



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Vinstra-dommen (HR-2017-333-A) - Den etterfølgende praksis ved ekspropriasjonserstatning

Lene Baltzersen
Master i Eiendom

1. Innhold

2.	Innledning.....	4
2.1	Om tema og aktualitet	4
2.2	Problemstilling.....	5
2.3	Begreper	6
3.	Metode	6
2.1	Metodevalg	6
2.2.1	Juridisk metode - Domsanalyse.....	7
2.2.2	Valg av skjønn:.....	7
2.3.1	Kvalitativ metode – Intervju	8
2.3.2	Valg av informanter	8
2.3.3	Intervjuguide	9
2.3.4	Gjennomføring av intervju	9
2.3.5	Validitet og reliabilitet.....	10
2.3.5.1	Reliabilitet	10
2.3.5.2	Validitet	10
2.3.6	Etiske avveininger - personvern	11
2.4	Refleksjoner rundt metode	11
4.	Om begreper og overordnede rammer.....	12
3.1	Ekspropriasjonserstatning	12
3.1.1.	Grunnloven § 105	12
3.1.2	Ekspropriasjonserstatningsloven	13
	Forklaring av begreper: Kapitaliseringsrente, neddiskonteringsrente og avkastningskrav	14
	HR-2018-1715-A (Skeidar)	14
	Erstatning ved minnelige forhandlinger	15
	Nærmere om Vinstra og Høyesteretts behandling:	15
5.	Empiri	16
4.1.	Intervjuer	16
4.1.2	Intervju 1 - Jordskiftedommer med erfaring som grunnerverver.	16
4.1.3	Intervju 2 - Rådgivende senioringeniør, Konsulentfirma	18

4.1.4 Intervju 3 – Jurist med erfaring innen grunnnerverv	20
4.1.5 Intervju 4 - Senioringeniør, grunnnerverv i Staten.....	25
Intervju 5 – To grunnnerververe, Bane NOR	29
Intervju 6 – Grunnnerverver, Statens vegvesen.....	31
Intervju 7 – Advokat, grunneiersiden.....	33
Intervju 8 – Advokat, grunneiersiden.....	37
4.2.1 Skjønn.....	40
4.2.2 Skjønn 1 - Hålogaland lagmannsrett – (LH-2016-166436)	40
Skjønn 2 - Agder Lagmannsrett (LA-2018-89131)	43
Skjønn 3 - Agder lagmannsrett – Overskjønn (LA-2020-66754).....	46
Skjønn 4 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn (LB-2020-114667)	50
Skjønn 5 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn (LB-2020-51133)	51
Skjønn 6 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn (LB-2019-54013)	54
Skjønn 7 - Gulating lagmannsrett – Overskjønn (LG-2019-170849).....	55
Skjønn 8 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn (LB-2018-183745)	57
6. Drøftelse.....	59
Delproblemstilling 1: Hvordan følges Vinstra-dommen i praksis på avklaring av at det er salgsverdien i dag som skal legges til grunn ved verdsettelsen?	59
Delproblemstilling 2: Hvordan har Høyesterett uttalelser i Vinstra om kapitaliseringsrente blitt forstått og fulgt opp i praksis?	60
Delproblemstilling 3: Hvordan tolkes det at Vinstrasaken resulterte i at ekspropriert både fikk erstatning for salgsverdi og bruksverdi av det samme arealet?	63
Hovedproblemstilling: Hvordan har Vinstra-dommen blitt fulgt opp i skjønnspraksis og grunnnervervspraksis ved erstatningsvurderinger?.....	64
7. Avsluttende refleksjoner	64
8. Kilder	65

2. Innledning

2.1 Om tema og aktualitet

Samfunnets utvikling krever noen ganger at rettighetshaver må gi fra seg sin eiendom. Tiltak som veger, jernbaner, kraftverk, skoler og sykehus osv. krever grunn. Eiendomsrett må da erverves. Det vanligste er at slike rettighetserverv skjer ved minnelig erverv, men der dette ikke lar seg gjøre må rettservervet skje ved tvangsserverv – ekspropriasjon (Lilleholt, 2014 s. 541).

Erstatningen til den som må avstå sin eiendomsrett ved ekspropriasjon er regulert av rettsregler og i stor grad basert på prinsipper utviklet av Høyesterettspraksis. Disse reglene og prinsippene legger også i praksis føringer for erstatningsvurderinger og forhandlinger ved minnelige avtaler.

HR-2017-333-A (Vinstra) er en av flere nyere avgjørelser fra Høyesterett innen ekspropriasjonserstatning. Høyesterett avklarer at det er salgsværdien i dag som skal legges til grunn i verdsettelsen, og ikke den neddiskonterte salgsværdien på et fremtidig tidspunkt. I senere juridisk litteratur er dette gjengitt som sakens prinsipielle avklaring, se Stavang (2019) s. 147 flg.

Høyesterett har videre gjort noen bemerkninger til fastsettelse av kapitaliseringsrente, forskjellene på bruks- og salgsværdivurderinger og kommentarer til bruk av standardisert rente. Saken resulterte for ekspropriatene i at de både fikk utbetalt erstatning for tapt uttak av grusressurser frem til 2025, og salgsværdi som næringstomt basert på fremtidig utbyggingsverdi i 2030. Bruksverdierstatning for tap av grusressurser ble fastsatt i lagmannsretten, og denne delen av ekspropriasjonserstatningen var ikke anket til Høyesterett.

Fastsettelse av kapitaliseringsrente reiser en rekke spørsmål av rettslig og økonomisk karakter og har vært gjenstand for behandling i Høyesterett gjentatte ganger, se Storage og Lyngholt (2000) s. 168 flg, og senest i HR-2018-1715-A (Skeidar). Det har likevel vært

usikkerhet og varierende forståelse knyttet til rekkevidde av den standardiserte rentefoten som følger av personskadeerstatning ved ekspropriasjonerstatning.

I en juridisk masteroppgave fra UIO i 2018 ble det skrevet at Høyesteretts slutning ikke var kontroversiell basert på rettskildemateriale, men derimot at saken resulterte i at det både ble utmålt bruks- og salgsverdierstatning var kontroversiell. I avhandlingen skrives det at dette resultatet går imot lovens system, og at det synes besynderlig at Høyesterett ikke tok anledningen til å instruere skjønnsrettene. Oppgaven konkluderte med sakens resultat ikke bør ha noen rettsendrende betydning for erstatningsutmåling videre sett i lys av at Høyesterett forholdt seg til disposisjonsprinsippet (Virik, 2018 s. 45-54).

Formålet med denne oppgaven er å belyse hvordan dommenes prinsipielle avklaringer, uttalelser og sakens resultat, har blitt tolket og fulgt opp av skjønnsrettene og sentrale aktører innen grunnerverv. Oppgavens tematikk kan følgelig være relevant for aktører innen eiendomsfag, eller andre med interesse for praksis ved ekspropriasjonerstatning. Oppgaven vil også kunne være egnet til å delvis belyse hvordan avgjørelser fra Høyesterett får virkninger i underrettene og i grunnervervspraksis, samt hvordan forskjellige aktører kan tolke betydningen av en dom på forskjellig måte de førstkommende årene etter avsigselse.

2.2 Problemstilling

Oppgaven har til formål å gi en oppfølging i skjønnspraksis og grunnervervspraksis av den nyere avgjørelse fra Høyesterett, HR-2017-333-A, Vinstra-dommen.

Oppgavens hovedproblemstilling lyder som følger:

Hvordan har Vinstra-dommen blitt fulgt opp i skjønnspraksis og grunnervervspraksis ved erstatningsvurderinger?

Hovedproblemstillingen konkretiseres videre ved tre delproblemstillinger:

Delproblemstilling 1: Hvordan følges Vinstra-dommen i praksis på avklaring av at det er salgsverdien i dag som skal legges til grunn ved verdsettelsen?

Delproblemstilling 2: Hvordan har Høyesteretts uttalelser i Vinstra om kapitaliseringsrente blitt forstått og fulgt i praksis?

Delproblemstilling 3: Hvordan tolkes det at Vinstrasaken resulterte i at ekspropriat både fikk erstatning for salgsverdi og bruksverdi?

2.3 Begreper

3. Metode

2.1 Metodevalg

Metode er verktøyet som anvendes systematisk for å finne svar på forskningsspørsmålet. Det foreligger flere etablerte former for forskningsmetode og innenfor samfunnsfaglige studier er kvalitative og kvantitative metoder sentralt. Innenfor Juridiske studier anvendes rettsdogmatisk metode, også kalt juridisk metode.

Det sentrale innenfor rettsdogmatisk metode er å underbygge juridiske resonnementer med gyldige rettskilder (Tuseth & Winge, 2018, s.59).

Kvalitativ metode kan kort beskrives ved at den involverer bruken av beskrivelser av virkelige situasjoner og fokuserer på forståelse (Silverman, 2014 s. 4).

Opgavens hovedproblemstilling og delproblemstillinger fordrer bruk av data som gir forståelse av hvordan avgjørelsene fra Høyesterett har fått betydning for senere erstatningsvurderinger i praksis. En belysning av dette krever undersøkelse og forståelse av begrunnelser og sammenhenger.

Studien har derfor anvendt kvalitativ metode, herunder semistrukturerte intervjuer av sentrale aktører ved ekspropriasjonserstatning. Delt forståelse og erfaring fra praksis er egnet til belysning av hvordan Vinstra følges opp i praksis, både i minnelige forhandlinger og i skjønnspraksis

Rettsdogmatisk metode, ved domsanalyse, anvendes også ved undersøkelse av hvordan Vinstra følges opp i senere skjønn.

Bruk av både intervju og domsanalyse er en form for metodetriangulering som kan gi tilgang til flere perspektiver, og samtydig styrke reliabiliteten og validiteten til studien.

2.2.1 Juridisk metode - Domsanalyse

Oppgaven benytter seg delvis av juridisk metode ved undersøkelse av hvordan skjønnspraksis har fulgt opp Vinstra i praksis. Oppgaven anvender en form for domsanalyse ved undersøkelse av hvordan senere skjønnspraksis vurderer erstatningsforhold som er avklart, eller presisert av Høyesterett i Vinstra-dommen. Med utgangspunkt i oppgavens tema og problemstillinger undersøkes det hvordan overskjønn går frem, hvorfor de har gått frem slik og rettskildebruk.

Eckhoffs rettskildelære presenterer syv sentrale rettskildefaktorer som må tolkes og vektlegges; lovtekst, lovforarbeider, rettspraksis, privat praksis, myndighetenes praksis, reelle hensyn og rettsoppfatninger (1997, s.23). Taraldrud skriver «Det er også rimelig å regne Høyesteretts avgjørelser til de autoritære rettskilder, fordi Høyesterett dømmer i siste instans i norsk rett» (2018, s. 48).

Høyesterett er følgelig en rettskilde som skal tillegges stor vekt og er førende for de lavere rettsinstansene. At Høyesterett er siste rettsinstans i Norge tilsier at Høyesterettspraksis bør vektlegges som rettskilde av hensyn til likebehandling i rettssystemet.

Denne bemerkes at denne oppgavens formål ikke er å undersøke gjeldende rett, men å belyse hvordan Vinstra tolkes og følges opp i praksis.

2.2.2 Valg av skjønn:

Skjønn er valgt ut fra aktualitet. For å belyse hvordan Vinstra følges opp i skjønnspraksis er det valgt ut noen skjønn med tilvarende faktum som i Vinstrasaken. Det er videre undersøkt andre saker med annen bakgrunn og faktum, da dette gir flere perspektiver på hvordan Vinstra følges. Det har også blitt undersøkt utstrekningen av avgjørelsens uttalelser om kapitaliseringsrente, og det har derfor også blitt søkt etter avgjørelser som behandler

bruksverdi. Utvalgte skjønn er avsagt på ulike tidspunkt i perioden fra avsigelse av Vinstra og frem til ferdigstilling av denne avhandlingen. Dette for å kunne belyse hvorvidt praksis ville endre seg over perioden.

Skjønnene er funnet hovedsakelig ved søk på Lovdata med søkeord som «ekspropriasjonerstatning», «salgsverdi» «HR-2017-333-A», «Kapitaliseringsrente», «avkastningskrav» osv.

Utvalg av skjønn har også vært delvis basert på anbefalinger fra intervjuede.

2.3.1 Kvalitativ metode – Intervju

For å besvare oppgavens problemstillinger vil semistrukturert intervju benyttes.

Semistrukturert intervju bærer preg av å være en muntlig samtale med noe struktur i form av forhåndsklargjorte spørsmål.

Gjennom bruk av intervju vil jeg frembringe kunnskap om hvordan aktører som jobber med ekspropriasjonerstatning tolker betydningen av Vinstra, og hvordan de erfarer at dommens avklaring følges opp i praksis.

2.3.2 Valg av informanter

For å belyse problemstillingene så har det vært ønskelig å komme i kontakt med informanter som har lang erfaring innen ekspropriasjonerstatning, samt kjennskap til Vinstra. Aktører som er ansett som særlig relevante, og som utvalget består i er: fem grunnerververe fra ulike offentlige og private aktører, en jurist innen grunnerverv, to advokater fra grunneiersiden og en jordskiftedommer.

Det har vært et mål å komme i kontakt med informanter fra ulike aktører og arbeidsfelt, og at både grunneiersiden og statlig side/erhvervsiden er representert i utvalget. Utvalget består også i en bredde av geografisk tilhørighet.

I januar og februar 2021 ble det sendt informasjonsbrev med forespørsel om intervju til noen enkeltpersoner, basert på kontaktnett og kjennskap til faglig tilhørighet. Videre utvelgelse er basert på anbefalinger fra informantene.

2.3.3 Intervjuguide

Intervjuguidens formål er å tilrettelegge for en samtale som gir lettest mulig tilgang til data. Grad av forhåndsstruktur er vurdert etter ønske om å holde en flytende samtale der informanten får snakke om det de vil fokusere på og mener kan være interessant. Stor grad av forhåndsstruktur, ved en guide som ikke gir noe fleksibilitet, kan avskjære informanten fra å dele interessante synspunkter og drøftelser. Noe struktur er vurdert som hensiktsmessig for å sikre at de forskjellige delproblemstillingene belyses, både ut fra informantenes erfaringer og tolkninger. Guiden er derfor utformet med åpne spørsmål, og oppfølgingsspørsmål som hensyntar hva informanten alt har svart.

Noen steder er det også stilt oppfølgingsspørsmål i direkte sammenheng med informantens svar og drøftelser underveis, som ikke inngår i guiden. Disse er imidlertid synliggjort i presentasjonen av intervjuene.

Guiden er utformet med utforskende teknikk i starten, fulgt opp av mer konkrete og bekreftende spørsmål. Spørsmålene følger i stor grad de ulike delproblemstillingene tematisk. Noen spørsmål er åpne spørsmål som ikke er direkte knyttet til de ulike delproblemstillingene, som «hvordan tolker du betydningen av Vinstra-dommen» og «hvordan kan Vinstra-dommen påvirke praksis». Disse er egnet til å belyse og fange opp flere aspekter ved hovedproblemstillingen og de ulike delproblemstillingene.

Det er laget to Intervjuguider. Intervjuguidene følger vedlagt.

2.3.4 Gjennomføring av intervju

Intervjuene ble gjennomført over kommunikasjonsplattformen Microsoft teams, med unntak av ett som ble gjennomført over telefon. Dette har sammenheng med at det ikke har vært ønskelig med fysiske møter under pandemien. Tidsbruken ved intervjuene varierte noe, men de varte i snitt litt over en time.

Innledningsvis ble det presentert noe om oppgavens problemstilling og igjen spurt om samtykke til lydopptak og at intervjuet kunne brukes i min masteroppgave, samt informert om at intervjuet kan trekkes på hvilket som helst tidspunkt. I samsvar med intervjuguiden ble det stilt åpne spørsmål innledningsvis, og mer konkrete og bekreftende spørsmål

underveis. Det var et mål å skape god kommunikasjon og tillitt, uten å avsløre egne vurderinger eller tolkninger til informantene.

2.3.5 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet er viktige indikatorer på kvaliteten av forskning. En vurdering av hensynene bak disse begrepene er av betydning for hvorvidt innsamlet data er representativ for oppgavens problemstillinger.

2.3.5.1 Reliabilitet

Reliabilitet, også kalt pålitelighet, handler om hvorvidt innsamlet data er nøyaktig og pålitelig. Det handler om studien kan etterprøves, enten av en annen observatør eller av samme observatør i et annet tidsrom. En detaljert beskrivelse av den anvendte metoden i prosjektet øker etterprøvbareheten, og følgelig påliteligheten til forskningen. Bruk av videoopptak eller lydopptak kan også styrke påliteligheten (Johannessen et al., 2010 s. 229-230).

I denne oppgaven er den anvendte metoden redegjort for, og anvendt intervjuguide er vedlagt. Det er også brukt lydopptak for å sikre korrekt gjengivelse av informantenes svar, og svarene har blitt gjengitt så tett opp til informantenes svar som mulig, kun med noe omskriving av hensyn til lesbarheten.

2.3.5.2 Validitet

Validitet, også kalt bekreftbarhet, handler om gyldigheten av forskningen, herunder om metoden som anvendes undersøker det den har til hensikt å undersøke (Johannessen et al., 2011, s. 244). Vurderingen av validitet handler altså om den innsamlede empirien svarer på problemstillingene.

For å sikre dette har ikke intervjuguiden blitt til informantene i forkant av intervjuene. Dersom intervjuduiden var blitt sendt på forhånd kunne det være blitt gjort ville informantene kunne satt medvirke til at deres svar er intuitive og basert på de erfaringene og observasjonene de har gjort seg. Det studien ønsker å belyse er hvordan Vinstra tolkes og følges i praksis, uten

at det vil undersøke er om og hvordan Høyesterettsavgjørelsene følges i praksis, ikke hvordan de burde vært fulgt i praksis.

Ved gjennomføring av intervjuene har jeg ikke gitt inntrykk av egne verdier, tolkninger eller meninger, da dette kan medføre at informantenes svar påvirkes. Spørsmålene i intervjuguiden er videre utformet på en åpen, og ikke ledende måte. Det bemerkes at det noen ganger har blitt stilt mer lukkede og mulig ledende oppfølgingsspørsmål underveis, i direkte sammenheng med det informantene har svart. Dette har blitt gjort i et forsøk på å øke forståelse.

2.3.6 Etske avveininger - personvern

Prosjektet har blitt meldt inn til, og godkjent av NSD, Norsk senter for forskingsdata. Deres vurdering følger vedlagt.

Oppgaven fordrer ikke innhenting av sensitive personopplysninger, men informantene er likevel anonymisert. Anonymisering har til hensikt at informantene skal kunne snakke fritt, dele erfaringer og kontroversielle tolkninger, og for at eventuelle kontroversielle tolkninger eller misforståelser ikke skal påvirke deres integritet og person.

Informantene er opplyst om at deltakelse er frivillig, og at bidraget kunne trekkes på hvilket som helst tidspunkt. Det er videre bedt om samtykke til bruk av lydopptak.

Bruk av lydopptak er en form for registrering og lagring av personopplysninger, og lydopptaket er derfor slettet etter transkribering.

2.4 Refleksjoner rundt metode

Utvalget av informanter og skjønn er relativt lite hver for seg. Informantene har i tillegg forskjellig bakgrunn, og det gir derfor en begrenset indikasjon på hvordan for eksempel grunneiersiden forstår og følger opp Vinstra, opp mot hvordan Statlig side forstår og følger opp Vinstra. Sammenholdt med utvalget av skjønn, og de anførselene som partene har hatt, kan imidlertid medvirke til å gi en bedre indikasjon på hvordan ulike aktører tolker og følger opp avgjørelsen. Selv om utvalget av skjønn er begrenset, og gir en begrenset belysning av skjønnspraksis i seg selv, så har intervjuene også belyst erfaringer informantene har gjort seg

ved skjønnspraksis. Min vurdering er at utvalget, og den metodetrianguleringen som studien har ved både intervjuer og undersøkelser av skjønn, er egnet til å gi en indikasjon på hvordan Vinstra tolkes og følges opp i praksis.

Gjennomføring av intervju over teams har etter min vurdering fungert godt, selv om fysiske møter er å foretrekke for å skape større tillitt og kommunikasjon. Intervju over telefon var derimot ikke ønskelig i utgangpunktet, da kommunikasjonen forringes ytterligere av at en ikke kan se hverandre. Telefonintervju var den muligheten informanten hadde på tidspunktet, og min vurdering er at det ble noe mer utfordrende kommunikasjon og innledningsvis noen misforståelser som ble rettet opp. Svarene er likevel vurdert til å være valide, også fra dette telefonintervjuet.

4. Om begreper og overordnede rammer

3.1 Ekspropriasjonerstatning,

3.1.1. Grunnloven § 105

Utgangspunktet for all ekspropriasjonerstatning finner vi i Grunnloven § 105. Ekspropriaten skal ha «full erstatning». Grl § 105 er til en viss grad en skjønnsregel som må tolkes i lys av samfunnsforholdene og rettsoppfatningen til enhver tid. Grenselinjen som følger av Det er dermed ingen fast størrelse på grenselinjen som fremkommer av § 105. Det er opp til lovgiver og domstolene å vurdere til enhver tid hva som er «full erstatning» (Lilleholt, 2014 s. 549).

Lovgiver har tidligere vært tilbakeholden med å fastsette regler som operasjonaliserer hvordan erstatning etter Grl § 105 skal gjennomføres. Med Grl § 105 som rettslig utgangspunkt har rettspraksis derav fått betydelig innvirkning på de prinsippene som legges til grunn for erstatningsutmålingen i dag. Det foreligger et stort antall rettsavgjørelser som gir grunnlag for rettstilstanden på området (Lilleholt, 2014 s. 549) Lilleholt presiserer imidlertid at Grunnloven § 105 ikke behøver å tvinge til slik erstatning som domstolene faktisk har gitt (2014, s, 549).

3.1.2 Ekspropriasjonerstatningsloven

Videre regler for erstatningsutmålingen følger av ekspropriasjonerstatningsloven. §§ 4, 5 og 6 gis en videre gjennomgang her.

4.Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.

Det følger av § 4 første ledd at verdsettingen skal ta utgangspunkt i «salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6». Det følger videre at ekspropriert skal ha erstattet det som er høyest av disse, dersom ikke det tapet som går over salgsverdien kan erstattes med gjenanskaffelse av eiendom til tilsvarende bruk.

I juridisk litteratur er det anført at ordlyden i loven gir føringer på at det skal være enten salgsverdi, eller bruksverdi, og at det følgelig ikke skal utmåles erstatning etter begge metodikkene samtidig, se Stavang (2019), s. 149 med videre henvisning til Storage (2000) s. 40-42.

§ 5.Vederlag etter salsverdien.

Det fremkommer av § 5 første ledd at verdsettingen som følger av salgsverdien skal fastsettes på grunnlag av det som en vanlig kjøper ville betalt for eiendommen ved et frivillig salg. Av andre ledd fremgår det at fastsettingen skal baseres på hva slags eiendom det er, beliggenhet og den påregnelige nytten etter forholdene. Videre skal det legges vekt på sammenlignbare eiendommer og andre forhold som kan ha betydning for eiendommens salgsverdi.

Av paragrafen fremkommer det at dersom grunnervet medfører endring av eiendommens verdi skal ikke dette ha betydning for vurderingen. Det samme gjelder ved planlagte virksomheter eller investeringer som vil ha direkte tilknytning til grunnervet. Verdiendringer på bakgrunn av grunnerverver sine planer om fremtidige investeringer skal heller ikke ha betydning for salgsverdien.

§ 6.Vederlag etter bruksverdi.

Av paragrafen fremkommer det at verdsetting etter bruksverdi skal fastsettes på bakgrunn av avkastningen til eiendommen ved påregnelig utnyttelse. Dette beror på en vurdering av

hva som er rimelig etter forholdene på stedet. Samtidig skal de ressursene som finnes på eiendommen som inngår i ervervet verdsettes etter dagens pris. Dette gjelder ressurser som har salgsverdi og som er påregnelig etter paragrafens første punktum.

[Forklaring av begreper: Kapitaliseringsrente, neddiskonteringsrente og avkastningskrav](#)

Man benytter diskontering når det skal regnes om fremtidige enkeltbeløp til nåværværdi. Renten vi bruker til å regne om enkeltbeløpene blir kalt for diskonteringsrente (Bærug, S, 2012, s. 35). Dersom en serie har like verdier, er det mulig å regne om verdiene gjennom å kapitalisere. Denne tilsvarende renten kalles kapitaliseringsrente, og skal gjenspeile den fremtidige avkastningen og brukes ved diskontering. (2012, s.34).

Diskonteringsrenten i en investeringsberegning skal tilsvare avkastningskravet til investor. Avkastningskravets settes etter to hovedfaktorer: at inntektene kommer frem i tid, og at inntektene ikke er sikre (Bærug, 2017 s. 142). Bærug bemerker at: *«For at en investor skal plassere pengene sine i en eiendom, må vedkommende ha minst like god avkastning på kapitalen som det vedkommende kan oppnå ved de beste alternative plasseringene. Denne minimumsavkastningen på kapitalen kalles avkastningskravet»* (2012, s.34).

Ved ekspropriasjon etter bruksverdi skal grunneier tilkjennes erstatning for tap av den fremtidige løpende inntektsstrømmen eiendommen ville gitt, ved et engangsbeløp jf. orl § 22. Den økonomiske fordelten grunneier får ved å få tilkjent et større beløp i dag, fremfor å få en løpende fremtidig inntektsstrøm, må hensyntas ved en rentefastsettelse (Stavang, 2019 s. 411)

[HR-2018-1715-A \(Skeidar\)](#)

I Skeidar-dommen var det sentrale spørsmålet om det var etablert en alminnelig regel om at standardrente skulle anvendes ved all erstatningsfastsettelse etter bruksverdi, også ved bruk til næring. Høyesteretts flertall kom til at det ikke var etablert en slik «alminnelig regel» og at kapitaliseringsrenten ikke kunne settes høyere for næring der avkastningskravet er høyere enn 4 %. Skeidar gir en avklaring på at renten må fastsettes med utgangspunkt i en forutsetning om reinvestering av erstatningsbeløpet i samme type virksomhet som ekspropriaten har hatt, med utgangspunkt i tilpasningsprinsippet (avs. 47).

Erstatning ved minnelige forhandlinger

Ved minnelige avtaler gjelder i utgangspunktet prinsippet om avtalefrihet.

Forhandlingspartene er følgelig i utgangspunktet ikke bundet av

ekspropriasjonerstatningsloven eller prinsipper i om erstatningsutmåling etter rettspraksis.

I praksis tar Statlig side likevel utgangspunkt i ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved erstatningstilbud i minnelige grunnerverv. Dette har sammenheng med at det offentlige ikke skal bruke felleskapets midler utover det nødvendige og likebehandling ovenfor grunneiere. Vegdirektoratet har forpliktet seg til å følge ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved erstatningsutmåling (2018, s. 3).

Selv om også minnelige forhandlinger tar utgangspunkt i ekspropriasjonerstatning, kan erstatningsfastsettelsen kan utmåles noe høyere ved minnelige avtaler. Statens vegvesen skriver på sine sider at det siktes på å utbetale erstatning i henhold til hva erstatningen ville blitt i et skjønn, men at det er usikkerhet knyttet til hva dette skjønnnet hadde landet på, og det vil derfor være et visst forhandlingsrom ved minnelige løsninger (Statens vegvesen, u.å). I de fleste tilfeller er det ønskelig for begge sider å komme til minnelige løsninger. En ekspropriasjonsprosess kan føre til høyere kostnader og lengre arbeidsprosess, som videre kan medføre forsinkelser i bygningsarbeidet (Vegdirektoratet, 2014, s.7).

Nærmere om Vinstra og Høyesteretts behandling:

Saken gjaldt fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon av flere eiendommer i forbindelse med bygging av ny E6 i Gudbrandsdalen. Det ble drevet grusuttak på eiendommene, og tap i bruksverdi av grusressursene ble erstattet i lagmannsretten uten at dette ble anket til Høyesterett. Det var enighet mellom partene om at eiendommene kunne vært utnyttet til næringsstomter, og at gjennomsnittlig tidspunkt for tomtesalg var 2030. Partene var imidlertid uenige om erstatningsberegningen skulle ta utgangspunkt i dagens salgsverdi, eller det fremtidige salgstidspunktet neddiskontert etter en 4 % rentefot. Lagmannsretten vurdering synes å ha tatt utgangspunkt i et neddiskontert fremtidig salg, ved en rentefot fastsatt til 4 %.

Det sentrale spørsmålet for Høyesterett var om det er dagens salgsverdi eller den fremtidige salgsverdien av eiendommene som skulle erstattes.

Høyesterett foretar en gjennomgang av rettskildene, og viser til at lovens ordlyd «sammenliknbare salg» og «påregnelighetskriteriet» tilsier at det er dagens salgsverdi som skal legges til grunn. «En rasjonell kjøper vil se hen til fremtidig, realistisk utnyttelsesmulighet for eiendommen, og dette vil inngå som del av grunnlaget for vurderingen av den prisen kjøperen i dag er villig til å betale for eiendommen.» (avs. 36).

Høyesterett tar også tidligere rettspraksis til inntekt for denne konklusjonen, med unntak av [Rt-1991-1157](#) (Lillehammer), hvor det hadde blitt vist til betydningen av den fremtidige salgsverdien ved erstatningsvurderingen. Høyesterett viser imidlertid til at denne avgjørelsen ikke kan ansees som et prejudikat ved salgsverdivurderinger etter § 5. Det vises Statens anførsel om at [Rt-1991-1157](#) burde tatt utgangspunkt i § 6, bruksverdi, og uten å vurdere det nærmere viser Høyesterett videre til at avgjørelsen medførte en endring av § 6 om bruksverdi (avs. 46).

Høyesteretts slutning ut fra rettskildemateriale er at utgangspunktet tas i «*dagens salgsverdi*, det vil si eiendommens markedsverdi på ekspropriasjonstidspunktet man skal frem til» (avs. 46).

Høyesterett gjør i det videre

Angående utbetalte erstatning for grusuttak etter bruksverdi har Høyesterett uttalt: «Lagmannsretten har utmålt en særskilt erstatning for tap av grusressurser. Utmålingen av denne tapsposten er ikke påanket» (avs. 25).

5. Empiri

4.1. Intervjuer

4.1.2 Intervju 1 - Jordskiftedommer med erfaring som grunnerverver.

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra?

Der var det sånn at saken gjaldt et grustak hvor det var enighet om at dette i fremtiden skulle bli et utbyggingsområde. Lagmannsretten hadde vurdert verdien av et salg i 2030, mens høyesterett sa at det er ikke er den fremtidige salgsverdien som er riktig utgangspunkt, men salgsverdien i dag.

Om Vinstras avklaring av at det er salgsverdi i dag og uttalelser om kapitaliseringsrente:

Hvis man skal følge høyesterett, så må man tenke at det er verdi som grusuttak frem til 2030, som skal erstattes. For å finne salgsverdien i dag for den utbyggingsverdien, må man fortsatt gjøre en vurdering av hva verdien er i fremtiden. Det er jo det en kjøper i dag ville vurdert. Hva dem vil gi for et areal i dag med utgangspunkt i en fremtidig utbyggingsverdi. Jeg er usikker på om verdiberegningen blir så annerledes, men kapitaliseringsrenten vil jo øke betydelig fordi det er mye risiko i denne investeringen. 4%, som retten har anvendt, er tilnærmet risikofri. Du må derfor bake inn mer risiko i kapitaliseringsrenten ved denne typen saker. Kjøper legger en høyere kapitaliseringsrente til grunn, kanskje 10%. Jeg har vært borti en verdsettings sak nå hvor takstmennene hadde lagt inn en diskonteringsrente på 10%, men det avhenger jo litt av hvor mye risiko som foreligger.

Oppfatter du det som at avgjørelsen innebærer en endring av tidligere praksis?

Det skal jeg være litt forsiktig med å si, men jeg tror tankegangen egentlig har vært den samme. Det eneste er rentefoten som kan ha vært et usikkert element, om den fremtidige risikoen skal ligge på grunneier eller kjøper.

Kan dommens avklaring angående kapitaliseringsrente få betydning for kapitaliseringsrenten fremover, også i andre typer saker?

Jeg tror ikke det. For bruksverdiberegninger ved jord- og skogbruk og er nok den rentefoten låst. Det er jo mer usikkerhet i annen virksomhet, så en høyere rentefot der er nok kanskje riktig. I denne saken var det salgsprisen de var ute etter. En normal kjøper vil ha større krav til avkastning enn 4 %. Når man da beregner salgspris vil renta måtte være på det nivået som normale kjøper ville lagt til grunn.

Saken resulterte i at det både ble utmålt salgsverdi og bruksverdi for den samme eiendommen, uten at Høyesterett behandlet grusverdien – har du noen tanker om dette?

Spørsmålet om grus ble ikke anket og heller ikke behandlet av Høyesterett. Høyesterett er jo klare på at det er salgsverdien i dag som skal legges til grunn. Jeg tror at dette må tolkes slik at grusen må inn i dagens salgsverdi. Det blir imidlertid ikke slik i denne saken da grusen ikke var en del av anken. Hadde alt blitt anket ville grusen ha blitt verdsatt som en del av salgsverdien.

4.1.3 Intervju 2 - Rådgivende senioringeniør, Konsulentfirma

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra-dommen?

Den er veldig viktig. Det var jo mange advokater som mente at det gjaldt en standardrente på 4% i alle ekspropriasjonssaker. Det fikk vi lagt dødt med Vinstra. 4 % kontra for eksempel 8 % har stor betydning for erstatningen, så det har stor betydning å få dette riktig.

Dette med at det er et salg i dag som skal legges til grunn, tolker du det som en endring fra tidligere praksis?

Nei, det tror jeg man har tenkt tidligere også, men det blir kanskje tydeliggjort i avgjørelsen hvordan man skal tenke. Spørsmålet som blir sentralt er hvordan en kjøper i dag ville tenkt. Hvor mye ville en kjøper gitt for en eiendom som først kan utbygges mange år frem i tid - hvilken kapitaliseringsrente legger de inn ved en sånn investering. Fremgangsmåten blir da å verdivurdere en pris om 17 år, også skal det neddiskonteres med den renten.

Men det at det er verdien på ervervstidspunktet som gjelder står direkte i loven, så det har jo vært klart. Så avgjørelsen hjelper skjønnsrettene med hvordan man skal tenke – at man skal tenke på samme måte som en kjøper i dag ville tenkt.

Hvordan følges den opp i praksis?

I hvert fall det med rentefoten har blitt fulgt opp. Det er ingen som vinner fram nå med at en skal bruke standardrenta i næringsssammenheng. Det har jeg sett i flere avgjørelser, at de bruker en annen rente. Skeidardommen var nok den første viktige etter Vinstra. Så avgjørelsen følges opp, og den har absolutt en betydning for erstatningsutmåling.

Hvordan kan dommen påvirke forhandlingsprosessen?

Dette med kapitaliseringsrente var jo ikke et veldig stort problem tidligere heller. Det var jo til og med advokater før denne avgjørelsen som var med på at det ikke var riktig å bruke 4% på næringseiendommer. Kapitaliseringsrenta har ikke vært så ensidig prosedert fra grunneiersiden, og jeg vet ikke om de fikk gjennom den 4%-renta i noen særlig grad tidligere.

Så dommen stoppet en utvikling. Det vil jeg tro er en riktig beskrivelse. Jeg tror ikke det var mange avgjørelser som har brukt 4% på næringseiendom. Vinstra var nok en korrigerende av en kurs som var i ferd med å gå feil på dette området.

Jeg har jo ikke opplevd at det er problematisk å forstå at det ikke er 4% som gjelder for denne typen eiendommer. Jeg har forhandlet noe innenfor dette tema, og jeg opplever ikke at det er vanskelig å forklare eller bli forstått av motparten.

Er det noen aspekter ved dommens utforming som gjør at den for større eller mindre betydning som rettskilde ved senere skjønn?

Jeg ser at det er flere som viser til Skeidardommen og framfor Vinstra-dommen, selv om det egentlig er Vinstra som ga retning. Så det kan tyde på at Vinstra ikke er tydelig nok.

Oppfølgingsspørsmål: Vinstra gjaldt jo salgsverdi, men metodeframgangen eller tenkemåten som dommen angir gir en slags bruksverdibetraktning i salgsverdien – Er det dette som tilsier at avgjørelsens utsagn om kapitaliseringsrente bør få betydning også ved bruksverdierstatning?

Vinstra er den første avklaringen på at det er en annen rente enn 4%, ut fra risiko ved investering i visse typer eiendom.

Oppfølgingsspørsmål: Skeidar behandlet bruksverdi som sådan, og har en noe annen forklaring på hvordan man skal tenke med tanke på hvordan ekspropriert kan begrense tapet ved å reinvestere erstatningen i tilsvarende avkastning som næringen driver med. Hva slags betydning kan dette ha fått for hvilken dom det henvises til i senere skjønn ved kapitaliseringsrente ved bruksverdi?

Jeg trodde det ville være Vinstra man ville henvises til i senere avgjørelser på dette punktet. Nå har ikke jeg finlest dommene, men jeg ville jo tro at Skeidardommen lener seg på Vinstra-

dommen og at Vinstra er den sjelsettende dommen i denne sammenheng. Men det kan jo hende at Skeidar er litt mer egnet for henvisning ved spørsmålet om kapitaliseringsrente ved rene bruksverdivurderinger – at den har en litt mer presis forklaring til hvordan man skal tenke da, og at dette gjør at den henvises i større grad.

Saken resulterte i at det både ble gitt salgsverdi og bruksverdi for arealet, uten at bruksverdien ble anket til Høyesterett – Har du noen tanker om dette?

Hvis en bare skal bruke loven direkte så må du tenke deg at en bare bruker salgsverdi for alt. En må da tenke seg at en kjøper av eiendommen legger inn verdien av denne grusverdien, ved en bruksverdiberegning, i tillegg til den utbyggingsverdien om 17 år i vurderingen av hva han er villig til å gi for eiendommen.

Det blir da en slags bruksverdiberegning inne i salgsverdiberegningen totalt sett. Sånn blir det jo nesten alltid ved denne typen salgsverdiberegninger.

4.1.4 Intervju 3 – Jurist med erfaring innen grunnerverv

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra-dommen?

Den beregningen som lagmannsretten la til grunn ga egentlig dobbel erstatning. Det tenker jeg at alltid er et problem i saker som det der.

Jeg har fordypet meg i problemet knyttet til det å ikke skille mellom bruksverdierstatning og grunnverdierstatning. Det jeg tenker kan ha blitt gjort i lagmannsretten er at de har blandet sammen bruksverdi og grunnverdi. Verdsettelsen gir bruksverdi for en periode, også plutselig hopper de over på en grunnverdierstatning.

I veisammenheng så tenker jeg at det er viktig at man ikke bare skiller mellom det rent praktisk, men også rent mentalt, fordi at bruksverdierstatning var på en måte den opprinnelige erstatningsformen. Man tok en stripe av et jorde, også fikk ikke bonden dyrka jordet sitt. Da fikk han erstatning for det.

Det var ikke grunnen man erstattet, som sådan, det var bruksverdien. Men i Vinstra-dommen så var kanskje problemet at man fikk erstatning for bruksverdibortfall, og så plutselig begynte man å trekke inn grunnen. Erstatning for salgsverdi er også høyst relevant,

men da er det salgsverdien av grunnen, relativt uavhengig av bruksverdien i mellomperioden, som er det sentrale. Man må forholde seg til en av delene.

En masteroppgave fra 2018 problematiserer blant annet om det er grunnlaget i loven for at det både gis bruksverdierstatning og salgsverdierstatning, og at det går imot lovens system – Hva tenker du om dette?

Det er nettopp dette jeg er opptatt av – at man må skille. Man kan ta det helt tilbake til spørsmålet om hva man må dekke, og det er det økonomiske tapet. Og jeg tenker veldig praktisk i den sammenhengen. Et økonomisk tap må knyttes til en hel periode, men man må passe på å skille mellom hva tapet består i. Hvis man hadde solgt arealet som grustaket lå på i dag, så hadde man uansett ikke kunnet tatt ut grusen. Hvis man kunne tatt ut grus i en periode så har man et tap knyttet til at man ikke kan ta ut grus i perioden. Også har man i tillegg et tap knyttet til et fremtidig salg av eiendommen, men det er tapet når man avstår den som er det sentrale. Altså ikke i dette tilfelle, et tenkt tap i langt inn i fremtiden, når man i tillegg har utnyttet grusen i mellomtiden. Da begynner man å blande sammen. Enten så avstår man grunnen, eller så avstår man muligheten til å utnytte grus, og en eller annen verdi i fremtiden, men man kan på en måte ikke avstå begge deler i dag. Man kan ikke avstå grunnen til det den hadde vært verdt om 20 år, og samtidig avstå grusen man kunne tatt ut i den perioden. Da får man dobbel erstatning. Men det er komplisert.

Samtidig så har man ulempeerstatning som en del av grunnerstatningen. Jeg tror man blander litt, og ikke helt klarer å skille det.

Det er en del av problemet at ofte så er det ikke så mye fokus på de juridiske prinsippene, men hvordan man skal komme frem til en løsning. Og målet er jo å komme frem til en løsning, men samtidig så er det noe med det at om man er så opptatt av å komme frem til en løsning så glemmer man prinsippene litt. Da møter man seg selv litt i døra neste gang. Og det er ikke bra, for man må jo kunne begrunne de erstatningene man kommer frem til. De fleste har ikke først og fremst fokus på prinsippene som legges til grunn, men om det blir en rimelig erstatning for det tapet som ekspropriaten har.

En måte som vi forklare erstatningen til grunneiere innimellom ved stripeerverv er: tenkt deg at du skal selge den i dag, og hvor mye mindre får du solgt den for i morgen uten den

stripen – det er det vi skal erstatte. Og det tenker jeg at er greit nok, men det dekker jo bare de rene differansebetraktningene. Det dekker jo ikke nødvendigvis bruksverditapet. En bonde som mister to meter av jorde sitt får jo ikke nødvendigvis noe mindre for eiendommen om han selger den i morgen, men han har kanskje en redusert avkastning underveis som han skal ha dekket. Det er noe med å ha et visst forhold til hvilke prinsipper man egentlig baserer vurderingen sin på. Mange grunnerververe kan være gode på å bruke ryggmargsrefleksen for å komme til et fornuftig resultat, men det kan være vanskelig fordi at problemet kan jo oppstå i en situasjon hvor grunnerverver har vurdert erstatning ut fra hva vedkommende tenker at er en fornuftig erstatning, også går saken til skjønn – også blir resultatet noe helt annet uten at man skjønner hvor man har bommet. Og da er det jo at man har tatt utgangspunkt i feil vurdering etter de juridiske prinsippene. Prinsippene er viktige, men det er veldig lett tror jeg, når man står midt oppi det, å ikke ha så veldig fokus på de prinsippene. Det er et problem når man har jobbet med grunnerverv på landet

Det er grunneiers tap som skal erstattes, ikke den potensielt største gevinsten dersom grunneier hadde utnyttet eiendommen på en annen måte. Dette kan være vanskelig for mange å forstå, da avståelse av to like eiendommer kan gi ulike erstatninger. Totenvika er et godt eksempel på dette, med at det er grunneiers tap av bruksverdi ut fra påregnelig utnyttelse, altså ut fra grunneiers investeringer og eksisterende utnyttelse.

Tapet som grunneier har er knyttet enten til tap av grusuttak eller til tap av salgsverdi. Det må være enten eller. Heldigvis så er det slik i dag at man kan regne inn verdien av grusverdi i erstatningen. Utgangspunktet er jo at man skal dekke det økonomiske tapet – er det knyttet til grusuttak og en fremtidig restverdi. Men man er nødt til å sette et tidspunkt som gjør at man ikke får en så stor variasjon som gjør at man får så mange usikkerhetsfaktorer.

Problemet med grusuttak og en fremtidig verdi – det er jo helt åpenbart at den fremtidige utbyggingsverdien er der - men problemet er hvordan man skal lage ett regnestykke ut av det, og ikke flere regnestykker som influerer på hverandre.

Oppfølgingsspørsmål: Tenker du at en løsning kunne vært at man skulle bakt grusverdien inn i salgsverdien?

Jeg tenker at hvis man hadde sett for seg at man hadde solgt eiendommen på det åpne marked som et grustak med fremtidig næringsverdi så hadde vel ingen regnet på den fremtidige utbyggingsverdien. Da hadde kjøperen regnet på hvor mye kan jeg få ut av dette her på sikt. Det er det jeg tenker at man må gjøre i en skjønnsak også.

Hvis man bare hadde regnet på grusuttaksverdien, altså med mindre man hadde hatt et perspektiv som var over disse 20 årene, så ville man jo sett bort fra den restverdien den har etterpå. Det må jo inn i beregningen på en eller annen måte, men ikke ved både uttak av grus og en fremtidig salgsverdi. Det kan forringe det ganske mye. Samtidig så kan du jo si at den enkleste måten å se det på er at om man hadde solgt hele området med grusuttak og fremtidig utbyggingsverdi så hadde man jo fått én salgssum.

Oppfølgingsspørsmål: Kan man se erstatning for grusverdi også som en slags salgsverdi – altså at man selger grusen.

Nei, da tror jeg du tenker salgsverdi i form av salg av grus, men det er jo ikke salgsverdi knyttet til eiendom. Det er jo ikke salgsverdi i ekspropriasjonsrettslig sammenheng. Man kunne jo også sagt at salg av korn er en slags salgsverdi, men man kaller det jo ikke salgsverdi. Det er jo tap av grunn som kan benyttes til kornproduksjon. Så ut fra juridiske begreper så blir det feil å kalle gruserstatningen for en salgsverdi i denne sammenhengen.

Hva tenker du om det dommen avklarer når det gjelder kapitaliseringsrente?

Den sier at kapitaliseringsrenten må fastsettes mer konkret. Utgangspunktet for prejudikatrenten på 4% er tatt i personskadeerstatning, og det kan bli helt feil i ekspropriasjonssammenheng.

Samtidig som at det er ofte er hensiktsmessig å ha en relativt fast rente å gå ut fra, med tanke på at det gir mindre usikkerhet, så er dette kun et utgangspunkt som må vurderes konkret.

Igjen er vi tilbake til dette med at det er det økonomiske tap som skal erstattes. Rentenivå på 4% er ikke hogd i stein, og hvis det kan sannsynliggjøres at dette blir feil, ut fra det faktiske økonomiske tapet, så skal det legges en annen rente til grunn. Renten på 4% gjelder altså som et utgangspunkt, men det må vurderes konkret. Jeg vet ikke noe om prognosene på

rentenivået framover, men det blir nok litt for lett å tenke at kapitaliseringsrenten er fastsatt.

Det kan være at en nå setter kapitaliseringsrenten ulikt for private grunneiere og for utbyggere og store selskap. En ting er at grunnerververe kan ha en tanke om at profesjonelle kan tåle litt strengere krav. En annen ting er jo at det kan hende at det er fornuftig å basere kapitaliseringsrenten på en konkret vurdering framfor prejudikatrenten. Selskap har et regnskap og de driver innenfor noen marginer, og har kunnskapen til å plassere erstatningspengene for avkastning.

Avklaringen om at det er et salg i dag som skal legge til grunn, er dette en overraskende avklaring ut fra rettskildene på tidspunktet?

Nei, det tenker jeg egentlig ikke. You can't eat the cake and have it. Selger du så selger du i dag, og eksproprieres det så blir det ekspropriert i dag. Tapet skal beregnes ut fra hva du ellers ville fått ut av det i den gitte perioden, men vi er igjen tilbake til at det er tapet i dag som er det som skal erstattes. Det gjelder egentlig på samme måte for både salgsverdi og bruksverdi. Dette har også sammenheng med kapitaliseringsrenten som nevnt.

Dette med at det er et salg i dag som skal legges til grunn – Innebærer dette en endring fra tidligere forståelse i skjønnsretter og andre aktører i grunnerverv.

Det vet jeg ikke helt. Problemet med akkurat det der med endring fra tidligere er kanskje det at vi har hatt en prisstigning i eiendomsmarkedet som det ikke kan sees bort i fra. Selv om det har vært en endring over tid så har det vært en tanke om at prisnivået er relativt stabilt. Så de prinsippene holder ikke helt lenger, men så har man kanskje ikke helt visst hvilke knagger man skal henge det på.

Loverket er tregt, så det er jo rettspraksis som styrer utviklingen. Men jeg mener ikke at denne avklaringen ga et overraskende resultat sammenlignet med tidligere forståelse.

Skedar-dommen blir i større grad henvist til i forbindelse med drøftelse av kapitaliseringsrente i senere skjønn, både ved salgsverdi og bruksverdi. Er det noen typiske trekk ved en dom som gjør at den får større betydning i senere praksis?

Ting som er helt åpenbart på generelt grunnlag: hvor klar dommeren har vært i sin uttalelse, hvor godt begrunnet den er, og hvilke prinsipper det gjelder.

Jeg er litt skeptisk til å bruke dommer som prejudikat uten å ta høyde for hvor sammenlignbare sakene er. Det er fort gjort å trekke ut et eller annet sitat fra en dom, også se bort fra at det var en eller flere faktorer som ikke matchet. Hvis man gjør det så kan man fort komme til å misbruke en dom. Dette har jeg sett flere eksempler på.

Noen dommer er sitatvennlige, og enhetlig rettspraksis er viktig. Grunnleggende prinsipper er viktige. Enkeltstående sitater imellom er det jeg er mer skeptisk til. En bør også ta høyde for at dommere er mennesker, og alle formuleringer er kanskje ikke alltid helt gjennomtenk.

Hvordan tror du avklaringen i Vinstra kan påvirke forhandlingsprosessen?

Alle dommer som avklarer noen prinsipper, gjør det jo forhandlingsprosessen enklere. All uklarhet og usikkerhet øker risiko for prosess. Vinstra-dommen er litt vanskeligere å forstå. Den er vanskeligere å sette seg inn i, men all kunnskap og all avklaring vil være en fordel i forhandlingsprosessen.

Er det på noen måte problematisk å tilpasse praksis etter avgjørelsen?

Et generelt problem kan være at man kan komme til å se bort fra det som avviker. Problemet kan være å slå en dom i bordet og si at «sånn er det», også ser man bort fra individuelle vurderinger.

4.1.5 Intervju 4 - Senioringeniør, grunnerverv i Staten.

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra?

Jeg tolker den som en avklaring av hvordan du skal verdsette en eiendom med en utbyggingsverdi som ligger frem i tid - at det er dagens salgsverdi som skal erstattes, og ikke den fremtidige salgsværdien neddiskontert med en standard rentefot.

Vinstra har altså gitt føringer på hvordan man skal verdsette i disse tilfellene, så det er en viktig avgjørelse. Den vil da også kunne få betydning for rentefoten, i og med at du får med

et sånt usikkerhetsmoment når man skal sette nåverdi på noe som ligger lenger frem. Dette blir tydeliggjort.

- **Det ble avklart at salgsverdi etter § 5 skal ta utgangspunkt i tenkte markedsverdi i dag/på avtaletidspunktet – hvordan påvirker denne avklaringen grunnerverv?**

For å ta et eksempel så har vi vist til denne avgjørelsen i forbindelse med en forhandlingsprosess vi er i nå. Det gjelder et midlertidig erverv av en eiendom som vi skal benytte frem til 2028, hvor vi må rive et næringsbygg. Vi skal ta en liten stripe av eiendommen, og resten av eiendommen får grunneier tilbake i 2028. På grunn av det nye anlegget som vi bygger så er det da åpnet for boligutbygging og noe blandet utbygging på eiendommen. Der har vi vist til denne avgjørelsen i forbindelse med at vi har fått verdsatt utbyggingsverdien i 2030, også har vi gjort det om til nåverdi – hva som er salgsverdien i dag på denne fremtidige utbyggingsverdien. Vi har altså fått en takst som vurderer hva markedet vil gi for denne typen eiendom med denne utbyggingsverdien som ligger frem i tid. Da har vi lagt inn et risikopåslag som gir en 15 % kapitaliseringsrente. Verdien på grunneiers hånd vil egentlig stige nå ettersom årene går, da vi kommer nærmere utbyggingstidspunktet, da tid er knyttet til en del usikkerhet og risiko for en investor.

I forhandlinger med grunneiers advokat bruker vi da altså samme argumentasjon som i Vinstra-saken. Vi verdsetter eiendommens etterverdi, hvor vi har lagt inn en forutsetning om at salgsinntektene begynner å komme i 2030.

Avklaringen om at kapitaliseringsrente må fastsettes konkret ut fra en vanlig kjøpers risikovurdering og avkastningskrav – hvordan påvirker dette grunnerverv?

Det vesentlige signalet etter Vinstra er jo at det må gjøres en konkret vurdering av hva det betyr at utviklingen ligger frem i tid. Nå har vi tatt utgangspunkt i hva en vanlig kjøper, eiendomsinvestorer, vil mene om en rentefot på et utbyggingsprosjekt som ligger langt frem i tid, og de tenker ofte på usikkerhet knyttet til tid og alternative plasseringsmuligheter. Når det kommer til kapitaliseringsrenten i den nevnte saken vi jobber med nå, så har vi støttet oss på de vurderingene som takstmennene sier er bransjenormen for en investor i forhold til å vurdere å investere i noe som ligger langt frem i tid. Vurderingen falt da på en kapitaliseringsrente på 15 %. Et prosjekt som ligger langt frem i tid gir stor risiko, og da et

større avkastningskrav. Investorer vil jo vurdere alternative prosjekter med kortere tidshorisonter som en lavere risiko og kan da ha et lavere avkastningskrav.

Dette oppfattet jeg som litt av kjernen i Vinstrasaken – at når man tar utgangspunkt i salgsverdien i dag med en fremtidig utbyggingsmulighet, så kan man ikke neddiskontere den fremtidige utbyggingsverdien med 4 %. Dette fordi en vanlig kjøper i dag ville lagt en høyere rentefot til grunn for en sånn investering.

Kan det Vinstra sier om kapitaliseringsrente også brukes i andre typer saker?

Jeg mener at Vinstra gjør seg gjeldende i alle tilfeller hvor man skal erverve noe som har en tenkt utviklingsverdi langt frem i tid – den kan brukes som en retningslinje i en verdsettingsmetodikk.

Kan medføre at man går litt mer bort fra standardrenten på 4 %?

Ja, det tror jeg. Det er litt lovarbeid på gang med forskriftfastsatt kapitaliseringsrente ved personskadeerstatning. Det går jo på personskade, men det kan jo bli spennende å se hvordan det påvirker ekspropriasjonerstatning.

Skeidardommen og Vinstra-dommen er litt av den samme tematikken, hvor man frigjør seg fra den faste rentefoten fra personskadeerstatningen. Spesielt Skeidar sier at man, ut fra tilpasningsplikten, må se hen til tilsvarende type virksomhet og den avkastningen og risikoprofilen som er der. Derfor blir det feil å bruke en lavere rentefot ut fra at ekspropriat har tilpasningsplikt til å redusere erstatningen. Det er litt av de samme elementene som ligger til grunn når man skal gjøre en konkret vurdering av kapitaliseringsrente etter Vinstrasaken – det med usikkerhet og tid som gjør at man kan gå bort fra standardisert kapitaliseringsrente.

Grunneiersiden vil sannsynligvis argumentere for at det disse dommene sier om kapitaliseringsrente kan anføres i svært begrensede tilfeller, mens staten vil nok argumentere for at dette har en overføringsverdi til andre saker. Også for vi jo se da.

Jeg har inntrykk av at 4 % diskonteringsrente nå stort sett bare benyttes på skogeiendom og landbrukseiendom, og at staten får gjennomslag for høyere kapitaliseringsrente på næringsseiendom.

Jeg ser at det oftere vises til Skeidardommen enn Vinstra-dommen som rettspraksis når det kommer til kapitaliseringsrente i senere skjønn – Har du noen tanker om hvorfor?

Jeg tror det har å gjøre med at det ikke er så ofte jeg opplever at vi er i samme situasjon som i Vinstra-saken. Vinstra gjør seg gjeldende i situasjoner hvor en utbyggingsverdi ligger langt frem i tid, og det er ikke like ofte vi finner oss i denne situasjonen. Skeidar gjelder tap av løpende bruksverdi – et tilfelle vi oftere befinner oss i ved grunnverv.

Oppfatter du Vinstra som en endring av tidligere praksis?

Ja, jeg vil si det i det minste er en tydeliggjøring. Ofte så sier jo Høyesterett at det er ikke en endring fra tidligere rettstilstand. Rentefoten på 4 % fra personskadeerstatningen passet godt til erstatning av skogeiendom, men var ikke ment å skulle brukes ukritisk som en standardrente på alle tilfeller av ekspropriasjonerstatning.

Vi så jo mange overskjønn hvor rentefoten på 4 % ble lagt til grunn som en standardrente både ved salgsverdi og bruksverdi av næringsbygg. Da disse Høyesterettsavgjørelsene kom så ble det vel sagt at rentefoten ikke hadde blitt satt på spissen i Høyesterett tidligere for denne typen eiendommer. Så vi kan vel kalle det en kodifisering av hva som er gjeldende rett, eller en oppstramming vil vel jeg kalle det – man må se hen til renten som er vanlig i den virksomheten som innløses.

Avgjørelsene ga en oppklaring av noe som var gått litt feil av gårde i praksis. Etter statens syn så var det jo lenge brukt for lav kapitaliseringsrente ut fra tilpasningsplikten, og at det kun er det økonomiske tapet som skal erstattes. Grunneiersiden har jo gjerne ment at høyere rentefot gir for lav erstatning, men nå har Høyesterett gitt en avklaring.

Jeg tror det også for statens side har vært litt uklart hvordan man skal tenke der det er en fremtidig utbyggingsverdi eller salgsverdi, om man skal neddiskontere det fremtidige salget med en rentefot, eller om man skal ta utgangspunkt i hva markedet ville gi i dag for en

eiendom med en fremtidig utviklings- og salgsverdi. Jeg er ikke helt sikker på hva som er prøvd å nå frem med tidligere, men jeg tror det kan ha vært sprikende løsninger i skjønnene.

Resultatet av Vinstra ble at grunneier både fikk erstattet en bruksverdi i form av grusuttak og en salgsverdi på samme areal – har du noen tanker om dette?

Ja, disse bør ikke utelukke hverandre så lenge du forutsetter at grusen er gravd ut i 2030, og så lenge grusen ikke er en forutsetning for utbyggeprosjektet. I Vinstra så var det nettopp en forutsetning om at grusen var tatt ut før en fremtidig utbygging.

En sak som viser hva som faktisk gir dobbel erstatning er matjordsaken fra Kristiansand som gikk til Høyesterett. Der krevde grunneier erstatning for både salgsverdi og bruksverdi på landbruksareal. Det går jo ikke, for en kan ikke tenke seg en erstatning både for at arealet blir værende hos grunneier som produksjonsareal, og at det samtidig selges unna og gi en salgsinntekt. De to går ikke sammen. I Vinstra var tilfellet annerledes.

Oppfølgingsspørsmål: Når salgsverdiestatningen skal ta utgangspunkt i et salg i dag, avskjærer ikke det muligheten for å ta ut grusressursen fram til 2030?

En kan tenke seg et salg som innebærer at investoren får tilgang i 2028 eller 2030, og at selger selv beholder rettigheten til å ta ut grusen først. Altså en kan tenke seg at en selger utbyggingsmulighetene og beholder rettighetene til å ta ut grusen.

Man skal jo unngå dobbel erstatning – man skal ikke betale to ganger for det samme. Men i Vinstra var det to forskjellige ting, det ene er en grusressurs og det andre er en utbyggingsverdi. Om man ikke hadde tatt med grusressursen så hadde det blitt gitt for lite erstatning. Da måtte man jo lagt på verdien av grusressursen i salgsverdien.

[Intervju 5 – To grunnerververe, Bane NOR](#)

Hvordan tolker dere betydningen av Vinstradommen?

Avgjørelsen er første avklaring av et tema, men om den har hatt noen betydning videre er mer usikkert. Den har ikke vært så mye påberopt i skjønn.

Vi ser mer avgjørelsen som en bekreftelse på vårt syn og tidligere praksis, både når det gjelder det som blir sagt om at det må gjøres en konkret vurdering av kapitaliseringsrente, og tidspunkt for salgsverdivurderingen.

Hvordan har avgjørelsens avklaring av at det er salgsverdien i dag som skal legges til grunn påvirket praksis?

Vi ser først og fremst Vinstradommen som en bekreftelse at det er den tenkte markedsverdien av et salg på tiltredelsestidspunktet som må legges til grunn.

Hvordan har avgjørelsens avklaring angående kapitaliseringsrente påvirket praksis?

Grunneiersiden viser oftere til 4 % som en standard kapitaliseringsrente som må legges til grunn. Dommen gir nå et klarere holdepunkt for at dette er feil forståelse, og klargjør dette i større grad.

Vi ser også at kapitaliseringsrenten i større grad er et tema i spesialproduksjon i landbruket. De forskjellige landbruksproduksjonen har forskjellige forutsetninger. I kalkyler ved for eksempel produksjon av jordbær eller bringebær kan det være aktuelt å anvende en høyere kapitaliseringsrente avhengig av hvordan en tar hensyn til risiko i produksjonen.

På hvilken måte har Vinstra påvirket forhandlingssituasjonen?

Det er nok en bedre forhandlingssituasjon for oss som erververe at mest mulig temaer er avklart, og at vi har flest mulig faste holdepunkter. Dommen, og Skeidar-dommen, bidrar til at diskusjonen om kapitaliseringsrente innledningsvis har et klarere holdepunkt. Kapitaliseringsrenten blir likevel som regel et viktig tema ved forhandlinger, også fordi at det er konkrete vurderinger som må gjøres i hver enkelt sak. Grunneiersiden vil også ofte vise til at det er særegne forhold i deres sak som gjør at avgjørelsene ikke får så stor betydning for kapitaliseringsrenten i deres erstatningssak likevel.

Jeg ser at det oftere vises til Skeidar-dommen enn Vinstra-dommen som rettspraksis når det kommer til kapitaliseringsrente i senere skjønn – Har dere noen tanker om hvorfor?

En mulig forklaring er at Skeidardommen hovedsakelig gjelder kapitaliseringsrente. Vinstradommen tar opp flere temaer, og vi ser at avgjørelser fra Høyesterett som

konsentrerer seg mer om bare ett tema blir anvendt, og henvist til i senere saker, i større grad.

Resultatet i saken ble at grunneier både fikk erstatning for bruksverdi og salgsverdi. Det alt var utmålt erstatning for tap av grusuttak i lagmannsretten, uten at Høyesterett behandlet dette – Har dere noen tanker dette?

Det er viktig å holde tunga rett i munn ved denne typen erstatningsutmåling. Det har tidligere vært en diskusjon om man kan gi bruksverdi for 10 år, og så erstatning for salgsverdi. Da har det også vært tenkt et salg i dag under forutsetning om omregulering først om 10 år. Det skal ikke utbetales dobbel erstatning.

[Intervju 6 – Grunneverver, Statens vegvesen](#)

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra-dommen?

Dette er langt på vei slik vi har tolket og praktisert erstatningsutmåling tidligere. Det må gjøres en vurdering av når utbyggingen ville skjedd, også må renten fastsettes med en rentefot som avspeiler det konkrete prosjektets risiko.

**Høyesteretts avklaring av at salgsverdi etter § 5 skal ta utgangspunkt i et salg i dag -
Hvordan påvirker dette praksis?**

Det har nok vært ganske etablert praksis tidligere også, det har vi ikke strevd med å få grunneiersiden med på heller. Grunneiersiden ønsker som regel å aggregere verdiene nærmere salgstidspunktet.

Høyesterett uttalelser om at rentefastsettelse – hvordan påvirker det praksis

Min vurdering er at det er lettere å få en riktigere vurdering etter at vi har fått den avklaringen fra Vinstra.

Dette med bruk av den standardiserte rentefoten har vi strevd mer med. Vi har sett i ettertid at det er lettere å få en konkret fastsettelse for spesialproduksjon i landbruket, da det foreligger en viss risiko i den typen produksjon.

Vi strider litt fortsatt med grunneiersiden. De argumenterer for 4 % fremdeles, men de er litt mer forsiktige i tilnærmingen. Det anføres gjerne noe litt over 4 %, kanskje i håp om å få gjennomslag.

Vi ser også at sakkyndige vurderinger fastsetter renten ut fra risiko, gjerne til rundt 8 % ved næringseiendom.

Hvordan kan avgjørelsen påvirke forhandlingsprosessen?

Min vurdering er at klargjøringen gjør det lettere for oss.

I minnelige forhandlinger så har diskusjonen om avkastningskrav og risiko ikke vært så problematisk. Det er først når saken kommer inn for retten at 4 % anføres.

I minnelige forhandlinger så har vi sett at renten kan ha vært på om kapitaliseringsrenten skal ligge på 6 eller 8 %, også kommer saken inn for retten, og da får vi disse avhandlingene av at renten må fastsettes lavere.

Internt og i møter med andre grunnervversaktører henviser vi til dommen og tar den til inntekt for vårt syn. Vi bruker ikke dommer i vanlige forhandlinger med grunneier. Det er først når advokater blandes inn, at det blir et mer rettslig preg på det.

Skeidar er i større grad henvist i senere skjønn når det kommer til kapitaliseringsrente – har du noen tanker om hvorfor?

Uten at jeg kjenner så godt til Skeidar, så gjelder det generelt at noen dommer er tydeligere og enklere å henvise til. Vinstra er også den første saken som har satt de problemstillingene på spissen, så det kan hende at Vinstra-dommen ikke var helt moden i sammenligning med Skeidar-dommen.

Saken resulterte i at det både ble gitt salgsverdi og bruksverdi for arealet, uten at Høyesterett behandlet bruksverdien av grusen – Har du noen tanker om dette?

Det er ikke feil i utgangspunktet.

Oppfølgingsspørsmål: Selv om man tar utgangspunkt i et salg i dag, også gis det videre bruksverdi i form av grussuttak frem til 2025?

I tilnærmingen til tolkningen så kan du tenke deg at det grusuttaket er båndlagt av en avtale i et gitt antall år, og at kjøpekontrakten for tomten er avtalt at arealet er klausulert i et gitt antall år, før arealet kan utnyttes av kjøper. En kjøper i dag vil være interessert i å kjøpe et areal med en slik klausul, gitt at det er påregnelig at en utbygging ville skjedd.

Man kan også knytte alt opp mot salgsverdi. Eller så kan man splitte metodikkene slik at det blir litt lettere for de som ikke har det tungt juridiske i fingerspissene.

Det er uansett ikke noe prinsipielt feil, men vi må ikke blande periodene det gjelder.

Intervju 7 – Advokat, grunneiersiden

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra?

Vinstra klargjør, eller bør klargjøre, en forskjell på en tilnærming til salgsverdi og bruksverdi. Den gis en tilnærming til metodikk for å beregne salgsverdien, også reiser den videre spørsmål om hvordan bruksverdien skal tilnærmes ved tilsvarende faktum, da Høyesterett bare behandlet salgsverdien som sådan.

Avgjørelsen reiser et åpent spørsmål, som ikke er avklart, om en kan tenke seg at en bruksverdi kan ende i et fremtidig salg. Dette er noe vi det krangles med den statlige siden om.

Det ble avklart at salgsverdi etter § 5 skal ta utgangspunkt i tenkte markedsverdi i dag – Har du noen tanker om dette?

Dette er for så vidt er en klargjøring av metoden som skal anvendes ved salgsverdi i denne typen saker, men at det ikke er en avklaring som vil få så stor betydning utover dette.

- Innebærer dette en endring fra tidligere praksis?

Argumentasjonen fra grunneiersiden i Vinstra-dommen, om å se hen til den fremtidige salgsverdien, kom fra [Rt-1991-1157](#), hvor Høyesterett hadde angitt denne metodikken. Den metodikken i den Høyesterettsavgjørelsen ble i Vinstra-dommen avklart at ikke skulle gjelde ved salgsverdivurderinger, og det ble stilt spørsmål til om den ikke egentlig gjaldt bruksverdi.

Dette reiser videre spørsmål om denne fremgangsmåten er riktig ved bruksverdivurderinger ved tilsvarende faktum, der en ser et fremtidig salg som en del av en bruksverdivurdering.

Avklaringen om at kapitaliseringsrente må fastsettes konkret ut fra en vanlig kjøpers risikovurdering og avkastningskrav – hvordan påvirker dette praksis?

Denne saken klargjør at det er ulike elementer som skal inn i den renten ved salgsverdi og bruksverdi. Det leder til ulike rentebetraktninger. Dette med forskjellen i rentens funksjon mener informanten at statlig side ikke alltid har like klart for seg.

I en salgsverdivurdering er spørsmålet hvilket avkastningskrav en kjøper vil ha gitt at det tar tid å få realisert verdien, og den risikoen som prosjektet da har. Si det er 30 år til eiendommen vil ha en eller annen form for avkastning. Det kan hende det er en skogsverdi i mellomtiden, som også en kjøper vil legge vekt på. Han baker da både skogverdien og den fremtidige verdien inn i sin kjøpsvurdering, og i den rentefastsettelsen han vil gjøre. Vinstra tydeliggjør at man ikke skal bruke den standardiserte renten i en salgsverdivurdering, fordi en skal finne frem til hva eiendommen er verdt i dag, og hvilke avkastningskrav kjøper da vil ha.

I en bruksverdivurdering så skal en i prinsippet gjøre en vurdering av inntektsstrømmen basert på alminnelige bevisvurderingskrav. Da vil en se til hvilken avkastning den som har tapet vil ha på selve erstatningen.

Dette er to forskjellige temaer, og den forskjellen klargjør denne avgjørelsen. Det er ulike vurderinger ved bruksverdi og salgsverdi, og ulike størrelser og vurderinger bak renten.

Informanten sier videre at det reises noen interessante problemstillinger:

Argumentasjonen etter Vinstra er at man må vurdere kjøperens avkastningskrav på investering i eiendom som først kan nyttes langt frem i tid. Når det da vurderes at en kjøper ville være en profesjonell utbygger med et større avkastningskrav gitt vurdert risiko, så skal det avkastningskravet legges til grunn for erstatningen til en ekspropriert som kanskje er en bonde. Eksproprierten er i realiteten bonde som tilfeldigvis sitter på en fremtidig utbyggingsverdi. Uten ekspropriasjonen så kunne han vagt å sitte på verdien frem til tidspunkt for utbygging, eller han kunne solgt det i dag.

Dersom en verdsetter hele eiendommen etter en bruksverdivurdering så hadde spørsmålet vært hvilken alternativ avkastning en han som driver et gårdsbruk til vanlig ville fått av avkastningen. Det avkastningskravet en profesjonell utbygger ville hatt og som legges til grunn i en salgsverdivurdering, er normalt høyere enn hva en gårdbruker kan forventes å få ved reinvestering av erstatningen. Da måtte det forventes at bonden skulle investere i aksjer eller ha en helt annen portefølje. I denne situasjonen så vil kapitaliseringsrenten være lavere ved bruksverdi enn ved salgsverdi.

Ekspropriat skal ha erstattet det som er høyest av salgsverdi og bruksverdi. Det har vært en unnfallenhet mot å i det hele tatt vurdere fremtidige salg etter en bruksverdibetraktning. En kan spørre om bruksverdi egentlig er et dårlig begrep. Du har salgsverdi, også har du utmåling av erstatning etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, som er bruksverdierstatning. Dette er erstatning for det tapet du vil få ved å bli fratatt eiendommen. I den tapsberegningen der så er det etter mitt skjønn i utgangspunktet ingen skranker mot hva den tapsberegningen kan inneholde, med unntak av venteverdien.

Informanten viser også til at Høyesterett tidligere har avklart at det ikke tas høyde for en aktorisk risiko i kapitaliseringsrenten ved bruksverdibetraktninger. Hva som legges til grunn som fremtidige inntektsstrømmer og reinvesteringmuligheter av erstatningen er en bevisvurdering, og det skal ikke trekkes inn et eget risikopåslag i kapitaliseringsrenten der det er usikkerhet knyttet til hvilken utnyttelse eiendommen får. Ved salgsverdi derimot, så sier Vinstra at den risikovurderingen som en kjøper ville gjort som skal få betydning for kapitaliseringsrenten. Denne risikovurderingen tar høyde for risiko knyttet til flere aspekter, som om arealet kan utnyttes, hva arealet kan brukes til og hvilken verdi denne utnyttelsen gir. Det er en annen økonomisk vurdering enn å bare vurdere hva som er mest sannsynlig, etter en bevisvurdering til 51%, at en ville få solgt tomte for om gitt antall år. Det vil si at selv der det er vurdert etter en bevisvurdering, med over 51% sannsynlighetsovervekt, at arealet vil utnyttes på en måte, så vil kapitaliseringsrenten i tillegg inneha et risikopåslag ved salgsverdivurderinger.

Dette er et tema som Vintra ikke tar opp, men den viser at kapitaliseringsrenta i bruksverdi har et annet fokus. Ved en salgsverdivurdering så er det en risikovurdering knyttet til alle sider, også fremtidig utnyttelse. Ved bruksverdibetraktninger så gjelder det en

bevisvurdering til 51% på hva utnyttelsen vil være, og det knytter seg ikke en videre risikovurdering til kapitaliseringsrenten som følge av risiko ved hva utnyttelsen ville være.

Hvis en gjør en bruksverdivurdering som ender i et fremtidig salg, og gjør en vurdering av kapitaliseringsrenten etter denne metodikken, så vil en være nærmere metodikken som 91-avgjørelsen brukte. Denne fremgangsmåten er ikke avklart ved bruksverdi.

Oppfølgingsspørsmål: Ved en bruksverdivurdering som ender i et fremtidig salg, kan en da legge til grunn en kapitaliseringsrente med utgangspunkt i ekspropriatens sannsynlig eller mulige reinvestering av erstatningsbeløpet?

Det er et spennende spørsmål, for det synes jeg ikke Høyesterett har vært helt klare på. Det har blitt sagt i en tidligere avgjørelse at kapitaliseringsrenten skal ta hensyn til avkastningsforholdene i *næringen*. Hvem sin næring er det som gjelder? Det har blitt anført fra staten at kapitaliseringsrenten skal ta utgangspunkt i den næringen til den avståtte eiendommen. Dette kan ikke være riktig. Det må jo være ekspropriatens næring som gir utgangspunktet. Spørsmålet er hva er det han kan få som avkastning på erstatningen som utbetales til han. Si det er en bonde som tilfeldigvis eier et areal som i fremtiden kan utnyttes til næring. Arealet er verdt 100 kr, og salget er til en næring som kanskje har et avkastningskrav på 10 %. Men det at han tilfeldigvis sitter på et areal som selges til en næring med et høyere avkastningskrav, medfører jo ikke at han vil ta større risiko med sin erstatning.

Det glipper litt i argumentasjonen, også blander man litt sammen elementene i bruksverdi og salgsverdi, og hvem sin næring som gjelder. Min vurdering er at det er større risiko for at ekspropriaten ikke får full erstatning ved å bake et mer ullent risikopåslag inn i erstatningen til grunneier.

Jeg har nå en sak med to hjemmelshavere hvor den ene er et stort konsern med et gitt avkastningskrav, og den andre hjemmelshaveren er et selskap uten administrasjon, aktivitet eller avkastningskrav. Vi mener det er påregnelig med næringsutbygging her i fremtiden, når en tenker tiltaket bort. Ved en salgsverdivurdering så gjelder Vinstra-dommen, og markedets vurdering av verdien i dag. Ved en bruksverdivurdering så vil

kapitaliseringsrentebetraktningen bli ulik, etter min vurdering, og en får da to ulike verdivurderinger til de eiere.

Kan det Vinstra sier om kapitaliseringsrente også brukes i andre typer saker?

Vinstra vil ikke få betydning i bruksverdibetraktninger, da det er ulike elementer i vurderingen av hvordan rentefoten skal fastsettes.

Kan medføre at man går litt mer bort fra standardrenten på 4 %?

Det skal i utgangspunktet ikke det i bruksverdiberegninger, men at det kan få betydning i underskjønn og i verdsettelsespraksis dersom folk ikke har forstått dommen.

Jeg ser at det oftere vises til Skeidardommen enn Vinstra-dommen som rettspraksis når det kommer til kapitaliseringsrente i senere skjønn – Har du noen tanker om hvorfor?

Det har sin forklaring i at det er to ulike vurderinger i bruksverdibetraktninger og salgsverdibetraktninger. Vinstra gjelder bare ved salgsverdi.

Resultatet av Vinstra ble at grunneier både fikk erstattet en bruksverdi i form av grusuttak og en salgsverdi på samme eiendom – har du noen tanker om dette?

Det er ikke noe rettslig hinder får dette, så lenge elementene som verdsettes etter bruksverdi og salgsverdi er klart avskilt. Det skal ikke utmåles dobbel erstatning, og det kan være noen tilfeller av at elementene ligger så nær hverandre at det blir et overlapp i erstatningen. Det er viktig at elementene som erstattes er tydelig fraskilt, og at det er et klart skjæringspunkt i tidsperioder som erstattes etter metodikkene.

[Intervju 8 – Advokat, grunneiersiden](#)

Hvordan tolker du betydningen av Vinstra?

Slik jeg ser det er det to forhold som er sentrale. Det er dette med at renten skal fastsettes ut fra risiko og tidsaspektet ved denne typen faktum. Det andre er den rettleidingen som gis på tilpasningsplikten. Vinstra kan tas til inntekt for at tilpasningsplikten ikke kan strekkes lengre enn hvordan rasjonelle aktører gått frem.

**Høyesteretts avklaring av at salgsverdi etter § 5 skal ta utgangspunkt i et salg i dag -
Hvordan påvirker dette praksis?**

Det er ikke en overraskende avklaring. Det gir for så vidt en presisering. Det innebærer ikke en endring av tidligere praksis.

Høyesterett uttalelser om at renten skal fastsettes etter en konkret skjønnsmessig vurdering ut fra kjøpers vurdering av risiko – Har du noen tanker om dette? Hvordan påvirker dette praksis?

Det tydeliggjøres at kapitalisering hensynta risikoen ut fra må fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, ut fra hvordan en potensiell kjøper ville vurdert risikoen. En skal ikke bruke standardrenten i denne typen saker. Dette er slik vi har fotstått gjeldende rett tidligere også.

Innebærer det en endring fra tidligere praksis?

Det har nok vært noe varierende forståelse på dette i skjønnspraksis. Jeg har sett eksempler på at standardrenten har blitt brukt i tilfeller hvor rentefoten burde vært fastsatt skjønnsmessig.

Kan Høyesteretts uttalelser om kapitaliseringsrente få betydning i andre typer saker? – ved bruksverdi?

Det er litt usikkert. Ved bruksverdivurderinger så vil neddiskonteringsrenten normalt settes lavere.

- **Oppfølgingsspørsmål: kan det medføre at det vil være ønsket fra grunneiersiden å anføre bruksverdi fremfor salgsverdivurdering?**

Det blir alltid en konkret vurdering. Grunneier skal ha det som er høyest av salgsverdi- og bruksverdi. Det bygger videre på en påregnelighetsvurdering. Dersom det er påregnelig ut fra grunneiers forhold at han selv vil stå for utbyggingen av et fremtidig utbyggingsareal, så vil bruksverdi gjerne gi høyest erstatning ut fra rentebetraktningen. Dersom dette ikke er påregnelig, slik tilfellet ofte er, så ville jo arealet blitt solgt. Salget ville kanskje skjedd nærmere tidspunkt for utbygging, men da er det likevel salgsverdien som skal erstattes.

Kan Vinstra medføre at man går litt mer bort fra standardrenten?

På næringseiendom så skal ikke standardrenten legges til grunn. Det skal gjøres en vurdering ut fra risikoen, og mulighet for reinvestering av erstatningen jf. Skeidar.

Oppfølgingsspørsmål: På skog- og landbrukseiendom, også ved spesialproduksjon?

Det kan tenkes. Ved spesialproduksjon så er det investeringer og risiko som kan tilsi at det skal gjøres en konkret vurdering.

Hvordan kan avgjørelsen påvirke forhandlingsprosessen?

Rentespørsmålet blir sjeldent et tema i forhandlinger. Det blir gjerne ikke tatt opp før vi er i rettssystemet.

Skeidar er i større grad henvist i senere skjønn – har du noen tanker om hvorfor?

Det kan tenkes at dette har sammenheng med at Skeidar er litt tydeligere på kapitaliseringsrente, og lettere å anvende i mange tilfeller. Jeg tror Vinstra henvises med tanke på tilpasningsplikt.

Saken resulterte i at det både ble gitt salgsverdi og bruksverdi for arealet, uten at Høyesterett behandlet bruksverdien av grusen – Har du noen tanker om dette?

Det er ikke noe prinsipielt feil ved en slik vurdering i utgangspunktet. Det er en konkret vurdering av hvordan grunneiers tap er. Dersom inngrepet ikke hadde skjedd ville grunneier kunne tatt ut grus frem til, eller nesten frem til, salget i 2030.

En kan tenke seg at grusverdien kunne inngå i den totale salgsverdivurderingen, slik at vurderingen fulgte en av metodikkene. Men da spør det om en kan si at en vanlig kjøper, si en eiendomsinvestor, ville betalt noe særlig for den grusverdien. En slik vurdering vil kunne vært grunnlovsstridig, da grunneier ikke ville fått erstattet sitt faktiske tap.

Det er ikke betalt dobbel erstatning i denne saken.

4.2.1 Skjønn

Her presenteres utvalgte skjønn. Forhold i sakene og lagmannsrettens vurderinger presenteres i den grad de er relevante for å belyse oppgavens problemstillinger. Hvilke salgstidspunkt som legges til grunn, metodikken og elementer i rentefastsettelsen ved fremtidig utnyttelse til utbyggingsformål er da særlig relevant. Analyse og drøftelse av skjønnene opp mot de relevante problemstillingene, følger under de enkelte skjønnene.

4.2.2 Skjønn 1 - Hålogaland lagmannsrett – (LH-2016-166436)

Dato: 2017-08-22

Overskjønnet gjaldt fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon av festet grunn til næringseiendom i forbindelse med offentlig veianlegg. Ekspropriant var Statens vegvesen, og ekspropriat i saken var fester. Erstatningen gjaldt ekspropriasjonserstatning etter § 6 om bruksverdi, til fester, og fastsettelse av kapitaliseringsrenten var et sentralt tema.

Partenes påstander:

Angående fastsettelse av kapitaliseringsrente anførte fester som ekspropriat at kapitaliseringsrenten må i samsvar med vanlig praksis settes til 4%. «Ifølge [Rt-2007-1354](#) krever avvik fra den alminnelige kapitaliseringsrenten begrunnelse. [Rt-2014-1203](#) nedjusterte den alminnelige kapitaliseringsrenten til 4%. Denne stasen skal gjelde generelt som utgangspunkt selv om det i ekspropriasjonstilfellene kan tenkes å foreligge spesielle forhold som begrunner avvik. 4% rente er lagt til grunn i en rekke ekspropriasjonssaker. Det foreligger ingen spesielle forhold i saken her som tilsier at renten skal settes høyere enn 4». Av lagmannsrettens vurdering fremkommer det imidlertid at saksøkte hadde anført i overskjønnsbegjæringen at kapitaliseringsrenten burde settes til 6 %.

Angående fastsettelse av kapitaliseringsrente anførte saksøker, Statens vegvesen, at renten skal fastsettes konkret med henvisning til Vinstra, avsitt 60: «Det er ikke grunnlag for å sette kapitaliseringsrenten lavere enn 9% som tingretten gjorde. Renten skal fastsettes konkret, jf. [HR-2017-333-A avsitt 60](#). Det er ingen automatikk i at kapitaliseringsrenten skal settes til

4%. Denne satsen gjelder andre spørsmål. Norsk Ståls egen målsetting om avkastning på 3-4% er for lavt».

Lagmannsrettens vurdering:

Ved spørsmål om fastsettelse av kapitaliseringsrente viser henviser lagmannsretten til Vinstra:

«I [HR-2017-333-A avsitt 58](#) kommenteres den siterte uttalelsen fra [Rt-2014-1203](#) slik:

«Henvisningen til bruk av standardrenten i ekspropriasjonssaker, knytter seg til utmåling av erstatning etter [vederlagsloven § 6](#) for visse typer bruksverdi, typisk avståelse av skog. Som i personskadeerstatningssaker, gjøres det i slike saker en beregning av løpende fremtidige inntekter, som så neddiskonteres. Ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten er muligheten for avkastning ved reinvestering av det mottatte erstatningsbeløpet av særlig interesse. Målet er å sikre at erstatningen og den fremtidige avkastningen tilsvarer den løpende pengestrømmen som ellers ville kommet. Både spørsmålet om en forsvarlig plassering og hvilken risiko det er rimelig å forvente at man tar, egner seg for standardisering. Dette er prosessøkonomisk en god løsning og forenkler erstatningsoppgjør i saker hvor det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap.»

Videre siterer lagmannsretten avsitt 60 i Vinstra hvor Høyesterett har uttalt at lagmannsretten synes å ha lagt til grunn at en kapitaliseringsrente på fire prosent som en «rettsregel, og ikke ut fra et konkret faktisk skjønn. Dette er uriktig rettsanvendelse.»

Videre uttaler retten:

«Tingretten har for Norsk Ståls del ikke gitt annen begrunnelsen for fastsettelse av kapitaliseringsrenten enn (skjønnnet side 20):

«Retten fastsetter kapitaliseringsrenten skjønnsmessig til 9%, hensyntatt risikofaktorer og endring i rentenivå i forhold til tidligere rettspraksis.»

Lagmannsrettens endelige vurdering og rentefastsettelse:

«Det er her tale om erstatning i næringsforhold i Harstad dels etter [ekspropriasjonsloven § 6](#) om bruksverdi og dels [§ 8](#) i samme lov om ulempererstatning på gjenværende eiendom. Det må i et slikt tilfelle kunne forventes bedre avkastning enn fire prosent, blant annet hensett til den store aktiviteten i Harstad med økende eiendomspriser. Kapitaliseringsrenten settes til sju prosent. Utmålingen for de postene som ble rettskraftig avgjort i tingretten må endres av partene i samsvar med dette».

Tolkning/drøftelse:

Selv om overskjønnet gjelder bruksverdi, henvises det til Høyesterett kommentarer i Vinstra angående kapitaliseringsrente ved bruksverdiberegningen. Lagmannsretten har tatt Høyesteretts uttalelser i avsitt 58 og 60 til inntekt for en vurdering på at det må kunne forventes en bedre avkastning enn fire prosent i dette tilfellet og en rentefastsettelse på 7 %.

Lagmannsretten har ikke drøftet siterte avsitt 58 videre, men siteringen innehar uttalelse om at standardrenten gjør seg gjeldende ved bruksverdibetraktninger «*for visse typer bruksverdi, typisk avståelse av skog*», og at «*muligheten for avkastning ved reinvestering av det mottatte erstatningsbeløpet av særlig interesse*» ved fastsettelse av kapitaliseringsrente. Disse bemerkningene fra Høyesterett synes å ha gitt underlag i overskjønnet vurdering av at standardrenten ikke skal legges til grunn, sammenholdt med avsitt 60, hvor det kan utledes at det er feil å legge 4 % til grunn som en «rettsregel, og ikke ut fra et konkret faktisk skjønn».

De har i det henvist til tingrettens rentefastsettelse, ved formulering «ikke gitt annen begrunnelsen». Det kan synes at henviste avsitt 58 med uttalelse om at «*muligheten for avkastning ved reinvestering av det mottatte erstatningsbeløpet av særlig interesse*», er den begrunnelsen som lagmannsretten synes at mangler tydeliggjort i Tingrettens begrunnelse. I den videre konklusjonen er imidlertid ikke lagmannsretten veldig tydelig på dette utgangspunktet, men viser til konkrete forhold som tilsier at det kan forventes en bedre avkastning, og derav settes kapitaliseringsrenten til 7%

Skjønn 2 - Agder Lagmannsrett (LA-2018-89131)

Dato: 2019-04-02

Saksgang: Aust-Agder tingrett TAUAG-2017-147441 – Agder lagmannsrett LA-2018-89131 (18-089131SKJ-ALAG).

Bakgrunn:

Overskjønnet gjelder fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av flere eiendommer i forbindelse med bygging av offentlig vei. Det er verdivurderingen som ble gjort på den ene eiendommen, med søksøkte JE Madsen Eiendom AS, som er relevant for denne oppgaven. Eiendommen hadde et påstående næringsbygg i bruk til utleievirksomhet. Det var uenighet om verdien skulle fastsettes til salgsverdi eller bruksverdi. Lagmannsretten gjorde en salgsverdivurdering basert på aktuell bruk og eiendommens avkastningspotensial. Det ble også gjort en vurdering av om bruksverdien kunne være høyere, og synliggjøring av forskjellen på fastsettelse av kapitaliseringsrente ved bruks- og salgsverdi.

Partenes påstander:

Saksøkte har anført at kapitaliseringsrenten bør settes til fire prosent, med henvisning til rettspraksis på fastsettelse av næring, herunder også [HR-2017-333-A](#). Videre anføres: «Det nevnes at det i tingrettens skjønnsgrunner på side 11-12 vises til [HR-2017-333-A avsitt 58](#), men ikke avsitt 59, som innebærer at tingretten kan ha misforstått renten i ekspropriasjonssaker. Det vises videre til at avgjørelsen i [HR-2018-1715-A](#) ikke vil passe i dette tilfellet, idet eieren skal avstå hele sin næringseiendom og ikke hadde noen annen virksomhet å reinvestere i, se særlig avsitt 40 og 47. Bruksverdi vil vesentlig overstige salgsverdi for eieren i dette tilfellet».

Saksøker, Aust-Agder fylkeskommune ved Statens vegvesen, har anført at kapitaliseringsrenten ved bruksverdi er rundt 8 %. Det vises videre til [HR-2018-1715-A avsitt 47](#) og 40 (Skeidar) om at «tilpasningsplikten tilsier ... at det må kunne forventes at reinvestering skjer i objekter med samme avkastningspotensial som de avstatte», likevel slik at det «avgjørende vil være den generelle avkastningen innenfor næringen». Det anføres videre at det ikke foreligger omsetning av eiendommer som det er naturlig å sammenligne

med, og at kapitaliseringsrenten bør være rundt 8 % både for bruks- og salgsverdivurdering av eiendommen: «Det bestrides at bruksverdi kan være høyere enn salgsverdi i dette tilfellet, sett hen til meklernes beregning av avkastningsverdi av leieinntekter på næringseiendommen, og generell avkastning på mellom sju og ti prosent i utleiemarkedet».

Lagmannsrettens vurdering:

Lagmannsretten innleder vurderingen av eiendommen med at ekspropriat skal ha det som er høyest av salgs- og bruksverdi, og at det er uenighet mellom partene på dette.

Lagmannsretten en antakelse på at avkastningskravet, «som skal reflektere risikoen i å investere i denne eiendommen sammenlignet med andre investeringer», bør settes til 7 %.

Etter en gjennomgang av sakkyndige vurderinger og sammenlignbare eiendommer og avkastningskrav i markedet, uttaler retten:

«Eiendommens avkastningspotensial som grunnlag for å vurdere salgsverdi vil på dette grunnlag mest sannsynlig utgjøre 10.617.000 kroner. Dette fremkommer ved at årlig netto leieinntekt på 743.190 kroner multipliseres med avkastningsrente på sju prosent, som uttrykk for hva et frivillig salg i dag ville innbrakt, altså ved forhåndstiltredelsen i september 2017, se [HR-2017-333-A avsitt 45](#), 46 og 59».

Det gis noen avklaringer av at det ikke er den standardiserte rentefoten på 4 % som skal legges til grunn ved salgsverdi, og at den skal fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering. Det gis videre en omstendelig gjennomgang av Høyesteretts uttalelser i Vinstra som både underbygger at standardrenten ikke skal legges til grunn, og hvilke hensyn som gjør seg gjeldende ved rentefastsettelse ved salgsverdivurderinger og bruksverdivurderinger.

«Lagmannsretten legger til grunn at valget av rente ved beregning av salgsverdien, som skal beregnes på grunnlag av dagens salgsverdi, skal fastsettes skjønnsmessig, og ikke ved bruk av en standardisert rentesats, på fire prosent nå og på fem prosent tidligere.

Det vises til [HR-2017-333-A](#) Vinstra-dommen om utmåling av ekspropriasjonserstatning for salgsverdi etter [ekspropriasjonserstatningsloven § 5](#) (se

avsitt 1) for fremtidige næringseiendommer etter å ville blitt omregulert til næringseiendom (se avsitt 24 og 26). Det nevnes at «en rasjonell kjøper vil se hen til fremtidig, realistisk utnyttelsesmulighet for eiendommen, og dette vil inngå som del av grunnlaget for vurderingen av den prisen kjøperen i dag er villig til å betale for eiendommen», se avsitt 36. Det uttales at rettskildene på området kan sammenfattes med «at loven skal forstås slik at det er *dagens salgsverdi*, det vil si eiendommens markedsverdi på ekspropriasjonstidspunktet man skal frem til», og at det er «det tapet ekspropriaten påføres i dag, som følge av tiltaket, eksproprianten plikter å erstatte», se avsitt 46. Det tilføyes at det var grunn til å knytte noen «bemerkninger til bruk av standardisert rente ved utmåling av erstatning for salgsverdi», se avsitt 50. Videre at i [vederlagsloven § 5](#) «er det vist til ulike momenter som skal tillegges betydning ved fastsettelsen, men loven angir ikke en bestemt metode for beregning av salgsverdien», se avsitt 52. Det uttales i avsitt 58, under henvisning til [Rt-2014-1203 avsitt 68](#), at henvisningen til «bruk av standardrenten i ekspropriasjons-saker, knytter seg til utmåling av erstatning etter [vederlagsloven § 6](#) for visse typer bruksverdi, ...», at «... gjøres det i slike saker en beregning av løpende fremtidige inntekter, som så neddiskonteres», og at «ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten er muligheten for avkastning ved reinvestering av det mottatte erstatningsbeløpet av særlig interesse.» Det uttales videre i avsitt 59 følgende: «Ved beregning av salgsverdi etter [§ 5](#) er det imidlertid ikke muligheten for avkastning ved reinvestering som skal vurderes, men hva et frivillig salg i dag ville innbrakt. Det er da andre hensyn enn tapsbegrensning- og tilpasningsplikt som gjør seg gjeldende. Ved fastsettelse av rente bør det blant annet tas hensyn til risikoen som knytter seg til den fremtidige utnyttelsen av eiendommen. Salgsprisen på ekspropriasjonstidspunktet vil være påvirket av at kjøperen må vente i flere år før eiendommen kan benyttes. Ved slik erstatningsutmåling skal derfor renten fastsettes skjønnsmessig.» Det fremgår av avsitt 60 at det skal anvendes en kapitaliseringsrente «ut fra et konkret faktisk skjønn», som skal fremgå av skjønnsgrunnene».

Lagmannsretten gir videre en gjennomgang av [HR-2018-1715-A](#) avsitt 1 og 27 (Skeidar) ved hvilke hensyn som gjør seg gjeldende ved fastsettelse av kapitaliseringsrente ved

bruksverdivurdering, og fastslår i avsluttende vurdering av rentefastsettelsen at «salgsverdien vurdert ut fra aktuell bruk, normalt vil tilsvare bruksverdien».

Tolkning/drøftelse:

Saken gjelder fastsettelse av erstatning etter aktuell bruk, og i motsetning til i Vinstradommen så gjelder det ikke en fremtidig realisering av en utbyggingsverdi, hvor det er særlig risiko knyttet til tid, og om og hvordan eiendommen kan utnyttes. Vinstra er henvist i forbindelse med fastsettelse av yield i salgsverdibetraktning, hvor salgsverdien vurderes etter eiendommens avkastningspotensiale.

Det presiseres, med henvisning til Vinstra, at det er et salgsverdien ved forhåndstiltredelse som skal legges til grunn, selv om sakens faktum ikke tilsier at fremtidig salg skulle være et tema. Det kan tolkes som en tydeliggjøring av at Høyesteretts uttalelser i Vinstradommen er fulgt opp, og en presisering av at dette som gjeldende rett er forstått.

Lagmannsretten viser til flere uttalelser i Vinstra angående fastsettelse av rente ved salgsverdi. Det slås fast at rentefastsettelsen ikke skal ta utgangspunkt i standardisert rente, og det bemerkes ved henvisning til Vinstra at det skal verdsettes ut fra hvordan en kjøper ville tenkt ut ifra en risikovurdering av investeringsobjektet.

Overskjønnet synliggjør forskjellen på rentefastsettelsen ved bruksverdi og salgsverdi ved å først gi en omstendelig gjennomgang av uttalelser i Vinstra, og så en henvisning til Skeidar ved bruksverdivurderingen. Det konkluderes med at salgsverdi etter aktuell bruk, og bruksverdi normalt vil være det samme også etter de ulike hensynene som skal legges til grunn for avkastningskravet.

Lagmannsretten synliggjør at Vinstra følges opp, både på at det er dagens salgstidspunkt som gjelder, og videre at renten ikke skal fastsettes etter standardrenten, men etter en konkret vurdering av hvordan en kjøper ville vurdere risikoen.

[Skjønn 3 - Agder lagmannsrett – Overskjønn \(LA-2020-66754\)](#)

Dato: 2021-05-14

Saksgang: Kristiansand tingrett TKISA-2018-49131 – Agder lagmannsrett LA-2020-66754 (20-066754SKJ-ALAG)

Om saken

Overskjønnet gjelder fastsettelse av erstatning for permanent og midlertidig avståelse av grunn til veiformål. Nye Veier var ekspropriant. Eiendommen var i tidligere reguleringsplan regulert til næring, og arealet som skulle avståes permanent var det første byggetrinn i et større utbyggingsfelt på grunneiers hånd. Dette arealet var tilnærmet klargjort for salg, i motsetning til resterende byggetrinn. Et sentralt spørsmål i saken gjaldt hvorvidt grunneier kunne tilpasse tapet ved å selge andre byggetrinn først.

Partenes påstander

Saksøte har anført at erstatningen ikke skal neddiskonteres, subsidiært at renten må fastsettes til 3 %. Det begrunnes i at mulighet for avkastning i perioden må vurderes konkret, og påstand om at det ikke har vært noen investeringsmulighet.

Nye Veier som saksøker har ikke gjort videre merknad til hva slags kapitaliseringsrente som skal legges til grunn.

Lagmannsrettens vurdering:

Lagmannsretten uttaler ikke i dette skjønnet at det er et salg i dag som skal legges til grunn for verdsettelsen. Det henvises til vederlagsloven § 10 om at verdien på tiltredelsestidspunktet som skal legges til grunn.

Angående spørsmål ekspropriat kan tilpasse sitt tap har lagmannsretten blant annet uttalt at «Det må tas utgangspunkt i påregnelig omsetningstidspunkt for tomtearealet ut fra situasjonen på tiltredelsestidspunktet...» og videre at «Tilpasningsplikten kan ikke strekkes så langt at det kan legges til grunn ved erstatningsutmålingen at Lohne pålegges ansvar for å selge arealet før det er ferdig opparbeidet, og før veianlegget ikke lenger utgjør en negativ salgsfaktor».

Det vurderes som sannsynlig at det avståtte arealet ville vært solgt periodevis over 4 år og 8 måneder, dersom inngrepet ikke hadde skjedd.

Videre viser lagmannsretten til Vinstra ved vurdering av kapitaliseringsrente, og fastsetter renten til 7,5 % etter en samlet vurdering:

«Om valg av kapitaliseringsrente vises til [HR-2017-333-A](#) (Vinstra) [avsitt 59](#), der det heter:

Ved beregning av salgsverdi etter [§ 5](#) er det imidlertid ikke muligheten for avkastning ved reinvestering som skal vurderes, men hva et frivillig salg i dag ville innbrakt. Det er da andre hensyn enn tapsbegrensning- og tilpasningsplikt som gjør seg gjeldende. Ved fastsettelse av rente bør det blant annet tas hensyn til risikoen som knytter seg til den fremtidige utnyttelsen av eiendommen. Salgsprisen på ekspropriasjonstidspunktet vil være påvirket av at kjøperen må vente i flere år før eiendommen kan benyttes. Ved slik erstatningsutmåling skal derfor renten fastsettes skjønnsmessig.

Kapitaliseringsrenten ved salgsverdiestatning må fastsettes på bakgrunn av risikoen forbundet med eiendommen som avstås, slik en tenkt kjøper ville vurdere det. Etter en samlet vurdering tar lagmannsretten utgangspunkt i en kapitaliseringsrente på 7,5 prosent»

Analyse og drøftelse:

Overskjønnet har, i sitt resultat, fulgt Vinstra ved verdsettelsen etter salgsverdi. Det kan imidlertid stilles spørsmål til manglende begrunnelse av kapitaliseringsrentemomentene og lagmannsrettens unnlattelse av å presisere at det er dagens salgstidspunkt.

Angående kapitaliseringsrente er avsitt 59 i Vinstra sitert, og lagmannsretten legger til at renten må fastsettes «på bakgrunn av risikoen forbundet med eiendommen som avstås, slik en tenkt kjøper ville vurdere det». Det er imidlertid ikke gjort videre bemerkninger til risikoen i utbyggingen, hvem en tenkt kjøper er eller hva slags avkastningskrav denne kjøperen har etter risikoen. Lagmannsretten skriver at de etter en «samlet vurdering» fastsetter rentefoten til 7,5 %, uten at momentene i vurderingen synliggjøres.

Lagmannsrettens vurdering henviser følgelig til de momentene som Vinstra har anført at gjør seg gjeldende ved rentefastsettelse, men momentene er ikke videre begrunnet eller

vektlagt. Det kan derfor stilles spørsmål ved om det faktisk er foretatt en konkret vurdering eller om det er gjort en vurdering basert på inntrykk av et generelt avkastningskrav i markedet.

Lagmannsretten har ikke vist til at det er et salg i dag som skal legges til grunn, selv om denne avklaringen inngår i det henviste avsitt 59 fra Vinstra. Det kan stilles spørsmål ved om dette har sammenheng med at en anføring om at det er et salg i dag som skal legges til grunn, kan virke motstridende med det sentrale spørsmålet i saken, om grunneier kan begrense sitt tap ved å selge andre deler av eiendommen først. I det videre vil jeg gi en kort problematisering av hvordan disse føringene fra rettspraksis kan være vanskelig å forstå opp mot hverandre.

Det følger av rettspraksis et prinsipp om at ekspropriert skal begrense tapet ved å realisere andre verdier på eiendommen først, slik at det avståtte arealet ville blitt neddiskontert over en lengre periode. Om en skal ta utgangspunkt i hva et frivillig salg i dag ville gitt, til en vanlig kjøper, så synes det vanskelig å begrunne logikken i en slik tilpasningsplikt. Hvordan kan en både si at det er et salg av eiendommen i dag, slik den står, også si at eksproprierten må tilpasse tapet ved å realisere andre verdier først? Dersom de hadde solgt eiendommen ved et frivillig salg i dag, så ville en fornuftig eier ikke ha tillagt en klausul på arealet om at det kunne realiseres først etter at andre arealer på grunneier/eksproprierts hånd er solgt. En fornuftig eier ville ha ønsket å få mest mulig for salget, jf. tidsverdien av penger, og en slik klausulering ville gitt en dårligere betalingsvillighet hos kjøper, også jf. tidsverdien av penger.

Dette er kun en mulig forklaring til hvorfor lagmannsretten ikke har tydeliggjort at det er et salg i dag som skal legges til grunn. Uten å gå nærmere inn på dette, vil jeg bemerke at faktum i saken tilsier at en slik klargjøring av gjeldende rett burde vært gitt, og at det synes spesielt når lagmannsretten i videre har henvist til avsitt 59 i Vinstra hvor det uttales at det er salgsverdien i dag som gjelder.

Lagmannsretten henvisning til at renten skal fastsettes ut fra risiko «slik en tenkt kjøper ville vurdere det» tilsier at det er tatt utgangspunkt i et salg i dag.

Skjønn 4 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn (LB-2020-114667)

Dato: 2021-04-22

Saksgang: Asker og Bærum tingrett TAHER-2019-191368 – Borgarting lagmannsrett LB-2020-114667 (20-114667SKJ-BORG/03). Anket til Høyesterett, jf. Borgarting lagmannsrett

Om saken:

Overskjønnet gjelder fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon til utvidelse av vei. På eiendommen sto et bolighus og et bygg kombinert bolig og næring. Grunneier anførte at et større areal ville blitt omregulert og solgt til næring uten inngrepet. Det var enighet om at salgsverdien skulle legges til grunn.

Lagmannsrettens vurdering:

«Spørsmålet er om det hadde vært mulig for Bratteng å selge Ramstadsletta 6 i november 2020 til en profesjonell aktør. Ville en profesjonell aktør da tatt sjansen på å kjøpe alle eiendommene i Ramstadsletta 1 til 10 og satt i gang arbeid for å få omregulert området og bygget et næringsbygg? Bratteng har vist til at profesjonelle aktører er vant til å forholde seg til slike situasjoner og risiko. Han har også vist til at en profesjonell kjøper vet at han uansett kan utnytte eller selge eiendommen som boligeiendom, og risikoen er derfor ikke så stor. Bratteng har også vist til at det er mulig med en betaling etter skala ettersom hvor mye som blir tillatt utbygget og delbetalinger. Dette siste er ikke relevant. Det er salgsprisen ved skjæringstidspunktet som skal vurderes, ikke fremtidig salg, jf. HR-2017-333-A (E 6 Gudbrandsdal) avsitt 59.

Lagmannsretten peker på at den har funnet at det ikke er påregnelig med en utbygging slik Mallin & Co legger til grunn. Lagmannsretten finner at dette innebærer at det er en stor risiko knyttet til et slikt prosjekt. Dette reduserer prisen en profesjonell kjøper er villig til å gi. Det er også andre risiki ved prosjektet. Lagmannsretten peker særlig på mulig leiepris, mulig egenandel ved infrastruktur man kan bli pålagt og fordelingen mellom de ulike tomteeierne. Lagmannsretten

finner at denne usikkerheten er så stor at den pris en profesjonell kjøper ville kunnet betale ikke ville vært noe mer enn den verdi eiendommen har som boligeiendom»

Analyse og drøftelse:

Overskjønnet viser at avklaringen av at det er et salg i dag som legges til grunn, og den videre fremgangsmåten ved dette utgangspunktet, som følger av Vinstra synes fulgt.

Henvvisning til Vinstra (av lagmannsretten kalt «E 6 Gudbrandsdal») brukes for å fastslå at det er salgsprisen på skjæringstidspunktet som gjelder, og at det derfor ikke kan legges til grunn en utbygging delbetalt etter en skala ut fra utnyttelsesgrad.

Uten at en kapitaliseringsrente eller avkastningskrav nevnes, viser lagmannsretten til at «usikkerheten er så stor at den pris en profesjonell kjøper ville kunnet betale ikke ville vært noe mer enn den verdi eiendommen har som boligeiendom». Høyesteretts uttalelser i Vinstra om at det er det avkastningskravet en potensiell kjøper ville hatt, ut fra risikoen i prosjektet som skal legges til grunn for rentefastsettelsen, synes derav også fulgt i overskjønnet.

Det er også et interessant moment at lagmannsretten først fastslår at de har vurdert at det ikke ville være påregnelig med utbygging, for så å gå inn på at risikoen er vurdert til å være så stor at kjøper ikke ville betalt mer for utbyggingsverdien enn den verdien boligeiendommen alt har. Dette kan tolkes i retning av at lagmannsretten har lagt til grunn at påregnelighetsvurderingen, av hva som er mest sannsynlig bruk, ikke er en absolutt skranke ved salgsverdivurderinger. Det tilsier at lagmannsretten har vurdert at en kjøpers betalingsvilje ut fra risiko kan legges til grunn for erstatningen, selv når utbygging ikke er vurdert som påregnelig etter en sannsynlighetsovervekt.

[Skjønn 5 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn \(LB-2020-51133\)](#)

Dato: 2020-11-20

Saksgang: Kongsberg og Eiker tingrett TKOEI-2019-27521 – Borgarting lagmannsrett LB-2020-51133 (20-051133SKJ-BORG/02).

Om saken

Overskjønnet gjelder fastsettelse av erstatning for stripeekspropriasjon av flere eiendommer i forbindelse med utvidelse av vei. Ekspropriant i saken er Statens vegvesen. Den ene eiendommen, med ekspropriert Elektroveien 8 AS, måtte avstå 590 kvm ubebygde tomt hvor det ble vurdert påregnelig at en fremtidig utnyttelse til industriformål. Kapitaliseringsrente var ikke et sentralt tema verken i lagmannsretten eller i tingretten, men det ble tolket ut en rentefastsettelse fra tingrettens beregning og gjort noen bemerkninger til tingrettens fastsettelse.

Påstander

Elektroveien 8 AS som saksøkte har blant annet anført at erstatningen skal fastsettes til det vanlige kjøper ville gitt for eiendommene ved frivillig salg med utgangspunkt i differanseprinsippet. Det er videre anført at det ikke foreligger noen reguleringsrisiko.

Statens vegvesen som saksøker har anført at det ikke er noe å utsette på tingrettens erstatningsvurdering for Elektroveien 8 AS. «Utnyttelsen av eiendommen ligger et stykke frem i tid. En rasjonell kjøper vil ta hensyn til usikkerhet ved regulering, tidsaspektet og mulig utnyttelsesgrad».

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten har viser innledningsvis til at det er dagens salgspris som er avgjørende ved erstatningsutmålingen, jf. [HR-2017-333-A avsitt 46](#).

Angående vurdering på Elektroveien 8 AS har lagmannsretten uttalt:

«Tingretten fastsatte erstatningen til 300 000 kroner. Tingretten tok utgangspunkt i en pris per kvadratmeter på 700 kroner. Basert på en forutsetning om at fremtidig utnyttelse av eiendommen lå noen år frem i tid, neddiskonterte tingretten beløpet over en periode på 8 år. Slik lagmannsretten forstår tingretten tok den utgangspunkt i avgitt areal på 590 kvadratmeter med en kvadratmeterpris på 700 kroner. Dette gir en verdi på 413 000 kroner. Dette ble så neddiskontert over 8 år og redusert til

300 000. Uten at tingretten uttaler det spesifikt, innebærer det at tingretten har benyttet en neddiskonteringsrente på fire prosent.

Lagmannsretten er enig med tingrettens innfallsvinkel og metode, inkludert neddiskonteringsrente og -periode. Selv om reguleringsrisikoen ikke nødvendigvis er stor, vil det foreligge en usikkerhet som en kjøper vil ta hensyn til, både med hensyn til muligheten for omregulering og utnyttelsesgrad»

Lagmannsretten går så videre i å si at tingrettens verdsetting av arealet framsto noe lavt med henvisning til en verdivurdering av eiendom i nærheten, og at tomteverdien bør settes til noe under 1000 kroner per kvadratmeter. Erstatningen ble så skjønnsmessig fastsatt til 40 000 kroner.

Analyse og drøftelse:

I dette skjønnet har lagmannsretten klarlagt at det er et salg i dag som skal legges til grunn, med henvisning til Vinstra. Den videre metodikken som Vinstra har angitt er imidlertid ikke synliggjort.

Lagmannsretten har sagt seg enig i en 4% neddiskonteringsrente er riktig å bruke i vurderingen. Retten går så videre med at det foreligger en usikkerhet som kjøper ville tatt hensyn til selv om reguleringsrisikoen ikke er stor. Det presiseres ikke hva slags kjøper dette vil være, eller hva slags avkastningskrav den kjøperen har ut fra risikoen.

Fire prosent neddiskontering for noe som er 8 år frem i tid kan virke lavt for en kjøper av næringseiendom, særlig når lagmannsretten påpeker at det vil foreligge en «usikkerhet som en kjøper vil ta hensyn til, både med hensyn til muligheten for omregulering og utnyttelsesgrad». Fastsettelsen av kapitaliseringsrente fremstår derfor ikke som skjønnsmessig etter en konkret vurdering. Høyesteretts føringer i Vinstra synes ikke fulgt i denne sammenheng.

Saksøkers anførsel om at det ikke var noe å utsette på tingrettens fastsettelse, og videre at det foreligger en risiko, kan ha hatt sammenheng med at selve kvadratmeterprisen ble fastsatt noe lavere, og at resultatet av vurderingen på den måten hensyntok det at det foreligger en risiko. Det fremkommer at tingretten ikke har begrunnet eller uttalt hvilken

rentefot som ble anvendt ved beregningen. Når lagmannsretten sier seg enig i Tingrettens fastsettelse av diskonteringsrente, for så å øke prisen, synes det ikke hensyntatt den risikovurderingen en kjøper ville hatt.

Skjønn 6 - Borgarting lagmannsrett – Overskjønn (LB-2019-54013)

Dato: 2021-02-08

Bakgrunn

Avtaleskjønn på to eiendommer som måtte avstå grunn til massedeponi. Bane Nor var ekspropriant. Den ene eiendommen, N1, gjaldt permanent avståelse og det var enighet om verdsettelse som strøkspris for fremtidig boligbyggeområde. Det var avtalt en gitt kvadratmeterpris, men det oppsto uenighet om hvorvidt denne skulle neddiskonteres eller ikke.

Partenes påstander:

Saksøkte har primært lagt ned påstand om at avtalt kvadratmeterpris ikke skal neddiskonteres, subsidiært at renten må settes lavere enn 4 %. Dette begrunnes blant annet ved: «Neddiskonteringsrenten må vurderes konkret i den enkelte sak. Det generelle rentenivået har vært lavt og forventes å fortsette å være lavt i lang tid framover. Fratrukket inflasjon vil realrenten være tilnærmet lik null. Det skal ikke legges til noe for risiko idet risikoen knyttet til realisering av utbyggingen er svært lav».

Bane NOR, som saksøker, har anført at boligbyggingen ligger langt fram i tid, nærmere 2050 enn 2030, og at neddiskonteringen må hensynta risikoen som er forbundet med en slik fremtidig utbygging.

Lagmannsrettens vurdering

På N1 vurderte lagmannsretten at det var påregnelig med boligutbygging 15 år frem i tid, dersom det ikke var for tiltaket.

«Selv om partene ikke ble enige om tidsperspektiv og rente, er avtalen likevel basert på en tankegang om hva en potensiell kjøper ville vurdert som eiendommens salgsverdi. En «vanlig» kjøper av et utbyggingsområde av denne størrelsen ville vært en eiendomsutvikler eller utbyggingselskap som er interessert i å ha en tomtreserve for fremtidig utbygging. Prissettingen vil da være avhengig av risikoen i prosjektet og sannsynlig tidshorizont. Det er et tidsnært tomtesalg i området med en slik kjøper, nemlig salget av [gnr. 01] bnr. 47 til OBOS høsten 2014»

Etter en sammenligning med OBOS-salget, på lignende vilkår, kom lagmannsretten til at en kapitaliseringsrente på 7,5 % skulle legges til grunn.

Tolkning:

Det henvises ikke til Vinstra, men overskjønnets vurderinger og rettsforståelse synes å være i overensstemmelse med Høyesteretts uttalelser og avklaringer i Vinstra. Salgsverdien i dag legges til grunn for verdsettelsen, og videre er det anført at det er hva en potensiell kjøper ville vurdert som eiendommens salgsverdi som skal gi utgangspunktet. Kapitaliseringsrenten er fastsatt til 7,5 % og ikke etter en standardisert rentefot.

Saksøktes subsidiære anførsel kan trekkes i retning av at kapitaliseringsrenten i Vinstra er forstått ved at de viser til at renten skal fastsettes konkret, og at det ikke skal tillegges noen risiko grunnet forholdene i den konkrete saken.

[Skjønn 7 - Gulating lagmannsrett – Overskjønn \(LG-2019-170849\)](#)

Overskjønnet gjaldt erverv til bybanen i Fyllingsdalen. Bergen kommune var ekspropriet. Arealet var i bruk som et sameies fellesareal og boligregulert. Det var enighet om at salgsverdi, etter differanseprinsippet skulle legges til grunn.

Lagmannsretens vurdering:

Lagmannsretten vurderer at det ville vært påregnelig med en utbygging på arealet i regi av en profesjonell eiendomsutvikler. Lagmannsretten uttaler også at en prosess med å få flertall i styret ikke er igangsatt og at utbygging ligger frem i tid. «Dette er noe som må hensyntas i

den konkrete erstatningsfastsettelsen». Lagmannsrett uttaler at sammenligningsgrunnlag i råtomter er tynt, og sammenligner derfor heller med regulerte tomter.

«Lagmannsretten legger til grunn en snittpris på ca kroner 9 000 per kvadratmeter for disse regulerte tomtearealene, regulert til 2018 priser for begge tomtene. Det må justeres for reguleringskostnadene, rekkefølgekrav, kostnader med innløsning av garasjene, økte byggekostnader, tidsfaktoren og markedsrisikoen.

Reguleringskostnadene antas å ligge mellom kroner 1750 og 2500 per kvadratmeter, avhengig av kompleksitet, i dette tilfellet tidsfaktoren i reguleringsarbeidet, og størrelsen på tomten. Større eiendommer vil få lavere kostnad per kvadratmeter for reguleringsarbeidet. Tomten i vår sak er en mindre tomt og dette gir en økt reguleringskostnad per kvadratmeter.

Etter dette har lagmannsretten, etter en konkret skjønnsmessig vurdering kommet til at erstatningen bør fastsettes til **kroner 11 300 000** for det totale avståtte areal. I vurderingen er det hensyntatt en differansebetraktning i forhold til gjenstående areal».

Drøftelse:

Skjønnen ser ikke ut til å bruke den tankemåten som Høyesterett angir i Vinstra ved erstatningsvurderingen etter § 5. Metoden som Gulating lagmannsrett bruker i dette skjønnen er å sammenligne med andre regulerte tomter, og gjør en skjønnsmessig vurdering på kostnader til regulering og opparbeidelse, tidshorisont og markedsrisiko mm. Dette er en annen tilnærming til å begrunne hvordan en investor ville tenkt, uten at det tolkes som motstridende med de prinsipielle føringene i Vinstra. Det synes imidlertid ikke tydeliggjort hva slags risikovurdering og tidshorisont en utbygging ville hatt, eller hva slags avkastningskrav en kjøper ville hatt ut fra dette. Lagmannsretten har fastslått at utbygging ligger frem i tid, uten å angi når. Det synes ikke hvordan dette er

Dato: 2019-11-07

Saksgang: Drammen tingrett TDRAM-2018-15823 – Borgarting lagmannsrett LB-2018-183745 (18-183745SKJ-BORG/03).

Bakgrunn og sentrale temaer

Overskjønnet gjelder fastsetting av erstatning for ekspropriasjon til utvidelse av en transformatorstasjon, og Statnett SF var ekspropriant. Ekspropriasjonen gjaldt et delinngrep på en større eiendom, og det aktuelle arealet var brukt til skogdrift. Lagmannsretten vurderte som påregnelig at deler av det eksproprierte arealet ville blitt utnyttet til boligtomter.

Partenes påstander:

Saksøkte anfører at det ville være påregnelig med boligutnyttelse på arealet dersom inngrepet ikke hadde kommet. Det begrunnes blant annet på denne måten: «Det passer godt med Sveres planer for gårdsdriften og generasjonsskifte å drive med salg av tomter i tiden fremover». Det fremkommer ikke videre anførsler til hvordan verdivurderingen skal gjøres.

Saksøker, Statnett SF har anført at erstatningen skal beregnes etter [§ 6](#), bruksverdi, og at påregnelig utnyttelse er fortsatt skogbruk. Det anføres at salgsverdi etter boligsalg ikke kan gjøres gjeldende grunnet at det ikke ville være påregnelig. Videre er det ikke gitt anførsler til en eventuell salgsverdivurdering.

Lagmannsrettens vurdering:

Innledningsvis går lagmannsretten inn på at det er det som er høyest av bruksverdi og salgsverdi som skal legges til grunn. Videre sies det at den aktuelle salgsverdien er salg av boligtomter, og at bruksverdien er fortsatt bruk av området til skogsdrift. Det bemerkes at det er klart at salgsverdien er størst, men at det avhenger av om det var påregnelig at området ville blitt solgt til boligformål. Videre gjør retten en påregnelighetsvurdering av dette, og konkluderer med at det var påregnelig med salg av 9 tomter, men at tre av disse

fortsatt er mulig å bygge etter inngrepet, og at det derfor kun skal utmåles erstatning for 6 tomter. Retten legger til grunn at det ville tatt noe tid før salg av tomtene, i snitt 12 år, etter en begrensning i tapet ved å selge andre tomter først.

Angående neddiskontering uttaler retten:

«Nettotapet på 2 910 000 kroner må neddiskonteres over 12 år. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger aktuelle alternative investeringer, og den alminnelige kapitaliseringsrenten på fire prosent legges til grunn, jf. [HR-2018-1715](#). Med fire prosent rente gir det et neddiskontert tap på 1 817 586 kroner, avrundet til 1 800 000 kroner».

Analyse og Drøftelse:

Det kan se ut som at overskjønnets erstatningsvurdring har tatt utgangspunkt i en bruksverdiberegning tap av inntekt fra løpende tomtsalg. Det retten innledningsvis bemerker om at aktuell salgsverdi er salg til boligformål, tyder på at det er siktet på å gjøre en erstatningsvurdering etter § 5 om salgsverdi.

Under forutsetning om at det er ment å gjøre en salgsverdivurdering etter § 5, slik lagmannsretten har anført, tyder både begrunnelsen og resultatet på at Vinstra ikke ble fulgt opp i denne avgjørelsen. Det er ikke tatt utgangspunkt i et salg i dag, og følgelig er det heller ikke hensyntatt i fastsettelsen av kapitaliseringsrenten hva som er vanlig kjøpers avkastningskrav ut fra en risikovurdering. Ved rentefastsettelsen har lagmannsretten også vist til [HR-2018-1715](#), Skeidardommen, og at aktuelle alternative investeringer er vurdert til å ikke foreligge for ekspropriat. Dette kan også trekkes i retning av at det i realiteten er gjort en bruksverdibetraktning. Renten

Det bemerkes også at det i denne avgjørelsen ikke har vært behandlet om en skogsverdi skulle legges til grunn i tillegg i årene før salg. Dette kan ha sammenheng med at det er snakk om relativt kort tid i skogsammenheng, og eventuelt at opparbeidelsen av tomtene ville båndlagt arealet. Lagmannsretten er imidlertid innledningsvis klar på at det er enten salgsverdi ved salg av boligtomter, eller bruksverdi ved skogsdrift, som gjelder ved erstatningsvurderingen. Dette kan trekke i retning av at retten forstår det slik at en må ta

utgangspunkt i den ene, og at det ikke kan erstattes både bruks- og salgsverdi på det samme arealet.

6. Drøftelse

Delproblemstilling 1: Hvordan følges Vinstra-dommen i praksis på avklaring av at det er salgsverdien i dag som skal legges til grunn ved verdsettelsen?

Informantene har i hovedsak svart at de ser dette som en klargjøring, presisering eller tydeliggjøring, men at denne fastsettelsen ikke innebærer en endring fra hvordan rettsoppfattelsen var tidligere, verken hos dem selv eller hos motpart i erverv. Flere har også vist til at dette påvirker praksis ved at det angir en videre framgangsmåte, og en veiledning til hvordan en skal tenke ved verdsettelse av en fremtidig utbyggingsverdi. En må sette seg inn i hvordan en potensiell kjøper i dag ville tenkt.

Informant nr. 7, advokat, har svart at dette er en klargjøring av hvordan man skal tenke ved verdsettelse av en fremtidig utbyggingsverdi, men at dette ikke er en avklaring som vil få stor betydning utover dette. Informanten har imidlertid videre påpekt at avgjørelsen viser at framgangsmåten i Høyesterettsavgjørelsen, Rt-1991-1157, hvor Høyesterett hadde sett hen til fremtidig salgsverdi, ikke er et prejudikat for salgsverdivurdering.

Vinstra henvises i mange skjønn ved premiss om at det er salgsverdien på tiltredelsestidspunktet som gjelder, også i saker hvor det ikke foreligger en fremtidig utbyggingsverdi. Dette kan forstås som at avklaringen i Vinstra om salgstidspunkt har gitt en presisering som er anvendelig for å klargjøre at det er salgstidspunktet på tiltredelse som gjelder.

Avklaringen etter Vinstra har blitt anvendt i – som argumentasjon for at det ikke kan hensyntas at en betalingsmåte ved bruk av skala i henhold til utnyttelsesgrad som en risikoreduserende framgangsmåte. Et annet skjønn --- uttaler at en slik betalingsmåte er noe en kan ta hensyn til, da det reduserer risikoen til en kjøper og er en etablert framgangsmåte som brukes i frivillige salg.

Det er videre gjort et funn av et skjønn – hvor lagmannsretten virker tilbakeholden med å fastslå uttrykkelig at det er et salg i dag som gjelder, hvor et sentralt spørsmål gjaldt hvorvidt grunneier kunne begrense tapet ved å selge annet areal først. Det kan trekkes i retning av at det er knyttet usikkerhet til hvordan dette tilpasningsprinsippet passer sammen med avklaringen etter Vinstra om at det er dagens salgstidspunkt som gjelder. Etter at lagmannsretten avklarer at tilpasningsplikten ikke kunne trekkes så langt at annet areal skulle forutsettes solgt først i denne saken, fastsetter lagmannsretten erstatningen med en begrunnelse som tydeliggjør at salg på tiltredelsestidspunktet er utgangspunktet.

Av de utvalgte skjønnene synes skjønn nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 å ha fulgt avklaringen, og Vinstra henvises også på de fleste av disse ved presisering av at det er et salg i dag/ved tiltredelse. Det tidligere behandlede skjønn nr. 8, LB-2018-183745, er et eksempel på at føringene etter Vinstra ikke er fulgt opp, og at det er tatt utgangspunkt i fremtidig løpende salgsverdi.

Funn i skjønnspraksis tilsier at det er noe større usikkerhet knyttet til salgstidspunkt enn hva informantenes svar tilsier at det skulle være. Utvalgte skjønn indikerer likevel stor grad av forståelse for at det er salgstidspunkt i dag som gjelder.

[Delproblemstilling 2: Hvordan har Høyesterett uttalelser i Vinstra om kapitaliseringsrente blitt forstått og fulgt opp i praksis?](#)

Både intervjuene og gjennomgangen av utvalgte skjønn tyder på at Vinstra følges opp i praksis ved fastsettelse av kapitaliseringsrente ved erstatningsutmåling etter § 5 om salgsverdivurdering. Samtlige av informantene har svart at dette med at kapitaliseringsrenten skal fastsettes skjønsmessig ut fra risiko, og at den standardiserte renten ikke kan legges til grunn som en rettsregel, også var den rettstilstanden de mente var riktig før domsavsigelsen. Det er imidlertid flere fra ervervsiden som har svart at de opplever at dette ikke alltid har vært like godt forstått av grunneiersiden. De intervjuede advokatene fra grunneiersiden har svart at de mener dette også var rettstilstanden tidligere, men at de har observert varierende skjønnspraksis på dette området.

Flere av de intervjuede grunnervere har svart at avklaringen har fått betydning da det er lettere å få skjønnsrettene og grunneiersiden med på at renten skal fastsettes konkret. Nr. 6

har svart at det er gitt en presisering på dette også hjelper dem med å gjøre vurderinger internt. Det er videre svart at de opplever at grunneiersiden ikke er like bastante i forhandlingene, men at de ofte anføres 4 % når saken går til skjønn. Flere har svart at grunneiersiden nok vil prøve å fortsatt få gjennomslag for 4 %, ved å anføre differensiere saken fra deres.

Nr. 2 har svart at avklaringen var viktig, men at det ikke var et veldig utstrakt problem ved forhandlinger med grunneiersiden som gjaldt næringseiendom tidligere. Informanten har videre svart at dette kan tolkes som en rettleiding av en kurs som var på vei til å gå galt.

Noen informanter mener dommen har hatt betydning for kapitaliseringsrentenivået som har utviklet seg i ettertiden, både for salgsverdi og bruksverdi, sammen med Skeidardommen. Det har blitt påpekt av flere at dommen gir et tydelig signal om at renten på 4 % ikke er en standardrente som kan legges til grunn i alle tilfeller, og at det må gjøres en mer konkret vurdering av rentesatsen for å komme til riktig erstatningsutmåling.

Det er observert at Vinstra i liten grad henvises til i senere skjønn som gjelder bruksverdi. Selv om Vinstra ikke refereres i særlig grad ved bruksverdivurderinger, kan det se ut til at Vinstra har bidratt til økt fokus på vurderingen av kapitaliseringsrente.

Jeg viser til tidligere analyserte skjønn. Samtlige av de ekspropriatene som anførte noe om kapitaliseringsrente, påstod at kapitaliseringsrenten enten må settes til 4 % i henhold til standardrente, eller under, av hensyn til spesielle hensyn i deres tilfelle. Dette kan tyde på at diskusjonen om standardrenten er her for å bli. Sett i lys av informantenes tidligere svar om at grunneiersiden endrede påstand ved standardrente i forhandlinger og i skjønn, tolkes disse påstandene i retning av å ikke ha sin bakgrunn i at rettspraksis ikke har gitt tilstrekkelige avklaringer.

I skjønn nr. 1 er det anført av grunneiersiden at standardrenten skal legges til grunn med begrunnelse om at det må foreligge spesielle forhold som begrunner avvik. Denne gjelder imidlertid bruksverdi, og er avsagt før Skeidar. før Vinstra.

I de øvrige skjønnene synes Vinstras uttalelser om kapitaliseringsrente fulgt i varierende grad. I skjønn nr. 8 LB-2018-183745 synes ikke Vinstra fulgt overhode. Andre skjønn vier til argumentasjonene etter Vinstra, uten at den synes anvendt i realiteten.

I det videre vil jeg gå nærmere inn på om uttalelser om kapitaliseringsrente kan ha fått betydning i andre typer saker:

Flere informanter har tolket det dit at det Vinstra-dommen sier om renten kun får betydning ved liknende faktum, salgsverdivurdering på eiendom med fremtidig utviklingsverdi. Mange av informantene har også stilt seg litt tvilende til dette,

Skjønn nr. 1, LH-2016-166436, er et eksempel på at Høyesteretts bemerkninger i Vinstra til standardrente, og tydeliggjøring av forskjellen på rentefastsettelse ved bruks- og salgsverdivurderinger, har fått anvendelse ved bruksverdivurdering. Overskjønnet er imidlertid avsagt før Skeidar-dommen, og undertegnede har ikke gjort funn av rettspraksis etter Skeidar på at Vinstra henvises og anvendes ved bruksverdivurderinger. Skjønnets anvendelse av føringene, kan tyde på at Vinstra har gitt nødvendige føringene også til bruksverdivurderinger på tidspunktet før Skeidar-dommen ga en videre avklaring. Manglende funn av tilsvarende praksis i ettertiden har nok sammenheng med at Skeidar-dommen gir en tydelig avklaring til rentefastsettelse ved bruksverdivurdering, og er egnet for henvisning i disse sakene. Uten at Skeidar har vist til Vinstra er det påpekt av informant nr. 2, seniorkonsulent, at Vinstra var den første avklaringen på dette tema satt på spissen, og at Skeidar lener seg på Vinstra..

Utvalgets Skjønn nr. 2, LA-2018-89131 viser også at metodikken og rentefastsettelsen som angis i Vinstra, blir henvist og anvendt ved salgsverdivurdering etter aktuell bruk, i vurderingen av yield. Følgelig kan skjønnet indikere at Vinstra ikke nødvendigvis kun gjør seg gjeldende i praksis ved et faktum med påregnelig fremtidig realisering av utbyggingsverdi. Det er imidlertid mulig at lagmannsrettens utstrakte henvisning til Vinstra i denne saken følger av at partene har vært uenige på om rentefastsettelsen ville være forskjellig ved bruksverdi og salgsverdi, samt at det er anført at det ikke foreligger sammenlignbare salg. Vinstra synes her å ha gitt en underbyggelse av hensynene bak fastsettelsen av avkastningskravet, yielden, ved salgsverdi.

Delproblemstilling 3: Hvordan tolkes det at Vinstrasaken resulterte i at ekspropriert både fikk erstatning for salgsverdi og bruksverdi av det samme arealet?

Utvalget av informanter har vært delt på hvorvidt en slik fremgangsmåte er problematisk.

Intervjuede nr. 1 jordskiftedommer, nr. 2 rådgivende seniorkonsulent og nr. 3 Jurist, har i svart i retning av at resultatet blir feil i henhold til lovens system.

Intervjuede nr. 4, 5 og 6, grunnerververe og nr. 7 og 8, intervjuede advokater på grunneiersiden, har svar at det ikke er noe prinsipielt feil ved å utmåle erstatning for både bruks- og salgsverdi på det samme arealet, så lenge periodene er klart adskilt og det ikke blir utbetalt dobbel erstatning.

Intervjuede nr. 1 og 2. har anført at grusverdien må trekkes inn i en salgsverdibetraktning. Dette har også nr. 4, 6 og 7 anført at kunne være en mulig løsning, men de har vist til at det ikke er noe prinsipielt feil.

Informant nr. 3 og 8 har på dette sagt at en slik fremgangsmåte kunne blitt feil, da en kjøper av arealet ikke ville hatt full betalingsvilje for både grusuttak og fremtidig næringstomt.

I intervju med juristen (nr. 3) ble dette et sentralt tema. Informanten svarer at denne typen erstatningsutmåling er et problem da det er fare for at det utbetales dobbel erstatning, og at det ikke er tilstrekkelig fokus på de juridiske prinsippene. Det er videre svart at det ikke er grunners potensielt største gevinst som skal legges til grunn, men det faktiske tapet. Hvis man hadde solgt arealet som grustaket lå på i dag, så hadde man uansett ikke kunnet tatt ut grusen.

Noen informanter har på dette svart at man kan se for seg et tenkt salg i dag, hvor grusutnyttelsen er båndlegger arealet frem til et utbyggingstidspunkt.

Samtlige av informantene har svart at det ikke skal utbetales dobbel erstatning, og at dette kan være en utordring ved denne typen saker. Flere har påpekt at verdielementene må være tydelig fraskilt, eller at det må være et tydelig skjæringspunkt i tid.

Avslutningsvis bemerkes det at ingen av informantene synes å ha trukket Høyesteretts unnlattelse til å rettlede ved obiter dictum partene ved obitu dictum, eller gjøre en sidenotering, til inntekt for sitt syn, eller problematisert dette på noen måte.

Hovedproblemstilling: Hvordan har Vinstra-dommen blitt fulgt opp i skjønnspraksis og grunnervvervspraksis ved erstatningsvurderinger?

Intervjuer og undersøkelse av skjønn gitt av tidligere drøftelse indikerer at det spørsmålet som sto sentralt i saken, tidspunkt for salg, har blitt fulgt opp i skjønnspraksis, og etterleves i grunnervvervspraksis. Informantene har imidlertid svart at dette ikke var et problem tidligere, og at denne avklaringen ikke har gitt noen annen innvirkning på praksis utover at det gis en tydelig fremgangsmåte ved denne typen verdsettelse.

Utvalget av skjønn kan indikere at Høyesteretts bemerkninger til kapitaliseringsrente har blitt fulgt mer i varierende grad. Det er vist eksempler på manglende begrunnelse, sammenblanding av rentefastsettelse etter bruksverdi- og salgsverdi, og motstridende eksempler. Det er også vist at føringene følges, også ved andre saksfaktum enn den Vinstrasaken behandlet.

Resultatet ved både erstatningsutmåling etter bruks- og salgsverdi tolkes ulikt av informantene, men Vinstra synes ikke å ha påvirket deres synspunkt.

Oppgaven indikerer at Vinstra følges opp i varierende grad.

7. Avsluttende refleksjoner

I denne masteroppgaven har jeg gjort flere funn som jeg mener kan være interessante for videre undersøkelse, eller som i det minste det kan være verdt å følge med på om rettspraksis avklarer:

Utvalget av informanter var tilnærmet delt i to ved om hvorvidt det er et rettslig hinder for å verdsette både salgs- og bruksverdi på det samme arealet. Noen av informantene var veldig sikre på sin forståelse, på hver sin kant. Under søk etter andre skjønn har jeg funnet andre eksempler på at dette har blitt gjort, og et hvor anke til Høyesterett er avvist (Disse er ikke

presentert i masteravhandlingen grunnet tap av harddisk noen dager før innlevering). Jeg ønsker likevel her å nevne det at Høyesteretts unnlattelse til å gi noen kommentar i Vinstra, og videre avvisning av anke i et tilsvarende tilfelle, kan tyde på at Høyesterett ikke mener at dette er en uriktig fremgangsmåte, eller i det minste ikke tolker denne problemstillingen som av prinsipiell betydning. At det er sprikende rettsoppfattelse mellom forskjellige profesjonelle i eiendomsfaget, samt at det er problematisert i juridisk litteratur, tyder på at Høyesterett burde gi en avklaring på dette. I den ene eller andre retningen.

Videre er det både gjort funn i skjønn, og delt av informant, at påregnelighetsvurderingen ved salgsverdi ikke nødvendigvis innebærer at den påståtte fremtidige utnyttelsen må ha en sannsynlighetsovervekt. Dette synes også rettspraksis å ikke være helt enstemmig i. Spekulasjonskjøpere skal ikke legges til grunn som vanlig kjøper etter § 5, men en kan videre spørre hvor den grensen går om en fremtidig utnyttelse til under 50 % kan legges til grunn.

8. Kilder

Lover

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven)

Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom (ekspropriasjonerstatningslova)

Rettspraksis

HR-2017-333-A (Vinstra)

HR-2018-1715 (Skeidar)

LH-2016-166436

LB-2018-183745

LG-2019-170849

LB-2019-54013

LB-2020-114667

LB-2020-51133

LA-2020-66754

LB-2020-69126

Litteratur

Bærug, S. 2012. Verdsetting av eiendom. Ås

http://www.umb.no/statisk/ilp/publikasjonsserier/verdsetting_av_nringseiendom_publicert_januar_2012_med_vedlegg.pdf

Bærug, S (2017) Verdsetting av fast eiendom – en innføring. Universitetsforlaget, Oslo

Eckhoff, T. & Helgesen, J. E. (1997). Rettskildelære. 4. utg. [revidert av] Jan E. Helgesen. utg. Oslo: Tano Aschehoug.

Lilleholt, K. (2014). Knophs oversikt over Norges rett - 14. utgave. Universitetsforlaget.

Virik, E. M. (2018) Den senere tids rettsutvikling av bruksverdi prinsippet etter ekspropriasjonserstatningsloven. Master thesis, University of Oslo

Taraldrud, K. E. (2018) Oversikt over rettskildene. Cappelen Damm Akademisk

Tuseth, B. S. & Winge, N. (2018). Masteroppgaven i juss (2. utgave). Oslo: Universitetsforlaget.

Johannessen, A. Christoffersen, L. og Tufte, P.A (2011) Forskningsmetode for økonomiskadministrative fag. Abstrakt Forlag

Johannesen, A., Tufte, P. A., Christoffersen, L., (2010) Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode. Oslo: Abstrakt.

Vegdirektoratet (2018). Håndbok V742. Grunnerverv til vegformål - Forhandlinger: Vegdirektoratet.

Vegdirektoratet. (2014). Håndbok R730 Etske retningslinjer for grunnerv.

Silverman, D. (2014). Interpreting Qualitative Data. 5th utg. Interpreting Qualitative Data. SAGE Publications Ltd: SAGE Publications Ltd.

Stavang, E (2019) Ekspropriasjon (red) 3. utgave. Cappelen Damm Akademisk, Oslo

Storage og Lyngholt (2000)

Nettside:

Statens vegvesen (u.å) Avståelse av eiendom - Hvordan erverves grunn? Tilgjengelig fra:

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/Om+vegprosjekter/Avstaelse+av+eiendom/Hvordan+ervertes+grunn> Lest 3. mars 2021

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Masteroppgave - en oppfølging av virkningene etter Høyesterettsavgjørelsene Totenvika og Vinstra

Referansenummer

500519

Registrert

15.01.2021 av Lene Baltzersen - lene.baltzersen@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Håvard Steinsholt, havard.steinsholt@nmbu.no, tlf: 67231256

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Lene Baltzersen, lenebaltz@gmail.com, tlf: 95761408

Prosjektperiode

01.01.2021 - 15.05.2021

Status

19.01.2021 - Vurdert

Vurdering (1)

19.01.2021 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 19.01.21, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

Det er obligatorisk for studenter å dele meldeskjemaet med prosjektansvarlig (veileder). Det gjøres ved å trykke på "Del prosjekt" i meldeskjemaet.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:

<https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.21.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Dersom intervjuer skal gjennomføres digitalt legger NSD til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vil du delta i forskningsprosjektet

«*Vinstra – virkninger på erstatningsutmåling*»?

Formål

Dette er et spørsmål til deg om å delta i mitt masterprosjekt hvor formålet er å undersøke hvordan skjønnsrettene og grunnerververe har tilpasset sin praksis i henhold til Vinstra-dommen (HR-2017-333-A).

Studien jeg skal gjennomføre er en oppfølging i norsk grunnerverv av en den relativt nye Høyesterettsavgjørelse HR-2017-333-A. Jeg ønsker å se på hvordan dommenes prinsipielle avklaringer rundt salgsverdi etter ekspropriasjonerstatningsloven § 5, har blitt tolket og fulgt opp av skjønnsrettene og sentrale aktører innen grunnerverv. Oppgaven vil også være egnet til å delvis belyse hvordan Høyesterettspraksis får virkninger i den etterfølgende tid.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Jeg ønsker medvirkning fra aktører innen grunnerverv og ekspropriasjonerstatning - Jurister, grunnerververe, konsulenter, dommere.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse innebærer å stille opp til intervju der det vil bli stilt spørsmål som belyser oppgavens problemstilling. Opplysninger vil noteres ned og jeg ønsker også å benytte lydopptak dersom det samtykkes til dette. Intervju kan tas over nett dersom dette er ønskelig.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan jeg oppbevarer og bruker dine opplysninger

Jeg vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Jeg behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Det er kun jeg som vil ha tilgang til personopplysninger, og navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. I publikasjonen vil deltakerne anonymiseres.

Hva skjer med opplysningene dine når jeg avslutter forskningsprosjektet?

Personopplysninger og lydopptak slettes ved prosjektslutt, noe som etter planen er 15.05.2021.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir meg rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Ved ønske om å delta, eller spørsmål til studien – ta kontakt med:

- Lene Baltzersen
Telefon: 957 61 408
E-post: lenebaltz@gmail.com

Veileder: Håvard Steinsholt
Telefon: 672 31 256
E-post: havard.steinsholt@nmbu.no

Personvernombud ved NMBU: Hanne Pernille Gulbrandsen.
Telefon: 402 81 558
E-post: personvernombud@nmbu.no

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på e-post (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Lene Baltzersen

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Vinstra – virkninger på erstatningsutmåling», og har fått anledning til å stille spørsmål.

Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- lydopptak av intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Intervjuguide 1

- Grunnerverver, jordskiftedommer, advokat på grunneierside

I. Hvordan tolker du betydningen av Vinstra?

II. Høyesteretts avklaring av at salgsverdi etter § 5 skal ta utgangspunkt i et salg i dag -

Hvordan påvirker dette praksis?

- Innebærer det en endring fra tidligere praksis?

III. Høyesterett uttalelser om at renten skal fastsettes etter en konkret skjønnsmessig vurdering ut fra kjøpers vurdering av risiko og avkastningskrav – Har du noen tanker om dette?

- Hvordan påvirker dette praksis?
- Innebærer det en endring fra tidligere praksis?
- Kan Høyesteretts uttalelser om kapitaliseringsrente få betydning i andre typer saker?
- Kan det medføre at man går litt mer bort fra standardrenten?

IV. Hvordan kan avgjørelsen påvirke forhandlingsprosessen?

V. Skeidar er i større grad henvist i senere skjønn når det kommer til kapitaliseringsrente – har du noen tanker om dette?

VI. Saken resulterte i at det både ble gitt salgsverdi og bruksverdi for arealet, uten at Høyesterett behandlet bruksverdien av grusen – Har du noen tanker om dette?

VII. Avsluttende: er det noe mer du vil tilføye?

Intervjuguide 2.

Jurist

- I. Hvordan tolker du betydningen av Vinstra-dommen?**
- II. Saken resulterte i at det både ble gitt salgsverdi og bruksverdi for arealet, uten at bruksverdien ble anket til Høyesterett – Har du noen tanker om dette?**
- III. En masteroppgave fra 2018 problematiserer blant annet om det er grunnlaget i loven for at det både gis bruksverdierstatning og salgsverdierstatning, og at det går imot lovens system – Hva tenker du om dette?**
 - bake bruksverdi inn i salgsverdi?
- IV. Hva tenker du om det dommen avklarer når det gjelder kapitaliseringsrente?**
- V. Avklaringen om at det er et salg i dag som skal legges til grunn, er dette en overraskende avklaring ut fra rettskildene på tidspunktet?**
- VI. Dette med at det er et salg i dag som skal legges til grunn – Innebærer dette en endring fra tidligere forståelse i skjønnsretter og andre aktører i grunnverv.**
- VII. Skeidar-dommen blir i større grad henvist til i forbindelse med drøftelse av kapitaliseringsrente i senere skjønn, både ved salgsverdi og bruksverdi. Er det noen typiske trekk ved en dom som gjør at den får større betydning i senere praksis?**
- VIII. Hvordan tror du avklaringen i Vinstra kan påvirke forhandlingsprosessen?**
- IX. Er det på noen måte problematisk å tilpasse praksis etter avgjørelsen?**
- X. Avslutning: Har du noe mer du vil tilføye?**



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway