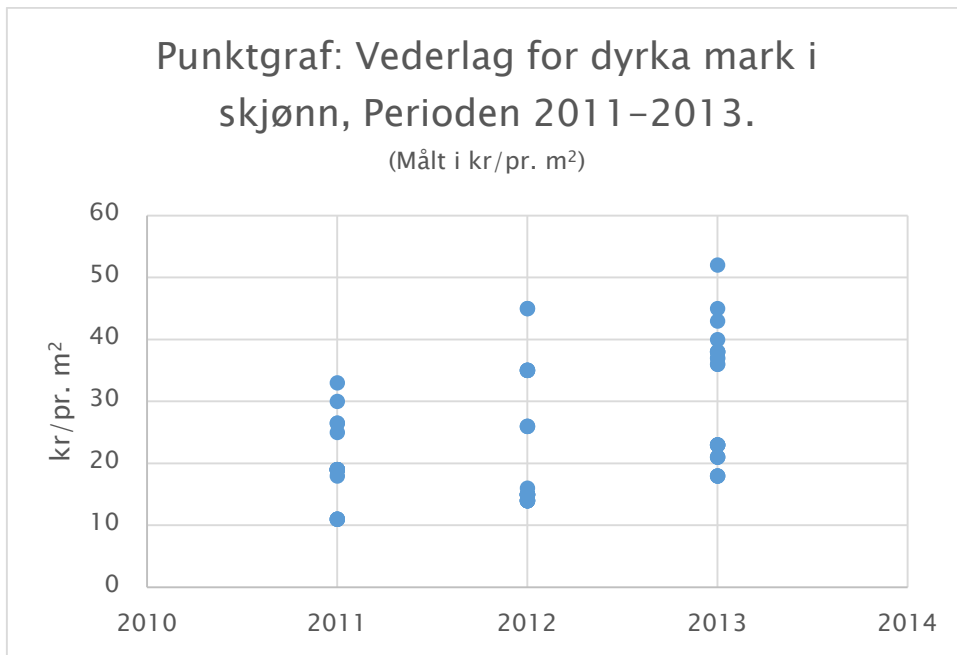


Figur 17: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i overskjønn, perioden 2005–2010.

Punktgrafen syner overskjønn si fordeling av vederlagsutmåling av dyrka mark i perioden 2005 og fram til 2010. Der vederlag pr. m² er vist i x-aksen. I Utvalet er det 24 registrert vederlag for dyrka mark, som strekker seg frå 6,- og opp til 50,- kr/pr. m².

Gjennomsnittet for utvalet er på 26 kr pr. m², med eit standardavvik på 11,4. Det gjev eit statistisk intervall på mellom 14,5 kr og 37,5 kr for retten si fastsetting av vederlag i perioden 2005 til 2010. Som ein ser i den prosentvise fordelinga av vederlag, er ikkje vederlaga gjamt fordelt, det er særleg to bolkar som skil seg ut, vederlag innanfor intervallet 15–20 kr og vederlag i intervallet 35 –40 kr. I og med at utvalet er såpass lite, er det vanskeleg å seie om dette resultatet er ein tendens for fastsettinga av vederlag.

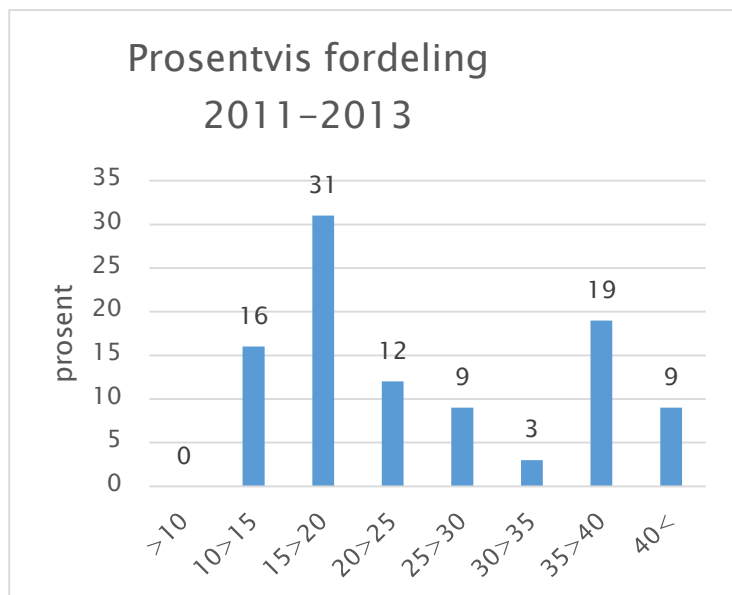




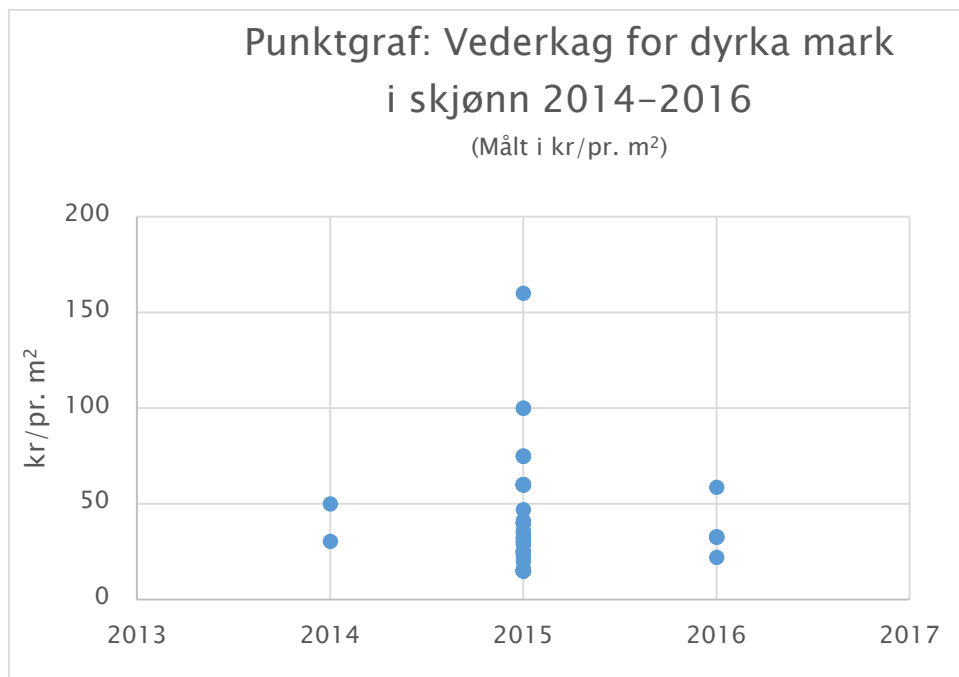
Figur 18: Punktgraf. Vederlag for dyrka mark i under- og overskjønn, perioden 2011–2013.

Punktgraf 15 syner rettspraksis, både under og overskjønn, si vederlagsutmåling av dyrka mark i perioden 2011 til 2013. Utvalet er basert på 11 skjønn, og omfattar 67 vederlag for dyrka mark. Vederlaga fordeler seg mellom kroner 11,- og 52,- kr/pr. m².

Gjennomsnittet for utvalet er på 24,45 kr/pr. m², med eit standardavvik på 10,5 kr. Dette gjev eit statistisk intervall som ligg mellom 14,- og 35 kr/pr. m². Dette er noko lågare enn førre periode. Sidan dette utvalet har eit høgare tal observasjonar, samt at det er henta i frå både under- og overskjønn, vil truleg intervallet for perioden 2005 til 2010 vore mindre dersom det her hadde vore fleire observasjonar.



Intervalla for perioden har to toppar som skil seg ut, intervall 15–20 og 35–40, desse er tilsvarande som førre periode.



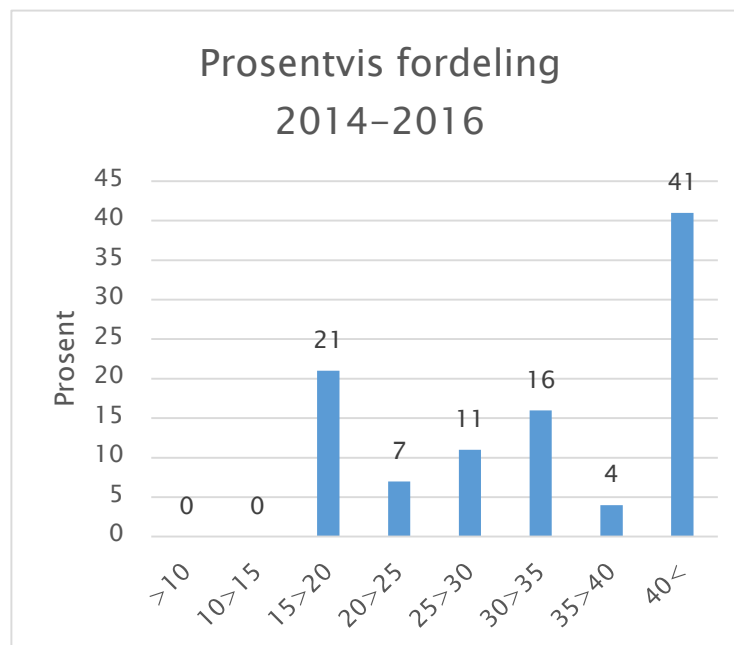
Figur 19: Punktgraf. Vederlag for dyrka mark i under- og overskjønn, perioden 2011–2013.

Punktgraf 16 syner rettspraksis si vederlagsutmåling av dyrka mark i under- og overskjønn i perioden 2011 til 2013. Utvalet er basert på 12 skjønn, og omfattar 56 vederlag for dyrka mark. Vederlaga fordeler seg mellom kroner 15,- og 160,- kr/pr. m².

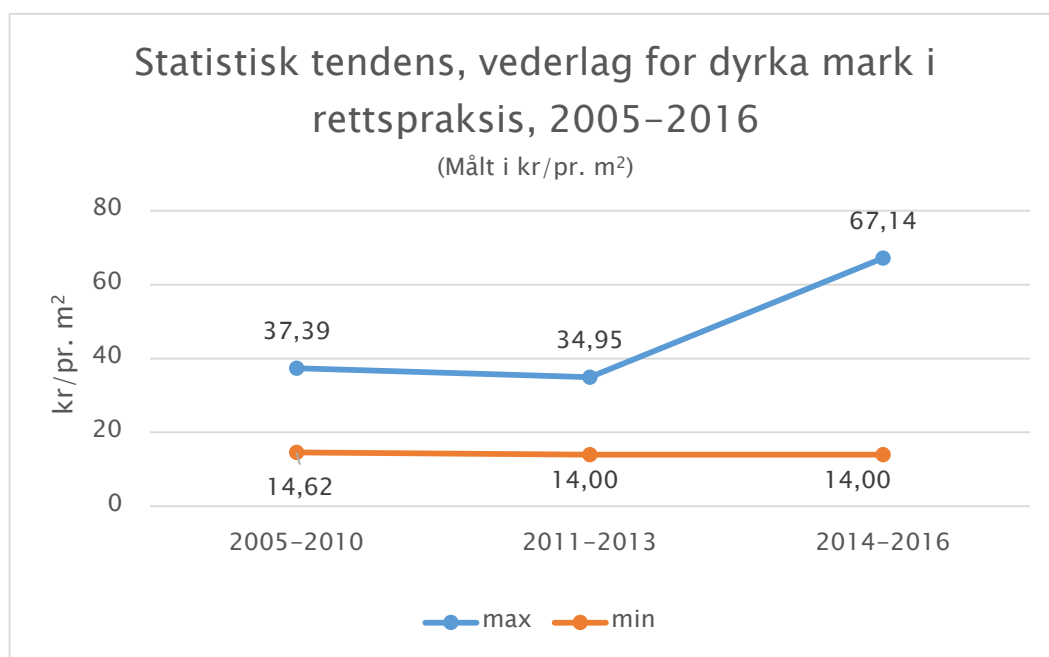
Dette er ein større skilnad på nedre og øvre observasjon i eit utval, enn dei to føregåande utvala i perioden 2005–2010 og 2011–2013.

Gjennomsnittet for utvalet er på 40,42 kr/pr. m², med eit standardavvik på 26,7 kr. Det utgjør eit statistisk intervall mellom 14,- og 67,- kr/pr. m².

Vidare syner prosentfordeling over utvalet, at det heile 41% av vederlaga ligg i intervallet 40<. Dette er ein svært stor auke i forhold til tillegare utval. vederlag



5.2.2 Tendens hjå rettspraksis

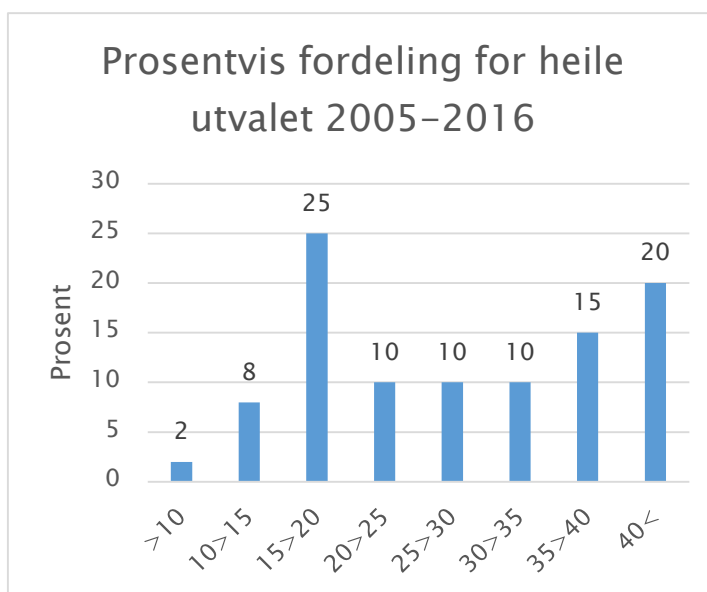


Figur 20: Statistisk fordeling av vederlag for dyrka mark i rettspraksis, for heile perioden 2005–2016

Ved å samanfatte rettspraksis i perioden 2005 til 2016 sine tre fordelingar av utval, får eg fram to grafar som syner den nedre og øvre statistiske vederlagsutmålinga til rettspraksis. Dei fleste vederlag fastsett ved skjønn vil ligge innanfor den nedre og øvre grafen. Som vist for dei enkelte periodane, er det vederlag som ligg høgre og lågare enn grafen, statistikken tolkar desse som fråvik, da dei fleste vederlag ligg innanfor grafen.

Grafen syner ei markant stiging på 32 kr/pr. m² i vederlagsutmålinga frå perioden 2011–2013 til perioden 2014–2016. Den nedre vederlagsutmåling ligg derimot stabilt på om lag 15 kr gjennom heile perioden. Forklaring på endringa kan vere ein kombinasjon av endra kapitaliseringsrente i 2014, dekningsbidraget til eigedommen som har vore i skjønn har eit reelt høge dekningsbidrag, eller det kan vere ei endring i rettspraksis si vurdering av eigedommane.

Når ein ser på den gjennomsnittlege fordelinga av dei 147 vederlaga til utvalet, syner dei ei jamn fordeling mellom gruppene, bortsett frå gruppe 15>20, som har heile 25% av vederlaga, og gruppe 40< som har 20% av vederlaga.



5.3.1 Analyse av Staten vegvesen (perioden 2011–2016)

Datamaterialet innhenta frå 1828 vederlag for dyrka mark gjeve av Statens vegvesen i perioden 2011 til våren 2016. Datamaterialet er fordelt i følgande matrise, som danner grunnlaget for den vidare analysen og tolkinga av data.

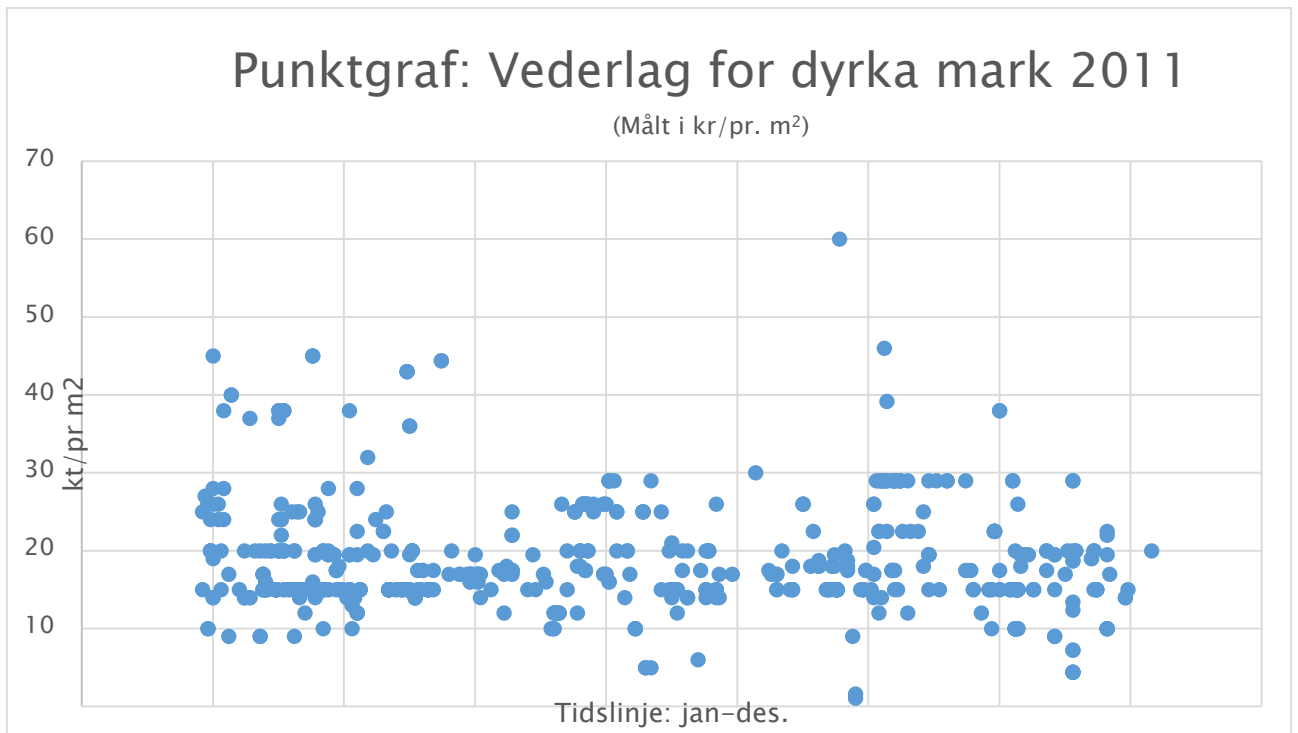
kr/pr. m ²	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt for heile perioden
>10	19	36	9	5	0	0	69
10>15	72	65	21	11	8	5	182
15>20	320	354	94	43	3	4	818
20>25	94	169	32	34	37	14	380
25>30	86	70	56	16	55	20	303
30>35	2	5	21	4	6	3	41
35>40	13	5	0	6	1	0	25
40<	12	5	0	3	1	0	21
total	618	709	233	122	111	46	1839

Figur 21: Matrise, vederlag for dyrka mark fastsett av Statens vegvesen.

Prosentvis framstilling av matrisa:

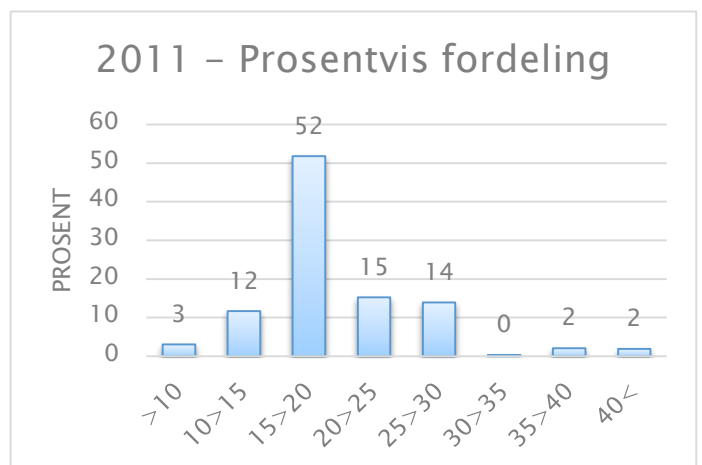
kr/pr. m ²	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt for heile perioden
>10	3 %	5%	4%	4%	0%	0%	4%
10>15	12%	9%	9%	9%	7%	11%	10%
15>20	52%	50%	40%	35%	3%	9%	44%
20>25	15%	24%	14%	28%	33%	30%	21%
25>30	14%	10%	24%	13%	50%	43%	16%
30>35	0%	1%	9%	3%	5%	7%	2%
35>40	2%	1%	0%	5%	1%	0%	1%
40<	2%	1%	0%	2%	1%	0%	1%
Total:	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100

Figur 22: Matrise, prosentvis vederlag for dyrka mark fastsett av Statens vegvesen.



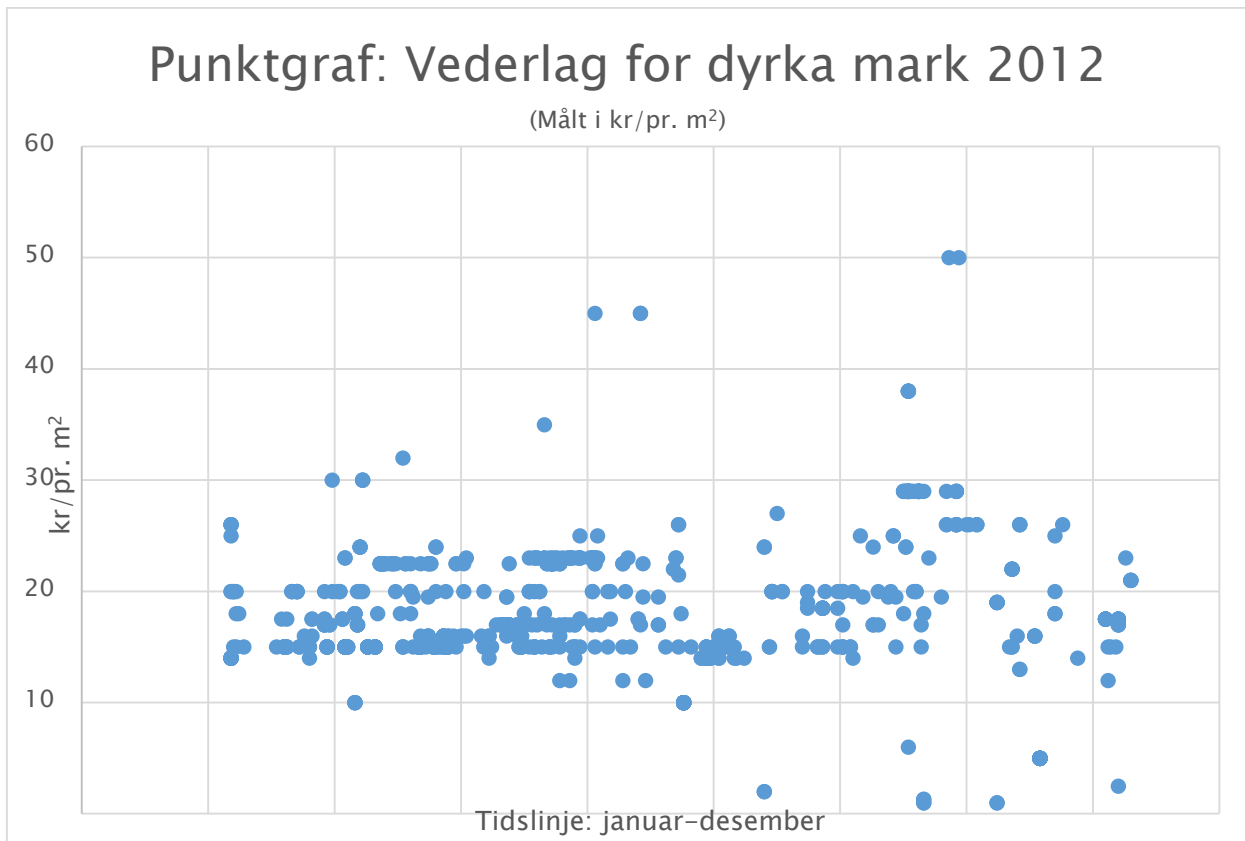
Figur 23: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i 2011, Statens vegvesen.

Punktgrafen for dyrka mark i 2011, syner totalt 618 vederlag der dyrka mark er ein av postane i vederlaget. Punktgrafen syner eit sprik i vederlaget som strekkjer seg mellom kroner 1 og 60, begge desse summene er ytterpunkt i punktgrafen, og er ikkje representative for det totale utvalet. Truleg er vederlag under kroner 10, vederlag for utmark og beiteareal. Vederlag over 35 representerer truleg spesialproduksjon.



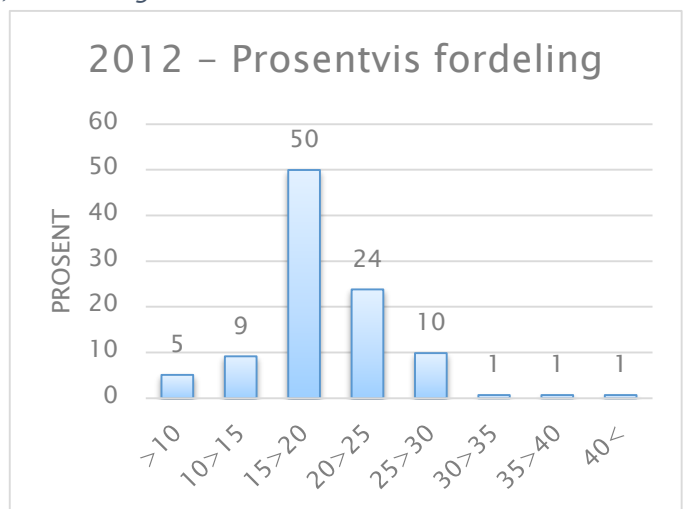
Gjennomsnittet for dyrka mark i 2011 ligg på 18,11 kr, med ein median på 17 kr, og eit standardavvik på 7 kr. I perioden er det flest vederlag i intervallet 15 – 20 kroner, og heile 52 % av alle vederlaga er innanfor denne kategorien. Medan det fordeler seg jamt ut over dei andre intervalla.

Punktgrafen syner ei spreing i vederlaga, samt at både gjennomsnittet og medianen ligg i same intervall på 15–20 kroner, vert det gjennomsnittet for utvalet som best syner fordelinga i perioden. Utvalet syner ei normalfordeling for dyrka mark i 2011 på kring 12 til 24 kroner.

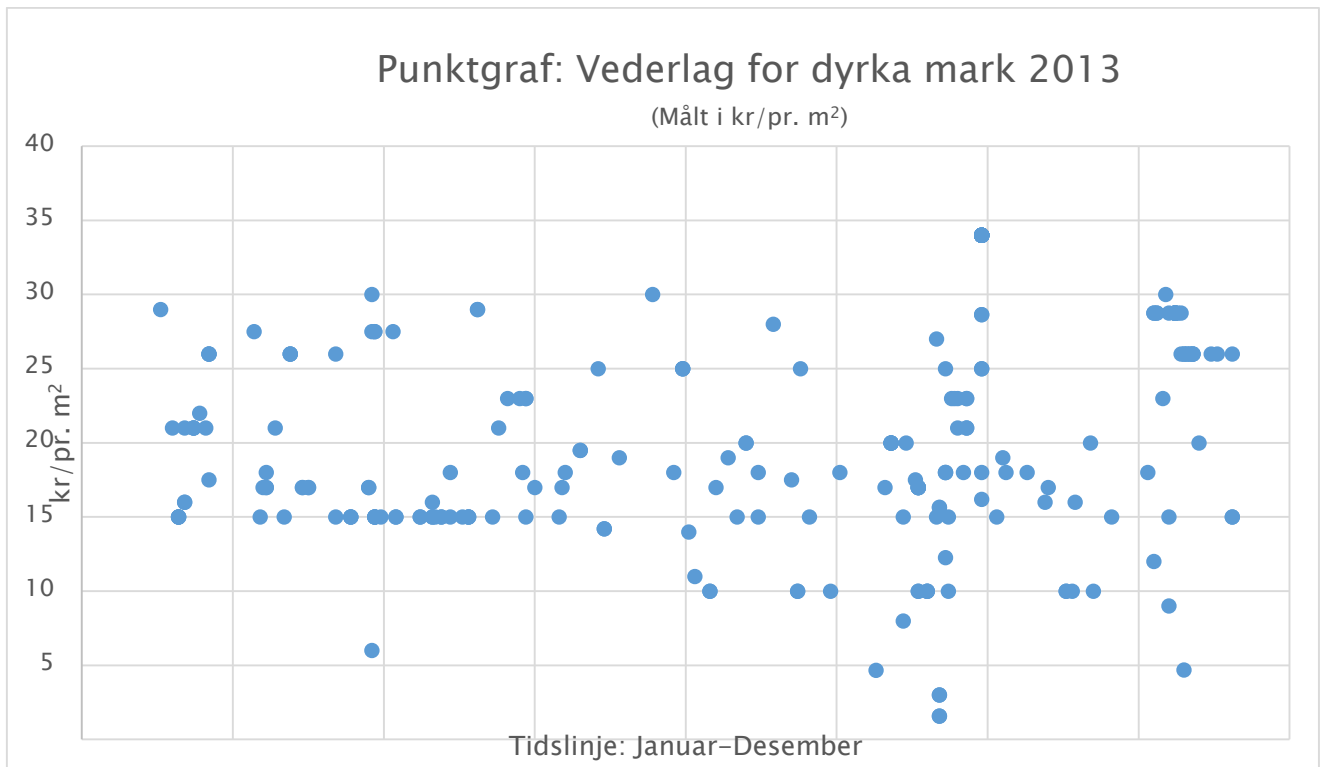


Figur 24: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i 2012, Statens vegvesen.

I 2012 er det totalt inngått 709 avtaler der det vert gjeve vederlag for dyrka mark. punktgrafen syner ei sprik mellom lågaste og høgste vederlag på 1 kr og 50 kr for dyrka mark. vidare er det totalt 10 vederlag som er over 30 kroner, og tilsvarende 36 vederlag som er under 10 kroner. Av vederlaga under 10 kroner, er dette truleg vederlag for utmarksareal, vidare er tyder vederlaga som ligg opp under 50 kroner på ein spesialproduksjon. For heile utvalet i 2012 er gjennomsnittet på 24,62 kroner, medan medianen er på 17 kroner, og standardavviket for utvalet ligg på 6 kroner. I utvalet er 50% av alle vederlag i intervallet 15–20 kr, med medan intervallet 20–25 kr har 24% av vederlaga i utvalet.



Sidan medianen ligg nærmast intervallet med flest vederlag, vert det medianen som tydlegast syner utgangspunktet for normalfordelinga. Ved utgangspunkt i medianen, syner utvalet ei normalfordeling for dyrka mark i 2012 på kring 11–23 kroner.

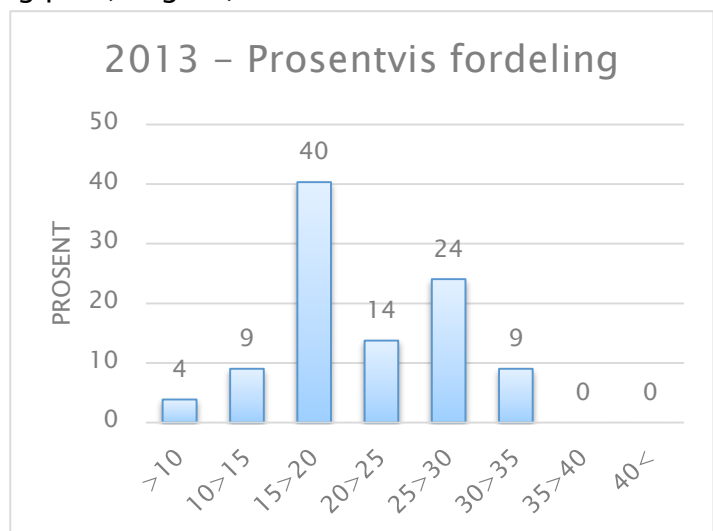


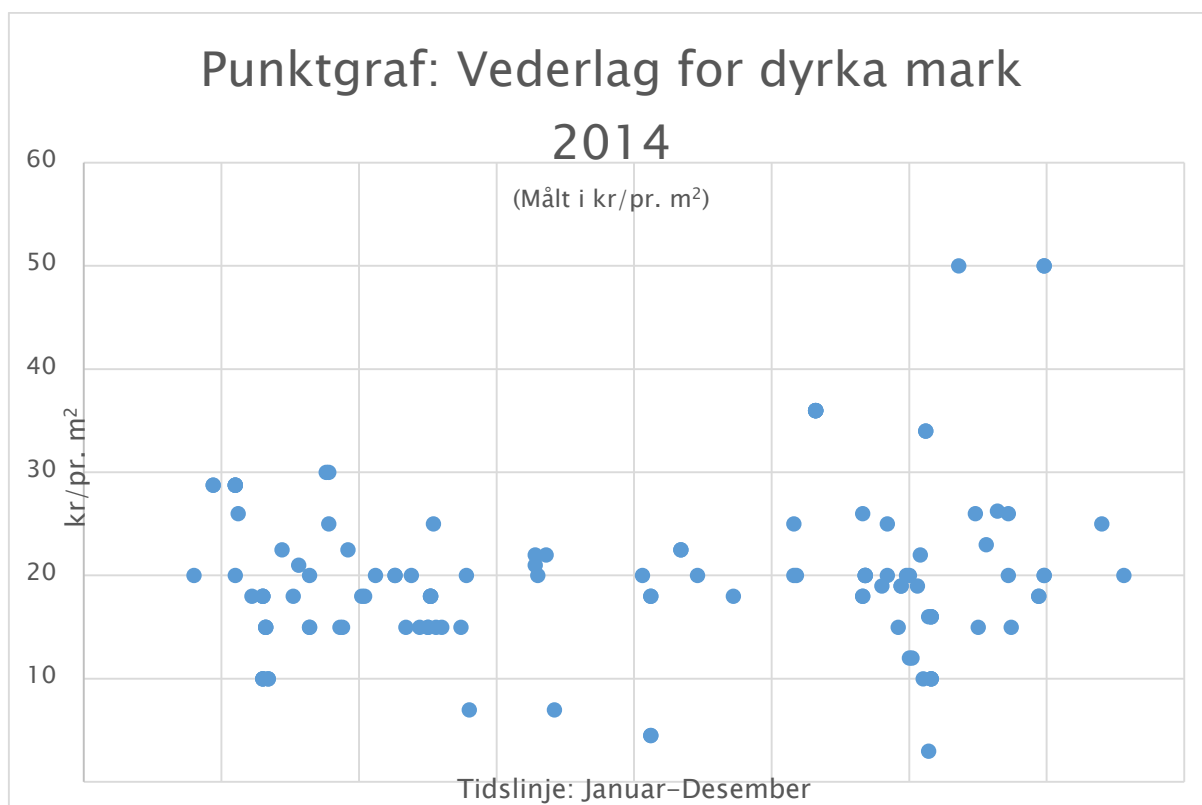
Figur 25: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark i 2013, Statens vegvesen.

Punktgrafen har i 2013 eit utval på 233 vederlag for dyrka mark. Grafen syner eit sprik mellom lågaste og høgste vederlag på 2,- og 34,- kroner.

I utvalet er vederlaga fordelt med 40 % i intervallet 15–20 kroner og 24% i intervallet 25–30 kroner.

Gjennomsnittet i 2013 ligg på 20,2 kr, medianen ligg på 18 kroner, og standardavviket for utvalet er på 7 kroner. Sidan det er ei stor spreing i utvalet, er det gjennomsnittet som syner best fordelinga i perioden. Utvalet syner ei normalfordeling for vederlag for dyrka mark i 2013 på kring 13,- til 27,5 ,- kroner.





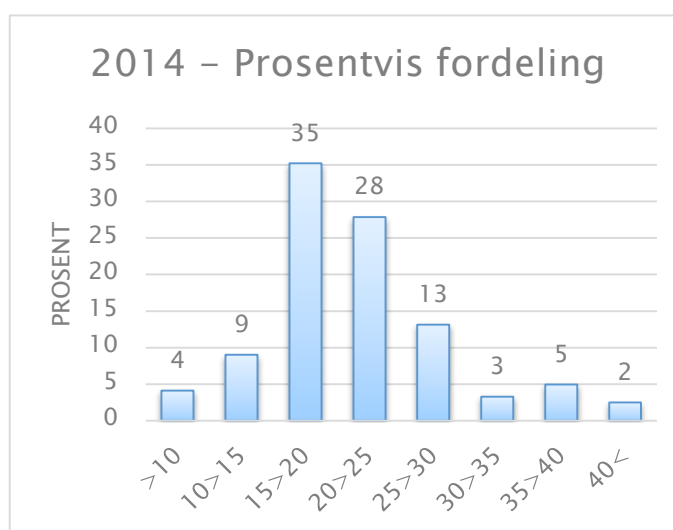
Figur 26: Punktgraf: vederlag for dyrka mark 2014, Statens vegvesen.

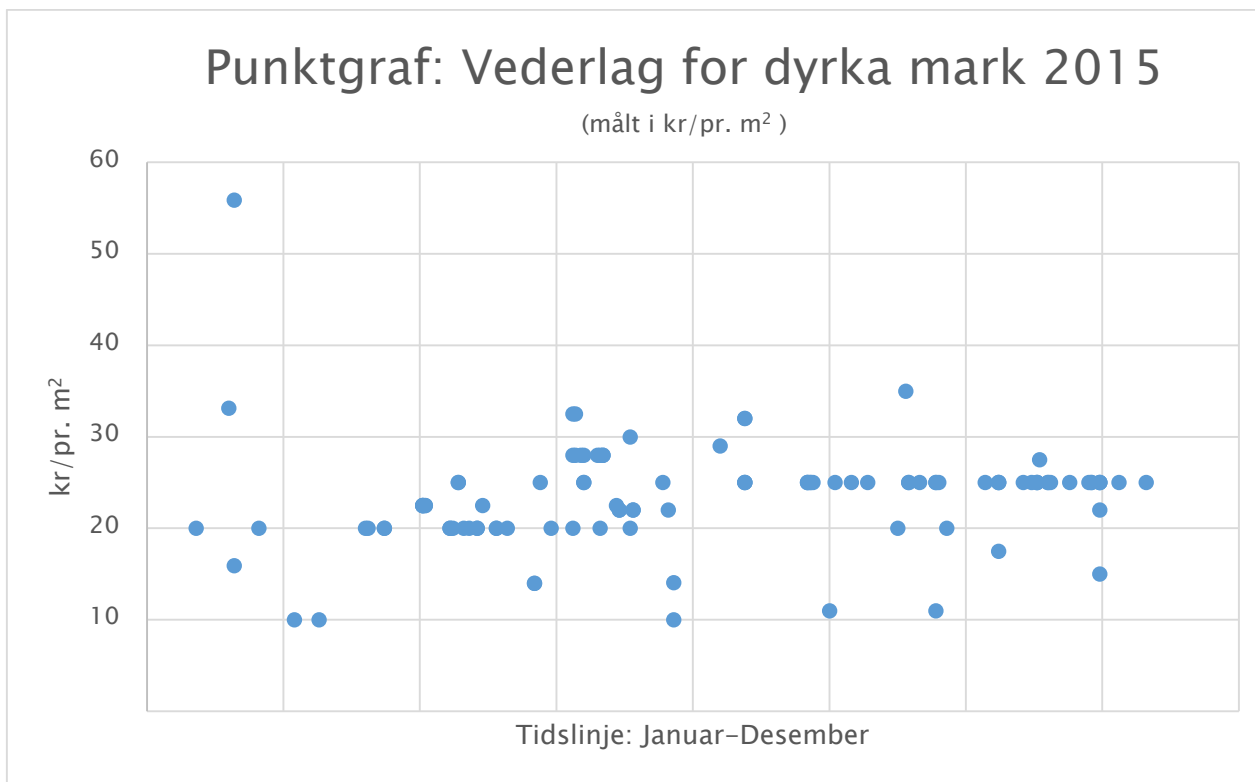
Punktgrafen for 2014 har eit utval på 122 vederlag for dyrka mark. Grafen syner eit sprik mellom lågaste vederlag på kroner 5 og høgaste vederlag på kroner 50.

Fordelinga har for 2014, jamna seg ut mellom intervalla 15–20, med 35 % og 20–25, med 28% av vederlaga. Utvalet har eit gjennomsnitt på 20,34 kroner og ein median på 20 kroner, med eit standardavvik på 8,26.

Standardaviket for 2014, er det høgste aviket i utvala eg har sett på i perioden 2011 til våren 2016.

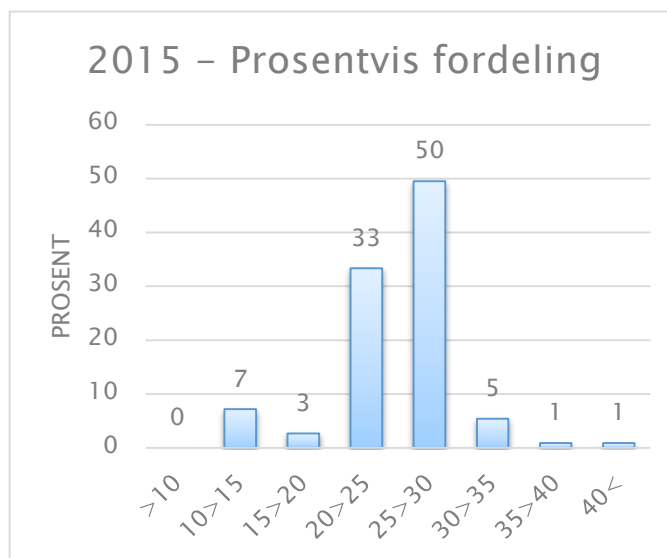
Sidan gjennomsnittet og medianen er tilnærma like på 20 kroner, vel eg å nytte gjennomsnittet til fordelinga i perioden. Utvalet syner ei normalfordeling for vederlag for dyrka mark i 2014 på 12,- til 28,5 kroner.



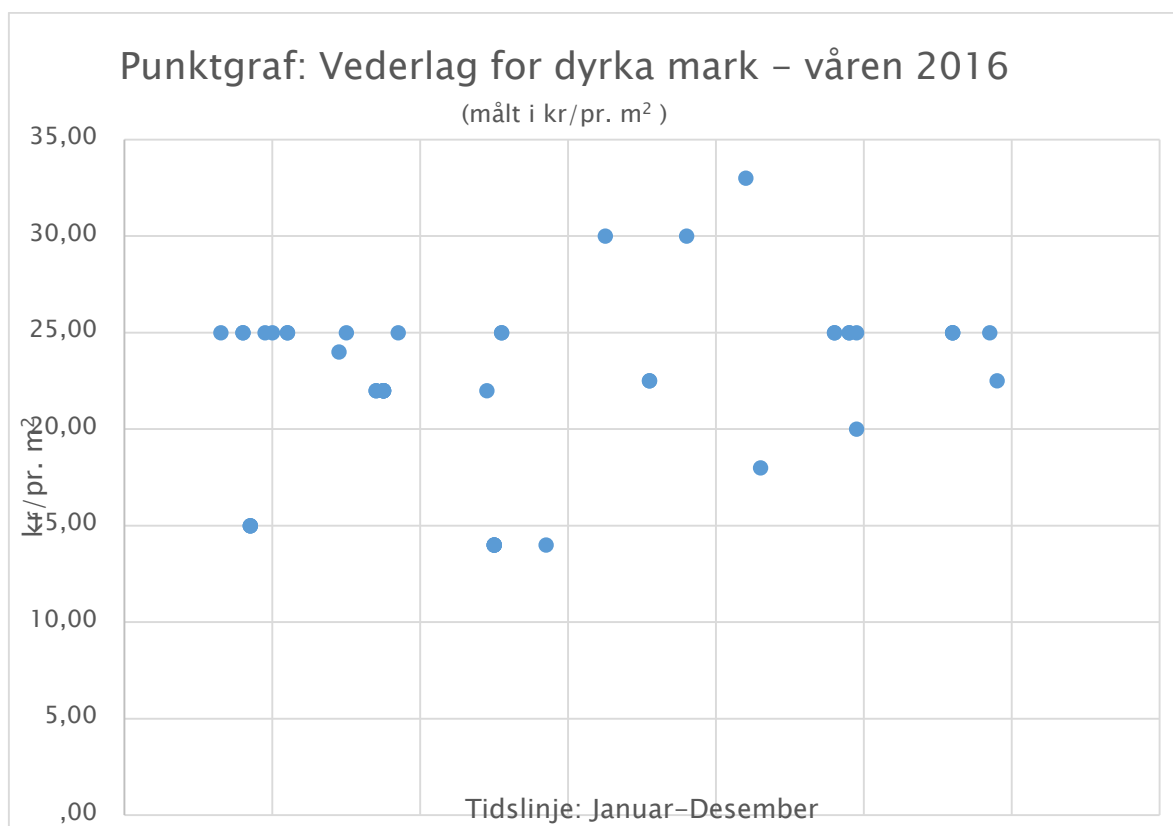


Figur 27: Punktgraf: vederlag for dyrka mark 2015, Statens vegvesen.

I løpet av 2015 er det totalt inngått 111 avtaler der vederlag for dyrka mark ein av postane i avtala. Vederlaget for dyrka mark strekker seg frå kroner 10 til kroner 56, og har gjennom året ein gjennomsnitt på kroner 23,47, medianen for perioden er på 25, og standardavviket er på 5,6. Det vil seie at det fleste utbetalingane for dyrka mark ligg innanfor eit intervall på 20–30 kroner. Utvalet har ei relativt samla spreiding, gjennomsnittet vil dermed vere best utgangspunkt. Utvalet syner ei normalfordeling for vederlag for dyrka mark i 2015 i mellom 18,- til 29,- kroner.



I slutten av 2014 avsa høgsterett ein dom, der kapitaliseringsrenta vart sett ned i frå 5% til 4%. Dette medfører ein auke i vederlaget til grunneigar. I løpet av 2015, er det eit markant skilje mellom første halvdel av året, og andre halvdel, i første halvdel av året ligg utbetalt vederlag rundt 20 kroner, medan i andre halvdel stig dei fleste utbetalingane til 25 kroner. Endringa av kapitaliseringsrenta i slutten av 2014 har truleg medført ein endring i praksis hjå Statens vegvesen, men denne endringa har ikkje gjeve utslag før ut på sommaren i 2015.

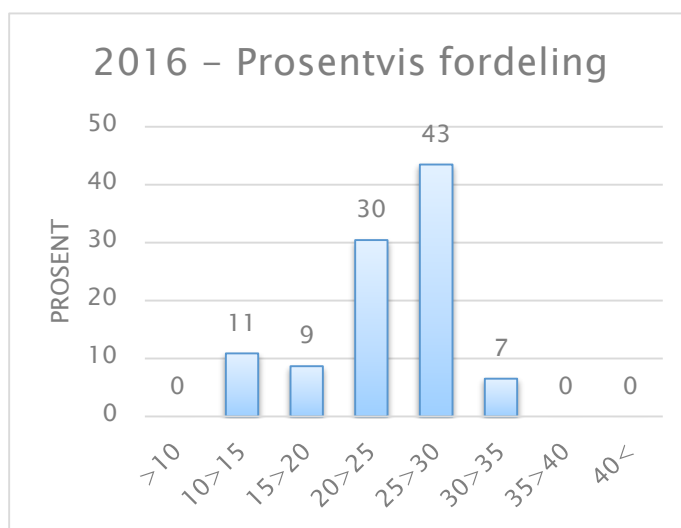


Figur 28: Punktgraf: Vederlag for dyrka mark 2016, Statens vegvesen.

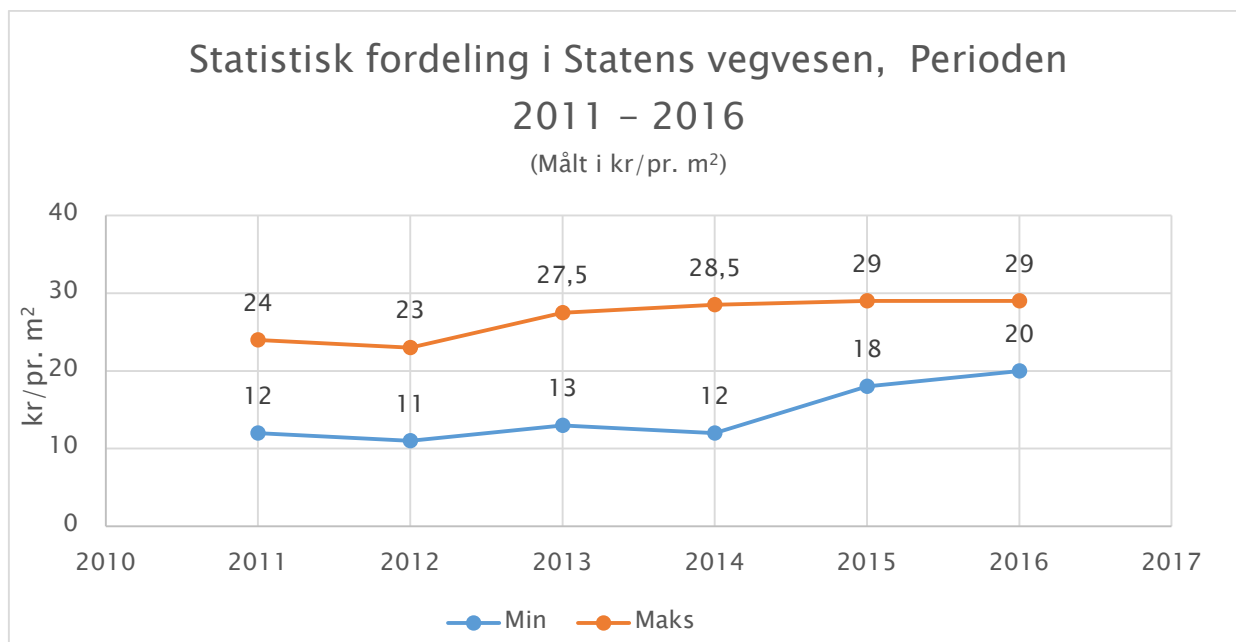
Utvalet for dyrka mark i 2016, strekker seg frå januar til april. Ved at ikkje heile året er representert, vil ein ikkje få eit like godt samanlikningsgrunnlag med dei føregåande utvala i perioden 2011 til 2015.

For 2016 er det kunn registrert 46 vederlag for dyrka mark, desse ligg mellom 16,- og 33 kroner. Dei fleste utbetalingane ligg i intervall

20–25 med 30%, og i intervallet 25–30 med 43 % av avtalene. Gjennomsnittet for utvalet er på 22,51, med ein median på 24,5. Standardavviket for utvalet er på 4,4. Sidan det er størst del av avtaler i intervallet 25–30, og det er medianen som ligg nærmast dette intervallet, vert det medianen som brst representerer utvalet. Normalfordelinga for vederlag for dyrka mark våren 2016 ligg i mellom 20 og 29 kroner.



5.3.2 Tendens hjå Statens vegvesen



Figur 29: Statistisk fordeling av vederlag for dyrka mark i Statens vegvesen for perioden 2011 til 2016

Ved å samanfette statistisk fordeling til alle utvala i perioden 2011 2016 i ein graf, synleggjer det tendensen for vederlagsutmåling for dyrka mark i Statens vegvesen. Dei fleste av Statens vegvesen sine vederlag for dyrka mark vil ligge innanfor nedre og øvre graf i figur 28.

Det som først merke seg ut på grafen, er den nedre summen for vederlag, som har auka frå 12,- til 20,- kroner i frå 2011 til 2016. Den øvre summen for vederlag har i same periode, ikkje auka like mykje. Den øvre summen har ein jamn auke frå 24 i 2011 til 29 kroner i 2016.

Vidare er det ein markant auke på 6 kr i den nedre graf i frå 2014 til 2015. Årsaken til den markante endringa er truleg endringa i kapitaliseringsrenta, frå 5% til 4%. Det er derimot overraskande at endringa i kapitaliseringsrenta har gjeve eit større utslag på den øvre vederlagssummen, her er endringa kunn 0,5 kroner frå 2014 til 2015. Det ville vore pårekeleg at endringa i kapitaliseringsrenta, hadde gjeve utslag både på den nedre og øvre vederlagssummen i statistikken. Sjølv om utvala for 2015 og 2016. er mindre enn tidlegare år, ville det vore pårekeleg at det 2015 hadde vore ein tydlegare auke i øvre grense for vederlag i den statistiske utrekninga.



Del III – Drøfting

Kapitel 6: Samanfatning og drøfting

6.1.1 Innleiing

I følgjande kapitel samanfattar eg empirien med teorien og drøftar ut i frå innsamla data. I drøftinga går eg igjennom funna frå casestudien og analysen av vederlag for dyrka mark, og drøfte funna opp mot teori og problemstillinga. Avslutningsvis følgjer svargjeving på problemstillinga og underproblemstillingane eg har skissert i kapitel 1 av oppgåva.

Formålet med kapitelet er å komme fram til eit svar på problemstillinga i oppgåva som har vore: *«Har seinare tids rettspraksis ved vurdering av objektiv bruksverdi av jordbruksareal etter orvl. §6 ført til høgare erstatningsvederlag pr. m2 for dyrka mark?»*.

6.2.1 Samanfatning av retten si vurdering av pårekneleg utnytting.

I kapitel 3 har eg sett nærmare på desse tre vegprosjekta E18 Lagåker–Bommerstad, Rv. 306 Re Grense–Kirkebakken og E18 Gulli–Langåker. Samla har det for dei tre sakene eg har sett på, vore to vurderingar av rettsapparatet per sak. Det føreligg dermed 6 ulike rettsvurderingar av objektiv bruksverdi av jordbruksareal. I realitet er det domsavgjerdane i overskjønna som er gjeldande rettspraksis, men det har vore interessant å sjå om det har vore forskjellige vurderingar av objektiv bruksverdig i dei ulike rettsinstansane, under- og overskjønn.

Ved gjennomgang av dei ulike dommane og i oppsummeringa, kan det vere enkelte vurderingar og sentrale punkt i retten si vurdering som ikkje er attgjeve i oppgåva. Dette kan medføre at viktige vurderingar retten ikkje er komme med i oppgåva, og medføre at framstillinga av sakene vert feilaktig framstilt i oppgåva.

I vegprosjektet E18 – Langåker–Bommerstad vert objektiv bruksverdi vurdert først av jordskifteretten og deretter av lagmannsretten. I jordskifte vert desse vurderingane for pårekneleg utnytting vektlagt:

- Pårekneleg at eigar driv sjølv – Ingen har langsikte leigekontrakt.
- Avkastning etter tilhøva på staden
- Ikkje pårekneleg med noko spesialproduksjon (av t.d. potet og grønnsaker).
- Korn vanleg produksjonen, og er dermed pårekneleg produksjon i framtida.
- Pårekneleg utnytting er noko høgare enn elles i distriktet. (Pga. tilgang på vatning)

I Lagmannsretten vert desse vurderingane vektlagt ved pårekneleg utnytting:

- Dyrka areala er lett driven
- Kan nyttast til både grønsaker, bær og korn. Pårekneleg med ei høgare utnytting.

Jordskifteretten har vurdert eigedommen ut i frå den pågåande produksjonen, og funne det sin den påreknelege produksjonen. Lagmannsretten derimot har i liten grad grunngeve vurderinga av den objektiv bruksverdi. Det er kun sett på den ytre ramma til eigedommen, og dermed vurdert vederlaget ut i frå eigedommen sin potensielle utnytting. Den potensielle utnyttinga av landbrukseigedommen er dermed lagt til grunn som pårekneleg bruk.

Rettsinstansane i denne saka har ulikt syn på vurderinga av den objektive bruksverdien og påreknelegheita for framtidig drift av eigedommen.

I vegprosjekt Rv.306 Kirkebakken–Re grense vurder tingretten pårekneleg bruk som følgande:

- Fastset minstepris for kornproduksjon til 21 kr pr.m² – Vurder at det føreligg føresetnad for andre vekster.
- Det er jordbruksareal som blir teke– må erstattes etter marginal bruksverdi
- Påregnelig med skifte av vekster – ikkje kun korn.
- ikkje pårekneleg med sal av matjord – ikkje marked for sal av store mengder på kort tid. Kostnaden med uttak av matjord ville ikkje gitt ein høgare verdi enn bruksverdien til jordbruksareal vil gje.
- Retten legg ikkje vekt utleige av eigedom.
- Rette finn ikkje grunnlag til å variere erstatninga etter driftsopplegg
- Retten vektlegg vatningsanlegg som sentralt ved pårekneleg utnytting av eigedommen.
- Med unntak av tre takstnr. Er det ikkje grunnlag for å fastsette vederlag etter tomtepris
- Areal som har vore regulert til tomteareal, men som er regulert til Inf – er å vudere som Inf–r areal Vurderingsgrunnlag vert vurdert til å være bruksverdi og ikkje salsverdi.

I lagmannsretten vert følgande punkt vurdert ved pårekeleg utnytting av dyrka mark:

- Jordkvaliteten legger den ytre ramme for vederlaget
- Vatningsanlegg er sentralt for pårekeleg utnytting av eigdommen
- Retten vektlegg sakkyndige sine argument, der alle areal i skjønnet er godt egna – også til bærproduksjon.
- Eigdommane ligg nær marknaden, innverknad på om det er pårekeleg for grunneigar å kunne starte med anna type produksjon.
- Tidlegare produksjon på eigdommane legg grunnlag for kva som er pårekeleg i framtida.
- utleieareal vert nytta til produksjon av div vekster – pårekeleg at eigar sjølv kunne starte med tilsvarande produksjon
- Pårekeleg at ein objektiv eigar ville ha tilpassa produksjonen til ei meir lønnsam drift
- Tilgrensene produksjon på eigdomane vert vurdert, det naboen produserer kan vere pårekeleg utnytting.
- Det er lett å få til eventuelle investeringar som må til på eigdommen for endre produksjon. Eigdommar som manglar produksjonsutstyr har ikkje innverknad på vederlaget.
- Retten ser bort i frå eigars kompetanse, det er den objektive eigar som skal vurderast.
- Det vert ikkje teke omsyn til utleige, objektiv vurdering vert lagt til grunn.
- dekningsbidraget på eigdommane vert vurdert høgare enn elles i Vestfold
- kun eit takst nummer har pårekeleg utnytting som tomtegrunn

I begge rettsinstansar vert vatningsanlegg vurdert som viktig for eigdommen sin pårekelege utnytting. Tilgangen til vatningsanlegg utvidar dei ytre rammene for kva ein eigedom kan produsere. Det er tilgangen på vatningsanlegg som vert vurdert viktig, det at eigdommen har vatningsanlegg vert sett på som mindre viktig, kun som ei spart framtidig investering.

I vegprosjekt E18 Gulli–Langåker vektla tingretten dyrka mark som følgande:

- Omdisponering av landbruksareala til utbygging vert vurdert som lite sannsynleg, sjølv om det føreligg opsjonsavtaler. Utbygging er ikkje pårekneleg utnytting av dyrka mark.
- Nærleik til marknaden var til stades uavhengig av oreigninga.
- Utgangspunkt for vederlaget er dagens drift, men med moglegheit for pårekneleg drift
- Nærleik til vatn har stor vektlegging for kva som pårekneleg kan dyrkast på eigdommen.
- Manglande produksjonsutstyr til omlegging av endra drift har ikkje noko å sei for pårekneleg utnytting.
- utleige har lite å sei for objektiv utnytting av eigdommen, da det er relativt kort leigeperiode.
- Jordsmonnet for eigedommane har høg kvalitet, Retten vektlegg ein høgare utnytting av eigedommane enn den pågåande kornproduksjonen

I lagmannsretten vart følgande punkt vurdert ved pårekneleg utnytting:

- Den ytre grense for produksjon set den moglege pårekneleg utnyttinga av eigdommen
- Det er den mest sannsynleg produksjon som skal erstattast, ikkje den som i teorien gav mest avkastning.
- Der det kan påvisast ein sannsynleg bruksendring, med ein høgare avkastning, skal den leggest til grunn.
- leigeavtalene vert ikkje vurdert til å ha noko innverknad på pårekneleg utnytting. Det måtte i så tilfelle ha vore lengre varigheit på leigeavtale.
- Driftsapparat og spart tid– ikkje relevant for pårekneleg utnytting
- retten kjem fram til at det er noko tilpassningsplikt for dei aktuelle partane
- Retten ser vekk i frå eigars regnskapstall, da det ikkje gjev eit riktig utgangspunkt for den objektive vurderinga. Dekningskalkyler for pårekneleg utnytting vert vektlagt.
- området har godt klima og gunstige forhold for ulike vekster det er truleg at arealet vil kunne verte teke i bruk til potetproduksjon. Ikkje sannsynleg med radkulturer av grønnsaker

6.2.2 Drøfting av retten si vurdering av dyrka mark.

Det er den objektive vurderinga som er lagt til grunn for fastsettinga av vederlag for dyrka mark. Den aktuelle eigaren av egedommen vert vurdert ut i frå ein objektiv eigar, dette er i samsvar med Svenkerud dommen. Vidare er det lagt til grunn ein teoretisk produksjon, som i praksis kan være mogleg å produsere på egedommen. Det er egedommen si ytre ramme for produksjon som vert vektlagt ved erstatninga og ikkje den pågåande produksjonen. Dette er langt på veg i samsvar med tidlegare rettspraksis, som til dømes Svenkeruddommen.

Oreigningslova § 6 fastset at verdiberekning skal fastsettast med grunnlag i avkastninga til egedommen, med den pårekelege utnyttinga som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Tolkinga av kva som er pårekeleg utnytting, er i varierende hjå rettspraksis. I tilfella eg har sett på i Vestfold, er pårekeleg utnytting av landbruksegedommen vurdert til å vere sannsynleg at ein alminneleg eigar ville ha utnytta på ein meir økonomisk måte, enn det som er vanleg i distriktet. Denne vurderinga er dels i samsvar med det som er rettspraksis, blant anna Svenkeruddommen, der bruksverdien skal vurderast objektivt, og at ein ikkje skal vurder det ut i frå den noverande eigar. Etter mi oppfatning av Svenkeruddommen, er den objektive vurderinga av eigaren gjeldande når eigaren av ulike årsaker ikkje er i stand til å drive egedommen på tilsvarende måte som landbruksareala i distriktet. Utgangspunktet for Svenkeruddommen er dermed å sikre landbrukseigedommar, der den noverande eigar ikkje er i stand til å drive optimalt, ikkje skal verte «straffa» for den livssituasjonen eigar er i. I tilfelle der det er vanleg med utleige, eller der eigaren har ei normal drift på egedommen, vert det kunstig, og dels nedverdiggande å vurdere eigaren ute av stand til å ha ei rasjonell økonomisk utnytting av egedommen. Det kan også oppfatta som urettferdig, når til dømes ein eigar har ein høgare utnytting av egedommen, med produksjon av ulike vekster, Vert samstilt med ein eigar som ikkje har drift på garden. Der grunngevinga er at egedommen har moglegheit til å kunne drive ein meir intensiv produksjon. Da det er det økonomiske tapet grunneigar skal ha dekkja, vert ein eigar som har ei høgare pårekeleg utnytting Statistisk sentralbyrå sin statistikk¹⁴ syner at det vert stadig mindre dyrka mark i Norge.

Retten sitt vektlegging med grunnlag i pårekeleg utnytting, kjem særleg tydleg fram i overskjønnet Gulli–Langåker (LA2013–9048). Her vert både utleige og eigar som driv egedommen sjølv, vurdert til å ha ein objektiv produksjon, som ikkje samsvarar med pågåande produksjon. Sjølv for det taksnummeret som hadde ein intensiv produksjon av ulike grønnsaker, vart vurdert til å ha eit teoretisk høgare

¹⁴ Sjå side SSB sin statistikk på side 33–34

økonomisk avkastning på eiedommen, enn det eiedommen hadde som pågåande produksjon.

I retten har det vore stor vektlegging på sakkyndige sine utsegn, det har i særleg stor grad vore vektlagt grunneigars sakkyndig, som i stor grad har lagt fram eir dekningsbidrag for kvar enkelt eiedom, der det visast til kva eit dekningsbidrag for kva som i teorien er mogleg å produsere på eiedommen. Oregionar sine sakkyndige har i stor grad synt til ein generell utrekning av dekningsbidrag og ikkje for dekningsbidraget for den enkelte eiedom. Dette har truleg påverka retten si vurdering av den påreknelege utnyttinga av eiedommen. Vidare kan det være lite kunnskap hjå retten om landbruksdrift, og kva investeringar og kunnskap som må til for at ein eigar skal starte opp ei spesialproduksjon.

I Statens vegvesen sine retningslinjer skal vederlag for landbruksareal vurderast ut i frå den pågåande produksjonen. Dersom det no viser seg at rettspraksis sine tolkingar av pårekneleg utnytting av eiedommen skal leggst til grunn, bør retningslinjene til Statens vegvesen endrast i samsvar med rettspraksis si oppfatning av grunnlag for verdsetting av dyrka mark. Alternativt bør ein få ei tilsvarande sak opp for Høgsterett. Ein vil då få ei tydlegare retningslinje for korleis vederlag for dyrka mark skal vurderast.

6.2.3 Svargjeving på delproblemstilling 1:

Delproblemstilling 1 er som følgjande:

Kva argument legg retten i Vestfold til grunn ved vurdering av pårekneleg utnytting av dyrka mark i dei tre vegskjøna?

I alle sakene er det den objektive bruken av eiedommen som vart erstatta. Felles for rettspraksis si vurdering er ei pårekneleg utnytting av eiedommen ut i frå den pågåande produksjonen. Vidare vert påreknelegheita for utnytting, vurdert opp mot den ytre ramma for kva eiedommen kan produsere. Ut i frå pågåande produksjon og den ytre ramma for mogleg produksjon på eiedommen, har retten fastsett kva som ville vore pårekneleg produksjon for ein objektiv eigar. Når det kjem til tilpassingsplikta er det felles for alle rettsvurderingane, at det i liten eller ingen grad vert gjort noko fråtrekk i vederlaget for eventuelle tilpassingar.

For utleige av landbrukseigedom, vert det for vurdert at det er pårekneleg at ein objektiv eigar ville sjølv ha starte opp drift. Det vert ikkje gjort noko fråtrekk for eventuelle investeringskostnader ved oppstart, eller endring av produksjon på dei enkelte eiedommane.

Casestudien har synt at det i alle tre sakene har vore ein auke i vederlag frå underskjønnet til overskjønnet. Det er likevel ikkje slik at vederlag for dyrka mark i

Vestfold ligg på 52 kr/pr. m², sjølv om det for ein part er gjeve 52,- kr for dyrka mark. Kvar enkelt eigedom må uansett individuelt vurderast ut i frå det økonomiske tapet eigedommen har.

6.3.1 Samanfatning av anke til Høgsterett.

Casestudien i kapitel 4 syner at alle ankeerklæringane i dei tre vegskjønnane i Vestfold vart forkasta av Høgsterett. Anken er nekta fremma, da Høgsterett ikkje vurderer sakene som prinsipielle for den aktuelle saka, eller at saka er prinsipielt viktig ut over den aktuelle saka, med henvisning til tvistelova § 30–4.

I Kirkebakken –Re vert det anka på: Feil rettsbruk ved vurdering av pårekeleg utnytting, utmåling av vederlaget, samt manglande grunngeving.

Rødbøl – Bommerstad vert det anka på: Prosessuell feil ved anke i jordskifte, feil rettsbruk av orvl. § 6, manglande grunngeving i overskjønnet, og fastsetting av vederlag for utbyggingsareal.

Gulli – Langåker vert det anka på: Feil rettsbruk ved orvl. §6, feil tolking av pårekeleg utnytting, tilpassingsplikt og vurdering av utleige.

6.3.2 Drøfting

Felles for sakene er prinsippet om vurderinga av vederlagsutmålinga for dyrka mark, der retten har vurdert vederlaget ut i frå ein objektiv eigar.

Anken til høgsterett er i alle tre case studiane, svært like og med tilsvarande like argument. Når Høgsterett frå tidlegare har avvist ein anke, vil ei ny anke innanfor same tema og problemstilling ikkje verte innvilga dersom argumentasjonen er lik. Høgsterett syner då til at dette spørsmålet har vore nekta anka tidlegare, og når det ikkje er noko ny vinkling på ankeerklæringa, er det heller ikkje noko grunnlag for å innvilge ei anke til Høgsterett.

Vidare er det i alle ankesakene vist til den økonomiske kostnaden ei auke i objektiv bruksverdi av landbruksareal vil medføre. Dette argumentet burde ikkje vore ein del av argumentasjonen i ankeerklæringa til Høgsterett. Det er fleire dømer på fastsetjingar av rettsvesenet som har medført eit høgare vederlag, også ut over den aktuelle dommen, Svenkeruddommen og erstatningsdommen der kapitaliseringsrenta var endra, er døme på rettsavgjersler som har medført høgare økonomiske kostnader ved grunnverv. Vidare skal ikkje Høgsterett ta omsyn til om det kan verte fleire skjønn, som følgje av rettspraksis. Formålet skal være å fastsette rett rettsleg vurdering. Det er det økonomiske tapet til grunneigar som dekkast, Staten bør derfor ikkje argumenter for at det vert framtidig høgare kostnader ved grunnverv, da Staten er pålagt gjennom lov å dekke det økonomisk tapet grunneigar har som følgje av oreigninga.

Sjølv om Høgsterett har avvist ankene, og grunngeve at sakene ikkje har vore prinsipielle eller at dei har betydning ut over si eiga sak, er det i ettertid truleg grunnlag for å seie at desse sakene både har vore prinsipielle og har hatt innverknad på seinare tids rettspraksis. Høgsterett sine avlag med grunnlag i at sakene ikkje har hatt prinsipiell innverknad, er sett i ettertid, feil vurdering. Sakene har påverka rettspraksis si vurdering av pårekneleg utnytting av dyrka mark. Ein ser i enkelte saker som til dømes LE-2015-55694, at retten har synt til RG-2013-1378 (Gulli-Langåker) som vurderingsgrunnlag for den pårekneleg utnytting av landbruksareal.

Det som kanskje burde hatt meir fokus i ankeerklæringane er prinsippet om likehandsaming. Prinsippet for vederlagsutmåling bør handterast likt for alle partar, både i den aktuelle saka, men også for kommande saker.

6.3.3 Svargjeving på delproblemstilling 2:

Er det noko fellestrekk i Staten si ankeerklæring til Høgsterett for vegskjønn i Vestfold?

Ankeerklæringane har ein del fellestrekk, dette er då også naturleg da alle ankeerklæringane omhandlar vurdering av bruksverdi etter §6 i vederlagslova. Felles for ankeerklæringane er feil tolking av pårekneleg utnytting. Det er soleis ikkje sjølve lova det vert anka på, men det som har vore rettspraksis.

Ved at Høgsterett har velt å ikkje innvilge anken på tre relativt like saker, kan det tyde på at Høgsterett i samd i overskjønnet sine vurderingar.

6.4.1 Samanfating av analysen

Analysedalen i kapitel 5 tek føre seg to analyser av vederlagsutmåling av dyrka mark. I analysen er det ikkje gjort differensiering av produksjonen på den dyrka marka, analysen tek for seg alle typar av fulldyrka mark, til dømes grasproduksjon, korn, grønsker med meir.

Den første analysen tek føre seg vederlagsutmåling av dyrka mark i rettsapparatet i perioden 2005–(våren) 2016. Analysen er basert på 37 vegskjønn, med totalt 147 ulike vederlag for dyrka mark. Analysen har delt utvalet inn i tre periodar, 2005–2010, 2011–2013 og 2014–2016. Ut i frå dei tre periodane har eg synleggjort ei utvikling i vederlagsutmålinga hjå rettspraksis. Det er ein tendens til ein stor auke i vederlag for dyrka mark i den siste perioden 2014–2016. Dei ytre rammene for Vederlaget i kr/pr. m² har i frå perioden 2011–2013 auka frå 14,- og 35,- kr/pr. m², til 14,- og 67,- i perioden 2014–2016. Dette syner ein markant statistisk auke i rettspraksis si fastsetting av vederlag for dyrka mark. Funna tyder på at rettspraksis

i enkelte saker har endra vurderingsgrunnlaget for fastsetting av vederlag for dyrka mark.

Den andre analysedelen tek for seg Statens vegvesen si vederlagsutmåling for dyrka mark i perioden frå 2011 til våren 2016. Utvalet i denne perioden består av ei datainnsamlinga på 1839 ulike vederlag for dyrka mark. I analysen har eg delt utvalet inn i 6, eit utval for kvart år. Analysen syner dermed ein årleg utvikling i vederlagsutmålinga for dyrka mark i Statens vegvesen. For Vegvesenet sin del, har utviklinga av vederlagsfastsetting av dyrka mark mellom 2011 og 2016, gått jamt oppover. I 2011 ligg statistisk ramme for vederlagsutmåling mellom 12 og 24 kr, medan det i 2016 ligg mellom 20 og 29 kr./pr. m². analysen syner at det er den nedre ramma for vederlag, som har hatt den mest markante endringa. Funna tyder på at Statens vegvesen i stor grad verdsett dyrka mark ut i frå produksjonen til eigedommen.

6.4.2 Drøfting av analysen

Rettspraksis har i større grad vektlagt objektiv pårekeleg utnytting. Det kan sjå ut til at vederlaget for dyrka mark i somme tilfelle vert vurdert av rettspraksis ut i frå den ytre ramma til det eigedommen kan produsere. Praksis i Statens vegvesen syner at vederlaget til dyrka mark i stor grad vert vurdert ut i frå den pårekelege utnyttinga bassert på den pågåande produksjonen.

I og med at analysen over vederlag for dyrka mark, ikkje syner kva type produksjon som vert utført, er det vanskeleg å seie noko sikkert om utviklinga av vederlag for dyrka mark, da det kan vere ulike typar av jordbruksproduksjon som har større endringar enn andre. Det er likevel mogleg å gjere seg opp ei meining om tendensen, og ut i frå den seie noko om praktiseringa til retten og Statens vegvesen ved erstatningsutmålinga for erverv av dyrka mark.

Sidan det er eit relativt lite utval med vegskjønn som omhandlar vegskjønn i perioden 2005 til 2016, kan enkelte rettsavgjerder der det har vore sett svært høge vederlag, påverka statistikken slik at den syner ei større auke enn det som er reelt for heile utvalet.

Som analysen min kjem fram til, er det i praktiseringa til Statens vegvesen ein svak auke i frå 2011 til 2016 i vederlagsutmålinga for dyrka mark. Denne auken har i liten grad samanheng med rettsavgjerder. Den viktigaste rettsavgjerda som har fått innverknad på vederlagsprisen, er Rt-2014-1203. Dommen frå 2014 som ikkje omhandlar oreigning, men personskadeerstatning har vist seg å ha innverknad på den nedre summen for vederlag til Statens vegvesen sine vederlag for dyrka mark.

Sjølv om undersøkinga mi syner at det ikkje har vore noko like tydeleg auke i den øvre skalaen for vederlag av dyrka mark, er det truleg ei større endring her enn det eg har fått fram av undersøkinga. Da det for kvart år er stadig færre registreringar av dyrka mark i grunnervvssystemet til Statens vegvesen, medførte det at utvalet eg har henta ut i frå grunnervvssystemet har færre registreringar. Det er særleg utvala frå år 2014 og 2015 som har lite datagrunnlag. I samanlikning med år 2011, er det kunn 1/6 registrerte vederlag i 2014 og 2015. Dette medfører at statistikken for desse åra er noko svakare. Sjølv om det er færre registrerte partar i slutten av utvalet frå 2011 til 2016, har utviklinga i statistikken vore slik eg på hadde førespegla før eg byrja med undersøkinga. Inntrykket eg hadde på førehand var at det har vore ein auke i vederlag for dyrka mark. Samtidig er eg noko overraska over at funnet ikkje syner ein tydelegare tendens. Eg hadde trudd at både rettspraksis og kapitaliseringsrenta hadde medført ein tydelegare innverknad på statistikken.

Det er uklart kva som er årsaka til at det er færre registreringar av dyrka mark i grunnervvssystemet. Moglege forklaringar kan vere at grunnervarane vel å registrer erverv på ein anna måte, til dømes som «erverv». Det hadde vore mogleg å fått ut lister som syner erverv, men då hadde det ikkje vore mogleg å skilt ut kva type erverv det var snakk om. Arbeidt med å skilje ut dyrka mark av vederlag registrert som erverv ville vore alt for stor innanfor tidsperioden med oppgåveskriving. Ei anna mogleg forklaring er omlegging og endringar av sjølve grunnervvssystemet.

Det kunne ha vore interessant å sjå om det i Statens vegvesen var regionale skilnader mellom dei fem regionane, ved praksis av vederlagsfastsettinga på dyrka mark. Antagelsen er at det mellom regionane er ulike prisfastsetting, særleg mellom regionane på austlandet (region, sør og øst) og region nord. Det vil vere naturleg at det her er ein skilnad i kr/pr.m², da jordsmonnet og rammene for kva som kan produserast på den dyrka marka er forskjellig. I analysen har eg likevel ikkje velt å sjå på regionale skilnader, da utvalet frå Statens vegvesen var stort nok til at det ville verte ei representativ analyse for korleis vederlagsutmåling er.

6.4.3 Svargjeving på delproblemstilling 3:

Korleis har utviklinga av vederlagsutmåling for dyrka mark kr/pr.m² vore praktisert i rettspraksis og hjå Statens vegvesen i etterkant av vegskjønn i Vestfold i 2013?

Funna i analysen syner at det er ein statistisk skilnad mellom vederlag for dyrka mark fastsett ved rettspraksis og den praksis Statens vegvesen har ved sin ved fastsetting av vederlag for dyrka. Det er særleg etter 2013 at det har vore ein auke, samt ein skilnad mellom rettspraksis og Statens vegvesen.

Ei årsaksfølgje som følgje av forskjellig vederlagsutmåling i rettspraksis og hjå Statens vegvesen, vert ei uklar framgangsmåte for kva som leggst til grunn for vederlaget. Skal pågåande produksjon leggst til grunn, eller er det den potensielle produksjonen som gir høgast avkastning som skal leggst til grunn for vederlaget. Eit usikkert grunnlag for kva vederlag som skal leggas til grunn vil medføre at det vært vanskelegare å få til minneleg avtale med grunneigarar, da det kan visast til ein mogleg produksjon på eigedommen, sjølv om dette i realiteten er lite truleg at det vert starta opp ein slik produksjon. Når det vert vanskelegare å få til minneleg avtaler, vil det verte ein auke tal i vegskjønn. I seg sjølv er det ikkje noko problem at ein vel å gå til vegskjønn i saker der ein ikkje er einige med grunneigar. Vegskjønn vert vegleiande for framtidige forhandlingar og skjønn, og det er soleis viktig at det er ei viss mengde med vegskjønn for kunne «oppdatere» rettspraksisen.

6.5.1 Konklusjon

Ut i frå analysane av vederlagsutmåling for dyrka mark fastsett av rettspraksis og Statens Vegvesen, ser det ut til at det er ein markant statistisk auke i erstatningsvederlag fastsett gjennom rettspraksis. Hjå Statens vegvesen ser det ikkje ut til å være ein tilsvarande utvikling i statistisk auke av vederlag for dyrka mark.

Kva som er årsaka til auken i vederlagsutmålinga hjå rettspraksis er eit tolkingsspørsmål, det kan være som følgje av endra kapitaliseringsrente, endring i oppfatninga av objektiv bruksverdi og pårekeleg utnytting av eigedommen, endre dekningsbidrag for produksjon i landbruket, eller det kan vere tilfeldigheter som har gjort at landbrukseigedommane har fått eit høgare vederlag pr. m².

6.6.1 Eigne refleksjonar kring objektiv bruksverdi.

Objektiv bruksverdi er vurdering av landbrukseigedommen, der den aktuelle eigar av eigedommen ikkje vert vurdert som eigar. I staden vurderer ein eigedommen ut i frå korleis ein alminneleg eigar ville ha nytt eigedommen.

Det vært stadig eit stort utbyggingspress på landbruksareal, både i nærleiken til sentrale strøk, men også i samband med utbygging av til dømes vegar og infrastruktur. For å ikkje bygge ned produktiv jordbruksareal, som kunne ha vore nytta til matproduksjon, har vi jordlova og plan- og bygningslova, som i utgangspunktet skal gjere det vanskeleg å nytte eigedommane til anna enn formålet, jordbruk. Den stadig utbygginga av dyrka mark, vitnar om at det er «enkelt» å ofte matjord til fordel for utbygging. Jordbruksareal i samanlikning med bustad- og industriareal, eit billeg areal å erverve, både i sjølve vederlagskostnad, men også i utbyggingskostnad. Landbruksareal er «lett» å ta, da dei ofte ligg klar til utbygging, utan store kostnader ved opparbeiding av eigedommen. I erstatningssamanheng har vederlag for jordbruksareal halde seg på eit jamt nivå, samstundes som eigedomsprisane elles har stege. Dette heng sjølv sagt saman med vurderingsgrunnlaget, der dyrka mark vert verdsett etter bruksverdien, dersom den er høgare enn salsverdien. Det kan tyde på retten indirekte forsøker å tilnærma vederlaget for jordbruksareal til ein slags salsverdi.

Ein auke i vederlag for landbruksareal er i seg sjølv ikkje noko problematisk. Det burde «koste» å ta matjord til utbyggingsføremål. Utbygd matjord kan ikkje tilbakeførast og erstattast med nytt areal, på lik linje med til dømes ein bustadeigedom. For oreignar bør det ikkje vere eit mål i seg sjølv å oppretthalde låge vederlag for dyrka mark.

Ved erstatning etter orvl. § 6 er prinsippet at det er økonomiske tapet til eigaren som erstattast. Ein bør dermed i utgangspunkt vurdere eigedommen subjektivt, ut i frå den pågåande drifta og ikkje etter ein objektiv eigar og den potensielle avkastninga han kan få for eigedommen. Ved seinare tids rettspraksis, der tendensen for objektiv bruksverdi vert vurdert ut i frå potensiell utnytting av eigedommen, kan oppfattast som urettferdig verdsetting som ikkje skapar likebehandling. Dette kjem særleg til syne i tilfelle der du har ein eigar som har ein intensiv spesialproduksjon av til dømes grønsaker, samanlikna med ein eigedom som ikkje er drift. Begge eigedommane kan i teorien nyttast til å produsere grønsaker. Når begge eigedommane etter objektiv bruksverdi vert verdsett likt, er

det kun den eine eige dommen som faktiske har kostnader ved produksjonen, og såleis er det kun den som driv med grønsaker som har eit økonomisk tap for tapt grønsaksproduksjon. Det kan oppfattast av eigaren som faktisk har ein produksjon vert «straffa»

Dersom ein framleis skal verdsette landbrukseigedommar etter bruksverdien, bør grunnlaget for vederlaget i reflektere produksjonen til eigaren og det faktiske økonomiske tapet eigar har.

6.6.2 Vurdering av datamaterialet:

Data materialet er todelt, den eine innsamling gjeld vederlag gjeve i skjønn, den andre datainnsamlinga gjeld vederlag gjeve for dyrka mark av statens vegvesen.

Innsamling av datamateriale frå skjønn er gjort ved å gå igjennom tidlegare skjønn i perioden 2005 og fram til 2015. Vidare har eg sett nærmare på tre skjønn innanfor eit avgrensa område. Datamaterialet eg har innhenta frå skjønn er lett å kontrollere i ettertid, noko som gir datamaterialet høg truverdighet. Det kan imidlertid vere sentrale skjønn eg ikkje har fått med meg i datasettet. Det vil igjen kunne medføre at sjølve analysen får ei feilvurdering, der sjølve grunnlaget analysen er bassert på, har viktige manglar. Ved å ha eit utval av skjønn som strekker seg over fleire år, samt at utvalet av skjønn

6.6.3 Framlegg til framtidig forskning

Verdsetting etter vederlagslova og orvl. § 6 – bruksverdien er eit omfattande emne, og det er mange tema innafor emnet som kan vere interessante å sjå nærmare på.

I fleire av dei skjønnsavgjerdene eg har sett på har nytta sakkyndige til å uttale seg om vederlagsutmålinga for landbruksareal. Det kunne vore interessant å sjå nærmare på bruken av sakkyndige i retten, og vidare korleis retten har vektlagt sakkyndige sine utsegn.

Eigaren har tilpassingsplikt til å redusere det økonomiske tapet dersom det er mogleg. Det kunne vært interessant å sjå på tidlegare vegprosjekt, for å sjå korleis eigarar av landbrukseigedommar har tilpassa seg etter ei avståing.

Litteratur:

Faglitteratur:

Bærug, Sølve. 2004. Rapport B3/2004. Regnemodell for erstatning ved avståelse av dyrka mark. Institutt for landskapsplanlegging

Bærug, Sølve. 2003. Rapport B1/2003. Tilpassing ved avståelse av dyrka mark . Institutt for landskapsplanlegging

Gran, Thorvald. 2012. Vitenskap i praksis – Metoder i forskning på harde og sosial fakta. Abstrakt forlag.

Johansen, Asbjørn, Tuft, Per Arne, Christoffersen, Line. 2010 Introduksjon til samfunnsvitenskaplig metode. Abstrakt forlag. 4. utgave.

Knudsen, Ø. 1997. Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett. Kommuneforlaget AS. Oslo

Stordrange, Bjørn og Ove Chr. Lyngholt, 2000. Ekspropriasjonserstatningsloven – Kommentartutgave. Oslo.

Statens vegvesen 2014. Veiledning Håndbok V743. Grunnerverv til vegformål – Utmåling av erstatning for dyrka mark.

Vegdirektoratet 2014. Faglig innhald 199. Retningslinje Håndbok R730. Etske retningslinjer for grunnerverv – Gjelder all kontakt med grunneiere.

Yin. Robert k. 2007. Fallstudier: Design och genomförande. Liber, Malmö

Ot.prp.nr.50 (1982–1983) Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast egedom

Masteroppgåve:

Rundén, Maria. NNBU – Masteroppgave 2014 – En Studie av skjønnsrettenes ulike praktiseringer ved påregnelighetsvurderinger av dyrka mark etter ekspropriasjonserstatningsloven § 6.

Rovik, Åge Emanuel. UMB – Masteroppgave 2011 – Grunnerverv og ekspropriasjon – sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg.

Andersen, Ingrid Wang. UIO 2008 Bruksverdierstatning etter vederlagslova – en analyse av de rettslige rammene for vurdering av eiendom og grunneiere

Lover:

LOV-1959-10-23-3 – Lov om oreigning av fast egedom [oreigningslova].

LOV-1984-04-06-17 – Lov om vederlag ved oreigning av fast egedom [ekspropriasjonserstatningslova].

LOV-2008-06-27-71 – Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

LOV-1917-06-01-1 – Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker [skjønnsprosessloven].

LOV-1963-06-21-23 – Lov om vegar (veglova)

LOV-1979-12-21-77 – Lov om jordskifte o.a. (Jordskifteloven) (*Oppheva*)

LOV-2013-06-21-100 – Lov om jord (Jordlova)

Tvistemålslova

Forskrift:

FOR-1981-09-11-8603 – Forskrifter om eigedomsinngrep etter veglova

FOR-2015-06-29-802 – Forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket

Rettsavgjersler

LG-2008-179080 (Agaskjønnnet)

Rt-1978-190 (Tessemsaka).

RT. 1992 s. 217 (Ulvådommen)

RT. 1986 s. 1345 (Svenkeruddommen)

LA2013-9048 (Gulli-Langåker)

LA-2009-142582 (Kirkebakken-Re grense)

LA-2009-56940 (Langåker-Bommerstad)

RG-2013-1378 (Gulli - Langåker)

HR-2010-2028-U (Kirkebakken - Re grense)

HR-2010-1701-U (Langåker Bommerstad)

HR- 2014-242-S – Rt-2014-1203 (Endring i kapitaliseringsrenta)

Internettkjelder:

<http://www.vegvesen.no/fag/Veg+og+gate/Grunnerverv>

<https://www.politi.no/tjenester/tvangsfullbyrdelse/>

http://www.vegvesen.no/_attachment/66658/binary/27752

<http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/LangakerBommestad>

<http://www.vegvesen.no/Europaveg/e1&vestfoldmidt>

<http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/KirkebakkenRe>

http://www.vegvesen.no/_attachment/118499/binary/218984?fast_title=Brosjyre

Vedlegg 1: Utval av rettspraksis

Utval av skjønn i Vestfold 1984- 2010

1984 G/S - veg Holmestrand - Gullhaug
1986 Utvidelse ved Holm, g/s- veg
1989 Fokserød - tassebekk
1990 Oulie-Fyllpå
1991 Holmene - Tassebekk (Furulund)
1994 Buskerud grense - Gutu
1995 Hallan - Hanekleiva
1997 Gutu- Hallan (sak2)
1998 Skåra- Sønderstad
1999 Bringsaker - Våle grense
2008 Larvik grense- Bommerstad
2010 Langåker-Ringdal

Utval av Overskjønn 2004-2013

13-141369SKJ-EMSI	11-032852SKJ-INTR
13-059644SKJ-FJOR	11-021213SKJ-HALD
14-077200SKJ_HDM	11-052005SKJ-SOST
LB-2014-6542	LG-2004-043629
Tgjov-2014-65919	LG-2005-176178
15-018543SKJ-NOMO	F-2005-117579
14-006542SKJ-BORG/02	LE-2005-013152
14-164359SKJ-KISA/22	LG-2006-015271
15-041956SKJ-OVRO	LB-2006-018614
14-114501SKJ-NERO	LE-2008-065784
14-170216SKJ-FOLL	LF-2008-021938
LF-2014-202284	LA-2009-142582
TGJOV-2014-34261	LA-2009-56940
11-196680SKJ-FROS	LB-2009-194831
11-105320SKJ-ROMS	LE-2010-174259
11-144939SKJ-KISA/28	LH-2010-155288
10-155288SKJ-HALO	LA-2010-65001
10-17 4259SKJ-ELAG/	LF-2011-196680

Vedlegg 2 – Spørsmål til regionane i Statens vegvesen.

Hei,

Eg held på med masteroppgåve i eigedom ved NMBU, der eg skriv om objektiv bruksverdi av dyrka mark. I oppgåva skriv eg om det som ser ut til å være ein auke i vederlag for dyrka mark.

For å få litt meir innhald i oppgåva, samt å få eit innblikk i praksisen til dei ulike regionene, har eg utarbeidet noen spørsmål som eg håper dere har tid til å svare på. Sidan det no nærmar seg innlevering, ber eg om at de svarar i løpet av veka. Dersom du sjølv ikkje har tid til å svare, ville det vore fint om du kunne vidareseende e-posten til noen i regionen din som har tid til å svare på spørsmåla. De kan enten svare på sjølve e-posten, eller vi kan avtale ein samtale via telefon/lync.

På førehand takkar eg stort for hjelpa.

Spørsmål til regionane:

- I løpet av dei siste fem åra, har det i din region vært ein auke i tilbodet til erstatning for dyrka mark?
- Kva pris tilbyr de grunneigaren for dyrka mark i dag (2016)? (korn, grønsaker og gras-produksjon)
- Gir de erstatning ut i frå den pågåande produksjonen på landbruksarealet?
- Er erstatninga bassert på noko skjønn? i så tilfelle, kva skjønn?

Med helsing
John Arne Holsen