



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultet for Landskap og samfunn

Løsningsretters erstatningsvern ved ekspropriasjon

Martin Sætersmoen
Master i Eiendom

FORORD

Nå er årene ved Norges Miljø og Biovitenskapelige Universitet over. Dette har vært år med mye moro både sosialt og faglig. Jeg forlater NMBU med en tåre i øyekroken og et smil om munnen. Studietiden er over, masteroppgaven er ferdig. Det har vært en krevende og interessant prosess. Jeg har lest interessante bøker og artikler om temaet, som jeg håper å få brukt i en fremtidig jobb.

Jeg vil takke min veileder Einar Bergsholm for hans input og hjelp i formuleringen av en problemstilling og veiledning under hele prosessen.

Jeg vil også rette en takk til representantene fra Statens vegvesen og BaneNor for imøtekommenheten og saksinformasjonen de har delt med meg.

Til slutt vil jeg rette en ekstra takk til mine foreldre som har gitt god moralsk støtte i denne perioden.

Ås, 15.05. 2017

Martin Sætersmoen

SAMMENDRAG

Det overordnede målet med denne masteroppgaven har vært å undersøke løsningsrettens erstatningsvern ved ekspropriasjon. Jeg har forhørt meg med etater som arbeider med å ekspropriere og deres erfaringer med løsningsretter. Etatene forventet en økning i antall tilfeller, der ekspropriasjon av løsningsretter blir nødvendig. En rekke politikere og fagpersoner har beskrevet opsjonsavtaler på kjøp av dyrket mark som et stort problem for jordvernet. Derfor har jeg undersøkt vernet disse rettene har.

Forskningen bygger på en drøfting om hva lover, forskrifter, juridisk litteratur og rettspraksis sier om temaet. Ved å definere hva en løsningsrett er og kategorisere typene utfra lover og juridisk litteratur, har jeg funnet forskjeller i styrkeforholdet mellom de ulike løsningsrettene. I analysen av rettspraksis fant jeg tre vilkår som går igjen i mange dommer. Løsningsretten må i de fleste tilfeller være aktuell, sikker og påregnelig for at den skal få tilkjent vern.

Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter ble forlatt på 1950 – tallet. Fram til da ble det ikke gitt erstatning for obligatoriske rettigheter. Rettspraksis ble endret slik at man ikke kan kalle en rett for tinglig eller obligatorisk og utlede rettsfølger av dette. Juridisk litteratur, lovgivning og rettspraksis skrevet etter skillet er med på å bekrefte dette. Utviklingen i rettspraksis har imidlertid vist at rettenes vern fortsatt er relativt svakt i forhold til de tinglige rettighetene. Vanskelighetene som oppstår ved vernet av løsningsrettene er den usikkerhet som følger av at disse avtalene baserer seg på ønsket om fremtidig eierskap og utnyttelse av en eiendom.

Oppgaven tar for seg hvordan løsningsretter verdsettes ved ekspropriasjon. Løsningsretter kan i enkelte tilfeller dreie seg om betydelige verdier, samtidig som de i andre sammenhenger kan være verdiløse. Det kan være vanskelig for domstolen og forvaltningen å forholde seg til vern og verdsetting av noe som kan skje i framtiden.

Avisoppslag i senere tid viser at løsningsrettene har skapt debatt og stor uenighet om bruk av opsjonsavtaler på dyrka mark. Befolkningen øker og flere ønsker å bo i by eller sentrale strøk. Opsjonsavtaler er nødvendige for utbyggere for å kunne utvikle nye boområder uten å ta for stor risiko. Samtidig er det viktig å ta vare på dyrka marka, som er grunnlaget for matproduksjon. Det vil derfor være et behov for å undersøke om det kan gjøres en endring i lovgivningen for løsningsretter.

ABSTRACT

The superior goal of this thesis has been to investigate if «Løsningsretter» in Norwegian law has protection from expropriation. I have inquired the governmental agency's working with expropriation. They expected an increased amount of cases were «løsningsretter» would be expropriated. Many politicians and different experts on agriculture and law, have stated that options on farmland have become a problem for soil conservation.

The research builds upon a summary and discussion of what is written in laws, regulations, legal literature and jurisprudence. By defining what a «løsningsrett» is and categorize the different types of «løsningsretter» by using laws and legal literature, have I found that the legal protection of the various «løsningsretter» are weighed differently. In the analysis of jurisprudence I found three terms for protection that were mentioned in different verdicts. «Løsningsretten» have to be applicable, certain and foreseeable in most cases to achieve protection.

The distinction between property rights and compulsory rights were abandoned in the 1950`s. Until then compulsory rights were not protected. Jurisprudence changed so that you no longer can distinguish between property rights and compulsory rights and pursue to legal actions based on the distinction. Legal literature, laws and jurisprudence after the abandonment confirms this. The development in jurisprudence has shown that «løsningsretters» protection still are weak in comparison to property rights. The difficulties that arise with the «løsningsretter» is the amount of uncertainty that follows these deals that are based on future ownership or development of a property.

The thesis explains how «løsningsretter» are valued when they are expropriated. «Løsningsretter» can in certain cases contain substantial values, and in other cases they could be worthless. It can be difficult for the courts to deal with protection of something that might happen in the future and even more difficult to interpret its value.

Newspaper articles have shown that «løsningsretten» have been a subject of dispute amongst farmers, developers and the government. The population increase in central areas and city`s, has increased the demand for realstateplots. Options are necessary for developers because of the risks involved with development. At the same time the preservation of cultivated land is important for our food production. Because of this debate there will probably be a need for more reaserch in a change in the law for «løsningsretter».

INNHOOLD

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract	3
1 Innledning.....	6
1.1 Tema og bakgrunn.....	6
1.2 Tilnærming til problemstillingen	7
1.3 Avgrensning av oppgaven	8
1.4 Metode og kilder	9
1.5 Disposisjon.....	11
2 Juridisk rammeverk og teori.....	12
2.1 Hva er en løsningsrett?.....	12
2.1.1 Kjøperetter	13
2.1.2 Forkjøpsrett	14
2.1.3 Formål og innhold	16
2.1.4 Opsjonsavtalene	18
2.2 Konesjon.....	22
2.3 Hvem kan ekspropriere fast eiendom, herunder løsningsretter?.....	24
2.3.1 Statens ekspropriasjonsrett	25
2.3.2 Kommunens ekspropriasjonsrett	25
2.3.3 Grunneiers ekspropriasjonsrett	27
2.4 Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter	27
2.5 oppsummering	31
3. Analyse og drøfting av løsningsrettenes vern	32
3.1 Løsningsrettenes nærhet til den eksproprierte eiendommen	32
3.1.1 Vilkår for ekspropriasjonserstatningsvern av løsningsretter	35
3.1.2 Retten må være aktuell	35
3.1.3 Retten må være sikker	36
3.1.4 Retten må være påregnelig.....	38
3.1.5 Oppsummering av vilkårene for erstatning	40
4 En analyse av verdsettingen for løsningsretter.....	41
4.1 Salgsverdi.....	41
4.2 Bruksverdi.....	42
4.3 Differanseprinsippet.....	43
4.4 Utfordringer med verdsetting	43
4.5 Eksempler fra rettspraksis.....	44

5 EKSPROPRIATENS egen risiko	47
5.1 Tapsbegrensningsplikten.....	48
5.2 Aktsomhetsplikten.....	48
6 Noen grunnerververes erfaringer med løsningsrettene	49
6.1 Saken	49
6.2 Oppsummering.....	50
7. Avrunding og svar på spørsmål stilt i innledningen	52
Kilder.....	57
Litteratur:.....	57
Digital litteratur:	58
Lovregister:	60
Forskrifter:.....	60
Rettspraksis:	61
Figurliste:.....	61

1 INNLEDNING

1.1 Tema og bakgrunn

Tema for denne masteroppgaven er hvilket vern løsningsrettslige avtaler har ved ekspropriasjon.

Jeg fattet interesse for dette temaet fordi landbrukseiendommen jeg vokste opp på i Elverum, ved flere anledninger har stått ovenfor ekspropriasjon. Det har i de siste årene i forbindelse med utvidelse av byen, vært behov for flere boligtomter og næringsarealer. Flere investorer har i den forbindelse kjøpt opsjoner på arealer der det kan bli aktuelt med utbygging i framtiden. I de samme områdene har Statens vegvesen ekspropriert og kjøpt grunn til veiformål og massetak. Det har vært kjent i lang tid at hovedveiene skal omlegges. Det er derfor sannsynlig at det vil oppstå saker der opsjonsavtaler vil måtte eksproprieres.

I de senere årene har det vært en stor økning i opprettelsen av løsningsrettslige avtaler i pressområder, og derfor vil ekspropriasjon av slike avtaler sannsynligvis forekomme i større grad enn tidligere. Utvikling av boligområder vil medføre at kommune og stat vil måtte ekspropriere arealer til infrastruktur, som vei, jernbane, kloakk og vann. De løsningsrettslige avtalene vil sannsynligvis i større grad bli omfattet av ekspropriasjonsvedtak.

Det er behov for å undersøke vernet denne typen kontraktsrettslige rettigheter har ved ekspropriasjon, fordi denne typen avtaler ikke har blitt belyst i stor grad i rettspraksis. Den økte bruken av slike avtaler ble diskutert under byggingen av Svinesundbrua i 2001-2005. Her møtte Statens vegvesen på opsjonsavtaler som ga rettighetshaverne enerett til å drive ekspedisjonsvirksomhet på området, som var regulert til offentlig toll og kontrollområde. Ulike utfordringer rundt ekspropriasjon av løsningsretter ble diskutert internt i vegvesenet og i departementet. Det ble forventet at ekspropriasjon av løsningsretter vil skje oftere i fremtiden.¹ En forklaring på denne utviklingen er at eiendomspriser i de store byene i Norge har hatt en voldsom økning de siste årene med et snitt på rundt 10% økning per år mellom 2006 og 2016.²

¹ Samtale med Grunnerververe i Statens vegvesen

² Statistisk sentralbyrå boligprognoser 2017

Sammen med en stigende befolkningsvekst fra tidlig på 2000 – tallet frem til idag.³ Dette har medført en økning i byggingen av nye boliger spesielt i bynære områder for å dekke det stadig økende boligbehovet. Det har igjen ført til at behovet for bynære tomter har vært stort og ved mangel på ferdige tomter har utviklere begynt å tegne opsjonsavtaler med bønder om fremtidig utbygging av landbruksarealer.

1.2 Tilnærming til problemstillingen

For å undersøke vernet av løsningsrettene har jeg blant annet diskutert en lagmannsretts dom fra 2011 der en utbygger hadde opprettet en opsjonsavtale med formål om å bygge privat barnehage. Kommunene ønsket å ekspropriere arealet til offentlig barnehage med hjemmel i reguleringsplanen. Grunneier og utbygger satte fram krav om kr 1 million i erstatning for tapte utbyggingsmuligheter i tillegg til grunnverdien. Formålet med avtalen var utbygging av privat barnehage. Lagmannsretten avviste kravet om erstatning for løsningsretten. Dette ble begrunnet med at arealet var regulert til offentlig barnehage. Utbygger hadde dermed ikke hjemmel i reguleringsplanen for å kunne foreta egen utbygging av arealet.

For å belyse utstrekningen av løsningsrettens vern i et historisk perspektiv har jeg undersøkt betydningen av sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter for løsningsrettens vern ved ekspropriasjon.

I denne masteroppgaven tar jeg for meg i hvilken grad løsningsrettene oppnår vern ved ekspropriasjon og hvilke vilkår som eventuelt settes for at løsningsrettene blir vernet. I arbeidet med å finne svar på problemstillingen min har jeg undersøkt alle formene for løsningsretter. Jeg har også undersøkt om det er forskjell i vernet mellom de forskjellige undergruppene av løsningsrettighetene.

Jeg har undersøkt betydningen av at avtalene følger en viss standard for innhold og form for å sørge for rettsikkerhet til partene og en forenklet prosedering ved tvister.

³ Statistisksentralbyrå befolkningstall 2017

Oppgaven har også fokus på hvordan løsningsrettslige avtaler verdsettes. I denne sammenhengen har jeg drøftet følgende utfordringer: Hvordan verdsette en løsningsrett. Hvilke metoder for verdsetting skal benyttes.

Jeg har en hypotese om at løsningsrettigheter vil bli brukt i større grad for å sikre fremtidig ønsket arealutnyttelse. Dersom det blir inngått flere løsningsrettslige avtaler vil rettsikkerheten få stor betydning. På bakgrunn av dette har jeg kommet fram til følgende problemstilling:

Hvilket erstatningsvern har løsningsretter ved ekspropriasjon?

Forskerspørsmål:

- Er det knyttet vilkår til om løsningsrettslige avtaler får vern?
- Har avtalenes form, innhold og deres direkte eller indirekte forbindelse med ekspropriasjonsobjektet, betydning for vernet?
- Er løsningsretter tinglige eller obligatoriske rettigheter, eller begge deler?
- Hvordan verdsettes rettene ved en eventuell erstatningsutmåling?

1.3 Avgrensning av oppgaven

Jeg har i arbeidet med oppgaven måttet gjøre noen avgrensninger. Avgrensningene har vært nødvendig ettersom dette er en 30 studiepoengs masteroppgave. Det er ikke forventet og det er heller ikke tilstrekkelig med tid til å gå igjennom alle løsningsrettene vern ved ekspropriasjon.

Jeg har brukt eksempler fra rettspraksis om odelsrett og andre relevante retter for å lettere kunne belyse de løsningsrettslige problemstillinger jeg har valgt å undersøke. Jeg har derimot ikke lagt vekt på odelsrett i denne avhandlingen, selv om dette muligens er den mest omtalte av løsningsrettene i norsk rett. Dette har jeg gjort for å kunne begrense omfanget av oppgaven. Jeg

vil derfor bare forholde meg til kjøperetter, opsjoner og forkjøpsretter som samlebetegnelse for de typene av løsningsretter jeg skal undersøke i avhandlingen.

1.4 Metode og kilder

I denne delen av oppgaven presenterer jeg de metodiske overveielene som ligger til grunn for utformingen av forskningsopplegget. Formålet med oppgaven, problemstillingen og forskerspørsmålene har i stor grad styrt valg av fremgangsmåte for om mulig å finne svar på om løsningsrettene har ekspropriasjonsrettslig vern.

Spørsmålet som tas opp er et juridisk spørsmål og jeg har derfor valgt å besvare spørsmålet ved hjelp av tradisjonell juridisk metode.⁴ For å belyse problemstillingen min om ekspropriasjonsrettslig vern av løsningsretter, har jeg tatt i bruk ulike rettskilder i form av lover, rettspraksis, forarbeider og annen juridisk litteratur, for analyser og drøftinger i oppgaven.

Jeg har valgt å sortere kildene nedenfor etter en rangering av deres betydning for gjeldende rett.

Lovtekst

Viktige spørsmål i oppgaven reguleres av *Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814*, *Lov om løysingsrettar av 12. september 1994 nr. 64* og *Oreigningsloven av 23. oktober. 1959 nr. 3*. Disse lovene har vært grunnpilarene for drøftingene rundt oppgavens problemstilling. Jeg har også tatt i bruk flere lover som har hatt relevans for erstatningsvernet, blant annet *Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom* av 6. april 1984 nr. 17.

Lovtekstene er en sentral rettskilde og gir i mange tilfeller et klart svar på juridiske spørsmål. Spørsmålet jeg har stilt i denne oppgaven kan ikke bli besvart ved hjelp av en rettsregel alene. Jeg har derfor vært avhengig å se på hensynene bak loven i forarbeider, rettspraksis og juridisk litteratur.

⁴ Tuseth B.S & Winge N.K (2014) s. 54

Forarbeider

Jeg har primært brukt forarbeider for å se på hensynene bak lovene i løysingsrettslova, der *Ot.prp.nr.49 (1993- 1994) Om lov om løysingsrettar* har vært den viktigste forskriften.

Rettspraksis

I rettspraksis har jeg sett på *Rt 1969 s. 787* og *Rt 1967 s. 78* som de to viktigste dommene, som belyser min problemstilling. Disse dommene har jeg trukket fram i flere situasjoner i denne oppgaven, der de har vært aktuelle. I arbeidet med denne oppgaven har jeg sett at det er lite relevant rettspraksis på dette området.

Juridisk litteratur

Av juridisk litteratur har jeg lagt hovedvekt på Torgeir Austenå sin bok om løsningsretter, ettersom både rettspraksis og gjeldende lovverk bygger på hans forskning. Annen litteratur av betydning har vært Fleischers bok om ekspropriasjonsrett, Hagstrøms bok om obligasjonsrett og kronikker fra sentrale jurister i samfunnet. Å få flere synspunkter fra forskjellige hold er med på å gjøre oppgaven mer valid. Carl August Fleischer hevder at det ikke kan brukes juridisk litteratur som kilde for å bestemme innholdet i gjeldende rett.⁵ Torstein Eckhoff har i sin bok om *Rettskildelære* hevdet at rettspraksis og annen lovgivning blir påvirket av juridisk litteratur, og vektlegger det i sine avgjørelser.⁶ På bakgrunn av dette har jeg valgt å legge mest vekt på lovttekst, forarbeider og rettspraksis, og bruke den juridiske litteraturen som hjelp i tolkningen.

Kunnskap og erfaringer fra studiet

Jeg har vært i kontakt med Statens vegvesen og BaneNor, for å få en oversikt over omfanget av saker og hvordan de blir behandlet. Jeg har i verdsettingskapitlet brukt litt egne kunnskaper fra studiet, ettersom verdsettingen slik den er i dag krever en del skjønnsmessige vurderinger. Erfaringer fra studiet har også vært til hjelp i tolkningen av uttalelser fra rettspraksis.

⁵ Fleischer, C. A (1998). s. 325

⁶ Eckhoff T. (2001) s. 20 og utover.

1.5 Disposisjon

Denne masteroppgaven er bygget opp av 7 kapitler. For å skape en ryddig framstilling av oppgaven har jeg delt kapitlene opp i over- og underkapitler.

Kapittel 1 innleder oppgaven med bakgrunn, tema, problemstillingen, avgrensning, metode og kilder. Formålet med forskningen og de teoretiske rammene blir presentert, metoden blir gjort rede for og kildene blir presentert.

Kapittel 2 tar for seg det juridiske rammeverket og teorien i oppgaven. Her tar jeg opp løsningsrettene og kategoriseringen av disse. Deretter går jeg dypere inn på opsjonsavtalene og reglene for konsesjon. Etter dette tar jeg for meg hvem som kan ekspropriere og hvordan det gjøres. Til slutt går jeg inn på sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheters betydning for rettsvernet før og nå.

Kapittel 3 er en presentasjon av analyse og drøfting av løsningsrettens vern, og hvilke forutsetninger som skal til for at rettene vernes.

Kapittel 4 tar for seg analyse av verdsettingsaspektet ved hjelp av en drøfting av lover, juridisk litteratur og rettspraksis.

Kapittel 5 tar for seg rettighetshaverens egen risiko når han står overfor ekspropriasjon.

Kapittel 6 tar for seg erfaringer grunnerververe fra Statens vegvesen og BaneNor har hatt med løsningsrettene.

Kapittel 7 avrundning og svar på spørsmål stilt i innledningen, samt forslag til videre forskning.

2 JURIDISK RAMMEVERK OG TEORI

I dette kapitlet presenterer jeg noen teoretiske perspektiver oppgaven bygger på. Jeg har jobbet utfra hypotesen om at løsningsrettigheter vil bli brukt i større grad og i den forbindelse vil vernet overfor ekspropriasjon få større betydning. Problemstillingen min er: Hvilket erstatningsrettslig vern har løsningsretter ved ekspropriasjon?

Det vil derfor være relevant å se på begrepet løsningsrett og hva som faller innunder denne samlebetegnelsen på kontraktsrettslige avtaler.

Jeg innleder kapitlet med å henvise til lov om løysingsrettar § 1.1 der hva en løsningsrett er defineres. Deretter omtaler jeg de forskjellige undergrupper av løsningsrettene og hva disse rettene omfatter. Så følger løsningsrettens formål, oppbygning og innhold. I underkapittel 2.3 har jeg diskutert situasjoner der løsningsrettene blir utsatt for ekspropriasjon. Til slutt har jeg tatt for meg det historiske perspektivet for vernet av denne rettstypen.

2.1 Hva er en løsningsrett?

Løsningsretter er definert i lov om Løysingsrettar. Ifølge § 1, første ledd er en løsningsrett ment som: *«den rett noen har til å overta en fast eiendom senere, når eiendommen likevel skifter eier eller til et annet tidspunkt»*.⁷

Løsningsrettigheter er en samlebetegnelse på en type retter som har til formål å regulere fremtidige eiere av et objekt. Rettsinnehaveren av disse rettene har en fortrinnsrett til å kjøpe objektet. Ervervelsen av en løsningsrett omfatter som regel at objektets eier mottar et vederlag. Det som kjennetegner denne typen kontraktrettslige retter er at rettsinnehaveren står fritt til å bruke eller ikke bruke sin rett, når vilkårene for avtalen er oppfylt.

Det finnes mange forskjellige varianter av løsningsretter og de mest brukte rettene er *odelsrett*, *forkjøpsrett*, *kjøperett* og *opsjonsavtaler*. Disse avtalene er ment å gi rettighetshaveren en rett

⁷ Løsningsrettsloven. (1994)

til å kjøpe eiendommen i fremtiden. Denne typen avtaler har mange forskjellige formål, men brukes i hovedsak for å kunne sikre fremtidig eierskap, utnyttelse og utvikling av en eiendom for rettighetshaver. Løsningsrettslige avtaler er med på å gi en viss kontroll over tilfeldige framtidige hendelser.⁸ Denne typen foreløpige rettigheter er godt egnet for situasjoner der det er knyttet stor usikkerhet til eiendommens utnyttelse. Dette kan være en opsjonsrett for å sikre seg rett til et areal, som i fremtiden kan bli omregulert til boligbygging, og dermed ha stor verdi for både en utvikler og grunneier. Grunneier kan ønske en slik avtale for å motta inntekter ved utbygging, uten å måtte ta unødige risiko ved å omregulere og selge tomten selv. I slike tilfeller har grunneier fortsatt rett til å utnytte eiendommen fysisk så lenge dette ikke er noe som bryter med formålet i den løsningsrettslige avtalen.⁹ I dette tilfellet får grunneier fortjenesten uten å måtte investere tid og kapital i reguleringsarbeidet, og opsjonshaver unngår unødige risiko ved å kjøpe eiendommen før den er regulert til ønsket formål.

Austenå har kategorisert løsningsrettene i to undergrupper; «kjøperettigheter» og «forkjøpsrettigheter». Den ene gruppen består av rettsforhold der rettighetshaveren kan gjøre sin rett gjeldende, uten at det har vært et eierskifte. Den andre gruppen består av rettsforhold der det må ha foreligget et eierskifte, for at rettighetshaveren har mulighet til å utøve sin rett.¹⁰

2.1.1 Kjøperetter

Kjøperettigheter kan gjøres gjeldende på det tidspunktet rettighetshaveren selv ønsker å innløse retten. Rettighetshaveren av kjøperetten kan realisere sin rett uten aksept fra grunneier på det tidspunktet han måtte ønske, om ikke annet er sagt i avtalen. Normalt kan eieren bruke eiendommen på den måten den har blitt brukt tidligere og sånn det er ventelig at den skal bli brukt i fremtiden, helt til kjøperetten trer i kraft. Kjøperett legger et sterkt bånd på grunneier og det er stor sannsynlighet for at retten blir innløst. Rettsinnehaveren har ved kjøperett gjerne et klart formål med hva han skal bruke eiendommen til. Dette kan være utbygging av boliger, næringsvirksomhet eller eskalering av nåværende drift. Dersom rettsinnehaver har formål om

⁸ Austenå (1976) s. 79

⁹ Innst. O. nr. 5 (1994 – 1995)

¹⁰ Austenå (1976 s. 24

slik utbygging og avtalt dette med grunneier, kan ikke grunneier eller andre gjøre noe som vil sette dette formålet i fare, jmfør Rt 1969 s 787. Entreprenøren hadde i dette tilfellet inngått en avtale med grunneier om at han skulle få håndgitt arealer til utbygging. Han hadde begynt omregulering av disse arealene og kjøpt tomter av grunneier i henhold til avtalen om håndgivelse. Da kommunen eksproprierer resten av arealet gikk entreprenøren til sak. Den endte med at høyesterett tilkjente erstatning til entreprenøren for tapte utbyggingsmuligheter. Kommunens ekspropriasjon medførte at utbyggingsformålet håndgivelsen representerte, ikke lenger var mulig å gjennomføre.

Dette er et eksempel på en sak hvor løsningsretter har fått ekspropriasjonsrettslig vern og mottatt erstatning i Høyesterett. I denne saken av 1969 var det vanlig å bruke begrepet håndgivelse, mens i dagens tale er det blitt mer vanlig å bruke begrepet opsjon. Ifølge Austenå klassifiseres kjøperetter under andre betegnelser som opsjonsrett, håndgivelse og innløsningsrett¹¹. Jeg har senere i oppgaven opprettet et eget underkapittel om opsjonsavtalene, kapittel 2.1.4, ettersom det var opsjonsavtalenes vern ved ekspropriasjon jeg i utgangspunktet ønsket å undersøke. Ifølge grunnververe i Statens vegvesen er opsjonsavtaler det som brukes mest i slike sammenhenger. Dette begrunnes også av landbruksdepartementets rapport om opsjonsavtaler på dyrka mark, der disse avtalene har skapt utfordringer for norsk jordvern.¹²

«En kjøperett vil normalt være så konkret og nærliggende knyttet til den eksproprierede eiendom at den må kunne kreves erstattet». Ifølge Austenå (s. 207).

I neste underkapittel vil jeg ta for meg forkjøpsrett som er vurdert å ha en svakere rettsposisjon enn kjøperetten.

2.1.2 Forkjøpsrett

Forkjøpsrettighetene er avhengige av at det har skjedd et eierskifte for at de skal kunne tre i kraft. Rettighetshaveren kan ikke styre når dette eierskiftet skjer og det er derfor vanskeligere å evaluere den økonomiske verdien av forkjøpsrettigheter. Blant forkjøpsrettighetene hevder

¹¹ Austenå (1976) s. 27

¹² Krefting (2016)

Austenå at det finnes to grupper.¹³ Den ene er forkjøpsrettigheter og den andre er tilbudsrettigheter. Forskjellen på disse er at istedenfor at rettighetshaveren har rett til å kjøpe foran andre, har rettighetshaveren rett til å få tilbud om å kjøpe eiendommen av eieren. Denne forskjellen er så marginal at jeg velger å ikke drøfte forskjellene på disse videre i denne oppgaven.

Et eksempel på en forkjøpsrett er foreldre som selger eiendommen sin til det eldste barnet og gir forkjøpsrett til de andre barna i tilfelle eldstemann skulle selge. Forkjøpsrett som tinglyses gir rettsvern i lov om løsningsrettar av 9. desember 1994. Det settes visse begrensninger til avtalefriheten i forkjøpsrettsavtalene, for eksempel i § 6, første setning står det at løsningsretter ikke gjelder for lenger enn 25 år. Denne fristen ble satt på grunn av at det kunne være uklart om retten er personlig eller reell, om den tilfalt alle i en generasjon og i så tilfelle i hvilken rekkefølge. Dette var alle forhold som gjorde at det ofte ble tvister om løsningsretter.¹⁴ Forkjøpsrett kan ikke brukes så lenge eierskifte skjer til ektefelle og nærmeste familie, i henhold til § 8.

Bestemmelsene i løsningsrettsloven gjelder også i stor utstrekning for sameieres lovsatte forkjøpsrett i sameieloven av 18. juni 1965 § 11-12.¹⁵ Forkjøpsrett er nødvendig i et sameie fordi i et sameie skal eierne naturlig nok bruke objektet sammen og er dermed avhengige av et best mulig forhold. Eksempelvis ved sameie av hytte ved sjøen, der en av sameierne ønsker å selge sin andel, mens de øvrige vil beholde hytta. Da kan de som vil beholde hytta bruke sin forkjøpsrett til å overta andelen til den som vil selge, for å unngå at andelen eller hele hytta blir solgt til andre. Vernet av denne forkjøpsretten er ansett som svært viktig og det har derfor blitt egne regler for forkjøpsrett i sameielovens § 11 og 12 som nevnt ovenfor.

Rettighetshaveren kan ikke tiltre retten før eierskiftet skjer og grunneier har mulighet til å få den prisen markedet ville ha betalt for eiendommen. I avtaler der flere restriksjoner påligger grunneier, kan det for eksempel være snakk om en avtalt fast pris for eiendommen og rettighetshaverne kan dermed tre inn og kreve en annen pris enn erververen. Dette legger større

¹³ Austenå (1976) s. 33

¹⁴ Ot.prp.nr.49 (1993-1994)

¹⁵ Falkanger (2015)

bånd på eiendom og grunneier ved at grunneier ikke kan forvente en eventuell prisstigning på eiendommen og heller ikke ønsker å investere i eiendommen.

For at forkjøpsavtalene skal innløses må grunneier bestemme seg for å selge objektet. I forbindelse med realisering av forkjøpsretten knytter det seg derfor en rekke usikkerhetsmomenter. Et eksempel kan være at grunneier selger videre til ektefelle og nærmeste familie, der forkjøpsretten ikke inntreffer. Det kan gå flere hundre år før denne retten kan innløses og det kan ikke forventes av en ekspropriant å skulle måtte erstatte alle mulige slike utfall.

I avtalene der flere restriksjoner er pålagt grunneier, som for eksempel at salg til ektefelle og nærmeste familie medfører at forkjøpsretten kan innløses, har avtalene et større vern. Den økonomiske verdien av avtalene kan da lettere bli materialisert.

2.1.3 Formål og innhold

I arbeidet med å undersøke om avtalenes form og innhold har betydning for vernet, er det relevant å se på avtalenes formål og innhold. Viktigheten av en typifisering av avtalene for erstatningsvernet omtales derfor i dette kapitlet.

Mellom partene i løsningsrettighetene er det rettsinnehaveren som er eieren av løsningsretten, den andre parten er eieren av objektet løsningsretten er knyttet til. I situasjoner der retten blir aktuell fordi objektet skifter eier vil det komme en tredjeperson inn i rettsforholdet som Austenå omtaler som «erververen».¹⁶

Det grunnleggende i en drøfting om løsningsrettene er hvilke formål rettene skal ha. De forskjellige rettighetshavere til løsningsrettene kan deles i 2 grupper.¹⁷ Stat, fylke og kommune står for de offentlige avtalene og private aktører står for den andre gruppen. En offentlig løsningsrett er gjerne satt i loven. Det offentlige kan også inngå en løsningsrettslig avtale, som det private gjør med like vilkår. Formålet med å gi det offentlige en slik rett er å sørge for en samfunnsøkonomisk og bærekraftig utvikling av landets eiendommer. Kongsjanslovens § 1 er

¹⁶ Austenå (1976) s. 22 Ved å bruke erververen dekker dette alle former for eiendomsoverføringer.

¹⁷ Austenå (1976) s. 47

med på å regulere og kontrollere omsetningen av eiendom for effektivt å verne landbruks- og produksjonsarealer. Forkjøpsretten i konsesjonsloven ble fjernet ved den nye loven av 2003. Det er fortsatt lovsatte eksempler på løsningsretter, for eksempel i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 1977. I henhold til lovens § 2, første ledd, første setning: «*en kommune har forkjøpsrett når eiendomsrett til leiegård i kommunen blir overført til andre enn stat eller fylkeskommune leiegården ligger i.*» Denne retten brukes i dag til for eksempel å sikre en god spredning av kommunale boliger.

Private aktører har mange formål tilknyttet løsningsrettene. Eksempelvis kan det ved boligbygging være ønskelig å sikre seg forkjøpsrett til å kjøpe tomter, som kan ha verdi i framtiden. Ved feste av eiendom står det i tomtefesteloven § 32, første ledd. «*Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida - om ikkje kortare tid er avtalt - eller når festetida er ute.*» Festeren av tomten har en kjøperett med formål om å beholde de investeringene han har gjort i eiendommen.

Løsningsretter oppstår i sameieforhold, som tidligere er omtalt i kapitlet om forkjøpsrettigheter. De kan også brukes til en form for kredittsikring, ved å signere gjenkjøpsavtaler på en eiendom kan løsningsretten ligne svært mye på en panterett. Man selger eiendommen med avtale om gjenkjøp for å øke likviditeten der og da. Senere har man muligheten til å kjøpe tilbake eiendommen «pantet».

Løsningsretten var fra gammelt av en måte å verne om fast eiendom for en gruppe mennesker, for eksempel en familie. Fast eiendom betød matsikkerhet, status, frihet og arbeid. Derfor var det viktig med noe som forsikret at eiendommen forble i slekten ved et eierskifte. Den viktigste løsningsretten var odelsretten som var den som ble brukt mest. Denne retten strekker imidlertid ikke alltid til, ettersom eiendommen retten skal settes til, ikke er en odelseiendom. For at en eiendom skal kunne klassifiseres som odelseiendom må det være 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktivt skogareal etter LOV-1974-06-28-58 (Odelslova). Det vil da være formålstjenlig å opprette en privat løsningsrett.

Løsningsrettene har mange forskjellige formål som dekker enkeltindividers behov. Dette medfører at det er svært stor variasjon i innholdet på avtalene, noe som igjen fører til usikkerhet i forhold til rettsvirkningene av hvert enkelt partsforhold. En slik usikkerhet er ikke ønskelig og har ført til fremveksten av trygge og beregnelige avtaletyper. Både Austenå¹⁸ og advokat Trond Bjørnsen¹⁹ mener at det til tross for individuelle forskjeller i avtalene, er flere fellestrekk. Eksempelvis at man kan gjenkjenne oppbygning og innhold i avtalene. Dette gjør det enklere for alle parter i rettsapparatet å forholde seg til denne typen rettigheter. Ved å tilpasse avtalene til prinsippene og verdigrunnet som ellers er i rettssystemet, vil partene ha beskyttelse av de normer og regler som denne typen avtaler har. Denne beskyttelsen medfører at partene ikke må forhandle om diverse uforutsette problemstillinger, som allerede dekkes av de eksisterende lover og normer. Typifiseringen av avtalene minsker risikoen for partene betraktelig, og gjør det mye enklere å inngå, og senere avgjøre tvister i forbindelse med slike avtaler.

2.1.4 OPSJONSAVTALENE

I kapittel 2.1 om løsningsretter har jeg omtalt opsjonsavtaler som en kjøperett. Dette er den løsningsretten som er mest omtalt i media og departementet i dag. Sentraliseringen i Norge har ført til en eksplosjon av slike avtaler i bynære strøk. Problemstillingen i oppgaven min spør etter hvilket erstatningsvern løsningsretter har ved ekspropriasjon. Det er derfor interessant å se på hvorfor disse avtalene inngås, hvordan de inngås og risikoen som er forbundet med disse avtalene.

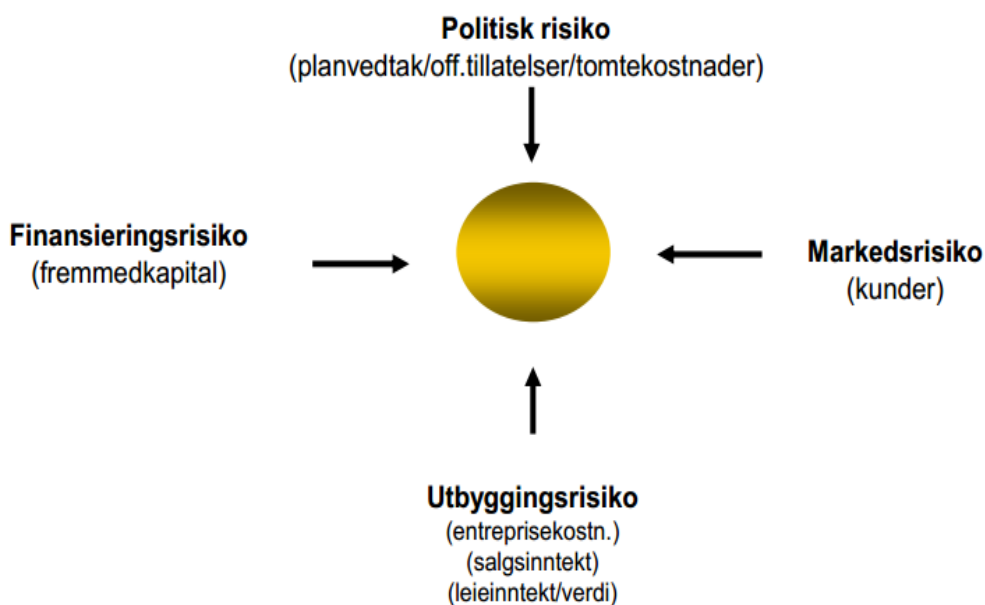
I de senere årene har det vært en økende interesse blant eiendomsutviklere å investere i opsjonsavtaler på arealer i nærheten av de store byene, som er godt egnet for utbygging. De har deretter omregulert arealet til ønsket formål og kjøpt eiendommen. Opsjonsavtalen innebærer at utbyggeren gis en rett, men ingen plikt til å kjøpe eiendommen eller en avgrenset del av den i fremtiden. Disse avtalene kan også inneholde flere gårds- og bruksnummer. Det er opp til grunneier og utvikler å bestemme omfanget av avtalene ettersom det er avtalefrihet i Norge. Denne typen avtaler er som regel individuelt tilpasset grunneier og utvikler og er resultat av

¹⁸ Austenå (1976) s. 23

¹⁹ Bjørnsen (2015)

forhandlingsposisjonen mellom partene.²⁰ Advokat Trond Bjørnsen har erfaringer med opsjonsavtaler som tilsier at avtalene allikevel har en del fellestrekk. Han mener det er mulig å se likheter i både oppbygning og innhold i de enkelte opsjonsavtalene.

Opsjonsavtaler har vært nødvendig for eiendomsutviklere for å kunne ha forutberegnelighet til å sikre avkastning på de store kostnadene forbundet med regulering til utbyggingsformål.²¹ Å omregulere eiendommen uten å ha sikret seg kjøperett til eiendommen gjennom en opsjon, vil kunne medføre store kostnader for utviklerne, uten at det vil gi noen fortjeneste. Eiendommen er gjerne ikke klar for utbygging på det tidspunktet utvikler inngår avtalen med grunneier. Det er derfor knyttet stor risiko til hvor stor del av eiendommen som kan utnyttes til utbygging. Noen av hovedfaktorene vises i figuren under.



Figur 1 risiko²²

Den politiske risikoen innebærer at kommune og regelverk skaper problemer for utviklingen av eiendommen. Endringer i kommunedelplanen, områderegulering og detaljregulering som går

²⁰ Bjørnsen (2015)

²¹ Korsrud (2017)

²² Thorup (2014).

ut på dato etter de er gitt, innebærer stor risiko for utvikleren. Områdene må omreguleres til boligformål i ny kommuneplan. Kostnadsnivået på kommunale krav om rekkefølgebestemmelser, kan variere veldig i forhold til hvordan eiendommen er plassert. Det er gjerne prosjekter som er i nærheten av offentlige transportårer som prioriteres først av kommunen. Å sjekke eiendommen for forurensing, servitutter, og andre negative ting som kan forårsake betydelige kostnader, er nødvendig før man kjøper tomten. Risikoen er høy frem til tomten er regulert med utbyggingsavtale, og det er først når reguleringen er godkjent at risikoen reduseres mye. Opsjonsavtalene har derfor svak sikkerhet mot ekspropriasjon hvis avtalens formål ikke samsvarer med den gjeldende reguleringsplanen. En opsjonsavtale er en avtale om kjøp av tomten en gang i fremtiden mellom grunneier og utvikler.

En utbyggingsavtale er gjerne mellom en entreprenør og kommunen angående utbyggingen. Formålet med en utbyggingsavtale er å avklare typen tiltak og anlegg som skal bygges, deres tekniske kvalitet, hvem som finansierer prosjektet og hvem som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av det ferdigstilte bygget. Det er i bearbeidelsen av utbyggingsavtaler at kommunens krav om rekkefølgebestemmelser blir fremlagt for utbygger.²³ I henhold til plan og bygningslovens §17-1 er en utbyggingsavtale «*en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.*»

Markeds-, finansiell- og utbyggingsrisiko fremkommer i all hovedsak etter opsjonshaver har kjøpt tomten og er derfor ikke relevant i denne avhandlingen.

Ettersom det er så mange risikofaktorer vil utbyggeren derfor ønske å båndlegge grunneier og eiendommen til risikofaktorene er avklarte. Måten dette gjøres på er ved å få grunneier til å underskrive på en urådighetserklæring som tinglyses med en sikringsobligasjon på eiendommens blad i grunnboka.²⁴ Utvikler får da kontroll over eiendommen i utviklingsperioden, samt sikkerhet for alle investeringer og den fremtidige verdiøkningen på eiendommen. Utvikler gis også en eksklusiv rett og plikt til å utvikle eiendommen til det avtalte formålet. Beslutningen om å innløse opsjonen og kjøpe eiendommen gjøres når risikofaktorene er avklarte og en nyttekostnadsanalyse kan kalkuleres.

²³Lindaas & Bjørgo (2010)

²⁴ Bjørnsen (2015)

Eiendomsutviklingen foregår ved at utvikler søker om omdisponering av arealformålet i kommuneplanen. Kommunen gjør deretter et endelig vedtak om reguleringsforslaget skal godkjennes. Dersom vedtaket godkjennes har utbygger vanligvis en fastsatt tidsfrist i opsjonsavtalen på å bestemme seg for å kjøpe eiendommen eller ikke. Ved større prosjekter er det vanlig at utvikler betaler etter hvert som utbyggingen framskrider, som nærmest tilsier at opsjonsavtalen er en form for kredittkjøp av eiendommen.

I rapporten 01.09.2016 om opsjonsavtaler og utbygging av dyrka og dyrkbar jord, har departementet foreslått å forby opsjonsavtaler.²⁵ Landbruksdirektoratet har foreslått å gjøre dette ved å utvide omdisponeringsforbudet i jordloven til å gjelde juridiske disposisjoner som opsjonsavtaler. Jordlovens § 9 har bestemmelser om dispensasjon, men formålet i loven vil i de fleste tilfeller tilsi at avtaler som innebærer omdisponering av dyrka mark skal avslås.²⁶

Arealer som består helt eller delvis av jordbruksarealer, som utvikler ikke har en opsjonsavtale på, vil være uinteressante for utviklerne. Denne typen arealer vil da trolig ikke bli utbygget ettersom grunneiere svært sjelden har mulighet til å sette i gang en omregulering på eget initiativ. En slik omregulering er svært kostbar og krever både ressurser og tid uten at det sikrer noen gevinst. En fradeling av tomter vil også medføre betydelige kostnader for en privat grunneier. Skatteleggingen av salget vil også minske det eventuelle overskuddet ved utbygging.

Korsrud sier i artikkelen *Mulig forbud mot opsjonsavtaler for landbruksareal*, at ut av erfaring setter ikke kommunene i gang utvikling av nye boligområder på eget initiativ. Korsrud hevder at et slikt forbud av opsjonsavtaler vil bety en stor begrensning i antall utbyggingsprosjekter der jordbruksarealer ligger i nærheten av byggeområder.²⁷ I disse tider med befolkningsvekst, og den ulmende faren for en boligboble i Oslo kan et slikt lovforslag være med på å øke prisveksten og behovet for boliger i allerede pressede områder.

²⁵Krefting (2016)

²⁶ Korsrud (2017)

²⁷ Korsrud (2017)

2.2 Konesesjon

Ved kjøp av landbrukseiendom må det søkes om konsesjon med de unntak som er bestemt i konsesjonsloven. Dersom en opsjonsavtale inngås uten at det er påregnelig at det vil bli gitt konsesjon ved endelig overtagelse av eiendommen, kan det være større risiko knyttet til innløsning av opsjonsavtalen. For at en løsningsrett skal oppnå erstatning har jeg senere i oppgaven omtalt 3 vilkår som må oppfylles for at løsningsretten skal oppnå ekspropriasjonsrettslig vern. Disse er *aktualitet*, *sikkerhet* og *påregnelighet*. Det er helt vesentlig at konsesjon innvilges for å kunne få full råderett over en landbrukseiendom.

I henhold til konsesjonslovens § 3 står det at det medfører konsesjonsplikt på utbyggingskontrakter av enhver art, og alle avtaler som gir en fortrinnsrett til utbygging.²⁸ Opsjonsavtalene på landbrukseiendommene er avtaler som fører til at utvikler kan kjøpe eiendommen på det tidspunktet det er ønskelig å erverve eiendommen, eller visse vilkår i kontrakten er oppfylt. En opsjonsavtale er ikke nødvendigvis det samme som en utbyggingskontrakt, som jeg har nevnt i kapitlet om opsjoner. Rent spesifikt er det jo heller ikke en fortrinnsrett til utbygging. Det er en rett til å kjøpe eiendommen når vilkårene i avtalen er oppfylt, og rettighetshaveren ønsker å benytte seg av kjøperetten. Derfor er det usikkert om opsjonsavtaler faller under begrepet utbyggingskontrakter og fortrinnsrett til utbygging i konsesjonsloven.

I rapporten landbruksdepartementet ga ut om opsjonsavtaler og utbygging av dyrka og dyrkbar jord, skriver de at det er vanskelig å determinere hvilke avtaler som inngår i begrepet utbyggingskontrakter, utfra forarbeidene til konsesjonsloven. Departementet omtaler også en dom fra Borgarting lagmannsrett i 2012, der domstolen omtaler utbyggingskontrakt som et begrep uten noen klar avgrensning.²⁹

I et rundskriv fra landbruks- og matdepartementet 2009 – 06 – 24 står det at utbyggingskontrakter i konsesjonsloven ikke må forveksles med utbyggingskontrakter slik disse er omtalt i plan og bygningsloven. Eksempelvis er en utbyggingskontrakt etter

²⁸ Konesesjonsloven (2003)

²⁹ Krefting (2016)

konsesjonsloven en avtale der grunneier gir entreprenøren rett til å sette opp bygninger på sin eiendom. Da byggingen er ferdig selges husene og grunneier mottar vederlag for tomtene, mens entreprenøren får vederlag for husene. En slik avtale utløser konsesjonsplikt. I avtaler der utvikleren betaler en entreprenør for å utvikle eiendommen, er det imidlertid ikke en utbyggingskontrakt. Konsesjonsplikten kan likevel oppstå dersom eiendommen brukes i strid med eksisterende plan.

Landbruksdepartementet mener at lovens ordlyd, rundskrivet og lovens formål om å sikre et myndighetsstyrt arealbruk, gir en vid definisjon av begrepet utbyggingskontrakt. Alle opsjonsavtaler om rett til utbygging på dyrka mark vil gå under utbyggingskontrakter etter konsesjonsloven § 3. Lagmannsrettens uttalelser tilsier imidlertid at det fortsatt er behov for en bedre presisering av dette i loven.

Denne typen avtaler blir i stor grad holdt hemmelig for myndighetene ettersom det ikke er straffbart å unnlate å søke om konsesjon. Dersom utvikler søker om konsesjon og får avslag kan han da likevel inngå avtalen og få grunneier til å skrive under en urådighetserklæring, som tinglyses og utvikler har dermed omgått konsesjonslovens regler. Professor Thor Falkanger har satt spørsmålsteget ved at partene i praksis regelmessig unnlater å søke konsesjon, selv om konsesjonsloven § 20 påbyr det. En kan da spørre seg om det er ønskelig å ha et regelverk som ikke alltid etterleves?³⁰

Reglene i konsesjonsloven er ikke godt egnet for å sikre åpenhet rundt opsjonsavtalene, ei heller begrense dem. En kan jo undres på om hvorfor åpenhet og hindring av denne typen avtaler er nødvendig, ettersom det er opptil kommunen om de vil omregulere et areal fra Landbruks Natur og Friluftsområde til utbyggingsområde. Dersom kommunen konsekvent vil avslå alle søknader om omregulering av landbruksjord til private utbyggingsformål, vil det i stor grad hindre spekulasjon og dermed også hindre opsjonsavtalene på landbruksjord. Dosent i juridiske fag ved NMBU, Fredrik Holth, skriver i sin kronikk i avisen Nationen at problemet fortsatt er tilstedeværende på kommuneplannivå, selv om man stopper all spekulasjon på reguleringsplannivå. For å løse problemet på kommunalt plannivå må sentrale myndigheter signalisere at det ikke er ønskelig med noen form for omdisponering av dyrka mark.³¹

³⁰ Krefthing (2016)

³¹ Holth (2017)

2.3 HVEM KAN EKSPROPRIERE FAST EIENDOM, HERUNDER LØSNINGSRETTER?

Å kunne ekspropriere en eiendom med tilhørende rettigheter er et stort inngrep overfor grunneiere og rettighetshavere. I tillegg til den økonomiske verdien, har mange sterk følelsesmessig tilknytning til en eiendom og den kan ha vært eid av familien i generasjoner. I en rekke saker i forbindelse med erverv av grunn til offentlige formål har for eksempel odelsberettigede mistet sin løsningsrett.

Grunnlovens § 105 som forutsetter at ekspropriasjon bare kan skje til fordel for staten, har ikke blitt opprettholdt i praksis.³² Ekspropriasjon kan foretas av flere aktører i samfunnet både statlige, kommunale og i et begrenset omfang private. De største aktørene som kan ekspropriere grunn og rettigheter er Statens vegvesen, BaneNor, Statnett, forsvarsdepartementet og kommunene. Disse etatene og kommunen eksproprierer eiendom for å bygge ut infrastruktur til felleskapet. Eksempler på dette er arealer til vei, broer, jernbane, kraftlinjer, skytefelt, barnehager, skoler og sykehus.

I henhold til § 2a i lov om vederlag ved overføring av fast eiendom, er ekspropriasjon tvangsavståelse av eiendomsrett, eller annen rett, i eller over særskilte faste eiendommer. Dette kan omfatte tvungen avståelse av grunn, bruksrett, servitutt, bygninger etc. For å kunne benytte seg av ekspropriasjon er det nødvendig med et klart regelverk som regulerer hvem som kan ekspropriere og et sett med krav for hvordan det skal gjøres. Ved ekspropriasjon har den enkelte krav på full erstatning, dersom man må gi ifra seg (...) «*fast eller rørlig eiendom til offentlig bruk*» i henhold til grunnloven § 105.³³ Erstatningen blir fastsatt ved skjønn etter reglene i overføringslova. Tiltaket må være (...) «*tvillaust til mer gagn enn skade*», jmf overføringslova § 2 andre ledd.

Før det kan eksproprieres må en forsøke å inngå en minnelig avtale om erverv av området. Transaksjonskostnadene en rettsak medfører er ikke samfunnsøkonomisk optimalt. Bestemmelsene i overføringslova § 12 sier at partene skal få uttale sine meninger og en skal forsøke å komme til en minnelig avtale. På nettsidene til Statens vegvesen står det at i 95 % av

³² Falkanger & Reusch (2017)

³³ Grunnloven (1814)

tilfellene inngås det en minnelig avtale.³⁴ Ettersom de fleste saker dermed unngår rettssystemet vil det antakeligvis ikke finnes et stort antall eksempler på løsningsretters vern i rettspraksis.

Ekspropriasjon gjelder i hovedsak den subjektive rett. En subjektiv rett er en rett som er tilknyttet en bestemt person og gjenstand. Gjenstanden trenger ikke være håndfast og kan for eksempel være en opsjonsavtale. Begrensede retter kan også sees på som subjektive retter, som for eksempel servitutter eller løsningsrettigheter.³⁵ Ekspropriasjon av begrensede retter omfatter gjerne rettigheter som indirekte berøres av ekspropriasjonsvedtaket og det er mer spesifikt løsningsrettighetenes vern jeg har undersøkt i denne avhandlingen.

2.3.1 Statens ekspropriasjonsrett

I Plan og bygningsloven § 6-4 henføres det at staten har rett til å tre inn i kommunens myndighet ved statlig vedtatt reguleringsplan, i henhold til første og annet ledd. Staten vil da bli rettighetshaver eller eier ved å betale fastsatt vederlag.³⁶

Når gjennomføringen av viktige statlige eller regionale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det, kan departementet henstille til vedkommende kommune om å utarbeide arealdel til kommuneplan² eller reguleringsplan etter lovens kapittel 11 og 12.

På samme vilkår kan departementet selv utarbeide og vedta slik plan. Departementet trer da inn i myndigheten til kommunestyret.³Vedkommende kommune plikter å gi departementet nødvendig bistand i arbeidet

2.3.2 Kommunens ekspropriasjonsrett

Kommunen skal også forsøke å inngå minnelige avtaler for å erverve areal til offentlige formål. Hjemmelen for å kunne ekspropriere får kommunene fra plan og bygningslovens § 16-2, som bestemmer at ekspropriasjon kan utøves for å gjennomføre reguleringsplan, dersom denne er

³⁴ Statens vegvesen (2017)

³⁵ Fleischer (1978)

³⁶ Pedersen et. Al. (2010). s. 450

vedtatt etter § 12-12. Reguleringsvedtaket må utarbeides etter reglene i kapittel 12, for at vedtaket skal være gyldig. Forvaltningslovens regler § 1-9 omfatter saksbehandlingen av vedtaket, der Plan og bygningsloven ikke bestemmer noe annet. Reglene i Plan og bygningslovens kapittel 5, som omhandler offentlig ettersyn og høring, må følges for at ikke vedtaket skal bli opphevet.

I Rt. 2002 s. 352 uttalte Høyesterett at arealformålet er viktig for vedtakets rettsvirkning. Riktig valg av arealformål er nødvendig for at reguleringsplanen skal ha rettsvirkning og ekspropriasjonen kan gjennomføres.³⁷ Det samme gjelder for løsningsrettenes vern, der arealformålet i løsningsretten må stemme overens med arealformålet i reguleringsplanen. Hvis ikke disse samstemmer er rettens aktualitet ikke tilstrekkelig for at man kan kreve erstatningsrettslig vern.

De rettslige virkninger av reguleringsvedtaket kan ha store følger. Grunneier skal derfor ha mulighet til å ta vare på sine interesser. Gjennom oreigningslovas § 11, som stiller krav til kart over hva som vil skje etter ekspropriasjonsinngrepet, får grunneier og andre rettighetshavere en bedre forståelse av hvordan situasjonen blir etter inngrepet.

Når kommunen har utarbeidet reguleringsplan i henhold til lovens regler, og fått ekspropriasjonsrett, må det fortsatt treffes et vedtak om bruken av retten i kommunestyret. Etter dette enkeltvedtaket inntreffer reglene i forvaltningslovens § 1-9, som omtalt tidligere. Plan og bygningsloven § 16.2, fjerde ledd bestemmer at saken skal klarlegges best mulig. Alle parter skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Etter at kommunen har fattet gyldig reguleringsplan, fattet gjennomføringsvedtak og vilkårene i loven for ekspropriasjon har blitt oppfylt, kan kommunen påstevne skjønn i henhold til skjønnsprosesslovens § 4, første ledd. Først etter dette vil kommunen kunne overta arealene. Fristen for å overta disse arealene er på 10 år jmfør § 16-2, andre ledd. Unntaksvis kan kommunens rett være kortere enn 10 år i tilfeller der grunneiers rett til innløsning inntreffer etter Plan og bygningsloven kapittel 15. Kommunen kan anskaffe arealene på et tidligere tidspunkt ved forhåndstiltredelse eller ved hjelp av minnelige avtaler.³⁸

I visse tilfeller kan kommunen gjennomføre ekspropriasjon uten reguleringsplan, etter bestemmelsene i Plan og bygningsloven § 16-3. Vilråene i oreigningslova, § 2 vil ikke

³⁷ Pedersen et. Al.(2010) s. 440 - 442

³⁸ Pedersen et. Al.(2010) s. 445

oppfylles, fordi de ikke har blitt vurdert i planprosessen. Av denne grunn settes det krav om samtykke fra departementet.

Plan og bygningslovens § 16-3, første ledd omhandler ekspropriasjon av arealer som sikrer kommunen arealer til tettbebyggelse. Denne utbyggingen kunne blitt utført av det private, derfor må departementet ta stilling til det i sin vurdering. Eksempelvis kan det være snakk om en grunneier som ikke har økonomiske midler eller vilje til utbygging. Bebygde arealer går ikke innunder dette, fordi det ikke vil medføre økt boligbygging. Kommunen kan ikke sette i gang tiltak som bryter med arealplanen.³⁹

2.3.3 Grunneiers ekspropriasjonsrett

Grunneier eller fester har etter Plan og bygningsloven § 16-5 rett til å ekspropriere dersom vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt. Grunneiers ekspropriasjonsrett vil jeg ikke omtale i denne oppgaven og jeg vil derfor ikke gå videre inn på dette.

2.4 SONDRINGEN MELLOM TINGLIGE OG OBLIGATORISKE RETTIGHETER

Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter bygger på en tanke, som vektlegger at det er en forskjell på rettigheter i ting og krav mellom personer.

I dette kapitlet vil jeg beskrive hvordan sondringen har hatt historisk betydning for vernet og hvordan situasjonen har utviklet seg. I problemstillingen skal jeg undersøke vernet løsningsrettene har ved ekspropriasjon. Jeg har derfor prøvd å undersøke om det har betydning for vernet, om løsningsretter blir sett på som tinglige eller obligatoriske rettigheter, både i dette kapitlet og i drøftingen.

³⁹ Pedersen et. Al. (2010). s. 452

Løsningsretter er sett på som obligatoriske rettigheter i den tradisjonelle juridiske terminologien.⁴⁰ En obligatorisk rett er oftest en rett som fremkommer før en rett blir tinglig. Dette kan være en rett til å være kjøper eller fester av en eiendom i fremtiden, eller en rett til begrenset bruk av en del av en eiendom, som for eksempel en veirett. Eksempler på slike retter er opsjoner, kjøperetter, forkjøpsretter. Partner Thomas Rindahl og Fast advokat Ola Rundfloen har i *estate* - nyheter Norge omtalt tinglige og obligatoriske rettigheter slik:

Det typiske ved de obligatoriske rettighetene er at de knytter seg til en tinglig rettighet som enda ikke er tiltrådt / fullbyrdet.

*- I motsetning til de obligatoriske rettighetene kjennetegnes en tinglig rett ved at rettigheten er tiltrådt / fullbyrdet av rettighetshaver, slik at umiddelbar eiendomsrett, festerett, bruksrett, mv. derved er etablert.*⁴¹

Obligatoriske rettigheter innebar tidligere at rettigheten bare ble rettet mot en person og at det bare var skyldneren som måtte respektere den. I nyere juridisk teori har det imidlertid blitt erkjent at man ikke kan trekke et skille mellom obligatorisk og tinglig rett. Et slikt skille mellom tinglige og obligatoriske rettigheter kan ikke trekkes for å utlede rettsfølger og hvert enkelt tilfelle må løses for seg. Dersom en kjøperett er tinglyst vil den altså ha samme vern, og bli erkjent som part i saken, akkurat som en tinglyst panterrett.⁴² Det er altså ikke en distinksjon mellom tinglige og obligatoriske rettigheter når det gjelder rettsvernet. Per Augdahl mener at det heller er rådighetsmomentet som skiller mellom tinglige og obligatoriske rettigheter. Dette skal som tidligere nevnt ikke få følger for rettsvernet. En tinglyst kjøpekontrakt vil kunne likestilles med en tinglig rett og dermed gi erstatning. Jamfør Rt 1967 s. 78 hvor Høyesterett uttaler at det ikke har betydning for bedømmelsen om kjøperetten er obligatorisk eller tinglig.

Det finnes flere rettsavgjørelser der obligatoriske rettigheter ikke erstattes med mindre visse vilkår er oppfylt. Dette for å beskytte den erstatningsansvarlige og det norske rettssystemet fra

⁴⁰ Augdahl (1978) s. 3-4

⁴¹ Rindahl & Rundfloen (2016)

⁴² Falkanger (2011)

å forholde seg til et stort antall parter, som blir indirekte negativt påvirket av skaden. Ikke beskyttede interesser som direkte eller indirekte blir berørt av skaden på objektet, kan allikevel bli tatt med som part i den alminnelige erstatningsretten jf. Rt-1973-1268 (Flymanøverdommen). I denne saken fløy et militært fly uaktsomt inn i en kraftledning og ødela den slik at et stort antall personer ble uten strøm. Et ørretanlegg som var avhengig av kontinuerlig strømforsyning ble rammet og forlangte erstatning. Domsavsigelsen mente militæret skulle erstatte kraftledningen, men Høyesterett ved dissens 4-1, kom til at årsaksforholdene mellom flyet som ødela kraftledningen og som førte til at ørretanlegget tapte omsetning, ikke var i tilstrekkelig nærhet til ørretanleggets skader. Ørretanlegget måtte stå for 2/3 av tapet selv, grunnet egen uaktsomhet, som jeg har omtalt i kapittel 5 i oppgaven.

Det kan ha stor betydning for en rettighetshaver om det er hans rett som blir ekspropriert, eller om han indirekte mister sin rett gjennom at en annen rettighetshavers rett blir ekspropriert.⁴³ Eksempelvis en opsjonshaver på en jordbrukseiendom, som mister sin opsjon på eiendommen, når grunneier får sin eiendomsrett ekspropriert. Staten eksproprierer her eiendommen til grunneier og opsjonshaver mister da indirekte sin rett til eiendommen. Torgeir Austenå henviser til Rt. 1963. 866 og Rt. 1964. 425, hvor løsningsrettigheter som lå til de eksproprieerte eiendommene uten tvil utløste erstatning. I disse dommene blir rettigheten direkte berørt og har dermed krav på erstatning. Verdien av forkjøpsretten i Rt 1964 s. 425, ble satt til kr 5000 og lagt til som en del av erstatningssummen for eiendommen.⁴⁴

Hvis rettigheten ligger som en heftelse på eiendommen, som for eksempel en opsjon, blir rettigheten stående uten objekt og har ingen verdi for rettighetshaveren lenger. Da er løsningsretten ikke direkte berørt, men indirekte berørt, ved at rettighetshaverens formål med eiendommen blir umuliggjort. I et slikt tilfelle er erstatningsspørsmålet mer usikkert, ettersom retten ikke lenger ligger til den eksproprieerte eiendommen, men eies av en tredjepart.

I eldre saker hvor rettighetshaveren har en rettighet over grunneiers eiendom, som for eksempel en fordelaktig pris ved salg av eiendommen, har det i norsk rett vært praksis at grunneier mottar markedsverdi for eiendommen, istedenfor den reduserte verdien han måtte selge for til rettighetshaveren. Tredjeparten som har retten til billig kjøp av eiendommen eller tingen, har

⁴³ Fleischer (1978) s. 411

⁴⁴ Austenå (1976) s. 196

ikke mottatt erstatning for sitt tap.⁴⁵ Dette kan eksempelvis sees i Seljandommen av 1925 som ikke er inntatt i Rt, men nevnes i Rt 1929 s 1011. I Seljandommen ved ekspropriasjonserstatning av rekvisisjon av et skip, tas det ikke hensyn til at skipets eier var kontraktsrettslig bundet til en annen rettighetshaver om et ufordelaktig certeparti. I Rt. 1929 s. 1011, som er en fortsettelse av saken der rettighetshaveren krever erstatning fra skipets eier for sin del av den ubetalte erstatningen, konkluderte Høyesterett med at rettighetshaver ikke hadde krav på erstatning med grunnlag i at skipet var ekspropriert og ikke certepartiet. Skipets eier kunne umulig oppfylle kontrakten og skulle ikke være ansvarlig for rettighetshaverens tap.

Dette var før sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter i Norsk rett var blitt forlatt og dommene bygger derfor på at det bare er tinglige rettigheter som skal erstattes. I Tercero dommen Rt. 1955 s. 571, hvor skipet ble rekvirert og rettighetshaveren av et certeparti ikke fikk oppfylt sin del av den gunstige avtalen, krevde han erstatning. Denne dommen er sterkt kritisert.⁴⁶ Kritikken er begrunnet i skepsisen til at skillet mellom tinglige og obligatoriske rettigheter anses som relevant ved ekspropriasjon. Høyesterett uttalte ettertrykkelig at sontringen ikke hadde betydning for avgjørelsen, men det er i teorien enighet om at sontringen hadde betydning for utfallet av dommen.⁴⁷

Alle disse dommene baserer seg på situasjonene før skillet ble forlatt sent på 1950 tallet, og har til dels liten relevans for dagens situasjon. Dommene peker ikke på løsningsretter spesielt, men de er sentrale for å forstå måten vernet av løsningsretter blir vurdert i dag som tinglige eller obligatoriske rettigheter.

I dag kan alle obligatoriske rettigheter få rettsvern, forutsatt at § 12 i tinglysningsloven av sjette juli 1935 er oppfylt. Dette omfatter også da løsningsrettene, men for å oppnå erstatningsvern for en løsningsrett må visse vilkår oppfylles. Det erstatningsrettslige vernet for løsningsrettene kan variere med hvilken type rettigheter det er og omstendighetene rundt. Dette vil bli behandlet i kapitel 3 analyse og drøfting.

⁴⁵ Castberg (1964) s. 246

⁴⁶ Augdahl (1978) s. 416

⁴⁷ Se om dette, Arnholm, C.J (1974) s. 347
Eckhoff T. (2001) s. 166

2.5 OPPSUMMERING

I dette kapitlet har jeg forsøkt å komme frem til et teoretisk grunnlag for senere å kunne koble teorien og rettspraksisen sammen med drøftingen av problemstillingen. Problemstillingen spør etter løsningsretters erstatningsvern ved ekspropriasjon. For å belyse problemstillingen har jeg tatt utgangspunkt i løsningsrettene og hvordan disse er kategorisert i undergrupper. Jeg har også undersøkt formen til disse avtalene og betydningen typifiseringen av avtalene har for rettsikkerheten til løsningsrettene.

Andre relevante områder har vært en fordypning i forståelsen av opsjonsavtalene, ettersom dette står for en viktig del av løsningsrettene og er noe jeg selv er spesielt interessert i. Deretter har jeg skrevet et kapittel om konsesjon, ettersom det er helt avgjørende for kjøp av all eiendom i Norge, med unntak av de lover og regler som omfattes av konsesjonsloven. Løsningsretter er omtalt i lov om løsningsrettar § 1 «*den rett noen har til å overta en fast eiendom senere, når eiendommen likevel skifter eier eller til et annet tidspunkt*». ⁴⁸For at løsningsretten skal bli realisert en gang i fremtiden må konsesjon bli gitt.

Deretter har jeg skrevet om ekspropriasjon for å få en forståelse av det ekspropriasjonsrettslige regelverk og hvem det er som utfører ekspropriasjon av eiendom eller løsningsretter.

Til slutt har jeg undersøkt sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter. Jeg har valgt å gå innpå dette fordi det er interessant å se på den historiske utviklingen av sontringen, for å få en bedre forståelse av sontringens betydning for vernet i dag.

⁴⁸ Løsningsrettsloven (1994)

3. ANALYSE OG DRØFTING AV LØSNINGSRETTENES VERN

Jeg har drøftet rettspraksis med hovedfokus på høyesterettsdommer, ettersom disse kan gi prejudikater for fremtidig rettsanvendelse. Dette vil da sette standarder for hvordan man vurderer vernet løsningsrettene har ved ekspropriasjon.

Artikkelen *Grunnerverv* skrevet på Statens vegvesens nettsider viser at det i 95 % av tilfellene inngås minnelige avtaler.⁴⁹ Mesteparten av sakene havner da ikke i rettssystemet og dette medfører at det er få eksempler på løsningsretters ekspropriasjonsrettslige vern i praksis. Dette har gjort at det har vært utfordrende å finne saker fra nyere tid. Jeg har tatt for meg saker fra 1960 og frem til i dag.

3.1 Løsningsrettens nærhet til den eksproprierte eiendommen

For at løsningsrettene skal være kvalifisert til erstatningsvern, har det vist seg i tidligere rettspraksis at det må være en viss nærhet til objektet som blir ekspropriert, jamfør Rt. 1967 s. 78. Førstevoterende bemerket at det var avgjørende for vernet at det var en viss nærhet mellom det ekspropriannten tilegnet seg og løsningsretten rettsinehaveren hadde. Det har som tidligere nevnt blitt konstatert at løsningsretter som ligger til eiendommen skal erstattes. Erstatningsvernet for tredjeparter som er rettighetshavere i eiendommen er noe svakere og krever en viss nærhet til ekspropriasjonstiltaket for å ha krav på erstatning.

Høyesterett fikk første gang ta stilling til spørsmålet om erstatning for en løsningsrett etter skillet mellom tinglige og obligatoriske retter var forlatt i Rt 1967 s. 78. Laader Berg hadde overfor Flisnes en kjøperett med den hensikt å utvide et industribygg, som han hadde bygget på grunnlag av denne kjøperetten. Han ble ved ekspropriasjonen Statens vegvesen foretok av naboeiendommen, berøvet muligheten til å utnytte bygget som allerede sto der til det formålet det var ment å ha. Retten tilkjente erstatning til Berg for merkostnadene det medførte å bygge på den spesielle måten bygget nå ikke kan brukes til. Retten uttalte på dommens side 83 at det var avgjørende at forbindelsen mellom det ekspropriannten tilegnet seg og kjøperetten Laader

⁴⁹ Statens vegvesen (2017)

Berg hadde, var så nær at det burde tilkjennes erstatning til Berg. Retten brukte justisdepartementets uttalelse i forbindelse med utarbeidelsen av oreigningsloven i Sandenes kommentarutgave s. 235, som grunnlag for dette. Høyesterett så det ikke som noen saksbehandlingsfeil at det ikke var drøftet at Berg ikke hadde rettigheter til torv og ikke hadde fått samtykke til utbygging etter jordloven § 55 (Opphevet) og heller ikke konsesjon etter luftfartsloven § 77 (opphevet). De begrunnet dette med at Berg hadde kommet til enighet med eierne av torvrettighetene tidligere da han bygde fabrikkbygningen. Konsesjon var ikke et problem ettersom Berg bare eksperimenterte med nye fly og de ikke skulle lette fra bakken med det første. I denne begrunnelsen ser man også at påregneligheten for Bergs gjennomføring av prosjektet hadde betydning for erstatningsvurderingen.

Berg fikk imidlertid ikke erstatning for de avbrutte forskningsplanene. Planene hadde ikke kommet så langt at han ble forsinket av å bygge det han trengte et annet sted. I dette tilfellet var det ikke påregnelig at forskningsplanene var nær nok gjennomføring til at erstatning burde ytes.

Høyesterett stadfestet justisdepartementets uttalelse og satte med denne avgjørelsen et mulig prejudikat for at kjøperetter omtalt i dommen som obligatoriske retter har rettsvern, men bare i tilfeller der eiendommen ekspropriannten tilegner seg, har nær forbindelse med den obligatoriske retten. Denne saken er i forbindelse med dette vernet nevnt også i tidligere omtalte sak Rt 1969 s. 787.

I Rt. 2010 ble det satt frem et krav om formuestap fra kioskeiere på et rasteplassanlegg ved E 18 etter stenging av veien på grunn av ras. Vegvesenet var ansvarlig for raset på grunn av uaktsomhet. Stenging av veien var ikke omtalt i kontrakten for drift på rasteplassen og Høyesterett fant ikke at man kunne legge inn en forutsetning av normal drift av veien. Høyesterett kom fram til at det ikke forelå tilstrekkelig årsakssammenheng til å gi erstatningsrettslig vern i dette tilfellet. I dommen ble det henvist til Rt 2005 – 65 avsnitt 49, sitat:

Jeg er enig med If i at det etter norsk rettspraksis skal mye til for at et tredjemannstap har erstatningsrettslig vern. Det forutsetter at det foreligger en konkret og nærliggende interesse i forhold til den skadete gjenstand. Det er imidlertid ikke holdepunkter i rettspraksis for å vurdere eieren av den skadete gjenstanden på linje med tredjemann ved spørsmålet om utstrekningen av det erstatningsrettslige vern

Høyesterett legger her stor vekt på nærheten til den skadete gjenstanden, for at tredjemannstap skal få vern. En løsningsrett er en rett til å kjøpe eiendommen og er ofte ikke den rettigheten et ekspropriasjonstiltak direkte retter seg mot. Dermed kan en omtale rettighetshaveren av løsningsretten som en tredjemann. En løsningsrettsinnehaver står sterkere enn slik en part i et slikt kontraktsrettslig forhold som er omtalt i dommen ovenfor, men er allikevel svært avhengig av en slik konkret nærliggende interesse til eiendommen som direkte blir berørt.⁵⁰

Det som kan tale imot at ekspropriasjonsrettslig vern skal bestemmes ved å vurdere rettens nærhet til objektet, er at det er en dårlig retsteknisk og rettspolitisk regel.⁵¹ En slik regel kan medføre mye unødvendig prosedering og det er vanskelig å determinere ens egen rettsstilling. Austenå hevder at dette er innvendinger en kan rette mot et flerfoldig antall av erstatningsrettene, og henviser til Fleischer i *Lov og rett* 1966 s 70 – 71: «Gjenopprettelseshensynet er vesentlig som grunnlag for å gi erstatning ved ekspropriasjon».

Dette gir grunn for at erstatning skal utbetales til rettighetshaver med klare økonomiske interesser i eiendommen. Hensynet til at det ikke skal gis for vidtgående vern, bør ikke ha betydning for retten, dersom vilkårene for at den er vernet er oppfylt. Grunnlovens § 105, krav om rettferdighet, burde være grunn god nok til å sikre løsningsrettenes vern.

Dersom rettspraksis og lovverk ville tillatt et for vidtgående vern ved ekspropriasjon ville ekspropriasjon nærmest blitt umuliggjort.⁵² Jeg begrunner dette med at dersom løsningsretter, allemannsretter, og alle typer retter til fast eiendom skulle kunne kreve erstatningsrettslig vern i alle saker, ville det bli for mange saker til at rettssystemet umulig kunne ha behandlet alle sakene. Ekspropriasjon som i hovedsak skal gagne samfunnsutviklingen ville blitt urimelig dyrt for stat og kommune.

Det er i de aller fleste tilfeller nærheten til ekspropriasjonsobjektet som står i fokus. Videre vil jeg beskrive tre vilkår som springer ut fra behovet om en konkret nærliggende interesse i objektet.

⁵⁰ Fleischer C.A (1978) s. 410 -411

⁵¹ Austenå (1976) s. 207

⁵² Fleischer (1978) s. 413

3.1.1 VILKÅR FOR EKSPROPRIASJONSERSTATNINGSVERN AV LØSNINGSRETTER

For at løsningsretter skal oppnå vern ved ekspropriasjon må visse vilkår som jeg har omtalt tidligere i oppgaven oppfylles. Av det jeg har sett i rettspraksis er det tre slike vilkår som oppstilles for at vern kan gis. Jeg har undersøkt rettspraksis og gjengitt dommer der vilkårene blir omtalt som sentrale for løsningsrettenes vern. De tre vilkårene er: Retten må være *aktuell*, retten må være *sikker*, retten må være *påregnelig*.

3.1. 2 Retten må være aktuell

Erstatningsrettslig vern for en løsningsrett er avhengig av at retten er aktuell. Omstendighetene som aktualiserer retten er derfor avgjørende for om erstatning gis eller ikke. Ved kjøperetter er det som regel opptil rettighetshaveren når han vil innløse og om han vil innløse retten sin. I disse tilfellene er retten aktuell så snart retten er stiftet. I visse tilfeller er kjøperettene låst av at de må gjøres gjeldende innenfor et visst tidsrom, eller på visse vilkår. Et eksempel på det er en opsjon der regulering fra LNF til boligareal kan være et vilkår for at retten kan innløses. I tilfeller der visse vilkår må være oppfylt kan opsjonsretten ligne mer på en forkjøpsrett enn på en kjøperett. Kjøperetter der retten har som formål å erverve arealer stykkevis over tid, som i Rt 1967 s. 78, setter større begrensninger på rettighetshavers bruk av retten.

Forkjøpsretters aktualisering er mer kompliserte ettersom det er mer usikkerhet rundt om retten i det hele tatt vil bli aktuell. Denne typen retter er det mye større usikkerhet rundt om faktisk vil gi avkastning. Grunneier må ønske å selge eller dø uten nære slektninger, som har forkjøpsrett til overtagelse. Hvis det ikke er realistisk for rettighetshaver å forvente avkastning, er det også urimelig å tenke at en ekspropriant skal gi erstatning for en slik rettighet.

I Rg – 1969 s. 313 hadde ikke innehaveren av en forkjøpsrett til det eksproprierte arealet krav på erstatning, ettersom forkjøpsretten var falt bort. Retten gikk derfor ikke inn på om tap av forkjøpsretten betød et økonomisk tap. Retten uttalte at rådigheten over eiendommen måtte stå i nær forbindelse til den eksproprierte eiendommen og henviste også til Schjødt, som mente at

retten måtte være sammenbunden med et rådvelde over tingen.⁵³ Det var langt fra sikkert at retten noen gang ville aktualiseres. Rettsinnehaveren måtte innfinne seg med at grunneier utnyttet arealet til eget formål. Videre står som regel forkjøpsretten bak grunneiers arvinger, om noen av disse ønsker å overta eiendommen. Sannsynligheten for at retten skulle bli aktuell for rettsinnehaver sto altså sentralt i domsavsigelsen.

I Rt 1982 s. 1407, som omhandlet en gjenkjøpsrett til et skogareal kommunen eksproprieerte, ble det lagt vesentlig vekt på om rettighetshaveren til gjenkjøpsretten kunne regne med at retten ble aktuell i rimelig fremtid. Dette ble sett på som den riktige rettsanvendelse og Høyesterett fant støtte for dette standpunktet i Austenå side 205, nemlig at det var nødvendig at retten var aktuell for at rettighetshaver skulle ha krav på erstatning.

I Rt 1999 s. 399 hadde rettighetshaveren hevet utbyggingsavtalen fordi arealet skulle bli båndlagt til utbygging av kraftledning. Rettighetshaveren hadde fremsatt krav om erstatning for den tapte utbyggingsinteressen. Parten som hevet rettigheten ble ikke tilkjent erstatning fordi han ikke hadde aktuelle rettigheter i eiendommen. Høyesterett bemerket riktignok at de var åpne for at det i situasjoner der inngrepet har medført at rettighetshaver har oppsagt avtalen, kan oppstå tilfeller der heving av kontrakt om rettigheter i fast eiendom ikke medfører at rettighetene i alle henseende faller bort. Det måtte imidlertid ikke bryte med bestemmelsene i oereigningsloven § 28, første ledd.

3.1.3 Retten må være sikker

I hvor stor grad retten er sikret har stor betydning for vernets utstrekning. Er det sannsynlig at retten kan oppheves av grunneier, vil forbindelsen mellom eiendommen og retten heller ikke være nær nok til å oppnå ekspropriasjonsrettslig vern. Eksempeldommen jeg skrev om i aktualitetsvilkåret Rt 1999 s. 399 mangler også sikkerheten for rettighetshaver, fordi avtalen

⁵³ Schjødt (1947) s. 207

rett og slett er opphevet. Allikevel kommenterte høyesterett denne muligheten for at slike oppsagte avtaler kunne erstattes.

I tilfeller der en bedrift eller utvikler inngår avtaler eller investeringer det er knyttet særpreget risiko til, vil dette kunne gå utover erstatningen og vernet til retten.⁵⁴ Et eksempel på dette er den nevnte *Flymanøver-dommen* der Høyesterett henviste til at vannanlegget til ørettklekkeriet var en sårbar innretning, i og med at vanntilførselen kunne stoppe opp. Denne risikoen mente Høyesterett at eieren lett kunne avverge ved bruk av enkle hjelpemidler han hadde til rådighet. Ved ikke å ta i bruk disse enkle midlene hadde grunneier brutt med begrepet om uaktsomhet definert i straffelovens Ikrafttredelses lov § 25. Denne loven er opphevet og man finner § 25 igjen i Skadeerstatningsloven § 5-1, første ledd, første setning. Dette er et eksempel på at rettighetshavers risikotaking har påvirkning på erstatningsvernet for retten. I definisjon av løsningsretten i loven om løsningsretter, står det: (...) «den rett noen har til å overta en fast eiendom senere, når eiendommen likevel skifter eier eller til et annet tidspunkt». Ved å inngå en avtale basert på antagelser om fremtiden tenker jeg at man tar en risiko. Dette tenker jeg er gjeldende for alle løsningsrettene, men spesielt for forkjøpsrettene og noen av kjøperettene, for eksempel opsjoner. Desto større sikkerhet man har for at avtalen faktisk kan materialiseres i et kjøp av eiendommen, desto sikrere står retten ved ekspropriasjon.

I boken av Torgeir Austenå om løsningsrettigheter,⁵⁵ uttaler han at selv om en rett er særdeles usikker i form av at eier kan oppheve retten, vil den fortsatt kunne oppnå vern dersom rettighetshaver har investert i eiendommen med tillit til retten. I denne forbindelse nevner han Pollux dommen Rt 1953 s. 621, Drammen flyklubb Rt 1968 s. 870 og Skibakkedommen Rt 1957 s. 400. Avtalene var oppsigelige og var dermed relativt usikre. Partene hadde imidlertid innrettet seg etter avtalene og investert i god tro. Avtalene ble derfor vernet ved ekspropriasjon. Dette var eksempler på andre rettigheter enn løsningsrettigheter, som kan ha et sikrere vern enn løsningsretter, når de ikke har beskyttelse mot grunneier. Utfra høyesteretts uttalelser i Rt 1999 s. 399 og de 3 dommene ovenfor, kan det altså ikke utelukkes at avtalene som står uten sikkerhet for oppsigelse av grunneier, kan vernes ved ekspropriasjon. For at løsningsrettene skal inneha

⁵⁴ Andersen, (1959) s. 68

⁵⁵ Austenå (1976) s. 207

erstatningsvern er det allikevel i de aller fleste tilfeller nødvendig at retten er sikret mot at grunneier kan si den opp.

3.1.4 Retten må være påregnelig

Påregnelighet vil si at det er behov for å påvise adekvat årsakssammenheng mellom retten og tingen. I erstatningsretten vil dette si at det må være en viss nærhet mellom skadevolders handling og den skadelidtes økonomiske tap. I den tidligere omtalte *Flymanøver-dommen* hadde Høyesterett uttalt at det var påregnelig at skaden medførte tap for ørettklekkeriet. Påregneligheten hadde ikke her sammenheng med gjenstanden som ble skadet, eller interessene som hadde umiddelbar tilknytning til gjenstanden. I dette tilfellet var påregneligheten tilknyttet en kontraktmessig avtale om strømleveranser. Strømforsyning vil være utsatt for ytre påvirkning og kan være ustabil. Høyesterett har henvist til Kristen Andersens bok om *Skadeforvoldelse og erstatning* at kravet om adekvans også innebærer at skadens økonomiske omfang må ligge innenfor rimelighetens grenser.⁵⁶ Høyesterett mente at det var betenkelig å trekke grensene for erstatningsansvar for vidt og ørettklekkeriet måtte bære mesteparten av ansvaret selv. Det ble slått fast at skyld og graden av denne kan i visse situasjoner være med på å utvide eller begrense utstrekningen av erstatningsansvaret.

For å oppnå erstatningsrettslig vern for en løsningsrett, må det være påregnelig at retten ville vært aktuell, sett bort ifra inngrepet. Sannsynligheten for realisering av retten er av stor betydning for rettighetshavers erstatningsrettslige vern.

Desto nærmere rettighetshaver er til å realisere sin rett før ekspropriasjon fremmes, desto sterkere står retten i forhold til påregnelighetskravet. Rettighetsforskjellene mellom kjøperetter og forkjøpsretter kommer tydelig frem når kravet om ekspropriasjon fremkommer. Ved kjøperetter har rettighetshaver en sterk posisjon og det er påregnelig å tenke at denne særposisjonen kan utnyttes økonomisk. En eier av en kjøperett kan medregne denne retten i sin virksomhet som et økonomisk aktivum. Forkjøpsrettigheter har her en svakere posisjon og de kan ikke medregne økonomisk utbytte av retten, fordi det er uvisst om retten vil bli aktualisert.

⁵⁶ Andersen (1959) s. 68

Forkjøpsretten er avhengig av at selger eller arvtaker ønsker å selge. Hvis rettighetshaver aldri ville hatt mulighet til å kjøpe eiendommen i framtiden, ville han heller ikke hatt noe tap ved at retten ble ekspropriert. Dermed faller også erstatningsgrunnlaget bort. Er rettighetshaveren av en kjøperett eller forkjøpsrett nær ved å innløse retten før ekspropriasjonstiltaket fremmes, vil retten i større grad ha vern. I situasjoner der dette ikke er tilfelle vil rettsvernet stå i en svakere stilling. Ettersom kjøperetter gjerne er nærmere oppfyllelse av påregnelighetskravet, står de dermed normalt sikrere enn forkjøpsretter.

Opsjonsavtalene er en form for kjøperetter. De er gjerne opprettet med visse vilkår før kjøperetten kan innløses, for eksempel at området omreguleres fra LNF område til boligformål. Jeg har tidligere i oppgaven omtalt hvordan denne typen avtaler kan omgå konsesjonsplikten og dette kan svekke påregneligheten til retten. Hvis arealet blir ekspropriert og det ikke er sannsynlig at rettsinnehaveren får konsesjon, vil det være vanskeligere å oppfylle påregnelighetskravet. I LB-2010-136507 - RG-2011-666 vurderte tingretten en opsjonsavtale, der arealet var regulert til offentlig barnehage. Utvikleren ønsket å bygge en privat barnehage og hadde inngått en opsjonsavtale med grunneier om utbygging av barnehagen. Vederlaget var avtalt til kr 950 000 pr. dekar. Retten satte verdien for grunneier og avtalen til kr 0 og hevdet at avtalen ikke var noen obligatorisk beskyttet rett som gir grunnlag for erstatning.⁵⁷ Kommunen hadde ekspropriert i samsvar med reguleringsformålet offentlig barnehage. Retten henviste til tidligere rettspraksis. Når et areal er regulert til offentlig bygging er verdien for alternative utbyggingsmuligheter satt til kr 0 for grunneier og eventuell rettighetshaver. Erstatning for grunneier utmåles da etter den tidligere påregnelige utnyttelsen, som i dette tilfellet var kornproduksjon. Vilkåret om at det skulle reguleres til privat barnehage var ikke innfridd. I reguleringsplanen var det regulert til offentlig barnehage. Vilkår i avtalen mellom grunneier og utbygger var ikke innfridd og avtalen var derved ikke erstatningsrettslig vernet. Tingretten fastslo at retten ikke var en obligatorisk beskyttet rett i denne situasjonen. Det ble ikke bestridt i lagmannsretten. I denne saken var utbygging av privat barnehage ikke påregnelig utnyttelse av eiendommen og erstatningsvernet bortfalt.

⁵⁷ LB-2010-136507 - RG-2011-666 s. 23-24

3.1.5 Oppsummering av vilkårene for erstatning

Det er i rettspraksis vist at de 3 vilkårene *aktualitet, sikkerhet og påregnelighet* har stor betydning for løsningsrettens erstatningsvern. Alle vilkårene bør være oppfylt for at løsningsretten skal kunne få vern. Løsningsretten bør være aktuell, den bør ha rettssikkerhet mot grunneier og det må være påregnelig at retten kan realiseres.

Noe som kan minne om en oppstilling av disse vilkårene i rettspraksis ble gjort av Høyesterett i Rt. 1969 s. 787 som omhandlet håndgivelsen av en eiendom. Høyesterett hadde satt opp 3 momenter som var av stor betydning for erstatningsvernet. Det første var at avtalen mellom partene var en reel avtale som skulle realisere utbyggingsmulighetene til eiendommen til fordel for begge. Avtalen måtte være reell overfor partene, dette kan tyde på at den måtte gi utbyggeren sikkerhet overfor grunneier. Det andre momentet var at utbyggeren i saken rett etter håndgivelsen begynte med omregulering av området, noe som resulterte i en stadfestet reguleringsplan av departementet i 1961. Dette viser at retten var blitt aktuell ettersom omreguleringen for området var blitt gjort og utbygging kunne begynne. Det tredje momentet var at utbyggeren startet byggingen. Han bygget ferdig 6 eneboliger i 1963 og fortsatte med bygging av 6 hus i 1964, samt vei og kloakk til det håndgitte området. Dette viser at det var påregnelig at utbygger ville fortsette å utnytte kjøperetten til området som kommunen eksproprierte.

4 EN ANALYSE AV VERDSETTINGEN FOR LØSNINGSRETTER

For verdsettingen tar jeg utgangspunkt i at retten allerede har fått vern og skal erstattes i henhold til eksisterende lover og regler.

Det rettslige utgangspunktet for verdsettingen er lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17. Denne loven regulerer erstatningen for ekspropriasjon av fast eiendom jamfør, Oreigningslova § 1 og baseres på Grunnlovens § 105 hvor det står skrevet at det skal gis full erstatning, når det eksproprieres fast eller rørlig eiendom til offentlig bruk. I oreigningslova § 4 fastsettes det at verdsetting skal gjøres på grunnlag av salgsverdien eller bruksverdien, jamfør salgsverdien § 5 og bruksverdien § 6, der den høyeste av disse to skal tilfalle grunneier. Dersom bruksverdien overskrider kostnadene til gjenkjøp skal utgifter til gjenkjøp erstattes. I henhold til § 4 annet ledd, skal utgifter til attkjøp erstattes tilsvarende bruk, dersom disse er høyere enn salgs- og bruksverdi og vilkårene i § 7 er oppfylt.

4.1 Salgsverdi

For en fastsettelse av salgsverdien må det tas utgangspunkt i Orvl. § 5 der det fastsettes at salgsverdien skal basere seg på hva en normal kjøper ville betalt for eiendommen. Dette kan gjøres ved å se på sammenlignbare salg i området (strøksprisen for tomte).⁵⁸ For en løsningsrett ville man måtte ta med fratregg for hva rettighetshaver må betale for innløsning av retten. For at salgsverdien skal gi erstatning utover 0 verdi, må løsningsretten ha satt betingelser for en bedre kjøpesum enn markedspris. I henhold til § 10 er det markedsprisen ved ervervstidspunktet som skal legges til grunn. Underveis i erstatningsutmålingen skal det vektlegges hvilken type eiendom det gjelder, eller hvilke rettigheter rettighetshaver har i sin avtale. Hvor eiendommen ligger og hva den påregnelige utnyttelsen av eiendommen løsningsretten kan medføre, skal vektlegges. Spekulasjonskjøpere skal det ikke tas hensyn til, ettersom det skal være den påregnelige utnyttelse av eiendommen som skal vektlegges. Verdiøkning som kan komme som følge av oreigningstiltaket skal ikke tas med i vurderingen.

⁵⁸ Belsheim. K. (1993) side 7

Opsjonsavtalene i fast eiendom er gjerne basert på spekulasjon, formålet med mange av avtalene er nettopp å sikre fremtidig mer lønnsom utnyttelse av eiendommen. I kapittel 2.1.4 om opsjonsavtaler har jeg omtalt utbyggers ønske om forutberegnelighet og at disse avtalene inngås for å minimere risikoen med spekulasjon. Spekulasjonen går utpå at området gjerne må omreguleres til ønsket formål og løsningsrettens funksjon handler om å sikre en fremtidig avkastning, dersom det ønskede formålet med opsjonen oppfylles. Utbygger er dermed sikret å kunne kjøpe en ferdig regulert utbyggingstomt for en rimelig pris av grunneier. Grunnen til at dette er gunstig for en utbygger, er at han kan avvende eventuelt kjøp av tomten til han er sikker på at det er lønnsomt. Utbygger kan investere med nærmest full informasjon om at tomten vil gi avkastning. Istedenfor å bli tvunget til å konkurrere med andre utbyggere før det er sikkert om tomten i det hele tatt har verdi.

I tilfellene der det ønskede formål med opsjonen ikke er oppfylt enda, vil verdien av avtalen være satt til 0 ettersom spekulasjonskjøpere ikke skal tas hensyn til ved erstatningsutmålingen. Jamfør, LB-2010-136507 - RG-2011-666, der retten mente at reguleringen til offentlig barnehage medførte at vilkåret for avtalen ikke var oppfylt. Dette var spekulasjonsverdi fra rettighetshavers side som ikke skal erstattes.

Det er i tilfeller der løsningsretten har materialisert seg, og den påregnelige utnyttelsen av eiendommen likestilles med opsjonens formål, det kan bli snakk om erstatning, jamfør Rt 1969 s 787. Ettersom salgsværdien i opsjonsavtaler, kjøperetter og forkjøpsretter ofte er markedsverdi med mindre annet er avtalt. Da vil den høyeste verdien av en vernet løsningsrett, som regel være bruksverdien.

4.2 Bruksverdi

For å beregne bruksverdien av en løsningsrett må man ta utgangspunkt i rettens påregnelige formål. Retten må utfra en skjønnsvurdering utregne den fremtidige nettoavkastningen løsningsretten kan gi. Etter å ha utregnet netto avkastning skal prisen rettighetshaver må utbetale til grunneier for å innløse retten, trekkes fra for å finne riktig erstatningsvederlag.

Er løsningsretten vernet har rettighetshaveren krav på erstatning. For å bestemme om retten er vernet eller ikke brukes vilkårene omtalt i kapittel 3.1.1 Selv om retten er vernet kan erstatningen fortsatt bli satt til kr 0 hvis tap av retten ikke medfører økonomisk tap. Dette vil gjelde ved å bruke både bruksverdi og salgsverdi som grunnlag for utregning.

4.3 Differanseprinsippet

En tredje måte å utregne erstatning på er ved bruk av differanseprinsippet.. Dette prinsippet forekommer først og fremst ved stripeerverv, som vil si at man erverver bare en stripe av eiendommen. For eksempel grunn til kraftlinje eller vei. Prinsippet er basert på at erstatningen blir satt til verdiforskjellen mellom eiendommen med og uten det eksproprierte arealet.⁵⁹ Dette prinsippet beskytter eier og rettighetshaver mot det eventuelle tapet stripeervervet medfører for den resterende eiendommen.

4.4 Utfordringer med verdsetting

Ved erstatningsutmåling reises det mange vanskelige spørsmål av både rettslig og allmenngyldig art. Den generelle utviklingen innenfor personskaderetten i de siste årene, har vært at erstatningsutmålingen baseres på et sett med enkeltspørsmål og ikke et bredt skjønnsmessig generaloppgjør.⁶⁰ Hagstrøm hevder at erstatningen ikke lenger kan forklares utfra enkle dogmer om full erstatning og skadelidtes tapsbegrensningsplikt. Han henviser videre til Rt 1993 s. 1547 og Rt 1996 s. 958, hvor sakene ble løst ved en konkret avveining av svært kompliserte motstridende hensyn, og ikke deduksjon av enkle juridiske grunnsetninger. Det samme gjelder for hvordan den historiske utviklingen av hvordan rettssystemet har behandlet løsningsretter. Man har gått vekk fra det generelle dogmet om at de obligatoriske løsningsrettene alltid skal avvises, til at det har blitt en mer konkret avveining av de konkrete vilkårene som jeg har omtalt i kapittel 3.1.1; aktualitet, sikkerhet og påregnelighet er oppfylt.

⁵⁹ Reusch (2017)

⁶⁰ Hagstrøm (2011) s. 237

I den alminnelige erstatningsretten settes det krav til ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng, adekvans og et økonomisk tap for å oppnå full tapsdekning.⁶¹ Erstatning av løsningsrettene er knyttet til mislighold av den aktuelle kontrakten. Løsningsrettene havner under kontraktsrettens regler, der hovedproblemet ved erstatning knyttes til sondringen mellom negative og positive kontraktsinteresser.⁶² Positiv kontraktinteresse innebærer at rettighetshaver som er påført skade på grunn av kontraktsbrudd, skal få dette erstattet, som om avtalen ikke var misligholdt. Negativ kontraktsinteresse innebærer at en avtale som senere viser seg å være ugyldig, medfører at rettighetsinnehaver får erstatning for kostnader i forbindelse med opprettelse av avtalen. Som om avtalen aldri ville vært inngått. I kontraktsretten omhandler adekvanskrevet først og fremst at tapet skal ha nær sammenheng med misligholdet for at erstatning skal gis. Dette underbygges av tidligere rettspraksis jeg har omtalt i kapittel 3.1, om betydning av løsningsrettene nærhet til ekspropriasjonstiltaket.

Hagstrøm henviser til Simonsen om prekontraktuelt ansvar side 318:

«Etter tradisjonell norsk lære er rett til erstatning for negativ kontraktsinteresse forbeholdt tilfelle av ugyldige avtaler, mens kreditor etter en gyldig misligholdt avtale må nøye seg med å kreve dekning av den positive kontraktsinteresse, slik at det er utelukket å velge mellom prinsippene.»⁶³

Dette vil tilsi at det i all hovedsak er den positive kontraktsinteressen som skal erstattes ved ekspropriasjon av løsningsrettene. Den positive kontraktsinteressen har også blitt omtalt som oppfyllelsesinteressen i Knophs oversikt over norsk rett 14. utgave.⁶⁴ Erstatningsutmålingen skal vurderes utfra hvordan situasjonen ville vært dersom løsningsretten var oppfylt. Dette beror selvfølgelig på at retten har oppfylt vilkårene i kapittel 3.1.1 og at retten er vernet. Erstatningen ved ekspropriasjon av løsningsretten skal være et oppfyllelsessurrogat for avtalen/kontrakten.

4.5 Eksempler fra rettspraksis

Jeg har tatt for meg 4 høyesterettsdommer der to av dommene endte med erstatning og to endte med at rettens verdi ble satt til kr 0.

⁶¹ Hagstrøm (2011) s. 238

⁶² Hagstrøm (2011) s. 238

⁶³ Hagstrøm (2011) s. 240

⁶⁴ Lilleholth (2014) s. 254.

Rt-1967 s. 78

En eier av et industribygg spesielt konstruert for utvidelse, mistet sine utbyggingsmuligheter på grunn av ekspropriasjon av en naboeiendom han hadde en kjøperett til. Retten fant at rettighetshaveren ikke kunne utvide bygget som planlagt. Retten mente at på grunn av ellipseformen til bygget kunne ikke eieren forvente å få full pris for bygget ved salg. Krav om erstatning ble delvis innfridd og rettighetshaveren ble erstattet for merkostnadene det medførte å bygge bygget på den spesielle måten det nå ikke kan utnyttes til. Erstatningssummen var kr 25 000. Ved å sette en strek over avtalen og gi erstatning for hva avtalen kostet eier, istedenfor å erstatte den fremtidige utnyttelsen av kjøperetten til nabotomta, minner dette veldig om hva jeg har omtalt som negativ kontraktsinteresse. Erstatningsutmålingen vil i dagens rett antakeligvis ikke bli gjort på samme måte. Grunnen til dette er at erstatningen skal tilsvare et oppfyllelsessurrogat for avtalen/kjøperetten. Det er ikke kostnadene ved å bygge med tillit til retten som skal erstattes, det er tapet av de fremtidige inntektene en innløsning av kjøperetten ville gitt.

Rt-1969 s 787

En byggmester hadde fått håndgitt en eiendom til utbygging. Etter området var regulert til utbyggingsareal startet han byggevirksomhet og kjøpte tomter ettersom han bygget. Kommunen eksproprierte resten av arealet, dermed mistet byggmesteren retten til videre utbygging. Byggmesteren fikk erstattet det tap han hadde ved at han ikke fikk utbygget resten av tomtene i henhold til avtalen. Retten synes det var svært vanskelig å verdsette i dette tilfellet, summen ble satt til kr 130 000. Usikkerhetsmomentene i erstatningsutmålingen var diskonteringsfaktoren, usikre faktorer i boligbransjen, som boligpriser, materialpriser og risiko for senere endringer i reguleringsplanen. I dette tilfellet ble det gitt erstatning etter avtalens formål om fremtidige utbyggingsinteresser. Dette vil tilsi at det er den positive kontraktsinteressen som ble erstattet.

Rt-1963-1211

Hovedeier av et gårdsbruk hadde forkjøpsrett til utskilte tomter slik at tomtene ikke kunne bebygges av fremmede uten hovedeiers samtykke. Kommunen eksproprierede et ubebygget jordstykke som opprinnelig var utskilt med festebrev. Rettighetshaveren krevde dermed erstatning for festebrevene og forkjøpsretten til denne eiendommen. Forkjøpsretten gikk ikke ut på forkjøp til noen lavere pris enn hva eieren ved frivillig salg ville fått. Forkjøpsretten ville da ikke få noen aktuell økonomisk verdi for rettighetshaveren og erstatningen ble satt til kr 0. Dette er en vanlig problemstilling når løsningsrettene skal erstattes. I mange tilfeller vil forkjøpsrettene stå uten økonomisk verdi når de eksproprieres. Grunnen til dette er som omtalt ved flere anledninger i oppgaven, at man må kjøpe eiendommen til den prisen alle andre vil måtte betale for eiendommen.

Rt- 1982-1407

Saken omhandlet salg av et skogområde til en annen skogeier. I avtalen var det tatt inn en bestemmelse om at området skulle brukes til skogplantefelt. Selgeren forbeholdt seg retten til gjenkjøp av arealet til samme pris. Området ble senere utviklet til utbyggingsområde og kommunen eksproprierede området. Den opprinnelige selgeren var nå død. Sønnen og svigerdatteren som hadde solgt eiendommen til kommunen tidligere gikk til sak. I forbindelse med ekspropriasjonen av det tidligere fradelte skogområdet meldte sønnen seg med krav om erstatning for bortfallet av gjenkjøpsretten. Skjønnsretten kom til at gjenkjøpsretten ikke hadde økonomisk verdi.

Herredsretten tok utgangspunkt i følgende:

«Den rettslige og økonomiske stilling som innehaveren av gjenkjøpsretten ville ha stått i dersom ekspropriasjonsinngrepet ikke var blitt iverksatt. Med dette - riktige - rettslige utgangspunkt har herredsretten funnet at Lyes ikke hadde en gjenkjøpsrett som innen rimelig tid ville kunne bli aktuell, og at gjenkjøpsretten derfor - når det ses bort fra ekspropriasjonen - ikke hadde noen økonomisk verdi på rettighetshaverens hånd.»

Her la retten vekt på at det skal erstattes, utfra rettighetshavers tenkelige stilling, dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde funnet sted. Det er nok en gang den positive kontraktsinteressen som skal erstattes og som Høyesterett til slutt legger ettertrykkelig vekt på.

5 EKSPROPRIATENS EGEN RISIKO

5.1 Tapsbegrensningsplikten

Risiko grunneier og rettighetshaver utsetter seg selv eller ekspropriasjonstiltaket for, kan medføre et redusert erstatningsvederlag. I verste faller hele erstatningsvederlaget bort.

I situasjoner der rettighetshaver vanskeligjør ekspropriasjonstiltaket, inntreffer tapsbegrensningsplikten. Det må imidlertid foreligge aktuell eller forventelig misligholdelse av eiendommen som rettighetshaveren kjente eller burde kjent til, for at rettighetshaver må dekke tapet selv.⁶⁵ Oreigningslovens § 28, første ledd utdyper dette:

Etter at eigar eller rettshavar er gjeven høve til å seia si meining etter § 12, jfr. Og § 13, må han ikkje råda rettsleg over egedomen det gjeld, utan oreigningssøkjaren samtykkjer, og heller ikkje gjera noko med eller på egedomen som kan hindra, valda vanskar for eller fordyra det påemna oreigningsinngrepet. Om eigaren eller rettshavaren likevel gjer såvore, skal det gjerast frådrag i vederlaget hans for all skade åtfjerda har valda oreignaren; og arbeid som elles skulle gjeva eigaren eller rettshavaren rett til auka vederlag, skal det ikkje takast omsyn til når vederlaget vert fastsett.

5.2 Aktsomhetsplikten

Ved brudd på aktsomhetsplikten har rettighetshaver opptrådt uaktsomt og medvirket til at skaden skjedde. I *Flymanøver* - dommen er dette eksemplifisert ved at eieren av ørretklekkeriet kunne ha sikret seg bedre mot strømbrudd ved å få naboen til å passe på at alt var i orden, mens han var borte fra hjemmet. Bruddet på aktsomhetsplikten medførte at eieren måtte bære den vesentligste delen av risikoen selv og dermed også tapet.

Forkjøpsretter er avtaler der oppfyllelsesinteressen er usikker, og det samme gjelder for opsjonsavtalene, der det settes vilkår om regulering for at de skal oppfylles. Rettighetshaveren setter seg selv i en situasjon det er tilknyttet stor risiko, og verdien av avtalen er avhengig av forhold rettighetshaver ikke har kontroll over. I tilfellene der det skrives urådighetserklæring istedenfor å søke om konsesjon, opptrer rettighetshaveren i gråsonen av aktsomhetsplikten.

⁶⁵ Hagstrøm (2011) s 582

6 NOEN GRUNNERVERVERES ERFARINGER MED LØSNINGSRETTENE

Gjennom samtaler med representanter fra Statens vegvesen, ved seksjonssjef Kjell Blomseth og grunnerververne Anne Margrethe Evensen (Moss) og Finn Schmidt (Tønsberg) og en grunnerverver i BaneNor, kom det fram at de har hatt liten erfaring med ekspropriasjon av løsningsrettslige avtaler til dags dato. I de få tilfellene Kjell Blomseth hadde opplevd, hadde avtalene blitt satt til 0 verdi, ettersom det var plantiltaket, som medførte at løsningsretten fikk verdi. En av grunnerververne hadde imidlertid opplevd en sak i 2002 i forbindelse med utbyggingen av Svinesundbrua, Der det hadde blitt inngått opsjonsavtaler som ga rettighetshaveren en enerett til å drive ekspedisjonsvirksomhet på området. Jeg fikk tilsendt en del saksinformasjon som grunnerververen ønsket at skulle være konfidensiell. Jeg har derfor valgt å gi en kort oppsummering av saken ut ifra grunnerververens uttalelser.

6.1 Saken

Ved utbyggingen av Svinesundbrua møtte Statens vegvesen på opsjonsavtaler i forbindelse med etableringen av en offentlig kontrollplass, for politi, tollvesen og Statens vegvesen. Et ekspedisjonsfirma ønsket å være enerådende med sin ekspedisjonsvirksomhet. En annen løsningsrettslig avtale, ga en bank enerett til å drive bankvirksomhet på eiendommen. For dette var de villige til å betale årlige beløp til grunneierne. Reguleringsplanen for kontrollplassen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Opsjonsavtalene ble deretter inngått, før reguleringsplanen var vedtatt av kommunestyret.

For justisdepartementet var det helt uaktuelt å godta disse avtalene. Det var involvert flere departement i denne saken sammen med Statens vegvesen. I tillegg hadde grunneierne inngått opsjonsavtaler med hverandre, om at all annen virksomhet på området bare kunne skje ved en bestemt person. Denne avtalen ble heller ikke godtatt av departementet og måtte fjernes.

Etter et møte med flere representanter fra flere departement og en fra veidirektoratet hadde grunnerververen fått i oppgave å finne en løsning på problemet, som hadde oppstått med opsjonsavtalene. Grunnerververen fant en løsning på problemet ved å bruke en tidligere

ervert boligeiendom med gnr/brn som lå inne på kontrollområdet, som brekkstang for å presse ekspedisjonsfirmaet. De fikk beskjed om at lokalet som var tiltenkt ekspedisjonsfirmaene inne på kontrollområdet, ikke ville bli åpnet. Statens vegvesen ville åpne ekspedisjonslokalet i en annen bygning på området det ikke forelå opsjonsavtale på.

Selve grunnervervet i saken var ferdig, brua og veien var bygget, anlegget sto klart. Etter dette tok finansdepartementet over saken, slik at grunnerveren hadde begrenset informasjon om hva som skjedde videre. Kvelden før ekspedisjonsområdet skulle åpnes, gav ekspedisjonsfirmaet seg, de forsto at saken var tapt, og de ga derved avkall på eneretten til å drive eksklusiv ekspedisjonsvirksomhet på området. Det ble et forlik mellom partene og saken kom ikke opp i retten.

Rettene måtte enten frafalles eller eksproprieres og grunnerveren mente at avtalene derfor hadde rettslig vern. Den videre utviklingen i saken har ikke blitt diskutert, ettersom departementet med advokater tok over. Grunnerveren hadde ikke lenger noen befatning med saken. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om hvordan partene inngikk forlik. jeg har ikke opplysninger som sier noe om opsjonsrettene fikk vern, eller hvordan de eventuelt ble erstattet i forliket, utover grunnerverens tolkninger av avtalenes stilling i saken. Denne saken er imidlertid et godt eksempel på at det er mange ekspropriasjonsrettslige utfordringer som oppstår når løsningsretter skal eksproprieres.

6.2 Oppsummering

Opsjonsavtalene i saken ble brukt for å sikre en fortrinnsrett til å drive næringsvirksomhet på attraktive arealer. Grunneierne godtok slike avtaler for om mulig å få større økonomisk utbytte fra eiendommen. I oreigningslova § 28 står det at eier eller rettshaver ikke skal råde rettslig over eiendommen, eller gjøre noe med eiendommen, som kan vanskeliggjøre eller fordyre ekspropriasjonstiltaket, etter at vedtaket er lagt ut for høring. I dette tilfellet ble disse avtalene inngått mens vedtaket lå ute for høring, noe som bryter med bestemmelsene i oreigningslova. Ut ifra dette vil det være påregnelig å tro at opsjonsavtalene ikke hadde krav på erstatning selv om de kan ha vært vernet.

Grunnerververen utalte at underveis i saken ble det diskutert mye om hva en burde gjøre med slike avtaler i fremtiden. Departementet og vegvesenet forventet en økning i antall opsjonsavtaler, som vil bli ekspropriert i fremtiden. På bakgrunn av samtalene med representantene fra Statens vegvesen og BaneNor kan det se ut til at en slik utvikling ikke har skjedd enda her på Østlandet. I sør Trøndelag har opsjonsavtalene blitt et stort problem for jordbruket og i 2012 uttalte landbruksdirektøren i Sør Trøndelag, Tore Bjørkli, at han vil at opsjonsavtaler skal omfattes av dagens konsesjonsregelverk. Han mente at denne typen løsningsrettslige avtaler har uheldige konsekvenser for landbruket og burde forbys.⁶⁶ På bakgrunn av dette kan videre forskning fokusere på løsningsretters innvirkning på fremtidige landbruksarealer.

⁶⁶ Jensen (2012)

7. AVRUNDING OG SVAR PÅ SPØRSMÅL STILT I INNLEDNINGEN

Formålet og hensikten med oppgaven har vært å belyse løsningsrettenes vern ved ekspropriasjon. Vinklingen mot det ekspropriasjonsrettslige vernet av løsningsretter ble valgt fordi det er et samfunnsaktuelt tema. Representantene fra Statens vegvesen ga også uttrykk for at de forventet en økning i ekspropriasjonssaker der løsningsretter var involvert. Rapporten om opsjonsavtaler på dyrka mark jeg skrev om i kapittel 2.1.4 om opsjonsavtaler, tilsier også at det trengs mere juridisk forskning på løsningsrettene i forhold til ekspropriasjon og utbygging.

Det har vært interessant å undersøke vernet disse rettighetene har og i hvilken grad vernet er forskjellig basert på avtaletypen, formen og innholdet i avtalene og hvor sikre avtalene var overfor grunneier.

For å komme fram til et svar på problemstillingen min har jeg satt opp 4 forskningsspørsmål:

- Er det knyttet vilkår til om løsningsrettslige avtaler får vern?
- Har avtalenes form, innhold og deres direkte eller indirekte forbindelse med ekspropriasjonsobjektet, betydning for vernet?
- Er løsningsretter tinglige eller obligatoriske rettigheter, eller begge deler?
- Hvordan verdsettes rettene ved en eventuell erstatningsutmåling?

Forskerspørsmålet om det er tilknyttet vilkår til hvilke løsningsrettslige avtaler som får vern og ikke, blir i all hovedsak forklart ved at det bare er rettene som har oppfylt vilkårene, som vil bli vernet og erstattet.

Av løsningsretter er kjøperetten den som enklest kan aktualiseres. Den har størst sikkerhet overfor grunneier, og er den av løsningsrettene som har størst påregnelighet for å få kjøpt eiendommen.

I gjennomgangen av dommer har jeg funnet tre vilkår til løsningsrettenes erstatningsvern. I kapittel 3.1.1 om vilkårene har jeg skrevet om disse og sett spesielt på Rt. 1969 s.787 der alle vilkårene ble tatt opp i dommens drøftelser. At vilkårene var oppfylt var av stor betydning for

rettens vern. Av juridisk litteratur har Austenå og Kristen Andersen belyst hensynet bak sikkerhetsvilkåret i kapittel 3.1.1 I kapittel 5.1 om tapsbegrensningsplikten har jeg sitert oreigningslova § 28, som omhandler ekspropriasjonens egen risiko. Vilkårene for erstatning har blitt vektlagt i både rettspraksis, juridisk litteratur og norsk lovgivning.

Utfra dette vil jeg hevde at det finnes vilkår som i de fleste tilfeller må være oppfylt for at løsningsrettene skal få vern.

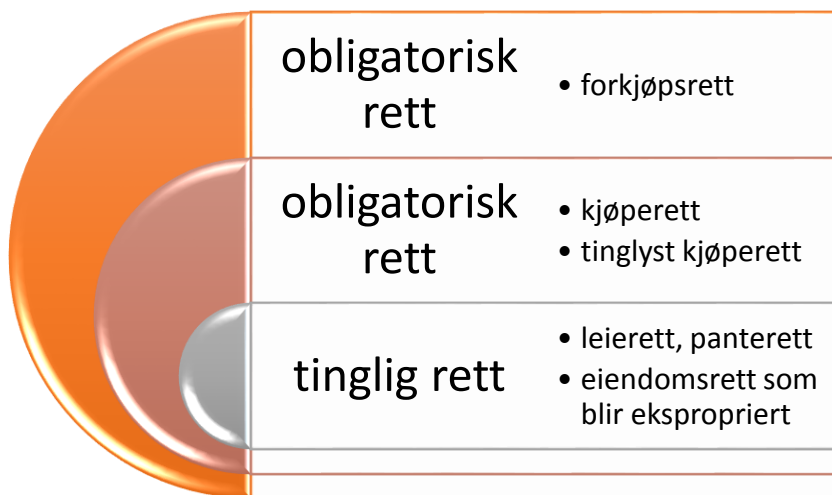
Det andre forskningsspørsmålet spør etter avtalenes form og innhold og om direkte eller indirekte tilknytning til ekspropriasjonsobjektet har betydning for vernet?

For at avtalen skal oppnå erstatning må den formes slik at rettighetshaveren har sikkerhet overfor grunneieren. I kapittel 2 om løsningsrettene skriver jeg om avtalenes form og innhold og dens betydning for å sikre rettssikkerheten. At løsningsrettslige avtaler har en noenlunde lik form og innhold, er viktig for å kunne sette avtalene innenfor et regelverk. For at partene skal kunne sikre sin rettsstilling, er det viktig at avtalenes innhold og form passer innunder denne typen regelverk. Avtalenes form og innhold har stor betydning for hvor sikret de er overfor en ekspropriant. Den direkte eller indirekte forbindelsen mellom avtalene og ekspropriasjonstiltaket har stor betydning. Dette fordi løsningsretten skal erstattes, dersom retten ligger til den eksproprierte eiendommen, eksempelvis en forkjøpsrett som følger med eiendommen uavhengig av eier. Ligger den som en heftelse på eiendommen og det bare er eiendommen som blir ekspropriert, har ikke retten et like sterkt vern. Eksempelvis en forkjøpsrett som en tredjepart eier og som mister objektet hvis eiendommen blir ekspropriert. Dermed er forskjellen på den direkte og indirekte tilknytningen avgjørende for erstatningsvernet. Dette har jeg omtalt dette i kapittel 2.4 om sontringen.

Jeg har i oppgaven prøvd å besvare spørsmålet om løsningsretter er tinglige, obligatoriske eller begge deler.

I sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter hevder Per Augdahl at det er rådighetsmomentet som bør stå sentralt, ikke vernet. Rettspraksis og juridisk litteratur støtter også dette synet. Sontringen skal ikke ha betydning for vernet, men den kan være med å kategorisere rådighetsmomentet til de forskjellige rettene. Eksempelvis gir en eiendomsrett

større rådighet over objektet og er bedre sikret enn en kjøperett. Mens en kjøperett gir større rådighet over objektet og er bedre sikret overfor grunneier, enn en forkjøpsrett. Man kan illustrere de forskjellige løsningsrettene vern som en løk med de sterkeste rettene i sentrum, og deretter lag på lag med svakere og svakere rettigheter. Jeg har laget figuren under på bakgrunn av hva Fleischer sier på side 410- 411 i *Ekspropriasjonsrett* for bedre å illustrere styrkeforholdet i vernet mellom de forskjellige rettene.⁶⁷ (se figur).



Figur 2 løk diagram

Figur 2: Denne illustrasjonen viser at rettene med sterkest vern er de i sentrum eller nær sentrum. Med større avstand fra sentrum blir rettene svakere og tilknytningen til objektet blir svakere.

Ved å inneha en tinglyst kjøperett er nærheten til objektet sterk, og retten har nærmest et like godt vern som en tinglig rett. Har kjøperetten restriksjoner for rettighetshaver, er rådigheten over grunneier og objektet svakere. Forkjøpsrettene gir rettighetshaver en svakere rådighet over eiendommen, sammenliknet med kjøperettene, og er dermed plassert lengre unna sentrum i løkdiagrammet.

Sondringen fungerer i dag som et hjelpemiddel til å bedømme rettighetshaverens råderett over tingen eller grunneieren, og har relativt liten betydning for erstatningsspørsmålet. Det er gått fra en absolutt regel for erstatning, til en vurdering av et sett med vilkår.

⁶⁷ Fleischer, C.A (1978)

Det har skjedd en utvikling i retning av at de obligatoriske rettighetene nå vurderes utfra et sett med vilkår, for at de skal få erstatning i forhold til rettspraksis. Før sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter ble forlatt, lå det som en hovedregel at ingen obligatoriske rettigheter erstattes. Man omtaler kjøperetter som obligatoriske rettigheter med et tinglig preg.⁶⁸

Jeg konkluderer med at løsningsrettene må sees på som obligatoriske rettigheter, ettersom det er slik de refereres til i rettspraksis jamfør Rt. 1969 s 787. Kjøperettene kan imidlertid ha et tinglig preg og dermed ha samme krav på erstatning som en tinglig rett. Forkjøpsrettene vil i de fleste tilfeller bli sett på som svake obligatoriske rettigheter uten noe tinglig preg og har i mange tilfeller ikke vern.

Hvordan verdsettes løsningsrettene ved en eventuell erstatningsutmåling?

I kapittel 4 har jeg beskrevet at løsningsrettene blir erstattet ved hjelp av salgsverdi, bruksverdi og differanseprinsippet, ved å henvise til Vederlagslovas §§ 5,6 og 7. I kapittel 4.4 *Utfordringer ved verdsettingen* har jeg omtalt den juridiske litteraturen ved Hagstrøm, som hevder at det er den positive kontraktsinteressen som skal erstattes. Hensynet bak dette er at det er avtalens oppfyllesessurogat, som skal erstattes. I rettspraksis har det vært uttalt at det er utfordrende å utregne erstatning for løsningsrettene, jamfør Rt 1969 s. 787, i forhold til de fremtidige usikkerhetsmomenter, som råvarepriser, etterspørsel og boligpriser etc. I Rt 1967 s. 78 har jeg antydnet at det var den negative kontraktsinteressen som ble erstattet og at dette ikke er tilfelle for dagens erstatningsutmåling. I Rt 1982 s. 1407 fant Høyesterett at gjenkjøpsretten ikke hadde økonomisk verdi for rettighetshaver.

Jeg konkluderer med at løsningsrettene verdsettes utfra norsk lov og rettens skjønn i sakene der løsningsrettene har vært oppe for Høyesterett. Det er avtalens oppfyllesessurrogat som skal erstattes etter den høyeste verdien av enten bruksverdi eller salgsverdi. Utregningsmåtene ble beskrevet i underkapitlene om salgsverdi, bruksverdi og differanseprinsippet, samt i rettspraksis.

⁶⁸ Bergsholm, E. (2016)

Problemstillingen i oppgaven var: *Hvilket erstatningsvern har løsningsretter ved ekspropriasjon?*

Ut fra teoridelen, drøftingene og svarene på forskningsspørsmålene har jeg kommet fram til at erstatningsvernet for løsningsrettene varierer i forhold til løsningsrettstypen, formen og innholdet i avtalene. En generell regel vil være at løsningsrettene har et svakt vern ved ekspropriasjon. Dette kommer av problemstillingene rundt hvor vidtgående vernet for ekspropriasjon skal være. Ifølge Fleischer⁶⁹ kan ikke vernet være for vidtgående for at ekspropriasjon skal være en god måte å gjennomføre offentlige tiltak. I kapittel 3.1 om nærhet til ekspropriasjonsobjektet har jeg drøftet rettspraksis og den juridiske litteraturen som støtter opp under Fleischers` syn på dette. Rt 1969 s. 787 er et godt eksempel, Høyesterett uttalte at det var avgjørende at forbindelsen mellom det eksproprianten tilegnet seg og kjøperetten Laader Berg hadde, var så nær at det burde tilkjennes erstatning til Berg.

Jeg vil konkludere med at løsningsrettene har et generelt svakt vern, og at det bare i visse tilfeller vil bli gitt ekspropriasjonsrettslig vern for disse avtalene.

Det kan i fremtidig forskning være interessant å se på problemstillingene som har oppstått i nyere tid rundt kjøperetter på landbruksjord. Det er viktig å sørge for en fremtidig bærekraftig utvikling av norsk matsikkerhet. Flere landbruksaktører blant annet departementet, landbruksdirektør Tor Bjørkeli og norske bønder har sagt at disse avtalene er svært problematiske for forvaltning av landbruksjorden. Det har flere ganger blitt foreslått å innføre et forbud mot opsjonsavtaler på dyrka mark. Fra utbyggers side er dette problematisk for forutberegneligheten.

En slik forskning kan undersøke om en endring i loven om løsningsretter kan bedre det fremtidige behovet for infrastruktur og matsikkerhet.

⁶⁹ Fleischer ekspropriasjonsrett (1978) s. 413

KILDER

Litteratur:

Andersen, K. (1959) *Erstatningsrett*. Oslo: Tanum forlag.

Andersen, K (1970) *Skadeforvoldelse og erstatning*. Oslo: Tanum forlag

Arnholm, C.J. (1974) *1899-1976 Privatrett 2*. utg. Oslo: Tanum forlag

Augdahl, P. (1978) *Den norske obligasjonsretts almindelige del*, 5. utg. Oslo: Aschoug

Austena, T. (1976) *Løsningsrettigheter*. Drammen: Universitetsforlaget, Tangen trykk.

Bergstrøm, H. & Dale, J.T. (2014) *Rettslære 1*. 3. Utg. Norge fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS

Castberg, F. (1964) *1893-1977 Norges statsforfatning 3*. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Eckhoff T. (2001) *Rettskildelære*. 5. Utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Fleischer, C.A (1978) *Norsk ekspropriasjonsrett*. Drammen: Universitetsforlaget, Tangen trykk

Fleischer, C. A (1998). *Rettskilder og juridisk metode*. Oslo: Gyldendal

Hagstrøm, V. (2013) *Obligasjonsrett*. 2.Utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Lilleholth, K. (2014) *Knophs oversikt over Norges rett*. 14.Utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Pedersen et. al. (2010) *Plan- og bygningsrett*. 2. Utg. Oslo: Universitetsforlaget

Schjødt, M. (1947) *Erstatningsrett*. Oslo: Nationaltrykkeriet.

Tuseth, B.S & Winge N.K (2014) *Masteroppgaven i juss*. Oslo: Universitetsforlaget.

Digital litteratur:

Belsheim, K. (1993) Verdisetting ved inngrep i bustadeigedom. Hentet 20.4. 2017 fra
http://www.vegvesen.no/attachment/192626/binary/374208?fast_title=Verdisetting+ved+innngrep+i+bustadeigedom+%25252528Epleheftet%25252529+Info+nr.+7038+-+1993.pdf

Bergsholm, E. (2016) *Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom*. Hentet 01.05.2017 fra
<https://wpstatic.idium.no/www.geoforum.no/2016/12/Rettigheter-i-fast-eiendom.pdf>

Bjørnsen, T. (2015) *Skattlegging av inntekter på opsjonsavtaler i utbyggingstilfellene*. Hentet 03.03 2017 fra
<http://www.projure.no/aktuelt/skattlegging-av-inntekter-pa-opsjonsavtaler-i-utbyggingstilfellene/8a0e6fc3-ef8e-4864-bec1-0d467b14ed6c>

Falkanger T. (2011) *Tinglig rett*, Store norske leksikon. Hentet 03.02. 2017 fra
https://snl.no/tinglig_rett

Falkanger, T. (2015). *Forkjøpsrett*. Store norske leksikon. hentet: 04.04 2017 fra
<https://snl.no/forkjøpsrett>

Falkanger, T. & Reusch. M. (2017) *Ekspropriasjon*, Store norske leksikon. Hentet 25.03 2017 fra
<https://snl.no/ekspropriasjon>

Holth, F. (2017) *Kronikk om forbud mot opsjonsavtaler*, Nationen. Hentet 01.04.2017 fra
<http://www.nationen.no/article/forbud-mot-opsjonsavtaler/>

Håkonsen, R. T. & Rundfloen, O. (2016) *tinglyste rettigheter kan foreldes*, Estate nyheter. Hentet 05.04.2017 fra
<http://www.estatenyheter.no/2016/11/02/tinglyste-rettigheter-kan-foreldes/>

Jensen. M. (2012) *Bynære bønder selger opsjon på dyrkamark*, Nationen. Hentet 12. 04. 2017 fra
<https://www.nrk.no/trondelag/omstridt-jordsalg-1.8264915>

Korsrud, K. (2017) *Mulig forbud mot opsjonsavtaler for landbruksareal*. Advokat firma Hjort. Hentet: 10.03 2017 fra
<https://www.hjort.no/mulig-forbud-mot-opsjonsavtaler-for-landbruksareal>

Krefting, A.I. (2016) *Opsjonsavtaler om utbygging av dyrka og dyrkbar jord Hvordan sikre åpenhet og begrense bruken?* (Landbruksdepartementet 20 / 2016) Hentet 15.03. 2017 fra
https://www.landbruksdirektoratet.no/no/dokumenter/publikasjoner/_attachment/55163?_ts=1576b653b78&download=true

Reusch. M. (2017) *Differanseprinsippet*, Store norske leksikon. Hentet 10.04. 2017 fra
<https://snl.no/differanseprinsippet>

SSB (2017) *Statistikkbank-tabell 06913, Folkemengde og befolkningsendringer*. Hentet 23. mars 2017 fra
<https://www.ssb.no/befolkning/nokkeltall/befolkning>

SSB (2017) *Prisindeks for brukte boliger*. Hentet 26. april 2017 fra
<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bpi>

Statens vegvesen (2017) *Grunnerverv*. Hentet 15.04. 2017 fra
<http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Grunnerverv>

Thorup, Ø. (2014). *Eiendomsutvikling risiko*. Illustrasjon hentet fra Thorups foredrag for Avantor på NMBU den 15. oktober 2014.

(2010) *Mer om utbyggingsavtaler*. Ansvarlig redaktør Kjersti Bjørge, Nettredaktør Ann Kristin Lindaas. Hentet 21.03 2017 fra https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/bygg/innsikt/byggesak/utbyggingsavtaler/mer_om_utbyggingsavtaler-2/id85652/

Lovregister:

Tinglysingsloven (1935) Lov om tinglysning.

Grunnloven (1814) Kongeriket Norges Grunnlov.

Konsesjonsloven (2003) Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom.

Løsningsrettsloven (1994) Lov om Løysingsrettar.

Oreigningslova (1959) Lov om oreigning av fast eignedom.

Plan og bygningslova (2008) Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Skadeerstatningsloven (1969) Lov om skadeerstatning.

Vederlagslova (1984) Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom.

Forskrifter:

Innst. O. nr. 5 (1994 – 1995) Innstilling fra justiskomiteen om lov om løysingsrettar.

NOU 1984:32. Rådsegn 13 – Løysingsrettar.

Ot.prp.nr.49 (1993- 1994) Om lov om løysingsrettar.

Rettspraksis:

Høyesterettsdommer

Rt- 1929 s 1011

Rt- 1953 s. 621

Rt- 1955 s. 571

Rt- 1957 s. 400

Rt- 1963 s.866

Rt-1963 s. 1211

Rt- 1964 s. 425

Rt- 1967 s. 78

Rt- 1968 s. 870

Rt- 1969 s. 787

Rt- 1973 s. 1268

Rt- 1982 s. 1407

Rt- 1993 s. 1547

Rt- 1996 s. 958

Rt- 1999 s. 399

Rt- 2002 s. 352

Rt- 2010 s. 24

Lagmannsrettsdom

LB-2010-136507 - RG-2011-666

Tingsrettsdom

Rg- 1969 s. 313

Figurliste:

1 Eiendomsutviklingsrisiko, kilde: Thorup, 2014.

2 Løkdigrammet



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway