

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet  
Fakultet for samfunnsvitenskap  
Institutt for landskapsplanlegging

Masteroppgave 2014  
30 stp

En studie av skjønnsrettenes ulike praktiseringer ved  
påregnelighetsvurderinger av dyrka mark etter  
ekspropriasjonserstatningsloven § 6

A study of various embodiments by the law of  
compensation for expropriation § 6 at cultivated  
land

Maria Rundén

## Forord

Denne mastergradsoppgaven markerer avslutningen for min tid som student ved Institutt for landskapsplanlegging og Norges miljø -og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er utarbeidet i forbindelse med emnet MAST350, som er avsluttende for studieprogrammet Master i eiendomsfag. Oppgavens omfang er 30 studiepoeng og er skrevet våren 2014.

Oppgavens tema omhandler skjønnsrettenes ulike praktiseringer av ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Denne interessen har jeg fått som deltidsansatt hos et privat konsulentfirma de siste to årene.

Arbeidet med oppgaven har interessant og lærerikt. Jeg fått en god innsikt i erstatningsutmåling av dyrka mark ved skjønnsrettene - en kunnskap jeg vil ha nytte av senere i arbeidslivet.

Jeg vil først og fremst rette en stor takk til min hovedveileder Fredrik Holth, og min biveileder Øystein Bjerva, som har bidratt med faglige innspill og konstruktive tilbakemeldinger. Videre vil jeg spesielt takke Olav Ballangrud i Vegdirektoratet, som har bistått meg med både praktiske og teoretiske innspill til oppgaven.

Videre vil jeg takke min familie og mine venner som har støttet meg under arbeidet med masteroppgaven. Jeg ønsker spesielt å takke mine søsken, Elise og Petter, som har bidratt med faglige forslag og korrekturlesing av oppgaven.

Ås, 15.05.2014

---

Maria Rundén

## **Sammendrag**

Denne masteroppgaven er en studie av skjønnsrettens praktisering av ekspropriasjonerstatningsloven § 6 ved verdsetting av dyrka mark. Formålet med studien er å undersøke hvorvidt dagens praktisering av regelverket sikrer korrekte og rettferdige erstatningsutmålinger.

Studien er basert på skjønnsavgjørelser hvor Statens vegvesen har vært ekspropriant i løpet av de siste 10 årene. Avgjørelsene er avhjemlet i skjønnsretter over hele landet, de er ikke geografisk avgrenset. Undersøkelsene i oppgaven er imidlertid rettet mot erstatning for bruksverdi av dyrka mark, der ekspropriasjonen har vært til fordel for vegutbygging.

Regjeringen og Stortinget legger de nasjonale føringene for transportpolitikken i Norge. Statens vegvesen er et fagorgan som bistår Samferdselsdepartementet ved utarbeidelsen av Norsk transportplan. Ved etablering av nye vegtraseer og utbygging av eksisterende anlegg er det en forutsetning for Statens vegvesen å ha tilstrekkelig med arealer å bygge på. Eiendomsretten til utbyggingsarealene tilhører i mange tilfelle andre enn Staten selv. Legalitetsprinsippet setter en skranke for offentlige styresmakter rett til å gripe inn i borgernes rettsfære uten tilstrekkelig kompetansegrunnlag. Erverv av grunnen og hjemmel er derfor nødvendig for å kunne bygge. Dette kan gjøres ved avtale om kjøp med den enkelte grunneier. Dersom partene ikke kommer til enighet i minnelige forhandlinger, kan ekspropriasjon bli aktuelt. Erstatning for grunn, samt rettigheter kan avtales mellom ekspropriant og grunneier. Dersom man ikke kommer til enighet om erstatningen og vilkårene, blir ekspropriasjonerstatningen avgjort ved skjønnsretten.

Etter Grunnloven §105 har enhver grunneier krav på å få full erstatning for det tapet han lider som følge av ekspropriasjonen. Ekspropriasjonerstatningsloven § 3 gir eier rett til å få dekket det økonomiske tapet han lider som følge av arealavståelsen.

Denne masteroppgaven tar for seg utmåling av bruksverdi av dyrka mark etter ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Dette er interessant å undersøke fordi skjønnsrettens praktisering av erstatningsutmålingen fører til ulike erstatningsnivåer. Regelverket er det samme for alle landets skjønnsretter. Allikevel blir erstatningsutmålingene forskjellige. Studien viser at selv samme eiendom med forutsetninger får tilkjent erstatninger på varierende grunnlag i skjønnsretten.

## **Abstract**

This thesis is a study of judgment just the practice of the Norwegian law of compensation for expropriation § 6 of the valuation of agricultural land. The purpose of this study is to examine whether the current regulatory practice ensures correct and fair assessment of compensation.

# Innholdsfortegnelse

Figurliste.....	5
Vedlegg.....	5
Kapittel 1    Innledning .....	6
1.1. Tema og aktualitet.....	6
1.2. Forskningsspørsmål .....	8
1.3. Avgrensning .....	9
1.4. Oppgavens videre oppbygning.....	9
Kapittel 2    Metode .....	10
2.1.    Bakgrunn for metodevalg.....	10
2.2.    Juridisk metode.....	11
2.3.    Utvalg av skjønnsavgjørelser.....	12
2.4.    Dokumentstudier .....	12
2.5.    Forskningens kvalitet.....	13
2.6.    Etikk og personvern.....	14
Kapittel 3    Teoretisk ramme .....	15
3.1.    Ekspropriasjon.....	15
3.2.    Ekspropriasjonsrettens konstitusjonelle side .....	17
3.3.    Hjemmel til ekspropriasjon .....	18
3.4.    Saksbehandlingsreglene ved skjønn .....	21
3.5.    Ekspropriasjonserstatningen.....	27
3.6.    Utmåling av bruksverdi ved dyrka mark.....	29
3.7.    Påregnelighetskriteriet i § 6 .....	33
Kapittel 4    Utvalgte skjønnsavgjørelser .....	36
4.1.    Fremgangsmåte og utvelgelse .....	36
4.2.    Tilnærming til skjønnsavgjørelsene .....	37
Kapittel 5    Analyse & Diskusjon .....	46
5.1.    Analyse.....	46
5.2.    Diskusjon.....	53
Kapittel 6    Avsluttende refleksjoner .....	66
6.1.    Vurdering av datamaterialet .....	67
6.2.    Resultater av innhentet empiri.....	68
6.3.    Videre arbeid .....	68
Referanseliste.....	69

## FIGURLISTE

<b>Figur 1:</b> Flytskjema over alternative løsninger frem til erstatning for avstått grunn	22
<b>Figur 2.</b> Skjønnsprosessen dersom et skjønn avsagt i underretten begjæres overprøvd og blir behandlet i flere instanser.	23
<b>Figur 3.</b> Det rettslige grunnlaget for ekspropriasjonserstatning av dyrka mark.	27
<b>Figur 4:</b> Skjønnsavgjørelser i studien. Avgjørelsene er nummerert i forbindelse med forskningen.	38
<b>Figur 5</b> viser antall skjønn der lagmannsretten har kommet til samme resultat som underskjønnet.	46
<b>Figur 6</b> viser lagmannsrettens erstatningsutmåling i forhold til underskjønnsrettens resultat	47
<b>Figur 7.</b> Antall påregnelighetsvurderinger i under og overskjønn. Forholdet mellom generelle og individuelle påregnelighetsvurderinger.	48
<b>Figur 8</b> viser antall tilfeller der skjønnsretten fant det påregnelig med annen utnyttelse enn hva som faktisk foregikk på eiendommene på tidspunktet for avhjemling eller tiltredelse.	49
<b>Figur 9</b> viser skjønnsrettenes ulike påregnelighetsvurderinger av bortleietilfellene.	50
<b>Figur 10</b> viser skjønnsmedlemmers bakgrunn i enkelte av skjønnsavgjørelsene.	51
<b>Figur 11</b> viser resultatene fra eksempelsak nummer 2 "Bringebærskjønnen"	52

## VEDLEGG

Vedlegg 1: Hovedtabeller for undersøkelsene i studien

# Kapittel 1 Innledning

Denne masteroppgaven er en studie av skjønnsrettens erstatningsutmålinger av bruksverdi for dyrka mark. Innledningsvis vil jeg først presentere temaets aktualitet, herunder en kort redegjørelse for hvorfor jeg finner det interessant å undersøke skjønnsrettens praktisering av ekspropriasjonerstatningsloven § 6.

## 1.1. TEMA OG AKTUALITET

Temaet for denne masteroppgaven er skjønnsrettens praksis ved erstatningsutmåling av dyrka mark. Hovedfokuset vil rette seg mot anvendelse av ekspropriasjonerstatningsloven § 6, herunder vurderingen av eiendommers påregnelig bruk ved ekspropriasjonerstatning for dyrka mark. Rammeverket for verdsetting av dyrka mark er en viktig del av oppgaven. Dette skaper forståelse for den rettsstilstanden som i dag eksisterer.

Jeg har valgt dette temaet fordi jeg finner det interessant å undersøke hvorvidt dagens regelverk sikrer en lik praktisering av erstatningsutmåling av dyrka mark i ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Det er ut i fra mitt syn oppsiktsvekkende store forskjeller på erstatningsutmålingene for dyrka mark. Jeg finner det forbausende hvor ofte skjønnsretten legger til grunn verdier for «*landets beste matjord*», hvor utmålingene har ført til totalt forskjellige resultater. Hvordan kan det ha seg at dyrka mark klassifisert å være av *god kvalitet*, blir erstattet med verdier som er opptil 20 ganger høyere enn jord som er vurdert til å være av *svært god kvalitet*? Jeg stiller spørsmålsteget ved disse erstatningsutmålingene. Kan det stemme at faktorer som klima, jordsmonn og antall hold er av så stor avgjørende betydning av erstatningen - eller er det ved skjønnsrettens ulike praksiser at forskjellene forekommer? Dette ønsker jeg å undersøke, samt kartlegge i denne oppgaven.

Videre har jeg merket meg forskjeller ved lovanvendelsen i forbindelse med verdivurdering av dyrka mark i skjønnsrettene. Spesielt finner jeg påregnelighetsvurderingen i ekspropriasjonerstatningsloven § 6 interessant. Hvordan kan det være påregnelig at naboen vil starte opp med grønnsaksproduksjon, men ikke du? Eller sett fra en annen vinkel, hvordan kan retten finne det sannsynlig at arealene vil bli utnyttet på annen måte i fremtiden? Dette vil jeg forsøke å finne svar på.

I forbindelse med vegutbygging i min hjemkommune, der min familie er ekspropriet, har jeg fått erfare på nært hold hvordan ekspropriasjon kan oppleves for grunneier. Denne saken er imidlertid ikke tatt inn i oppgavens undersøkelser. Etter mine erfaringer finner jeg det ekstra interessant å undersøke hvorvidt dagens regelverk er med på å legge føringer for forutsigbare erstatningsutmålinger. Jeg vil derfor rette oppgaven mot jusen ved utmåling av erstatning som følge av ekspropriasjon. Herunder vil jeg undersøke om ekspropriasjonerstatningsloven § 6 er med på å legge føringer for et stabilt og forutsigbart erstatningsnivå ved skjønnsrettene. Gjennomføring av skjønn er

ressursskrevde: ikke bare for aktørene i de enkelte saker, men også for samfunnet med hensyn til tidsbruk og kostnader. En gjennomgående lik praktisering av regelverket i retten er kanskje vesentlig for å begrense antallet skjønn. Dersom en grunneier er misfornøyd med resultatet i underskjønnet avsagt ved tingretten, kan han benytte sin rett til å begjære skjønnet overprøvd. Lagmannsretten foretar en ny, full overprøving, med en ny sammensetning av skjønnsmenn og med en annen dommer. Resultatet i overskjønnet kan enten være i samsvar med underskjønnets resultat, eller endres. Dette er interessant å undersøke, da retten skal begrunne den metoden og avgjørelsen den kommer frem til. Dog er det ikke sikkert at begrunnelsene er utførlig beskrevet i avgjørelsene, men de kan være med på å gi en indikasjon for hvilke momenter retten har lagt vekt på. Disse momentene kan være med på å danne et bilde av hva retten ser hen til ved påregnelighetsvurderingen, samt hvilken vekt momentene tillegges.

Et eksempel på et ekspropriasjonserstatningsskjønn hvor retten hadde relativt ulike oppfatninger av regelverket var det såkalte *Bringebærskjønnet* (LB-2006-018614). Faktisk utnyttelse av eiendommen var utleie til produksjon av ferdigplen. Her fant tingretten det påregnelig at eieren selv ville starte opp med produksjon av ferdigplen i egen regi. Lagmannsretten anså det på den andre siden overveiende sannsynlig at eieren ville starte opp som bringebærprodusent. Overskjønnet ble anket og kom gjennom Høyesteretts ankeutvalg. Her uttalte Høyesterett (Rt.2007 s.1354) seg følgende om begrunnelsen for erstatningen i overskjønnet: "*Den konkrete verdsettelse er tilsynelatende ikke bygget på noen egentlig metode overhodet og den nærmere forklaring av hvordan retten er kommet frem til den fastsatte erstatning, er helt utilstrekkelig.*"

Det Høyesterett her bemerker er den metode som lagmannsretten har benyttet seg av ved beregning av bruksverdien. Videre nevner Høyesterett et annet viktig poeng knyttet til mitt problem i forskningsprosjektet:

*"Det sentrale kan ikke være hvilken metode som benyttes, men at metoden benyttes på en korrekt måte, og det må kreves at det klart redegjøres både for hva som faktisk legges til grunn og for metodevalget".*

Altså skal den metode lagmannsretten har lagt til grunn begrunnes. Dommen er illustrerende for oppgavens tema, da den tar opp viktigheten av en korrekt praktisering av dagens regelverk. Dommen er for øvrig ytterligere omtalt under kapittel 4, der jeg går nærmere inn på behandling av saken i ulike skjønnsretter.

Mine tanker rundt tematikken er at et klart og entydig regelverk, og en lik praktisering av utøvelsen av dette, kan føre til noe mer forutsigbare erstatninger for arealavståelse av dyrka mark. Lik praktisering og utøvelse av regelverket gir en entydig praksis som skaper trygge rammer for både skjønnsmenn, saksøker og saksøkte. Ved en sammenfallende praktisering kan man sannsynligvis klare å redusere antallet ankesaker, og kanskje også i beste fall redusere antallet skjønnsavgjørelser. Dersom aktørene vet hva gjeldende vurderingskriterier ved påregnelighetskravet i § 6 er, og kanskje også hva erstatningsnivåene ligger på, kan det tenkes at uforutsigbare og såkalte urettferdige utmålinger unngås. Skjønnsrettens avgjørelser kan som følge av dette muligens bli i bedre

samsvar med grunneiers forventninger, hvilket kan føre til at en overskjønnsbegjæring unngås. Videre vil en reduksjon av antallet skjønn være kostnads – og tidsbesparende. Dette gjelder både for aktører i skjønnsrettens sammenheng, så vel som for samfunnet som sådan da gjennomføring av skjønn er kostbart.

Store variasjoner i erstatningsutmålinger for jordbruksarealer, skaper debatt både i offentlige organer, massemedia og naturligvis blant berørte grunneiere og andre interesserte. Temaet berører imidlertid flere enn de som blir rammet av ekspropriasjon, da avgjørelsene legger føringer for videre praktisering i rettssystemet. Det er ikke sjelden at en ser skjønnsretten viser til tidligere avgjørelser for samme type produksjon i samme område.

Selv om oppgavens tema er avgrenset til erstatningsutmåling av dyrka mark, er det viktig å ha for øyet at oppgavens relevans strekker seg lenger – også ved andre formål enn landbruk. Ekspropriasjonerstatningslovens anvendelsesområde er ikke avgrenset til å gjelde kun for dyrka mark, og det samme gjelder bruksverdi prinsippet og påregnelighetsvurderingen.

## 1.2. FORSKNINGSSPØRSMÅL

Jeg har i min oppgave valgt et tema som kan belyses på ulike måter. Ut i fra min søken etter svar på hvorfor skjønnsretten kommer frem til så ulike verdier for erstatning for dyrka mark ved ekspropriasjon, har jeg valgt å ta utgangspunkt i lovbestemmelsen som gjelder for erstatningsutmåling av bruksverdi for dyrka mark. Oppgavens forskning retter seg mot praktiseringen av denne lovbestemmelsen i skjønnsrettene. På bakgrunn av dette har jeg valgt å ta for meg følgende hovedproblemstilling i det videre arbeidet:

"Skjønnsrettens ulike praktisering av ekspropriasjonerstatningsloven § 6; sikrer lovbestemmelsen rettferdige og korrekte erstatningsutmålinger for dyrka mark?"

For å ha mulighet til å besvare hovedproblemstillingen med empiri hentet fra skjønnsavgjørelser, ser jeg det som nødvendig å ha flere underproblemstillinger i oppgaven. Disse tar problemet ned på et nivå som kan gjøre arbeidet med innhenting av data mer konkret. For ordens skyld ved den videre behandlingen inndeles disse med nummerering.

Underproblemstilling 1: *Gir dagens bestemmelser grunnlag for en lik praktisering i skjønnsrettene ved påregnelighetsvurderingen?*

Underproblemstilling 2: *Hvilket rom for skjønn har retten ved vurderingen av påregnelig utnyttelse?*

Underproblemstilling 3: *Hvilke momenter er vurdert annerledes i overskjønnet enn i underskjønnet?*

Problemstillingene vil i hovedsak belyses ved empiri hentet fra rettens uttalelser i skjønnsavgjørelser, men også gjennom en dokumentanalyse av forarbeidene til ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Dette kan gi svar på hva lovgivers intensjoner har



vært ved utarbeidelse av loven. Videre vil Høyesteretts praksis være relevant for forståelsen av dagens praktisering av lovbestemmelsen, herunder tolkning av lovens ordlyd og rettsanvendelse. På samme måte vil juridisk teori gi en teoretisk ramme for ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Ved verdsetting av bruksverdien vil følgelig verdsettelsesfaget som sådan ha en relevant betydning, og jeg vil derfor også gjennomgå dette.

### **1.3. AVGRENSNING**

Oppgaven tar ikke for seg andre erstatningsområder enn dyrka mark i forbindelse med ekspropriasjon til vegformål der Statens vegvesen de 10 siste årene har vært er ekspropriant. Dette er gjort på grunn av oppgavens begrensede tidsperspektiv. Oppgaven tar altså for seg erstatningsutmåling kun av dyrka mark, men påregnelighetsvurderingen som sådan er ikke avgrenset til denne type utnyttelse.

### **1.4. OPPGAVENS VIDERE OPPBYGNING**

Oppgavens videre oppbygning er satt sammen på en måte som skal gi leseren bedre forståelse for temaet og den problematikk som er knyttet til dette.

Kapittel 2 omhandler den metoden jeg har valgt å benytte i arbeidet for å belyse problemstillingene. Videre vil jeg gi en teoretisk forklaring om temaet i kapittel 3.

I kapittel 4 vil jeg presentere datamaterialet jeg har hentet informasjon fra. I hovedsak er dette skjønnsavgjørelser og rettspraksis på ekspropriasjonerstatningens område.

Analysen av undersøkelsene og diskusjon omkring resultatene av disse kan leses i kapittel 5.

Til slutt trekker jeg inn noen av mine egne refleksjoner, samt forslag til videre arbeid i kapittel 6.

# Kapittel 2 Metode

*"En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme med ny kunnskap"* (Hellevik 2002)

## Innledning

Metoden for studien er valgt ut i fra oppgavens tema og problemstilling. For å kunne belyse problemstillingene på best mulig måte og med en viss bredde og tyngde, har jeg valgt å foreta analyser av en rekke dokumenter ved innhenting av data og empiri. Dette har i hovedsak vært skjønnsavgjørelser fra tingretter, jordskifteretter og lagmannsretter, men jeg har også sett hen til Høyesteretts dommer der skjønnen er begjært overprøvd.

### 2.1. BAKGRUNN FOR METODEVALG

Masteroppgavens metode er basert på en kombinasjon av kvantitative og kvalitative studier av skjønnsavgjørelser. Kvalitative undersøkelser viser til egenskaper ved fenomenet, mens kvantitative knyttes til mengde og tall. Ved registrering av opplysninger som fremkommer i alle skjønnsavgjørelsene, blir datagrunnlaget av kvantitativ karakter. Jeg har videre valgt å gå dypere inn i kvalitative studier av fire av sakene. De utplukkede sakene vil senere fungere som eksempelsaker.

En metode basert på en studie av dokumenter gir et godt grunnlag for å foreta en undersøkelse av overordnet karakter. Oppgavens undersøkelser er i hovedsak rettet mot skjønnsrettenes begrunnelser ved påregnelighetsvurderingen. En kan kanskje stille spørsmål ved hvorvidt det ville vært mer interessant å foreta dybdeintervju av skjønnsmenn og dommere i disse sakene. Med tanke på at det er en tid siden skjønnene ble avholdt vil det vanskelig kunne gjøres å huske hvilke momenter som ble vektlagt ut over hva retten har nedskrevet. Ved å gjennomføre dybdeintervjuer fra aktører i et mindre antall avgjørelser ville oppgaven som sådan gitt et snevert grunnlag å basere videre analyser og diskusjon på. På grunnlag av dette har jeg i samråd med mine veiledere i hovedsak valgt å belyse oppgaven på et noe mer overordnet plan, supplert med juridisk metode. Skjønnsavgjørelsene og annen litteratur vil bearbeides med utgangspunkt i en dokumentanalyse/undersøkelse, hvor juridisk metode vil være en vesentlig nøkkel for å finne frem til svar på spørsmål knyttet til problemstillingene.

Ved å analysere en rekke skjønnsavgjørelser fra de siste 10 årene, får oppgaven datainnsamling på et kvantitativt nivå, hvilket gir et stødig grunnlag å vurdere dagens regelverk på. Videre vil enkelte av disse skjønnsavgjørelsene bli grundigere gjennomgått. Disse avgjørelsene vil fungere som eksempler i den videre drøftingen. Disse blir presentert i kapittel 4.

## 2.2. JURIDISK METODE

Forskningsprosjektet er i stor grad basert på juridisk metode, herunder aktuelle rettskildefaktorer for ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Metodelæren innen jusen er en lære om hvordan man begrunner resultatene man får ut i fra argumentasjonen. Det finnes ulike fremstillinger om juridisk metode. I min oppgave vil jeg ta utgangspunkt i Torstein Eckhoffs syn på rettskildelære (Boe 2012). Den klassiske rettskildelæren som tidligere regjerte innen juridisk tenkning, får et bredere anvendelsesområde i Eckhoffs syn. Eckhoff la til grunn at det finnes flere rettsregler som «*hviler på et annet grunnlag*» enn bare lovteksten og sedvanebasert rett. Han trakk inn lovfestede og ikke-lovfestede regler, og tok utgangspunkt i et bredere rettskildebilde der lovgivers intensjoner i forarbeider, rettspraksis, samt andre myndigheters praksis hadde betydning for regelanvendelsen (Boe 2012). Eckhoffs syn på juridisk metode legger større vekt på *andre faktorer* som kan tillegges relevans ved rettsanvendelsen, også kalt tolkning i snever forstand.

Eckhoff anvender flere argumenter ved tolkning av lovens ordlyd (Boe 2012). Først og fremst skal man tolke ordlyden isolert, i snever forstand. Deretter kan flere faktorer trekkes inn og være med på å skape tolkning i vid forstand. Det gir et bredere bilde på hva ordlyden forsøker å gi rammevilkår for, samt gi en bedre forståelse av lovtekstens intensjoner. Også andre presedenser, der myndigheter kan ha en rigid og formalistisk måte å uttrykke seg på, gis mer mening ved å søke ytterligere opplysninger i andre rettskilder.

Forskningsprosjektets utgangspunkt er ekspropriasjonerstatningsloven § 6. Tolkning av ordlyden skal i henhold til rettspraksis forekomme ut i fra en naturlig språklig forståelse av lovteksten. For å finne svar på hva som menes med en påregnelig utnyttelse, samt hvilke metoder man skal anvende for å finne bruksverdien av dyrka mark, må jeg imidlertid anvende flere rettskildefaktorer. Lovteksten i seg selv er ikke nok til å finne svar på mine problemstillinger.

Forarbeidene til ekspropriasjonerstatningsloven, formålet med disse lovbestemmelsene, Høyesteretts praksis og uttalelser, andre myndighetenes praksis, reelle hensyn og andre rettsoppfatninger vil fungere som støtteargumenter for forståelse av lovteksten som sådan.

Forarbeider spiller en stor rolle ved tolkning av lovens ordlyd. Disse gir indikasjoner på hva lovgivers vilje og intensjoner kan ha vært med bestemmelsen. Ved å anvende lovgivers uttalelser i tolkningsprosessen, får en dypere forståelse av hva man tenkte den gang loven ble til. Formålet med lovbestemmelsen spiller i så måte en viktig rolle, og vil kanskje kunne gi antydninger til hvordan lovgiver har tenkt ved utarbeidelse av loven. Disse argumentene vil også ha relevans for andre ekspropriasjonerstatninger enn dyrka mark.

Videre vil tidligere rettspraksis ha relevans først og fremst fordi den har vært med på å danne dagens regelverk, men også fordi den kan være med på å danne et bilde av

bakgrunnen og behovet for lovendringer som har blitt gjort. Etterarbeider til loven er i denne sammenheng interessante å se hen til, særlig fordi loven har blitt endret etter den først ble vedtatt.

### **2.3. UTVALG AV SKJØNNSAVGJØRELSER**

Oppgaven avgrenses mot andre erstatningsområder enn dyrka mark i forbindelse med ekspropriasjon til vegformål hvor Statens vegvesen har vært ekspropriant. Videre vil jeg kun ta for meg de skjønnsavgjørelsene som er behandlet i to instanser, altså avsagt slutning i under -og overskjønn. Dette er gjort fordi det vil være mulig å se hvorvidt skjønnsretten kan komme til forskjellige resultat for samme eiendom med de samme forutsetninger. Videre er skjønnsavgjørelsene begrenset i tid. Det er skjønnsavgjørelser avsagt de siste 10 årene oppgaven avgrenses innenfor. Det ideelle ville selvsagt vært å ta for seg alle skjønn avhjemlet det statens vegvesen har vært ekspropriant og retten har tilkjent erstatning for bruksverdi av dyrka mark. På denne måten ville det vært mulig å følge utviklingen over tid, fra loven trådte i kraft til i dag. Da ville man også sett rettssituasjonen før prejudikatdommenes tid. Dette ville i så fall krevd et prosjekt med en større tidsbegrensende ramme.

I utgangpunktet er det den konkrete eiendommens kvaliteter retten skal se hen til ved utmåling av det tap en eier får som følge av arealavståelsen. Med dette som utgangspunkt vil vurderingen i under – og overskjønn baseres på de samme forutsetninger hva gjelder eiendommen. På bakgrunn av at eiendommens egenskaper er de samme ved behandling i begge instanser, er det tolkning av ordlyd og subsumsjon som vil gjøre utslaget og kanskje også begrunne ulike resultater. Ved å bruke data fra skjønnsavgjørelser som har vært behandlet i under -og overskjønn vil den ulike praktiseringen gjøres tydeligere enn anvendelse av skjønnsavgjørelser behandlet i en instans, da vurderingstemaet er de samme eiendommene.

Jeg finner det videre relevant å velge ut noen skjønnsavgjørelser som eksempelsaker. Utvalgskriteriene er gjort *taktisk*, for å kunne belyse viktige sider ved resultatene i diskusjonen.

### **2.4. DOKUMENTSTUDIER**

I forskningen har jeg valgt å basere undersøkelsene på rene dokumentstudier, der dokumentene utgjør primærdata.

For å finne svar på de problemstillinger som tidligere er presentert i oppgaven, har jeg valgt å analysere de utvalgte skjønnsavgjørelsene. Innhenting av datamateriale ved dokumentstudier skjer i hovedsak gjennom dokumenter som ikke er skrevet med forskning som formål (Tjora 2012). Analysen har i hovedsak vært å granske skjønnsrettens avgjørelser.

Under arbeidet har jeg valgt å nummere skjønnsavgjørelsene. Dette er gjort for å kunne registrere ulike sider av skjønnsrettens praktisering på en oversiktlig måte. For å gjøre

oppgaven etterprøvbart har jeg satt opp hvilket skjønnsnummer alle sakene har i lagmannsrettens avgjørelse. Skjønnsavgjørelsene presenteres i kapittel 4.

Under arbeidet med skjønnsavgjørelsene har jeg benyttet meg av et hovedskjema utarbeidet i Excel, se vedlegg 1. Her har jeg fylt inn en rekke opplysninger om rettens resultater i hvert underskjønn og overskjønn. Dersom retten har foretatt en generell påregnelighetsvurdering av alle takstnummerne, har jeg valgt å kun registrere denne generelle vurderingen. I de tilfellene retten har foretatt individuelle vurderinger av hvert enkelt takstnummer, har jeg registrert disse enkeltvis. Det vil si at det kan være flere påregnelighetsvurderinger i hvert skjønn, både generelle og individuelle.

En viktig del av dokumentanalysen er å tolke de forskjellige elementene i erstatningsutmålingene. For å kunne gjøre dette er det en forutsetning at skjønnsretten faktisk har tilstrekkelige skjønnsgrunner. Det må tas forbehold om at det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å sette seg inn i skjønnsrettens sted og forstå rettens resonnement hvis det ikke er skrevet i avgjørelsene. I slike situasjoner vil tolkningen bero på min forståelse av rettens argumentasjon og fremgangsmåte. Dette har betydning for hvordan opplysningene er klassifisert. Dette er et forbehold som innledningsvis er viktig å bemerke, da det kan forekomme tilfeldige feil i analysen. Ved all type forskning kan slike feil oppstå.

## **2.5. FORSKNINGENS KVALITET**

Forskning handler om å skape troverdige resultater. Tjora (2012) benytter tre kriterier som er med på å indikere forskningens kvalitet. Disse kriteriene er pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet. Jeg vil i det følgende ta stilling til disse tre elementene.

Studiens pålitelighet omtales gjerne som relabilitet. Påliteligheten retter seg mot intern logikk – det skal være en rød tråd gjennom hele prosjektet. Gyldigheten knytter seg mot logisk sammenheng ved oppgavens oppbygning i forhold til funn og resultater. Generaliserbarhet handler om forskningsresultatenes gyldighet ut over de sakene som er undersøkt (Tjora 2012)

På tross av egne subjektive interesser, har jeg gjennom hele arbeidsprosessen forsøkt å ha en objektiv tilnærming til temaet. Tjora har uttalt at forskerens engasjement og kunnskap ansees som en ressurs. Min posisjon ved undersøkelsene og analysen kan være med på å prege de avsluttende refleksjonene. Men resultatene hentes ut i fra opplysninger fra dokumentene, og min kunnskap kan også være med på å prege registreringene. Der retten har uklare uttalelser vil min forståelse legges til grunn. Høy pålitelighet foreligger dersom de samme undersøkelsene kan gjennomføres på ny og med like resultater. Videre vil en høy relabilitet være en forutsetning for høy validitet. Påregneligheten må være tilfredsstillende for å kunne anvende datamaterialet for å besvare problemstillingene (Halvorsen 2008). Oppgaven har relativt høy etterprøvbart. Resultatene fra analysen vil kunne gjentas på et hvilket som helst tidspunkt, og av andre studenter ved å benytte samme metode som jeg har anvendt i min oppgave.

Gyldigheten ved forskningen beror på om jeg gjennom analysen finner svar på de spørsmål jeg faktisk ønsker å analysere. Validiteten er knyttet til metodens anvendbarhet for å undersøke de aspekter som forskningen angir å finne svar på (Kvale et al. 2009). Gjennom en juridisk tilnærming av dokumentanalysene har oppgaven et godt utgangspunkt for å finne svar på problemstillingene som ble presentert i kapittel 1.

## **2.6. ETIKK OG PERSONVERN**

Prosjektet er ikke meldt inn til Norsk Samfunnsvitenskapelig Database, da all datainnsamling skjer gjennom offentlige dokumenter. Disse dokumentene er i hovedsak skjønnsavgjørelser, forarbeider til ekspropriasjonserstatningsloven, samt dommer avsagt av Høyesterett. Dette er dokumenter uten begrensninger ved adgangen til offentlig gjengivelse. På bakgrunn av dette har jeg heller ikke sensurert navn på aktører eller eiendommer, dersom disse er en del av et sitat fra en avgjørelse.

# Kapittel 3 Teoretisk ramme

*"Teori er ikke praksis, teori er abstrakt og ikke konkret, teori handler om det generelle og allmenne, ikke om det individuelle eller spesifikke, teori er analyse og ikke fortelling"*

(Kaldal 2003)

## Innledning

I dette kapittelet vil jeg hovedsakelig ta for meg teori tilknyttet ekspropriasjon i forbindelse med ekspropriasjon til vegformål, da mine undersøkelser er avgrenset til dette. Jeg vil allikevel ha en generell tilnærming til emnet, da mye av den generelle teorien er vesentlig for forståelse av ekspropriasjonsbegrepet og skjønnsprosessen. Jeg vil videre se på den teoretiske rammen omkring prosessen tilknyttet ekspropriasjon, fra vedtaket om ekspropriasjon foreligger til utmåling av erstatning er foretatt av skjønnsretten. Derneft vil jeg ta for meg ekspropriasjonerstatningsloven § 6 og forholdet til bruksverdi av dyrka mark. Målet med en teoretisk tilnærming til emnet er å legge rammene for oppgaven, samt gi en innføring i de temaer som senere vil omtales.

## 3.1. EKSPROPRIASJON

Ekspropriasjonsbegrepet er sammensatt av to latinske ord; «ex» og «proprietas», som på norsk oversettes «fraegnelse» (Stordrange et al. 2005).

Ekspropriasjonsretten reguleres av flere formelle lover. En av disse er lov om oreigning av fast eiendom av 23.10.1959 nr. 3, heretter forkortet oreigningsloven. I henhold til oreigningsloven § 1 er et ekspropriasjonsinngrep definert som følger:

*"Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eigedomsretten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eiendom vert teken, brigda, overføyd eller avløyst med tvang, såleis òg forbod mot å nytta eigedomen på ein viss måte."*

### 3.1.1. Ekspropriasjonsretten som institusjon

Institusjoner er regler og normer som danner rammer og spilleregler for menneskelige handlinger. Sevatdal (2003) skiller mellom uformelle og formelle institusjoner. Formelle institusjoner favner både politiske og økonomiske lovregler, herunder kontrakter og avtaler. For ekspropriasjonsretten vil konstitusjonen, formelle skrevne og uskrevne lover og forskrifter ha vesentlig betydning. De politiske reglene regulerer blant annet beslutningsprosesser. Et eksempel på dette kan være i de tilfellene der forvaltningen treffer beslutninger og fatter vedtak.

Uformelle institusjoner er i motsetning til formelle institusjoner ikke politisk vedtatt. Institusjoner av uformell karakter er ifølge Sevatdal og Sky (2003) hovedsakelig skapt for å "lette samhandling mellom mennesker". Slike institusjoner er eksisterende i alle typer samfunn og består blant annet av adferdsregler, normer og moral (Sevatdal & Sky 2003).



De institusjonelle rammevilkårene for ekspropriasjonsretten skiller seg fra kjøp av eiendom i frivillig salg mellom private aktører. Det offentlige står sterkt i forbindelse med forhandlinger, i og med at eiendomsretten uansett kan tilegnes ved tvang. Transaksjonskostnadene er høye ved gjennomføring av ekspropriasjon. Dette kan ekspropriaten benytte seg av i forhandlingene og kjøperen har anledning til å trekke seg fra disse. Dette kan ikke en institusjonell eksproprietant gjøre på samme måte som en «vanlig kjøper». Dersom en eksproprietant ønsker å trekke seg fra forhandlingene derimot, vil saken bli gjenstand for ekspropriasjonsskjønn (Sevatdal & Sky 2003).

Aktørene som opptrer på ekspropriasjonsrettens område vil ofte ha ulike bakgrunn og derav forskjellige spilleregler. Dette resulterer i ulike rammevilkår for eksproprietant og eksproprietant. Staten som eksproprietant bør opptre objektivt og saklig. I forbindelse med det gjennomførte grunnervervet ved utbygging av Gardermobanen ble det utarbeidet en håndbok fra Statens Vegvesen, *Etiske retningslinjer for grunnerverv*. Håndboken angir etiske retningslinjer for all kontakt med grunneiere i forbindelse med ekspropriasjon og grunnerverv. Som eksproprietant må Statens vegvesen ta hensyn til langt flere forhold enn grunneieren selv. Eksproprietanten bør først og fremst angi nøytral informasjon om ekspropriasjonssaken. Grunneieren har på den andre siden langt flere muligheter til å fremme sine subjektive interesser på den måte han finner mest hensiktsmessig. Grunneieren kan også selv velge om han vil inngå en avtale med Vegvesenet- ut i fra det tilbudet han får. Han kan også trekke seg fra forhandlingene inntil avtalen er signert.

Domstolene fastsetter ekspropriasjonserstatningen i første instans. Dersom en av partene begjærer overskjønn, blir erstatningen utmålt i lagmannsretten der. Det foretas en ny prøving av saken. Saken kan deretter ankes til Høyesterett dersom det foreligger saksbehandlingsfeil eller rettsanvendelsesfeil. Høyesteretts ankeutvalg avgjør dette. Dersom Høyesterett kommer til et resultat som opphever overskjønnet, blir saken hjemvist til lagmannsretten for ny erstatningsutmåling.

### **3.1.2. Rettslig plassering og behovet for ekspropriasjonsretten**

Utgangspunktet for eiendomsretten i Norge er at en eier har fri råderett over sin gjenstand, både faktisk og rettslig. For løsøre er denne retten langt friere enn ved fast eiendom. Råderetten ved fast eiendom er bundet av lovbestemte innskrenkninger (Sundet 2001). Videre gjelder den alminnelige avtalefrihet på eiendomsrettens område, det vil si at en eier i utgangspunktet har anledning til å inngå avtaler om kjøp og salg av fast eiendom. I enkelte tilfeller er også det offentlige avhengig av å kunne inngå avtaler om kjøp og salg. Dette gjelder særlig areal som er regulert til offentlige formål. Her er det offentlige avhengig av å få nødvendige rettigheter til å gjennomføre de tiltak gjeldende reguleringsplaner legger føringer for. Ved tilegnelsen av eiendomsretten til dette nødvendige arealet, vil som oftest det offentlige forsøke å inngå avtale om kjøp av grunn eller rettigheter tilknyttet den aktuelle eiendommen med hjemmelshaver og fester. Forsøk på inngåelse av minnelige avtaler skal forsøkes før andre hjelpemidler trekkes inn. Dersom en avtale om kjøp ikke lar seg gjennomføre i minnelighet, gir ekspropriasjonsretten det offentlige en mulighet til å erverve arealene. Fleischer omtaler ekspropriasjon som et av to rådighetsmidler, hvor adgangen til å regulere er et annet rådighetsmiddel offentlige styresmakter har anledning til å benytte (Fleischer 1978).



Sundet begrunner behovet for ekspropriasjonsretten i nødvendigheten av å forebygge at viktige allmenne hensyn skal bli skadelidende (Sundet 2001).

I praksis er det i dag flere virkemidler i tillegg til ekspropriasjon, blant annet makeskifte og forkjøpsrett, som vilkår for konsesjon. Jeg velger imidlertid å avgrense oppgaven mot videre behandling av alternative kompensasjonsalternativer til økonomisk kompensasjon.

### **3.1.3. Ekspropriasjonsrettens forhold til forvaltningsretten**

Ekspropriasjon er et sterkt inngrep i borgenes råderett, hvilket forklarer en nøye regulert ekspropriasjonsadgang. Ekspropriasjonsretten regnes som en del av den spesielle forvaltningsretten. Hjemmel til ekspropriasjon følger av et forvaltningsvedtak eller direkte av lovhjemmel.

De alminnelige forvaltningsrettslige bestemmelsene følger av forvaltningsloven av 10. februar 1967, men også de ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipp gjelder for vedtak om ekspropriasjon. Med dette som utgangspunkt har en ekspropriert beskyttelse mot blant annet myndighetsmisbruk, inhabilitet og manglende saksforberedelse (Fleischer 1978).

I tillegg til de alminnelige forvaltningsrettslige prinsippene er ekspropriasjonsretten også underlagt andre spesielle lovregler. Blant annet følger en plikt til å betale erstatning for det arealet som avstås, som nevnt innledningsvis. Se mer om dette under punkt 3.5. Domstolenes avgjørelser faller imidlertid utenfor forvaltningsrettens område, i henhold til forvaltningsloven § 4.

## **3.2. EKSPROPRIASJONSRETTENS KONSTITUSJONELLE SIDE**

### **3.2.1. Legalitetsprinsippets plass i det norske rettssystem**

I det norske rettssystem har legalitetsprinsippet en vesentlig betydning for borgerne. Det gir rettssikkerhet og vern mot inngrep fra det offentlige. Hjemmel for dette prinsippet er imidlertid ikke nedfelt direkte i formell lov, det følger av konstitusjonell sedvanerett (Smith 2009).

Andenæs definerer legalitetsprinsippet ved en positiv avgrensning med et materielt innhold; «*Ethvert inngrep i folks rettsfære krever hjemmel i lov*» (Andenæs & Fliflet 2006). Echoff og Smith tar på den andre siden utgangspunkt i en negativ avgrensning. Denne tilnærmingen benevnes som *den formelle definisjonen* av legalitetsprinsippet; «*Kompetanse er nødvendig for å treffe rettslige bindende beslutninger*» (Eckhoff & Smith 2010).

Forvaltningen kan forøvrig hente sin kompetanse fra andre grunnlag som rettspraksis og konstitusjonell sedvane.

### **3.2.2. Legalitetsprinsippets betydning for ekspropriasjonsretten**

Med utgangspunkt i legalitetsprinsippet har ikke det offentlige anledning til å forta ekspropriasjon uten et kompetansegrunnlag. Gjennomføring av ekspropriasjon krever også hjemmel i lov (Sandene & Vislie 2009). Lovgivningspraksis er at det gis generelle

lovbestemmelser som angir at ekspropriasjon kan forekomme for å fremme ulike formål, tiltak og virksomheter. Det overlates til forvaltningsmyndighetene å foreta en konkret helhetsvurdering som sådan. En lov som gir hjemmel til ekspropriasjon kan overlate myndighet til forvaltningen (Sandene & Vislie 2009).

### **3.3. HJEMMEL TIL EKSPROPRIASJON**

#### **3.3.1. Grunnloven § 105**

Kravet om hjemmel i formell lov ved inngrep i borgernes rettsfære følger av konstitusjonell sedvane, men noen ekspropriasjonshjemmel følger imidlertid ikke direkte av Grunnloven. En adgang til å ekspropriere følger av annen formell lovgivning som plan- og bygningsloven og vegloven.

Grunnloven av 1814 § 105 forutsetter imidlertid at ekspropriasjon *kan gjennomføres*, da bestemmelsen gir enhver rett til full erstatning ved ekspropriasjonsinngrep. Bestemmelsen lyder: «*Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen*»

I henhold til de gjeldende prinsipper ved grunnlovstolkning skal § 105 tolkes med utgangspunkt i ordenes opprinnelige mening og på grunnlag av dette må *bør* leses som *skal* (Smith 2009). Den som avgir sin eiendom, har etter ordlyden krav på full erstatning. Alternativt kan man, som innledningsvis skrevet, inngå avtale om kjøp av eiendomsretten.

Ekspropriasjon kan ifølge § 105 bare skje til offentlig bruk, hvor «statens tarv» gjør det nødvendig. Sandene og Keiserud omtaler praktiseringen av dette kravet som lite strengt. I følge langvarig praktisering av lovbestemmelsen kan også private kan ekspropriere, men det er imidlertid et ufravikelig krav knyttet hensynet til samfunnets behov for ekspropriasjon (Sandene & Keiserud 1990). Det må foreligge et formål som i forhold til allmennheten er ekspropriasjonsverdig, det vil si at ekspropriasjon kan skje dersom det ut i fra en alminnelig og objektiv betraktning medfører fordeler (Sandene & Keiserud 1990). Fleischer mener uttrykket uansett ikke favner mer enn at statens behov veier tyngre enn andre hensyn (Fleischer 1978).

#### **3.3.2. Ekspropriasjon etter formell lov og forvaltningsvedtak**

Hjemmel til å ekspropriere kan følge direkte av lov, eller som følge av forvaltningsvedtak. Normalt starter en ekspropriasjonssak med et vedtak om ekspropriasjon. Forvaltningsmyndigheten tar stilling til om de lovlige vilkår er oppfylt, og deretter vurderes hvorvidt man *bør* benytte seg av ekspropriasjonsadgangen (Sandene & Vislie 2009). Et samtykke til ekspropriasjon kan også gis ved skjønn (Fleischer 1978). Dersom det skulle oppstå tvist i ettertid om spørsmålet, har domstolene adgang til å overprøve de lovbestemte vilkår, men ikke hvorvidt dette var hensiktsmessig (Sandene & Vislie 2009).

De lovbestemte vilkår omfatter blant annet formålet med ekspropriasjonen og hvilken vekt fordelene ved gjennomføring bør tillegges. Forvaltningen har såkalt fritt skjønn ved vurderingen av ulike saker, og tar selv i betraktning hvilke momenter som er utslagsgivende for samtykke til ekspropriasjon. Det skal foretas en helhetlig betraktning basert på en bred samfunnsmessig synsvinkel (Sandene & Vislie 2009).

### 3.3.3. Ekspropriasjonsadgang med forutgående forvaltningsvedtak

Hovedregelen for gjennomføring av ekspropriasjon er i norsk rett avhengig av forutgående forvaltningsvedtak (Fleischer 1978). Hjemmelsgrunnlaget for ekspropriasjon til vegformål kan hentes fra direkte lovhjemler, blant annet med grunnlag i en vedtatt reguleringsplan ifølge plan -og bygningsloven eller fra bestemmelser i vegloven. For å få frem skillet mellom de indirekte ekspropriasjonshjemler og direkte hjemmelsgrunnlag, vil jeg ta for meg hovedregelen i oreigningslova § 2. Denne innebærer viktige tolkningsmomenter og sentrale forutsetninger ved vurderingen av om samtykke til ekspropriasjon bør gis. Lovbestemmelsene i oreigningsloven gjelder så langt de rekker ved ekspropriasjon etter vegloven, jfr. oreigningsloven § 30. Med dette som utgangspunkt vil § 2 annet ledd gjennomgås, selv om det er ikke anledning til å hjemle en ekspropriasjon til vegformål etter bestemmelsens første ledd.

### 3.3.4. Oreigningsloven § 2

Hovedregelen for ekspropriasjon følger av oreigningsloven § 2. Første ledd oppstiller hovedvilkårene, og de ulike formål det kan eksproprieres til fordel for. Bestemmelsen lyder; «*Mot vederlag etter skjøn til den det råkar, kan oreigningsinngrep setjast i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen, så langt det trengst til eller for (...)*»

Inngrep kan settes i verk i henhold til ett eller flere av paragrafens formål, «*etter vedtak eller samtykke frå Kongen*». I de tilfelle staten selv er ekspropriant treffer Kongen vedtak. For andre tilfelle gir Kongen samtykke til ekspropriasjon. Kongens kompetanse i forbindelse med ekspropriasjon kan etter oreigningsloven § 5 delegeres til departementet, eller andre sentrale styringsorganer. Kongens ekspropriasjonsavgjørelse regnes som et enkeltvedtak i forvaltningsrettslig sammenheng. Som følge av dette stilles det visse krav om vedtakets innhold, jfr. de forvaltningsrettslige prinsipper om begrunnelsesplikt, underretning og klage.

Oreigningsloven § 2 annet ledd oppstiller et tredje lovbestemt vilkår om at inngrepet er "*(...) tvillaust er til meir gagn enn skade.*" Primært skal det tas i betraktning hvilken skade et ekspropriasjonstiltak vil medføre. Deretter skal dette veies mot den nytte gjennomføringen av tiltaket vil gi. Her skal det foretas en samfunnsmessig betraktning, i henhold til betydningen av Grl. § 105 «Statens Tarv» (Sandene & Keiserud 1990). Inngrepet må uansett ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å realisere formålet.

Ut i fra den alminnelige læren om sannsynlighetsovervekt, vil en liten fordelsovervekt i utgangspunktet vil være utslagsgivende for å gjennomføre en ekspropriasjon (Sandene & Keiserud 1990). Men i følge lovens ordlyd må det være «tvillaust». Forarbeidene til loven angir at Kongen må sannsynliggjøre en *større* overvekt av fordel.

### 3.3.5. Ekspropriasjon etter Plan og bygningsloven § 16-2

Ekspropriasjon kan skje med grunnlag i reguleringsplan. Behovet for en adgang som sådan, gjør det mulig å påbegynne en planriktig utnyttelse av et område selv om det skulle foreligge eventuelle hindringer som gjøre det vanskelig å gjennomføre tiltaket uten erverv.

Kommune og Staten har direkte ekspropriasjonsadgang i en stadfestet reguleringsplan, jfr. plan og bygningsloven § 16-2. Bestemmelsens første og annet ledd lyder som følger;

*"Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.*

*Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan."*

I utgangspunktet har en kommune og Staten anledning til å gjennomføre ekspropriasjon til fordel for alle formål. Unntatt er imidlertid landbruksformål, jfr. plan –og bygningsloven § 16- 2 sjettede ledd.

I de tilfeller Statens vegvesen ønsker å gjennomføre ekspropriasjon til vegformål på grunnlag av §16-2-1, må selve ekspropriasjonen skje i regi av kommunen. Statens vegvesen kan ikke selv ekspropriere etter lovbestemmelsen. I følge oreigningsloven § 5 første ledd kan Statens ekspropriasjonsrett kun delegeres fra Kommunal -og regionaldepartementet til Vegdirektoratet, via Samferdselsdepartementet. Det kan ikke delegeres videre til vegkontorene i fylkene (Vegdirektoratet 2000).

### **3.3.6. Vegloven § 50**

Direkte ekspropriasjonshjemmel til vegformål finner en i forskrift til Lov om vegar av 21.06.1963 nr. 23 § 50. Første ledd av lovbestemmelsen lyder; *"Mot vederlag etter skjønn til den det råkar, kan eiedomsinngrep settast i verk etter vedtak av vegstyremakta så langt ho finn at det trengs til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av riksveg, fylkesveg eller kommunal veg (...)."*

Samtykke til ekspropriasjon etter vegloven § 50 er et forvaltningsmessig enkeltvedtak, og reglene i forvaltningsloven er også gjeldende her. Et eiendomsinngrep til vegformål kan kun gjennomføres dersom inngrepet etter oreigningsloven § 2 *utvilsomt* er til mer fordel enn ulempe. Forvaltningslovens bestemmelser om varsling og utredningsplikt i §§ 16-18 sikrer at organet som treffer vedtak har tilstrekkelig opplysninger til å foreta interesseavveiningen (Vegdirektoratet 2005).

Forskrift til vegloven § 50 ble gitt ved kongelig resolusjon 11. september 1981, senere endret ved kgl. res. 27. august 2004 nr. 1217. For å kunne fatte et vedtak om ekspropriasjonsinngrep må vegstyremaktene etter forskriften § 2 forsøke å forhandle seg frem til minnelige løsninger. Forhandlingsplikten kan begrunnes i ønsket om å holde transaksjonskostnadene ved et ekspropriasjonsinngrep lavest mulig. Det kan også være hensiktsmessig å inngå avtale om arbeidstillatelse på arealene, slik at byggearbeidet kan starte selv om det ikke er enighet om erstatningssummen. Ved inngåelse av avtaler om tiltredelse, kan det avtales at erstatningen fastsettes ved skjønn (Vegdirektoratet 2000). Dette kalles avtaleskjønn.

Unntak fra plikten til å forsøk på minnelige løsninger er i de tilfeller det anses umulig å komme frem til en enighet, eller dersom saken er av en karakter som ikke legger forholdene til rette for forhandlinger i minnelighet. Eksempelvis kan dette være

omfattende og juridisk kompliserte saker som en finner det mest hensiktsmessig å få avgjort ved skjønn.

Hovedregelen er at det må foreligge en godkjent vegreguleringsplan eller utbyggingsplan før det kan fattes vedtak om eiendomsinngrep. Unntak fra plankravet i forskrift til vegloven § 4 etter vegloven § 50, gir Statens vegvesen anledning til å gjennomføre tiltak utenfor reguleringsplanområdet (Vegdirektoratet 2000).

En direkte ekspropriasjonsrett kan også følge av en fullmakt fra Regjeringen eller departementet, med hjemmel i oreigningsloven § 5. Denne delegasjonsadgangen er imidlertid snever (Sandene & Vislie 2009).

### **3.4. SAKSBEHANDLINGSREGLENE VED SKJØNN**

Det stilles krav til saksbehandling av ekspropriasjonsvedtak, i likhet med andre vedtak som treffes av et forvaltningsorgan etter forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. Som nevnt ovenfor har eksproprianten en generell utredningsplikt i henhold til forvaltningsloven §§ 16 og 17. Denne plikten er også hjemlet i oreigningsloven § 12. Konsekvenser ved inngrepet skal gjøres allment kjent, slik at en interesseavveining etter oreigningsloven § 2 kan foretas.

Før vedtak om ekspropriasjon er truffet, kan partene som nevnt under punkt 3.3. inngå en avtale som går ut på tiltaket kan settes i verk, men at erstatningen siden avgjøres ved skjønn. Hjemmel for slike avtaler følger av lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 01.06.1917 nr.1 § 4, heretter forkortet skjønnsprosessloven. Dersom en slik avtale foreligger, er det ikke nødvendig med et ekspropriasjonsvedtak. Skjønnen avholdes i slike tilfeller som avtaleskjønn (Vegdirektoratet 2000). Avtaleskjønn stiller også krav til en godkjent reguleringsplan eller utbyggingsplan, i likhet med ekspropriasjonsvedtak. En skjønnsbegjæring kan bygge på disse to grunnlagene.

Avtaleskjønn som gjelder landbruk, natur, friluft -og reindriftsområder (LNFR-områder) kan også for øvrig avholdes ved jordskifteretten, jfr. jordskifteloven § 6. Ved ny lov om jordskifte, som trer i kraft 1. januar 2016, oppheves denne bestemmelsen. Det vil ifølge den nye jordskifteloven være anledning for å avholde jordskifteskjønn til alle formål, ikke bare innen LNFR områder.

Dersom eksproprianten ikke kommer til minnelig avtale med grunneier, avgjøres erstatningen for avståelsen ved skjønnsretten.

Opgavens tema er ekspropriasjonserstatning og skjønnsrettens ulike praktisering i forbindelse med utmåling av denne. For å gi en visuell oversikt over prosessen fra hjemmel om ekspropriasjon foreligger til erstatning for grunn er bestemt, har jeg valgt å utarbeide et flytskjema. Skjemaet viser gangen fra forsøk på minnelige forhandlinger til erstatningen er avgjort. Dette kan enten følge av avtale dersom Statens vegvesen kommer til enighet med grunneier i form av aksept av tilbud, eller av skjønnsrettens erstatningsutmåling dersom tilbudet avslås eller det er enighet om at erstatningen skal fastsettes ved skjønnsretten etter erstatningsrettslige prinsipper.



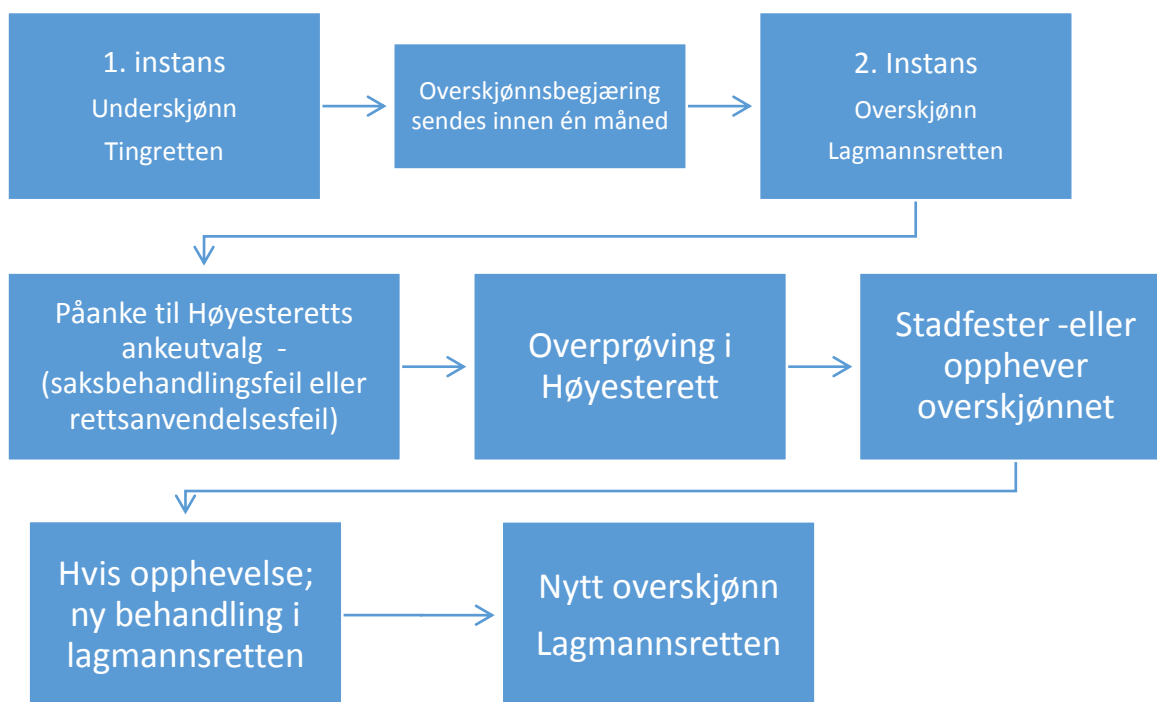
FIGUR 1: FLYTSKJEMA OVER ALTERNATIVE LØSNINGER FREM TIL ERSTATNING FOR AVSTÅTT GRUNN

### 3.4.1. Ekspropriasjon og skjønnsprosess

Den alminnelige skjønnsordningen reguleres av skjønnsprosessloven. Skjønnsretten er en særdomstol som kan fastsette ekspropriasjonserstatning enten ved rettslig skjønn eller i lensmannsskjønn. Et rettslig skjønn styres av en dommer og to eller fire skjønnsmenn, og et lensmannsskjønn styres av en lensmann, politistasjonssjef eller namsfogd i tillegg til to skjønnsmenn (Sandene & Vislie 2009).

Skjønnsretten behandler ekspropriasjonsskjønnet i første instans ved tingretten eller jordskifteretten. Dette kalles gjerne underretten eller underskjønnsretten. Avgjørelsen fra underretten omtales i den videre framstillingen *underskjønnet*. Dersom det begjæres overskjønn, altså en behandling i annen instans ved lagmannsretten, prøves skjønnet fullt ut med en *ny erstatningsutmåling*, jfr. skjønnsprosessloven § 32 første ledd.

Et overskjønn kan påankes til Høyesterett. Anken til Høyesterett kan imidlertid bare basere seg på en påstand om opphevelse på grunn av feil i saksbehandlingen eller rettsanvendelsen, jfr. skjønnsprosessloven § 38. I utgangspunktet vil det ikke være anledning til å få overprøvd et skjønn på andre grunnlag enn de ovennevnte. Skjemaet nedenfor viser hvordan skjønnsprosessen er bygget opp.



FIGUR 2. SKJØNNSPROESSEN DERSOM ET SKJØNN AVSAGT I UNDERRETTEEN BEGJÆRES OVERPRØVD OG BLIR BEHANDLET I FLERE INSTANSER.



Vilkåret for å kunne begjære skjønn er at det foreligger vedtak om ekspropriasjon på grunnlag av reguleringsplan, utbyggingsplan eller annen lovhjemmel (Vegdirektoratet 2000).

Det stilles også krav til skjønnsbegjæringens innhold, i henhold til opplistingen i skjønnsprosessloven § 8. Blant annet må begjæringen inneholde opplysninger om hva det eksproprieres til fordel for, hjemmelsgrunnlaget ekspropriasjonen bygger på og informasjon om ekspropriasjonsvedtaket. Videre må det foreligge opplysninger om reguleringsplanen som det eksproprieres fra. Kart og tegninger skal legges ved begjæringen. I tillegg må alminnelige -og eventuelt spesielle skjønnsforutsetninger fremkomme i begjæringen.

Alminnelige skjønnsforutsetninger bør inneholde de generelle lovbestemmelsene som gjelder for inngrepets art og omfang, samt gjennomføringen av dette. De bør også inneholde hvilke plikter saksøker påtar seg, og hva som faller utenfor dens ansvarsområde. Spesielle skjønnsforutsetninger bør inneholde en presisering av inngrepets størrelse ved den enkelte eiendom, og andre spesifikke forhold ved denne som er av betydning for gjennomføring av tiltaket (Dragsten & Vislie 1984). Forutsetningene kan endres etter begjæring om skjønn foreligger, men de kan aldri gå ut over rammene til ekspropriasjonstillatelsen.

### **3.4.2. Ekspropriasjonsskjønnets forhold til tvistelovens bestemmelser**

Et viktig prinsipp i det norske rettssystem er at alle har krav på lik behandling i rettssystemet. Dette er tatt inn i den norske tvisteloven, av 17. juni 2005 nr. 90 § 1-1 første pkt; *"Loven skal legge til rette for en rettferdig, forsvarlig, effektiv og tillitsskapende behandling av rettsvister gjennom offentlig rettergang for uavhengige og upartiske domstoler"*. Tvistelovens bestemmelser, lov om mekling og rettergang i sivile saker av 17. juni 2005 nr. 90 er også gjeldende for ekspropriasjonsskjønn, jfr. skjønnsloven § 2. Likhetsprinsippet er for øvrig inkorporert i norsk lov ved den Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen av 21. mai 1999 nr. 30. Artikkel 6 gir borgerne rett til en rettferdig rettergang.

Videre plikter retten å gi partene nødvendig veiledning til å ivareta sine interesser i saken, jfr. tvisteloven § 11-5. Veiledningsplikten er vesentlig også ved ekspropriasjonsskjønn. Dette er spesielt viktig i de sakene grunneiere er selvprosederende, det vil si uten prosessfullmektige.

Kontradiksjonsprinsippet følger av alminnelige prosessrettslige prinsipper og er nedfelt i tvisteloven § 1-1-(2) annet strekpunkt. Partene skal etter bestemmelsen *«få innsyn i og mulighet for å imøtegå motpartens argumentasjon og bevis»*. Prinsippet gir partene en mulighet til å uttale seg om motpartens anførsler og bevis. I dette ligger også en rett til å få informasjon og innsyn i sakens bevis, slik at en får anledning til å sette seg inn i de elementer retten vil ta opp. På denne måte får en mulighet til å kunne presentere sitt syn på motargumentene. Kontradiksjon er på den ene siden en rett for partene, men det er også en metode for å teste riktigheten av et bevis eller et argument i retten (Robberstad 2013).



### 3.4.3. Skjønnsgrunner

Etter tvistelovens bestemmelser skal dommer og kjennelser begrunnes, jfr. tvisteloven § 19-6 fjerde ledd. I henhold til denne bestemmelsen skal avgjørelsen inneholde saksfremstillingen, partenes anførsler og rettens vurdering, samt rettsanvendelsen. Dette er også i samsvar med skjønnsprosessloven § 28, der det stilles krav til skjønnsavgjørelsens begrunnelser:

*"I skjønnsgrunnene skal det gjøres greie for det rettslige grunnlag skjønnet er bygd på og faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen.*

*Skjønnsgrundene skal i alle tilfælde opplyse, om skjønnet er enstemmig, eller, hvis det ikke er tilfældet, hvilke av skjønnsmyndighetens medlemmer er uenige i skjønnsresultatet, og hvilke punkter uenigheten gjælder."*

I foranledning til ekspropriasjonerstatningsloven fra 1973 ble det ved kgl. resolusjon av 6.august 1965 nedsatt et utvalg ved Justis- og Beredskapsdepartementet, det såkalte Husaas-utvalget. Utvalget skulle vurdere spørsmålet om endringer i skjønnsloven og ekspropriasjonerstatningsloven kunne føre til en bedre skjønnsordning. Utvalget utarbeidet «Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon» (NUT 1969:2). Denne innstillingen er svært relevant ved den videre fremstilling og vil heretter forkortes «Husaas-utvalget». Et annet utvalg ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 20.april 1979 (1984), bestående av en rekke medlemmer. Skribent var Olav Sætre. Utvalgets mandat var å kartlegge behovet for en revidering av regelverket for bruksverdideregningen av landbrukseiendommer. Disse rapportene er relevante i forhold til oppgavens tema, da de tar opp viktige sider ved ekspropriasjonerstatningen og det rettssystemet vi har i dag.

Husaas-utvalget uttalte seg i NUT 1969:2 (s.50) om skjønnsgrunner og begrunnelse. Utvalget var av den oppfatning at kravet til begrunnelse måtte skjerpes –også for de tilfellene hvor det ikke var tvist om hvilket saksforhold eller rettssetninger skjønnet bygget på:

*«Selv om det ikke har vært tvist eller tvil, bør skjønnsgrunnene gi opplysning om det rettslige grunnlag som skjønnet bygger på, og videre bør det gjøres rede for de faktiske omstendigheter og andre forhold som skjønnsmyndigheten har lagt vesentlig vekt på.»*

Videre kommenterte Husaas-utvalget kravet til begrunnelse i skjønnsloven og forholdet til tvistemålslovens bestemmer om grunnivelse av dom. Utvalget kom imidlertid frem til at det ikke kunne stilles like store krav til begrunnelse av et skjønn, som det ble gjort etter tvistemålsloven § 144 nr.4 ved begrunnelse av dommer.

*«Det er under enhver omstendighet utilfredsstillende at skjønnet bare skal begrunnes når det har vært tvist eller tvil. Dessuten viser det seg også at det i praksis ofte er meget vanskelig å avgjøre om det kan sies å ha oppstått tvist eller kan være slik tvil at det nødvendiggjør en redegjørelse i skjønnet for det retten har lagt til grunn.»*

Formålet med en utførlig begrunnelse er først og fremst å sikre en riktig avgjørelse. I dette ligger også informasjon om hvor gjennomtenkt resultatet er, samt sikre at dommerne

følger riktig fremgangsmåte i beslutningsprosessen (Robberstad 2013). Husaas-utvalget uttalte at hensyn som talte for skjønnsgrunner var de samme som for grunngeving av dommer etter tvistemålsloven. Utvalget nevner videre at hensynet til rettssikkerheten er knyttet til skjønnsgrunnene: *«Det er et grunnfestet syn at grunngeving av en rettsavgjørelse er en garanti for rettssikkerhet. Det tvinger dommerne til å tenke gjennom en sak. Parter og andre får større høve til å kontrollere grunnlaget for avgjørelsen, og det blir lettere å ta standpunkt til spørsmålet om å nytte rettsmidler.»*

Dersom en avgjørelse av skjønnsretten ikke oppfyller lovens krav, foreligger det mangelfulle skjønnsgrunner. Dette kan være grunnlag for å oppheve avgjørelsen. Årsaken til en snever adgang til feil ved skjønnsrettens begrunnelse, er selve domstolssystemet. Dersom skjønnsrettens begrunnelse ikke er tilstrekkelig, kan man ikke med sikkerhet vite at saken har fått en riktig behandling i førsteinstans. Ved overskjønn foretar retten en ny full prøving.

Skjønnsretten skal som utgangspunkt komme frem til et riktig resultat. Dette følger blant annet av forarbeidene til tvisteloven i NOU 2001:32 på side 131, der det presiseres viktigheten av rettsregler som sikrer avgjørelser med et materielt riktig innhold (Robberstad 2013).

Hva som er et riktig resultat, har vært omdiskutert i teorien. Robberstad skiller mellom den materielle sannhet og den formelle sannhet. En materiell sannhet er i samsvar med realiteten. En formell sannhet er den sannhet som fremstår av partenes fremlagte opplysninger og bevis i saken. Hvis partene unnlater å legge frem bevis som er av betydning for saken, vil retten få et annet bilde av sannheten enn det som er reelt (Robberstad 2013).

I ekspropriasjonserstatningsskjønn fremlegger partene anførsler og det bevisgrunnlag som er nødvendig for at retten kan foreta en vurdering. I praksis benytter partene i mange sammenhenger sakkyndige til å beregne det tap en part lider som følge av avståelsen. Ekspropriasjonserstatningen fastsettes imidlertid av skjønnsretten selv.

### 3.5. EKSPROPRIASJONSERSTATNINGEN

Jeg vil i det følgende gå inn på teori tilknyttet ekspropriasjonerstatningen, og de rettslige utgangspunkt for utmåling av denne i skjønnsettene. De erstatningsrettslige reglene for ekspropriasjonerstatning er presentert i figuren nedenfor.



FIGUR 3. DET RETTSLIGE GRUNNLAGET FOR EKSPROPRIASJONSERSTATNING AV DYRKA MARK.

#### 3.5.1. Lovgivning og ekspropriasjonerstatning

Etter Grunnloven § 105 følger det har alle som avstår grunn ved ekspropriasjon, har krav på «full erstatning». Ordlyden gir imidlertid ikke svar på hva full erstatning utgjør. Dette er imidlertid blitt presisert gjennom uttalelser i forarbeider og rettspraksis, samt juridisk teori.

«Husaaskomiteens innstilling» uttalte ved lovforberedelsen til loven i 1973:

*"Når man skal gå nærmere inn på hva som ligger i «full erstatning», er utgangspunktet at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal forringes ved ekspropriasjonen. Dette innebærer at en ved sammenligning av hans stilling før og etter ekspropriasjonen, skal han økonomisk sett være like godt stillet etterpå som før." (Husaas 1969)*

Stordrange og Lyngholt tar utgangspunkt i at «full erstatning» må tolkes dit hen at ekspropriaten skal ha erstattet det fulle tap han lider som følge av avståelsen (Stordrange et al. 2005). Grunneieren skal ut i fra lovens ordlyd, og senere rettspraksis ha erstattet sitt individuelle økonomiske tap (Sundet 2001).

Reglene for utmåling av erstatningen for avståelse på grunnlag av ekspropriasjon av fast eiendom reguleres av Lov om vederlag ved oreigning av fast eidegom av 06.04.1984 nr.

17, heretter forkortet ekspropriasjonerstatningsloven, jfr. ekspropriasjonerstatningsloven § 1.

Etter ekspropriasjonerstatningsloven § 3 første ledd skal «*Eigaren skal ha vederlag for avståing av eigedom og for skade eller ulempe på attverande eigedom, alt i samsvar med føresegnene nedanfor.*»

Utgangspunktet for erstatningen er altså eiers avståelse av grunn ved sin eiendom. I henhold til rettspraksis og juridisk teori har det imidlertid utviklet seg en praktisering som tar utgangspunkt i at det er *eierens økonomiske tap* som skal erstattes (Stordrange et al. 2005). Dette er i samsvar med Husaas-utvalgets uttalelser om erstatningen, se sitat under punkt 3.5.1 ovenfor.

### **3.5.2. Prinsipper for erstatningsutmåling av dyrka mark**

For erstatningsutmåling av dyrka mark er ordlyden i ekspropriasjonerstatningsloven § 4 i utgangspunktet klar; jordbruksarealer skal verdsettes etter salgsverdi eller bruksverdi- avhengig av hva som gir høyest resultat.

Ekspropriaten har etter ekspropriasjonerstatningsloven § 4 som hovedregel krav på salgsverdien av eiendommen. Salgsverdi ved en eiendom fastsettes ved å beregne hva en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg, jfr. ekspropriasjonerstatningsloven § 5. Bruksverdien baseres på eiendommens avkastning, jfr. ekspropriasjonerstatningsloven § 6 (se også punkt 3.6). Det vil si en kapitalisering av hele eiendommens brutto avkastning, eller en kapitalisering av netto avkastning for den delen av eiendommen som eksproprieres.

I forbindelse med arealavståelse av dyrka mark legges som regel bruksverdien til grunn, selv om salgsverdien i utgangspunktet vil kunne være høyere enn bruksverdien. En vanlig kjøper vil i mange sammenhenger kunne ha høyere betalingsvilje for arealene enn hva arealenes avkastning kan forventes å være. Vegdirektoratet (2012) nevner at salgsverdien på grunn av dette burde vært lagt til grunn sett ut i fra høyeste verdi. Ved landbrukseiendommer setter imidlertid konsesjonsloven en ramme for salgsverdien ved eiendommer større enn 25 daa dyrka mark, jfr. konsesjonsloven § 5. Ved konsesjonsbehandling benyttes prisretningslinjer som bygger på bruksverdiberegninger. Disse gir en anvisning på den høyeste lovlige pris for arealene (Vegdirektoratet 2012). Konsesjonsverdi for dyrkbare arealer angis av den enkelte kommune, og vil derfor variere innenfor rammene for prisreguleringen. På bakgrunn av konsesjonslovens rammer og prisregulering overstiger sjelden salgsverdien en eiendoms bruksverdi. I de tilfeller utbygging av tomter ansees påregnelig vil imidlertid salgsverdien kunne overstige bruksverdi uten prisregulering, og således skal salgsverdi etter ekspropriasjonerstatningsloven § 5 legges til grunn for erstatningsutmålingen, i henhold til § 4.

### 3.5.3. Bruksverdibegrepet

Ekspropriasjonserstatningsloven § 5 definerer bruksverdien som *"(...) avkastninga av eiendom ved slik påreknelig utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden"*.

I Husaas-utvalgets *Innstilling til den nye ekspropriasjonserstatningsloven* (1970) ble bruksverdi begrepet definert på følgende måte: *"Med eiendommens bruksverdi menes den verdi eiendommen har for ekspropriaten ved den bruk han gjør av den eller ved den bruk han kan gjøre av eiendommen ved en naturleg og påregnelig utnytting."*

I rapporten utarbeidet av Sætre mfl. omtales også bruksverdibegrepet. Utvalget legger til grunn at bruksverdien er knyttet til en forutsetning om at eiendommen gir økonomisk avkastning. Med dette som utgangspunkt mener Sætre mfl (1984) at kan bruksverdi av en landbrukseiendom defineres som *"(...) det beløp som fremkommer ved å kapitalisere den nettoinnbetaling til eiendommen som ekspropriatens lovlige drift gir, og som han ved ekspropriasjonen taper"*. I henhold til ekspropriasjonserstatningsloven § 11 skal nettoinnbetalingen beregnes ut ifra hva som ville vært normale kostnader og priser på tidspunktet for tiltredelse av arealet (Sætre et al. 1984).

Videre skrive Sætre mfl. at bruksverdien er; *"(...) den verdi som kan beregnes for en eiendom eller annen innsatsfaktor, ut fra den økonomiske nettoavkastning i en bestemt produksjon."* Bruksverdien skal med andre ord fastsettes med grunnlag i den økonomiske avkastningen som vil være påregnelig i fremtiden. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentasjon at arealene i seg selv er *egnet for en bestemt avkastning*. Bruken må i henhold til § 6 være *påregnelig* (Vegdirektoratet 2012).

### 3.6. UTMÅLING AV BRUKSVERDI VED DYRKA MARK

En eiendoms bruksverdi fastsettes med grunnlag i den økonomiske avkastningen som vil være påregnelig i fremtiden. Ekspropriasjonserstatningsloven § 6 hjemler hovedregelen for utmåling av bruksverdi ved dyrka mark. Den gjelder for øvrig på generelt grunnlag til utmåling av bruksverdi på andre områder:

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

Bruksverdien skal altså beregnes ut fra avkastningsverdien til arealet. Både før og etter ekspropriasjonserstatningsloven trådte i kraft, har denne lovbestemmelsen gjentatte ganger vært gjenstand for diskusjon og utredninger.

### 3.6.1. Metoder for beregning av bruksverdien – marginalkalkyler og flat bruksverdi med tilpasning

Ekspropriasjonserstatningsloven § 6 angir ikke ytterligere føringer for hvordan skjønnsretten skal komme frem til bruksverdien. Metodene som benyttes i skjønnsretten, følger i hovedsak av rettspraksis. I tiden før 1950 årene ble erstatninger for arealavståelse av dyrka mark bestemt ut i fra en skjønnsbetraktning av retten, og det fantes ikke noen allmenn metode for beregningen før på midten av 1950 tallet. Da begynte skjønnsrettene å benytte seg av marginalkalkylemetoden, en metode som fremdeles er anvendt i retten. Metoden skapte diskusjon både internt i skjønnsrettene, men også i annen faglig litteratur (Sætre et al. 1984).

Dagens anvendte metoder for ved beregning av bruksverdi for dyrka mark er i) marginalkalkyler og ii) flat bruksverdi med tillegg av tilpasningstap.

Marginalkalkylemetoden går i hovedtrekk ut på at man ved bruk av dekningsbidragskalkyler beregner jordas avkastning pr år. Kapitaliseres denne avkastningen finner en jordas bruksverdi for all fremtid (Stordrange et al. 2005). Den marginale bruksverdien inneholder erstatning for grunnen, rentekrav på all annen uskreven kapital, kostnader til avskrivning og vedlikehold av maskiner, bygninger og andre tekniske anlegg. Den dekker også eget arbeidsvederlag og utgifter til leid arbeid. Det må forutsettes ved bruk av marginalkalkylemetoden at tapene er for all fremtid. Det har vært rettet en del debatt siden mot nettopp dette at eiers tap ikke varer lenger enn ut tiden han er hjemmelshaver for eiendommen. Det må foretas en korreksjon av marginalkalkylen, hvor man trekker fra de tapene som ikke eksisterer, og det samme må gjøres for de tapene som kan tilpasses (Sætre et al. 1984). Tilpasningsplikten er nærmere omtalt nedenfor.

Ved bruk av metoden for flat bruksverdi med tillegg av tilpasningstap skal det tas utgangspunkt i grunnrenten. For å finne jordverdien ved eiendommen, må denne grunnrenten kapitaliseres. I tillegg til jordverdien må man også utmåle erstatning for tilpasningstap ved flat bruksverdi. Tilpasningstapet består i hovedsak av tapte faste kostnader, renter og kostnader i forbindelse med arbeid (Stordrange et al. 2005). Ekspropriaten får erstattet jordas bruksverdi pluss tap av tilpasning ved bruk av denne metoden (Sætre et al. 1984).

Ved begge metodene tas det utgangspunkt i det økonomiske resultatet som kan oppnås ved eiendommene. Høyesterett uttaler seg om anvendelsen av disse i blant annet Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg):

*"Tas utgangspunkt i marginalkalkylemetoden hvor bare de variable produksjonskostnader trekkes fra arealets bruttoavkastning, må det vurderes om det ytterligere må gjøres fradrag fordi tapet blir mindre ved den tilpassing ekspropriaten kan foreta ved driften etter som tiden går. Det kan være tale om reduksjon i faste utgifter til bygninger eller produksjonsutstyr, frigjøring av arbeidskraft, høyere produktivitet på gjenværende areal eller nydyrking til erstatning for arealer som er ekspropriert. Og omvendt - dersom det ved erstatningsfastsettingen tas utgangspunkt i den "flate" jordverdi hvor både de faste og variable omkostninger - herunder også vederlag for eierens og hans families arbeidsinnsats*

*- er fratrukket bruttoavkastningen slik at bare den rene jordverdi, "grunnrenten", står igjen, må det vurderes om det skal gjøres tillegg i erstatningen for tilpassingstap. Det må tas standpunkt til de samme faktiske og økonomiske problemstillinger uansett hvilken metode som brukes, men man nærmer seg dem fra forskjellige utgangspunkter."*

### **3.6.2. Tilpasningsplikten og tilpassingstap**

Tilpasningsplikten, der tapene tilpasses slikk at de blir minst mulige, er generell for enhver ekspropriasjon. Den er utviklet av domstolene, og legger til grunn at enhver ekspropriat plikter å foreta seg nødvendige tiltak som kan redusere tapet i forbindelse med inngrepet. I dette ligger det en plikt til å innrette seg på samme måte som en "rimelig og fornuftig" grunneier ville gjort, jfr. Rt. 1989 s. 1014. Det er med andre ord en konkret fastsettelse av tilpasningsplikt for den enkelte ekspropriat. Det vil si at både tilpasningsplikt og tilpassingstap skal fastsettes individuelt. Eksempler på tilpassing kan være oppdyrking av arealer som ligger i tilknytning til eiendommen det avstås areal fra. (Sætre et al. 1984)

Høyesterett uttalte seg om tilpasningsplikten i Rt. 1975 s. 580 (Gran-Ileveg); *"En ekspropriat plikter å tilpasse seg de nye forhold, og når han som følge av ekspropriasjonen får frigjort arbeidskraft og maskiner mv. må han, hvis det er mulig for ham, ved nydyrking skape anvendelse for disse produksjonsmidlene om han derved helt eller delvis kan begrense sitt tap."*

Ser man tilpasningsplikten i sammenheng med ekspropriasjonerstatningsloven § 3, skal eieren avgrense det økonomiske tapet han får som følge av arealavståelsen (Vegdirektoratet 1991)

Tilpassingstapet hos ekspropriaten oppstår i de tilfeller der de faste kostnadene knyttet til det jordbruksarealet som eksproprieres, fortsetter å løpe fullt ut selv om det dyrkbare arealet reduseres. Faste kostnader som avskrivninger og vederlag tilknyttet arbeid på arealet reduseres ikke samtidig som arealavståelsen. Det kan ta en tid før eieren kan tilpasse seg den nye situasjonen. Dette gjelder imidlertid ikke for de eiendommene hvor jorda leies ut, hvor ekspropriaten selv ikke innehar maskiner, bygningsmasse og utstyr tilknyttet landbruk. I slike tilfeller vil det ikke oppstå noe tilpassingstap hos ekspropriaten, da han selv ikke har investert i eiendommen (Sætre et al. 1984). Hvis leieren har ekspropriasjonsrettslig vern, skal han i henhold til oreigningslova § 24 ha erstattet tilpassingstapet ut leietiden dersom han ikke har mulighet til å foreta seg tiltak som reduserer tapet.

Tiden det tar å tilpasse seg den nye situasjonen vil variere avhengig av ekspropriaten. Men det vil som regel gå raskere for eieren å tilpasse seg situasjonen enn hans gjenværende driftstid. Avgjørende for dette er hvilke muligheter eieren har for tilpassing og utnyttelsen av disse mulighetene. Arbeidsvederlaget skal imidlertid begrenses til den tiden eier eller leietaker ville hatt arbeidsinntekter fra det arealet som eksproprieres. Det samme gjelder for faste kostnader i tilknytning til maskiner og administrasjon (Sætre et al. 1984).



Spørsmålet om tilpasning har vært tema for Høyesterett en rekke ganger. Mulighetene for tilpasning som følge av delekspropriasjon ble konstatert å alltid foreligge i Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg);

*"Det vil over tid alltid foreligge tilpasningsmuligheter for å avbøte tap som følge av en delekspropriasjon. Det kan være ved reduksjon av faste eller variable omkostninger, eller ved økte inntekter på gjenværende areal ved kultivering, sterkere gjødsling eller endret drift, eller ved nydyrking av arealer til erstatning for det som eksproprieres."*

Tilpasningsplikten er imidlertid relevant for erstatningsutmålingen, og får ikke direkte betydning for grunneierens faktiske handlinger.

### **3.6.3. Kapitaliseringsrentefot**

I erstatningsutmålingen kapitaliseres det varige tapet, Kapitaliseringsrentefoten følger av domstolsskapt rett, og har opp gjennom tidene vært gjenstand for diskusjon i skjønnsrettene. Ved å kapitalisere tapte inntekter på det arealet som avstås, finner man nåverdien av fremtidige tap (Sætre et al. 1984). Ekspropriasjonserstatningsloven § 11 legger opp til at man skal legge til grunn hvordan forholdene er på den tiden skjønnet ble avhjemlet.

Avgjørende for hvilken rentefot som skal benyttes er avkastningen man kan oppnå ved finansiell plassering av et tilsvarende beløp. De senere årene har kapitaliseringsrentefoten vært satt til 5 % ved beregning av bruksverdi på dyrka mark, jfr. blant annet Rt. 2008 s. 195 der førstvoterende gjorde gjeldende:

*«Etter min mening foreligger det nå en fast høyesterettspraksis for at det i saker om erstatning ved ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom, personskadesakene og andre saker hvor det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap som hovedregel anvendes en kapitaliseringsrentesats på fem prosent»*

Videre har førstvoterende presisert at valg av rentesats er opp til skjønnsretten å avgjøre, men en rentesats på 5% er vanlig praksis; «Høyesterett har riktignok i de fleste sakene presisert at valg av rentesats i den konkrete saken hører under skjønnsretten. Jeg forstår imidlertid Høyesteretts praksis slik at det skal mye til før skjønnsretten kan anvende en lågere rentesats enn normalrentesatsen på fem prosent.»

I plenumssaken Rt. 2007 s. 1308 var spørsmålet kapitaliseringsrente ved innløsning av tomtefeste. Her kom Høyesterett frem til at en kapitaliseringsrente på 5% var riktig å legge til grunn ved beregningene. I tillegg til kapitaliseringsrenten er dekningsbidragskalkyler et nyttig hjelpemiddel ved beregning av eiendommens avkastning.

### **3.6.4. Faktorer ved beregning av eiendommens avkastning**

Som nevnt er det marginalkalkylemetoden og flat bruksverdi med tilpasning som benyttes mest ved verdiberegning av dyrkamark. Jeg vil her gjennomgå ulike faktorer som kan spille inn ved bruk av dekningsbidragskalkyler.

Dekningsbidragskalkyler er nyttige verktøy for å beregne jordas avkastning med fratrukk for tilpasning (Bærug 2003). Avlingsnivået på jorda vil variere avhengig av flere faktorer.



Blant annet er topografiske kvaliteter, jordsmonn og klimatiske forhold av vesentlig betydning. Videre vil tilgang på vanningsanlegg ofte være en vesentlig fordel for å kunne drive intensive produksjonstyper som poteter og grønnsaker. En annen faktor vil følgelig være den enkelte gårdbrukers kunnskap og erfaring med denne type produksjoner. Måten grunneier driver jorda på vil ha innvirkning på avlingsnivået.

### 3.7. PÅREGNELIGHETSKRITERIET I § 6

Ved verdsetting av arealer etter ekspropriasjonerstatningsloven § 6 skal man i alle tilfelle se hen til påregnelig utnytting av arealene dersom inngrepet ikke fant sted. Den påregnelige bruken må imidlertid være i samsvar med gjeldende lovverk. Det er ikke mulig å legge til grunn en bruk som ikke er tillatt etter norsk lovgivning. I denne forbindelse kan reguleringsplaner være en avgjørende faktor ved vurderingen om lovlig utnyttelse av området. Høyesteretts praksis har gjennom tidene hatt dette spørsmålet oppe til behandling i en rekke dommer. Hovedregelen er etter rettspraksis at reguleringsplanen er bindende ved vurderingen av påregnelig utnyttelse. I henhold til denne sedvanebestemmelsen er hovedvilkåret for erstatning av bruksendring at det er samsvar mellom reguleringsplanen og påstått fremtidig utnyttelse. Dette er imidlertid ikke det eneste vilkåret for å få gjennomslag for den påståtte bruksendringen. Det må også foreligge faktiske forutsetninger som gjør endringen realiserbar (Stordrange et al. 2005).

Det er gjennom rettspraksis blitt utviklet unntak fra hovedregelen om reguleringsplaners bindende effekt ved påregnelighetsvurderingen, blant annet *parkprinsippet* eller *strøksprinsippet*. Dette strekker seg imidlertid utenfor oppgavens område, og jeg velger å avgrense mot andre erstatningsprinsipp enn de som er gjeldende for erstatning av dyrka mark etter ekspropriasjonerstatningsloven § 6.

#### 3.7.1. Tilnærming til påregnelighetsvurderingen

Leser man ordlyden i ekspropriasjonerstatningsloven § 3 isolert er det *eierens tap* som skal erstattes. Ordlyden legger opp til at det er selve tapet eieren lider på grunn av arealavståelsen, som skal erstattes. Det har gjentatte ganger vært et tema for retten hvordan påregnelighetskriteriet skal tilnærmes. Spørsmålet har rettet seg mot hvorvidt påregnelighetsvurderingen skal tolkes subjektivt eller objektivt. Loven som sådan angir ikke hvilken av disse to tilnærmingene man skal benytte. Temaet har imidlertid vært gjenstand for behandling i Høyesterett gjentatte ganger. En av de banebrytende er dommene er inntatt i Rt. 1986 s. 1354, også kalt Svenkerud -dommen. Her uttalte Høyesterett at det ikke foreligger en ren subjektiv tilnærming i § 4: "*Det er ikke rimelig å anta at lovens § 4 innfører et snevrere, rent subjektivt bestemt bruks verdibegrep, i den forstand at det som i tilfelle skal erstattes, er bruksverdien bare for den eier som på avståelsestidspunktet sitter med eiendommen.*"

Videre uttaler førstvoterende i samme dom at bruksverdibegrepet skal tolkes objektivt og at det skal sees hen til: "*(...) eiendommens - det avståtte areals - verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet*". Med dette som utgangspunkt skal man altså se bort ifra hvem som driver eiendommen på nåværende tidspunkt, og legge til grunn hva en alminnelig forstandig eier ville utnyttet jorda til. Høyesterett støtter seg til denne forståelsen også i

Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen); *"Ved denne påregnelighetsvurderingen må det i alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk. (...) Det er den sannsynlige og forsvarlige drift av eiendommen eller vedkommende del av eiendommen i en overskuelig fremtid som er det vurderingstemaet vederlagsloven § 6, jf. § 5 annet ledd, stiller opp."* Videre presiserer retten den ytre grense for erstatningen: *"En bruk som ikke er mulig, er erstatningsmessig uten betydning. Men heller ikke en mulig bruk kan uten videre legges til grunn –en mulig, men lite naturlig og lite sannsynlig utvikling har heller ikke ekspropriasjonsrettslig vern"*.

Videre presiseres følgende i forarbeidene til § 6 i Ot. Prp. Nr. 50 1982-83: *"Når det er tale om bruksverdi er det i utgangspunktet avgjørende hvordan ekspropriasjonen ville ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd."* Med andre ord skal retten legge til grunn den bruk som det er overveiende sannsynlighet for at ville funnet sted, dersom arealavståelsen ikke hadde skjedd.

### **3.7.2. Vesentlige momenter ved påregnelighetsvurderingen**

Ved utmåling av erstatning skal retten vurdere hvilken bruk som ville vært påregnelig i fremtiden dersom inngrepet ikke fant sted. Lovbestemmelsen er ikke spesifikk i forhold til hvilke momenter retten skal ta inn i vurderingen ut over hva som er vanlige forhold på stedet. For å finne hvilke momenter som skal vektlegges må en søke svar i andre rettskildefaktorer.

Justisdepartementet uttalte seg i forarbeidene til ekspropriasjonserstatningsloven (Ot.prp. nr. 50 1982-83) om hva man skal se hen til ved påregnelighetsvurderingen. Først og fremst skal en vurdere hva slags formål eiendommen utnyttes til, og videre må dette detaljeres;

*"Ved vurdering av hva som er naturlig og påregnelig, må en ikke bare se hen til at eiendommen kan benyttes til industri, forretningsvirksomhet, jordbruksproduksjon eller annen virksomhet. Det må her vurderes mer i detalj hvilken produksjon som konkret skal drives, og hvordan produksjonen skal gjennomføres."*

Videre legger forarbeidene i Ot. prp. nr. 50 (1982-83) på side 49 opp til at forholdene på stedet skal danne grunnlaget for den bruken erstatningen bygger på.

Jeg vil i det følgende gjennomgå hvilke vilkår skjønnsretten har fra prejudikatrettens side ved vurdering av påregnelig drift. Høyesterett har gjentatte ganger uttalt seg om hvilke kvaliteter en skal se hen til ved vurderingen, blant annet i Rt. 1996 s. 521. Her uttalte Høyesterett at aktuell reguleringsplan skal sees bort i fra. Den planen det eksproprieres ut ifra skal ikke hensyntas. Retten skal legge til grunn det formålet som fulgte av forrige reguleringsplan. Dersom det ikke foreligger noen tidligere reguleringsplan for området, må retten foreta en vurdering av hva som ville vært påregnelig.

I Rt. 1992 s.217 (Ulvåkjølen) la retten til grunn at det er den alminnelige, forstandige eier som retten skal måle erstatningen ut i fra ved skjønnen. Videre har Høyesterett i Rt. 1999 s. 138 fulgt opp de vurderingskriteriene som førstvoterende la til grunn i Rt. 1986 s. 1354. Det skal tas en objektiv vurdering av eiendommen.

Sølve Bærug har i rapport B3/2004 *Regnemodell for erstatning ved avståelse av dyrka mark* uttalt at en alltid må se hen til den konkrete eiendommens egenskaper og kvaliteter. Momenter som det gjennomsnittlige avlingsnivået ved jordbruksarealene, arrondering, hellingsgrad og steininnhold er noen av faktorene Bærug trekker frem i sin rapport.

Videre nevner Bærug et annet vesentlig poeng ved objektiviseringen av eiendommen som sådan. Man kan ikke ta i betraktning at en eiendom innehar driftsbygninger og maskiner som den egentlig ikke har. Det kan imidlertid tenkes at en alminnelig og forstandig grunneier kan anskaffe dette produksjonsapparatet for å starte opp med mer intensive produksjonsvarianter (Bærug 2004).

### **3.7.3. Påregnelighetsvurdering for bortleietilfeller**

Et jordbruksareal som på tidspunktet for tiltredelse leies bort og drives av andre enn eieren, er et forhold som skjønnsretten skal ta i betraktning ved utmåling av bruksverdierstatning til eieren. Betydningen av leieforhold tilknyttet ekspropriasjonsersatning er omtalt i Rt. 1986 s. 1354 Svenkerud dommen på side 1361;

*"Jeg tar så for meg bortleietilfellene. Jeg er enig med kommunen i at i den utstrekning en eiendom er bortleid på avståelsestidspunktet, vil det være en omstendighet å ta hensyn til ved utmålingen av bruksverdierstatning til eieren. I Randaberg-dommen er bortleie av jorden nettopp nevnt som en korreksjonsfaktor ved bruk av marginalkalkylemetoden."*

Som førstvoterende nevner, er temaet tidligere tatt opp i Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg dommen). Her uttalte Høyesterett på side 1803 at skjønnsretten hadde feil i sin rettsanvendelse fordi den ikke hadde tatt hensyn til at jorda ved enkelte eiendommer var leid bort. Dette er vesentlig i forhold til tilpasningsplikten og det økonomiske tapet eier faktisk lider som følge av arealavståelsen:

*"Mest påfallende er forholdet i tilfelle hvor jorda er bortleid. Her er det i tilfelle leieren som får tilpassingsproblemer med bygninger, maskiner, arbeidskraft m.v. For eieren er det leien som representerer hans økonomiske interesse i jorda, og leien tilpasses automatisk det reduserte areal."*

# Kapittel 4 Utvalgte skjønnsavgjørelser

## Innledning

I dette kapitlet vil jeg presentere fremgangsmåten ved utvelgelse av skjønnsavgjørelser, samt hvilke kriterier som ble lagt til grunn ved utvalget. Videre vil de utvalgte skjønnsavgjørelsene presenteres. For å gjøre dette mest mulig effektivt og oversiktlig har jeg utarbeidet en tabell med ulike parametere. Denne tabellen er lagt inn som vedlegg 1, fordi skjemaets størrelse strekker seg ut over en presentasjon i A4 format. Ut i fra dette utvalget, har jeg valgt å ta for meg fire skjønn jeg finner illustrerende for forskningstemaet, og som eksemplifiserer forskjellige resultatalternativ. Disse fire vil bli nærmere beskrevet i dette kapitlet. Senere vil momenter fra disse trekkes inn for å illustrere resultater og funn fra undersøkelsen.

## 4.1. FREMGANGSMÅTE OG UTVELGELSE

Ved tilgang til Statens vegvesens skjønnsarkiv hos Vegdirektoratet i Oslo fikk jeg anledning til å finne frem til skjønnsavgjørelser avhjemlet i løpet av de siste 15 årene, hvor temaet har vært erstatning for dyrka mark. I samarbeid med Olav Ballangrud fant vi frem til de skjønnsavgjørelsene som var avhjemlet de siste 15 årene. På grunn av oppgavens tidsbegrensning på fem måneder, anså jeg det hensiktsmessig å redusere antall skjønnsaker. Etter dette er oppgaven avgrenset til skjønn avsagt de 10 siste årene.

### 4.1.1. Utvalg

Ved skjønnsarkivet hos Statens Vegvesen er det mulig å legge inn flere søkekriterier. I utgangspunktet ønsket jeg å behandle alle skjønn som omhandlet erstatning for dyrka mark, hvor underskjønnet var anket og behandlet i overskjønnsretten. Det viste seg imidlertid å være svært mange. Deretter avgrenset jeg søkeomfanget til de siste 10 årene. Det resulterte i totalt 20 skjønn som var behandlet i to instanser. Totalt utgjør det innhenting av data fra 40 skjønnsavgjørelser.

Avgjørelsene ble valgt ut ved å benytte søkeord i et merknadsfelt i skjønnsarkivet. Skjønnsavgjørelsene i arkivet var merket med et lite sammendrag med gjengivelse av tema. For å finne frem til relevante avgjørelser ble følgende søkeord lagt inn i merknadsfeltet:

- Dyrket mark/dyrka mark/ dyrkamark
- Grønnsaker/grønnsaksproduksjon
- Korn
- Poteter
- Jordbruk
- Landbruk

Oppgavens tema retter seg mot bruksverdi og påregnelig fremtidig utnyttelse i ekspropriasjonserstatningsloven § 6. I utgangspunktet ville det vært relevant å avgrense

søket mot nettopp dette påregnelighetskriteriet. Ved å basere søket på dette kriteriet ville oppgavens videre oppbygning blitt basert på at skjønnsretten alltid tar opp spørsmålet om påregnelig utnyttelse. Den skal etter loven forta en vurdering som sådan, men det kan ikke uten videre legges til grunn at det faktisk blir gjort. På bakgrunn av dette valgte jeg å ta inn alle skjønn som omhandlet ekspropriasjonerstatning for avståelse av dyrka mark, samme om retten hadde tatt i betraktning påregnelig utnyttelse eller latt denne vurderingen ligge. Videre er det tatt med de tilfeller hvor retten foretar påregnelighetsvurdering ved eiendommer hvor jorda er leid bort på tidspunktet for arealavståelsen.

#### **4.1.2. Avgrensning av undersøkelser**

Ved bearbeidelse og analyse av skjønnsavgjørelsene har jeg på grunn av oppgavens problemstilling valgt å avgrense datainnsamlingen. Det er lagt hovedvekt på rettens uttalelser i forbindelse med påregnelighetsvurderingen i ekspropriasjonerstatningsloven § 6 ved arealer utnyttet til dyrka mark før ekspropriasjon. Dersom det skulle vise seg at retten har unnlatt en slik vurdering, vil dette bemerkes.

Det er kun selve grunnavståelsen av dyrka mark som vil bli undersøkt i skjønnsavgjørelsene. Andre momenter som erstatning for midlertidig ervervet areal og matjord som løsmasser, samt særulemper, støyregulerende tiltak og liknende er holdt utenfor i bearbeidelsene. Videre avgrenses det mot avsavnsrente og saksomkostninger, samt forhold som er ubetydelige for påregnelighetsvurderingen og selve grunnerstatningen.

Som vises i figur 10 (kapittel 5 pkt. 5.2) kan skjønnsrettens sammensetning variere, og derav også erstatningsutmålingene. Det kunne vært aktuelt å undersøke alle skjønnsmedlemmenes rolle i de sakene der overskjønnet kom til et annet resultat enn underskjønnet. Men dette er arbeid nok i seg selv, og jeg vil derfor ikke bruke mer tid på å kartlegge yrkestitler der dette ikke anført på selve skjønnsavgjørelsen.

#### **4.2. TILNÆRMING TIL SKJØNNSAVGJØRELSENE**

Skjønnsavgjørelsene består av skjønn, overskjønn og jordskifteskjønn avhjemlet i perioden 01.01.2003- 31.12.2013 hvor Statens vegvesen har vært ekspropriant.

De utvalgte skjønnsavgjørelsene er presentert i en oversikt hvor jeg har gitt skjønnsavgjørelsen et nummer, se figur 4. Dette nummeret er det samme for skjønnet i under og overretten.

Sak	Underskjønnsrett, avsagt dato	Overskjønn nummer
1	Kristiansand tingrett, 13.12.2012	LA-2013-025744
2	Nord-Gudbrandsdal tingrett, 26.08.2010	LE-2010-174259
3	Alstahaug tingrett, 19.08.2010	LH-2010-155288
4	Sør-Gudbrandsdal tingrett 12.02.2008	LE-2008-065784
5	Inderøy tingrett, 10.12.2007	LF-2008-021938
6	Sunnhordaland tingrett, 06.12.2005	LG-2006-015271
7	Sunnhordaland tingrett, 29.09.2005	LG-2005-176178
8	Nordmøre tingrett, 21.06.2005	LF-2005-117579
9	Indre Sogn tingrett, 30.03.2004	LG-2004-043629
10	Nordre Vestfold tingrett, 25.05.2009	LA-2009-142582
11	Vestfold jordskifterett, 12.06.2008	LA-2009-56940
12	Sarpsborg tingrett, 07.10.2009	LB-2009-194831
13	Gjøvik tingrett, 04.12.2012	LE-2013-027778
14	Tønsberg tingrett, 29.10.2012	LA-2013-009048
15	Nes tingrett, 09.12.2002	LE-2003-00167
16	Hedmarken tingrett, 09.12.2004	LE-2005-013152/016277
17	Asker og Bærum tingrett, 09.11.2005	LB-2006-018614
18	Hardanger tingrett, 11.09.2008	LG-2008-179080
19	Inntrøndelag tingrett, 29.09.2011	LF-2011-196680
20	Vestfold jordskifterett, 18.08.2009	LA-2010-65001

FIGUR 4: SKJØNNSAVGJØRELSE I STUDIEN. AVGJØRELSENE ER NUMMERERT I FORBINDELSE MED FORSKNINGEN.

Ved bearbeidelse av materialet har jeg benyttet et skjema utarbeidet i samarbeid med Fredrik Holth, se vedlegg 1. Dette har gjort arbeidet med å registrere forskjeller ved rettens lovanvendelse og prisnivåer i de forskjellige sakene oversiktlig og forståelig. Det har også gjort det enkelt å registrere forskjellige erstatninger og påregnelige utnyttelser ved samme eiendom i under –og overskjønn.

Ved bearbeidelsen og analysen av avgjørelsene, har jeg benyttet meg av flere tabeller med ulike parametere. Denne prosessen kalles *kategoribasert inndeling*. Hver kategori har en funksjon som en slags beholder. Johannessen et.al. refererer til Aase & Fossåskarte (2007:112-113) ved en beskrivelse av beholdere: «*En kategori er en beholder som vi kan plassere observasjoner i*» (Johannessen et al. 2011). Disse kategoriene er satt opp for å gjøre registreringsarbeidet oversiktlig og nøyaktig. Arbeidet med avkrysning og registrering av opplysninger som fremkommer i skjønnsavgjørelsene er imidlertid avhengig av at skjønnsretten har oppgitt denne informasjonen i skjønnsavgjørelsen.

Jeg velger å registrere rettens resultat i kr pr m<sup>2</sup>, både i under –og overskjønnet. Dette gir et visuelt inntrykk av at det foreligger eventuelle endringer i under – og overskjønnet, som igjen kommer av forskjellig syn og vektlegging av kvaliteter ved samme eiendom.

I hvert enkelt skjønn vil det ofte være flere takstnummer, og under hvert takstnummer kan det forekomme at dyrka marka erstattes ulikt. Jeg har ved disse tilfellene valgt å ta med alle erstatningsgrunnlagene for hver enkelt eiendom, da det kan være med på å synliggjøre rettens vurderinger ved påregnelig bruk i fremtiden. I disse tilfellene må skjønnsretten inn og foreta en konkret vurdering av den enkelte eiendom, og dersom dette er begrunnet i avgjørelsen vil det kunne sees i sammenheng med overskjønnsrettens vurderinger. På den andre siden kan det forekomme tilfeller hvor retten kun har foretatt generelle bemerkninger om alle de berørte eiendommene. Her har jeg valgt å registrere de generelle bemerkningene under ett. Dersom retten har spesielle bemerkninger til påregnelig bruk ved enkelte eiendommer ut over de generelle kommentarene, vil disse registreres enkeltvis.

Fire av disse skjønns sakene er valgt ut som eksempelsaker. De viser mulige utfall fra underskjønns begrunnelser til overskjønnet. Skjønnsavgjørelsene kan resultere i samme påregnelige utnyttelse som faktiske forhold tilsier i begge instanser, slik eksempelsak 1 viser. Videre kan underskjønnet finne det påregnelig med en annen bruksform enn hva som var faktum på tiltredelsestidspunktet eller tidspunktet for avhjemling, mens overskjønnet legger til grunn den faktiske utnyttelsen av arealet. Den tredje varianten er at underskjønnet finner det påregnelig med fortsatt bruk i fremtiden, mens overskjønnet på den andre siden legger til grunn endret påregnelig bruk.

Ved presentasjon av arbeidet, har jeg valgt å skille på bortleietilfellene og de tilfellene der eiendommens dyrka mark drives av eieren i egen regi. Påregnelighetsvurderingen for bortleietilfellene er noe forskjellig fra påregnelighetsvurderingen der grunneier selv driver jorda. Resultatene fra disse analysene vil derfor bli presentert i to forskjellige tabeller. Retten har vektlagt andre momenter ved påregnelighetsvurderingen i bortleietilfellene, enn ved de eiendommene eier driver selv.

Jeg har videre valgt å sortere de skjønnsavgjørelsene hvor retten fant det påregnelig med oppstart av en annen type utnyttelse enn hva som faktisk ble produsert på arealene, og de sakene der retten la til grunn samme type utnyttelse. Dette viser tydelig hvilke momenter som er lagt til grunn ved påregnelighetskriteriet. Det er allikevel viktig å understreke allerede her at jeg ikke vil basere mine konklusjoner på rettens vurderingsmomenter, da datainnhenting kun er fra de siste 10 årene. De kan imidlertid være med på å indikere hva som må til for at retten kommer til et annet resultat enn faktisk utnyttelse på tidspunktet for avhjemling.

Som nevnt i kapittel 2, skal retten se hen til tilpasning ved ekspropriasjonserstatningen. På grunnlag av tilpasningsplikts relevans i forhold til arbeidsvederlag og faste kostnader knyttet til drift av dyrka mark, har jeg også valgt å registrere hvorvidt retten har sett hen til dette.

Jeg går nå over til å presentere de utvalgte eksempelsakene. Disse er valgt ut på bakgrunn av skjønnsrettens erstatningsresultater, begrunnelser og påregnelighetsvurderinger.



## Eksempelsak nummer 1

### Skjønn nummer 3: LH-2010-155288

Denne saken er et eksempel på et skjønn hvor retten kom frem til lik erstatning i begge instanser. Retten tok utgangspunkt i den faktiske produksjonen som foregikk på eiendommen da skjønnen ble avhjemlet.

Skjønnen gjaldt erstatning som følge av ekspropriasjonsvedtak etter vegloven § 50, fattet av Regionskontoret i Region Nord. Ekspropriasjonen ga rett til erverv av nødvendig grunn og rettigheter til drift og vedlikehold av RV 78 i Vefsn kommune. Vedtaket gjaldt kun en eiendom.

Saksøkte prosederte på at dyrka marka burde erstattes etter marginalkalkylemetoden, og anførte at en riktig erstatning ville ligge mellom kr 10,- og kr 20,- pr m<sup>2</sup>.

Det var ervervet 7 daa dyrka mark fra eiendommen. Produksjonen ved disse arealene var tidligere eng og fulldyrket beite. Det ble utarbeidet dekningsbidragskalkyler for grovfôr i rundballer.

Tingretten la til grunn en kapitaliseringsrente på 5 %, og utmålte erstatningen til kr 11 pr m<sup>2</sup>. Retten har ikke foretatt en påregnelighetsvurdering i avgjørelsen, ei heller spørsmålet om hvorvidt det finnes tilpasningsmuligheter.

Skjønnen ble begjært overprøvd ved lagmannsretten, hvor grunneier anførte at det måtte legges til grunn et høyere avlingsnivå i dekningsbidragskalkylene. Lagmannsretten fant det derimot riktig å legge til grunn et lavere avlingsnivå enn grunneier hevdet, hvilket var i tråd med de sakkyndiges vurderinger.

Videre vurderte lagmannsretten hvorvidt det var riktig å gjøre fratrekk i erstatningen på grunnlag av tilpasningsplikten; "*Etter lagmannsrettens vurdering vil det ikke i dette tilfellet være riktig å gjøre fradrag i erstatningen fordi mindre arealer gir frigjort arbeidstid som kan anvendes til andre formål. Det er her tilstrekkelig å vise til at grunneieren også får tilført arealer med dyrka mark, slik at det i realiteten ikke er slik at arbeidstid frigjøres på grunn av redusert areal.*" Lagmannsretten konkluderte med samme erstatning som i underskjønnet, kr. 11 pr. m<sup>2</sup>. Det ble heller ikke i overskjønnet foretatt en påregnelighetsvurdering av fremtidig utnyttelse.



## Eksempelsak nummer 2

### Skjønn nummer 17: LB-2006-018614

#### «Bringebærskjønn»

Saken gjaldt erstatningsfastsettelse av dyrka mark ved en eiendom, avstått til utbygging av ny E16 mellom Vøyen og Bjørum i Bærum.

Faktisk utnyttelse av eiendommen på tiltredelsestidspunktet var utleie til plenproduksjon. Tidligere hadde eier selv drevet jorda i egen regi, hvor han produserte gras og korn. Skjønnnet gjaldt avtaleskjønn. Det fulgte imidlertid av avtalen mellom partene at ekspropriasjonsrettslige prinsipper skulle legges til grunn ved en eventuell behandling i skjønnsretten.

I underskjønnet gjorde grunneieren gjeldende at han ville startet opp plenproduksjon dersom arealavståelsen ikke fant sted. Spørsmålet i underskjønnet gjaldt hvorvidt det var påregnelig at eieren ville startet opp med plenproduksjon.

Det var dissens i underskjønnet avhjemlet ved Asker og Bærum tingrett. Flertallet i Asker og Bærum tingrett fant det påregnelig at eieren ville starte opp produksjon av plen i egen regi etter at daværende leiekontrakt var løpt ut. Eieren selv hadde tidligere drevet kornproduksjon før arealene ble leid bort. Ved påregnelighetsvurderingen har flertallet uttalt følgende om eieren:

*"Verken maskininvesteringer eller hans kvalifikasjoner knyttet til plenproduksjon utelukker slik drift. Økonomisk ville han kunne skaffe seg de maskiner han manglet. Med sin agronomutdannelse og senere langvarig praksis, ville han enkelt kunne tilegne seg den tilleggs kunnskap som eventuelt var nødvendig for plenproduksjon. Dette ville han hatt på plass innen leieavtalen med Bærum ferdigplen løp ut."*

Videre har flertallet konkludert med at det aktuelle arealet er egnet til plenproduksjon, da dette var den drift som faktisk foregikk ved tidspunktet for arealavståelsen. Konklusjonen til flertallet ble etter dette at de så deg enige med grunneieren i: *"(...) at arealenes vestvendte beliggenhet, godt arrondert med godt jordsmonn, og beliggende i et svært godt marked for ferdigplen, tilsier nevnte produksjon"*.

Mindretallet kunne, på den andre siden, ikke se det påregnelig at eieren ville starte opp en spesialisert produksjon som prosedert av eksproprianten: *"Mindretallet, rettens formann, er i store trekk enig med flertallet i deres påregnelighetsvurdering, men legger avgjørende vekt på at det ikke er fremkommet tilstrekkelige opplysninger om at Skovli på noe tidspunkt forut for denne saken har hatt konkrete planer om selv å drive plenproduksjon (...)"*.

Skjønnnet ble anket av begge partene, og brakt inn for behandling i overretten ved Borgarting lagmannsrett året etter.

I overskjønnet fant lagmannsretten det påregnelig at eieren ville starte opp med bær, frukt og grønnsaker. Retten konkluderte med denne type produksjon, på bakgrunn av at kornproduksjon etter rettens mening ikke ville være regningssvarende på et areal av en slik størrelse som tilhørte eiendommen. Videre var retten av den oppfatning at eieren ikke

ville startet opp med plenproduksjon; *"Lagmannsretten har imidlertid kommet til at mer tradisjonell, og i området påregnelig, drift av eiendommen kan gi noe bedre avkastning og har derfor lagt det til grunn. Jorden er godt egnet til bær, frukt –og grønnsaksproduksjon"*. Retten konkluderer med at bærproduksjon vil være en *naturlig og påregnelig* bruk, og argumenterer med at denne type produksjon vil gi høyere avkastning enn utleie. Videre var det den type produksjon vanlig i området. Jorda ble etter dette erstattet med kr. 38 pr m<sup>2</sup> noe som tilsvarte bringebærproduksjon. Det ble også her lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 10 %, som i tingretten.

Saken ble anket til Høyesterett av grunneier, med aksessorisk motanke fra Staten, på grunn av feil i rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Høyesterett opphevet skjønnet fordi det blant annet var basert på et faktisk grunnlag som ikke var forelagt partene. De hadde heller ikke hatt anledning til å uttale seg om bringebærproduksjon, kontradiksjonsprinsippet var ikke ivaretatt ved behandling i overskjønnet: *"Det er riktignok slik at bringebærproduksjon må anses som tradisjonelt jordbruk, men bruksverdiberegningen basert på slik produksjon er likevel så vidt spesiell at partene klart skulle vært gitt anledning til å uttale seg om denne mulighet."*

Videre kommenterer Høyesterett den tilnæringsmåte som lagmannsretten har benyttet ved metodevalget:

*"Høyesterett kan ikke overprøve den konkrete skjønnsutøvelse. Det må imidlertid kreves at det i skjønnet redegjøres for metodevalget på en måte som muliggjør kontroll. Når tilnæringsmåten er svært utradisjonell, er det et særlig behov for en avklaring. Den konkrete verdsettelse er tilsynelatende ikke bygget på noen egentlig metode overhodet og den nærmere forklaring av hvordan retten er kommet frem til den fastsatte erstatning, er helt utilstrekkelig."*

Overskjønnet ble etter dette opphevet av Høyesterett og sendt tilbake til lagmannsretten for ny behandling. I LB-2007-150626 kom retten frem til enda en ny utnyttelse av eiendommen i forhold til behandlingen i underskjønnet og overskjønnet. Denne gangen fant retten det påregnelig at fremtidig utnyttelse av jorda hverken ville vært produksjon av ferdigplen eller bringebærproduksjon. Denne gangen falt sannsynlighetsovervekten på fortsatt bortleie av jorda, og eieren fikk tilkjent erstatning tilsvarende bortfall av leieinntekter.

Saken har siden vært omtalt som «Bringebærskjønnet», og jeg vil i det følgende benytte meg av dette populærnavnet ved henvisninger til skjønnet.

### Eksempelsak nummer 3

#### Skjønnsnummer 12: LE-2013-027778

#### "Avlastningsvei Lena"

Underskjønnet gjaldt fastsettelse av erstatning for avståelse av dyrka mark til vegformål, Ekspropriasjonen gjaldt for tre landbrukseiendommer i Østre Toten kommune, beliggende i et område preget av jordbruk.

De saksøktes anførsler var prinsipalt erstatning etter tomteverdi, og at utmåling burde skje etter salgsverdi, jfr. ekspropriasjonserstatningsloven § 5. Faktisk utnyttelse av arealene var landbruk, med noe forskjellige produksjoner. Det ble foretatt individuelle vurderinger av påregnelig fremtidig utnyttelse av hver enkelt eiendom.

To av eiendommene ble drevet av eierne i egen regi. Ved takstnummer 1 var faktisk utnyttelse utleie av dyrka marka på tidspunktet skjønnet var avhjemlet. Tidligere produksjon var korn, potet og løk. Skjønnsretten kom til et resultat basert på at eieren ville starte opp igjen drift i egen regi året etter arealavståelsen. Om den objektive påregnelighetsvurderingen skrev retten følgende:

"(...) det vil være feil å legge til grunn at det eneste reelle alternativet for Alstad Øvre er ensidig kornproduksjon selv om det er dette som er den aktuelle utnyttelse i dag. Det vises her til at det har vært produsert potet på eiendommen inntil for tre år siden. Det er ikke bestridt at arealet er godt egnet til potetproduksjon. Videre produseres det i dag kepaløk på eiendommen, noe som viser at den er egnet også for dette. Ut i fra en objektiv standard mener retten det reelt er påregnelig at Alstad Øvre også vil kunne produsere både poteter og løk, eventuelt andre grønnsaker".

Retten legger videre vekt på momenter som utviklingen i landbruket, der det har blitt mer vanlig for nabogårder å inngå samarbeid om jordbruksdrift. Videre legger retten vekt på at en *«rekke gårder i området har denne type produksjon»*.

Hva gjelder spørsmålet om tilpasning, har retten bemerket dette, men konkluderer med at mulighetene for tilpasning er helt marginale og retten legger derfor lite vekt på i dette tilfellet.

For arealet som ble avstått fikk eieren kr 35 pr m<sup>2</sup>.

Ved den neste berørte eiendommen i skjønnet, var faktisk utnyttelse av arealet produksjon av bygg og havre. Et areal var på tiltredelsestidspunktet leid ut til produksjon av gulrot. Retten fant det påregnelig at eieren ut i fra en objektiv vurdering ville starte opp med produksjon av potet, i vekstskifte med grønnsaker og korn. Det ble lagt vekt på at arealene var godt egnet til denne type produksjon, samt tidligere grønnsaksproduksjon ved eiendommen. Også her konkluderte retten med en erstatning på kr 35 pr m<sup>2</sup>.

Ved den siste berørte eiendommen var faktisk utnyttelse utleie til såkorn i veksel med gulrøtter.

Retten tar først for seg leieforholdet, og legger vekt på at leiekontrakten er kortvarig. Videre tar retten inn subjektive forhold om eieren, herunder familiære forhold som indikerer at barna vil overta driften i løpet av noen år, samt eiers tidligere drift av eiendommen.

Her uttalte retten følgende om påregnelighetsvurderingen: "*Slik retten ser det, er en reelt påregnelig utnyttelse av Evang Vestre en produksjon basert på et vekstskifte bestående av korn og poteter/grønnsaker.*" Erstatningen for arealavståelsen ble også her satt til kr 35 pr m<sup>2</sup> i underskjønnet. Retten nevner imidlertid ikke hvorvidt eiendommen har nødvendige innsatsfaktorer, og har ikke trukket for dette.

I lagmannsretten prosederte de saksøkte på høyere, optimaliserte verdier opp mot kr 100 pr m<sup>2</sup>. Lagmannsretten tok opp spørsmålet om påregnelig utnyttelse av eiendommene på ny. Her uttalte retten følgende om den objektive målestokken:

*"Lagmannsretten vil peke på at saken gjelder noe av den beste jorda på Østre Toten, og følgelig noe av den beste jorda i Oppland. Dette er jord som har blitt brukt til, brukes, og i framtida kan brukes til, noen av de mest krevende frilandproduksjoner som er realistiske i Norge. For tida er det mest tale om kepaløk og gulrøtter, i tillegg til poteter, men det har også vært produsert hodekål. På den annen side er forholdet at ingen av de tre grunneierne i dag driver med potet – eller grønnsaksproduksjon i egen regi, med et visst unntak for takst nr. 1 Foss, som produserer løk i et – for retten – noe uklart samarbeid med en nabo."*

Ut i fra disse forholdene, kommer retten til at det forelå sannsynlighetsovervekt for at en objektivisert eier ville drevet potet og grønnsaksproduksjon:

*"Etter lagmannsrettens vurdering er det sannsynlighetsovervekt for at en alminnelig fornuftig eier av disse arealene med jevne mellomrom vil bruke arealene til mer intensive produksjoner enn korn. Ved denne vurderingen har retten sett hen til hva tilsvarende jord ellers på Østre Toten – og særlig i de beste jordbruksområdene rundt Lena – benyttes til. Det er miljø, kunnskap og tradisjon for potetproduksjon (og videreforedling) og produksjon av grønnsaker på friland."*

Videre legger retten til grunn at all jord på Lena som er klassifisert i kategorien *svært god*, vil ha en produksjon som innehar poteter og grønnsaker i et vekstskifte. Det tas visse modifikasjoner. Det er ikke påregnelig at slike produksjoner vil foregå til enhver tid, og dette begrunnes med at det foreligger begrensende *individuelle forhold hos den enkelte eier, som alder, sykdom og annet arbeid*. Retten legger til grunn at poteter og grønnsaker kan produseres hvert tredje eller fjerde år på grunnlag av disse subjektive forhold.

For to av eiendommene hevet lagmannsretten erstatningen til kr 45 på m<sup>2</sup>. Ved den siste eiendommen ble erstatningen fastholdt på kr. 35 på m<sup>2</sup>, begrunnet med at jorda her var myrholdig og av dårligere kvalitet enn jorda tilhørende de andre eiendommene.

Tilpasning ble ikke trukket, da dette hadde liten betydning i *det totalskjønnet som må foretas*.

## Eksempelsak nummer 4

### Skjønnsnummer 10: LA-2009-142582

#### «E18 Vestfold Kirkebakken»

I dette skjønnet prosederte de saksøkte på grunnlag av vekstskifte som inkluderte produksjon av jordbær og grønnsaker. Videre ble det gjort gjeldende at alle eiendommene måtte få tilnærmet lik erstatning, da jordas objektive verdi var den samme. Det ble anført en erstatning pr m<sup>2</sup> på 50,- kr.

Tingretten la til grunn at jorda ikke kunne erstattes som ren kornjord, da det i forhandlingene hadde kommet frem opplysninger som tilsa at det foregikk andre produksjoner ved de berørte eiendommene.

Retten uttalte følgende generelle bemerkning angående påregnelighetsvurderingen:

*«Retten finner at det er naturlig og påregnelig at det på all berørt jord skiftes mellom korn og andre vekster som nevnt ovenfor. Ut fra dette kommer retten til at marginal bruksverdi for de eksproprierte arealer passende kan settes til kr. 30,- pr. m<sup>2</sup>. Ved vurderingen har retten ikke lagt nevneverdig vekt på at det også dyrkes spesialvekster som grønnsaker og jordbær i området. Dette er produksjoner som stort sett bare legger beslag på en relativt begrenset del av de aktuelle eiendommenes totalareal. Produksjonen vil kunne opprettholdes uendret etter ekspropriasjonsinngrepet uten større tilpasninger enn det den enkelte grunneier er forpliktet til.»*

Videre var flere av eiendommene bortleid på det tidspunktet skjønnet ble avhjemlet. Om dette forholdet skriver retten følgende: *«Retten legger ikke vekt på om eiendommene drives av eieren selv eller er bortleid.»* Tingretten fant heller ingen holdepunkter for å variere grunnerstatningene for den enkelte grunneiers driftsopplegg eller forutsetninger: *«Selv om det er variasjoner fra eiendom til eiendom, finner retten at alle eiere eller drivere på eiendommene lett vil kunne drive en produksjon som forsvarer den nevnt grunnverdi.»*

Retten kom imidlertid frem til at det fantes en –og bare én- faktor som tilsa at det burde være variasjon i grunnverdiene. Det avgjørende var hvorvidt eiendommene hadde tilgang på vanningsanlegg; *«Eiendommene som har vanningsanlegg vil over tid gi bedre avkastning og høyere dekningsbidrag enn eiendommer som ikke har vanningsanlegg.»* Med dette som utgangspunkt fikk grunneierne tilkjent erstatninger ut i fra eiendommens muligheter for vanning av dyrka marka.

Vestfoldskjønnet ble anket til Høyesterett, men ikke kom gjennom ankeutvalget.

# Kapittel 5 Analyse & Diskusjon

I dette kapitlet vil jeg benytte datamaterialet fra kapittel 4 til å belyse min hovedproblemstilling, som angitt under kapittel 1 punkt 1.2. Herunder vil jeg foreta en drøftelse vedrørende mine empiriske resultater knyttet opp mot underproblemstillingene.

Jeg vil primært basere drøftelsene på mine kvalitative studier av de utvalgte eksempelsakene som ble presentert i kapittel 4, men resultater fra alle registrerte skjønn vil utgjøre enkelte av momenter ved drøftelsen. Ut i fra disse drøftelsene vil jeg forsøke å komme frem til svar på mine forskningsspørsmål (se punkt 5.2.).

## 5.1. ANALYSE

### 5.1.1. Generelle registreringer og funn

Bearbeidelsen av skjønnsavgjørelsene har foregått med utgangspunkt i en hovedtabell med en rekke parametere hvor opplysninger er registrert, se vedlegg 1. Et av de kanskje viktigste resultatene fremkommer av denne tabellen. Den viser hvorvidt lagmannsretten har kommet til samme resultat som underskjønnet, eller et annet resultat. Resultatene fra hovedtabellen i vedlegg 1 er presentert i figur 5 nedenfor.

Type resultat	Antall tilfeller
Samme erstatning i under -og overskjønn	7
Forskjellig erstatning i under -og overskjønn	39
Sum antall tilfeller	46

FIGUR 5 VISER ANTALL SKJØNN DER LAGMANNSRETTEEN HAR KOMMET TIL SAMME RESULTAT SOM UNDERSKJØNNET.

Ut i fra tabellen ovenfor fremkommer undersøkelsens hovedfunn; i ca. 85 % av tilfellene har overretten kommet til en annen erstatning enn underrettens avgjørelser. Det må her presiseres at en registrering av *samme resultat* forutsetter at retten har lagt til grunn samme erstatningsgrunnlag i begge instanser, samt lik erstatning i kroner og øre. Dersom retten har endret erstatningen med så lite som 50 øre i overskjønnet, er tilfellet registrert som et *forskjellig resultat*.

Jeg har videre registrert i hvilken retning forskjellene slo ut på erstatningssummen i figur 6 under.

Resultat	Antall avgjørelser
Lik erstatning i begge instanser	6
Høyere erstatning i overskjønn	34
Lavere erstatning i overskjønn	6
Sum	46

FIGUR 6 VISER LAGMANNSRETTENS ERSTATNINGSMÅLING I FORHOLD TIL UNDERSKJØNNSRETTENS RESULTAT

Figur 6 over viser antall saker hvor retten enten har tilkjent lik erstatning i begge instanser, høyere erstatning og lavere erstatning etter ny prøvelse i overskjønn. Tallene er som nevnt basert på oppgavens utvalg av skjønnsavgjørelser. Som tabellen viser ble det i nesten 13 % av de registrerte avgjørelsene tilkjent *lavere erstatning* i overskjønnet enn i underskjønnet, mens det ble tilkjent høyere erstatning etter overprøving i underkant av 74 % av de registrerte tilfellene. Det ble tilkjent lik erstatning i 13 % av de registrerte avgjørelsene. Samme erstatning i under og overskjønn er kategorisert som de tilfeller hvor det tilkjennes samme erstatningssum på bakgrunn av likt erstatningsgrunnlag/utnyttelse.

Videre har jeg valgt å ta med rettens påregnelighetsvurderinger der den har foretatt individuelle og konkrete vurderinger. For å kunne trekke ut rettens momenter, fant jeg det nyttig å opprette flere tabeller hvor opplysningene ble registrert.

I henhold til ekspropriasjonserstatningsloven § 6 skal bruksverdien vurderes ut ifra hva som er påregnelig etter forholdene på stedet. Det skal gjøres en objektivisering av eieren og legges til grunn en tiltenkt utnyttelse av arealet dersom ekspropriasjonen ikke fant sted. Videre er det en forstandig og fornuftig eiers utnyttelse av jorda som skal vurderes. Men bruken må være lovlig, og det skal i henhold til Høyesteretts uttalelser i Ulvåkjøldommen tas utgangspunkt i dagens aktuelle bruk. I 15 % av de registrerte skjønnsavgjørelsene i undersøkelsen var påregnelighetsvurderingen utelatt. Det må her tas forbehold om at undersøkelsene er basert på hva som fremkommer av skjønnsavgjørelsene, og dersom påregnelig utnyttelse allikevel er hensyntatt, vil det si at retten ikke har skrevet noe om dette kriteriet i avgjørelsen. I tabellen under er det registrert antall skjønnsavgjørelser der retten foretok en påregnelighetsvurdering, samt hvor mange av disse som var av generell og individuell karakter (figur 7).



	Antall i underskjønn	Antall i overskjønn	Sum
<b>Påregnelighetsvurderte skjønn</b>	17	17	34
<b>Ikke påregnelighetsvurderte skjønn</b>	3	3	6
<b>Totalt antall påregnelighetsvurderte tilfeller</b>	41	40	81
<b>Generelle vurderinger</b>	15	7	22
<b>Individuelle vurderinger</b>	26	33	59

FIGUR 7. ANTALL PÅREGNELIGHETSVURDERINGER I UNDER OG OVERSKJØNN. FORHOLDET MELLOM GENERELLE OG INDIVIDUELLE PÅREGNELIGHETSVURDERINGER.

Figur 7 viser resultatet for påregnelighetsvurderingene i skjønnsavgjørelsene. Ved behandlingen i underskjønnsretten var det foretatt påregnelighetsvurdering i 17 av de 20 (85%) sakene, slik ekspropriasjonserstatningsloven § 6 legger opp til. I lagmannsrettene var det også foretatt påregnelighetsvurderinger i 17 av 20 (85%) avgjørelser. Totalt utgjør det 34 skjønn *med påregnelighetsvurdering* (underskjønn og overskjønn er inkludert her). Innen hvert skjønn, har retten i mange tilfeller foretatt egne påregnelighetsvurderinger for det enkelte takstnummer. Jeg har også valgt å registrere disse, da dette utgjør en annen påregnelighetsvurdering enn den generelle. Totalt er det gjort 81 påregnelighetsvurderinger i de 20 skjønns sakene. I den videre fremstillingen omtales vurderingene som *tilfeller*, nettopp fordi det forekommer flere tilfeller av påregnelighetsvurderinger innen det enkelte skjønn. Som det også fremkommer av skjemaet, har skjønnsretten i mange tilfeller foretatt generelle påregnelighetsvurderinger av de berørte eiendommene. Disse generelle vurderingene er gjerne basert på at de er beliggende i samme område, med samme topografiske kvaliteter og klimatiske forhold. Generelle vurderinger i begge instanser utgjør totalt 22 tilfeller. Retten har i mange skjønn foretatt individuelle vurderinger av den enkelte eiendom. I alt utgjør dette 59 påregnelighetsvurderinger.

I tre av skjønns sakene fant retten det påregnelig med en annen utnyttelse av dyrka marka enn jordbruksformål. Det ble i disse tilfellene tilkjent erstatning for tomteverdi til næringsformål etter salgsverdi jfr. ekspropriasjonserstatningsloven § 5. Dette strekker seg utover oppgavens ytre rammer, og er følgelig holdt utenfor ved analysen og videre diskusjon.

I undersøkelsene foretok jeg registreringer av eiendommenes faktiske utnyttelse på tidspunktet for avhjemling av skjønnet. Videre tok jeg i betraktning saksøktes påstander angående påregnelig fremtidig utnyttelse, og sammenliknet dette med det erstatningsgrunnlag skjønnsretten la til grunn ved erstatningsutmålingen (figur 8).

Erstatningsgrunnlag	Underskjønn	Overskjønn
Samme bruk som faktisk utnyttelse	28	23
Annen bruk enn faktisk utnyttelse	18	23

FIGUR 8 VISER ANTALL TILFELLER DER SKJØNNSRETTE FANT DET PÅREGNELIG MED ANNEN UTNYTTELSE ENN HVA SOM FAKTISK FOREGIKK PÅ EIENDOMMENE PÅ TIDSPUNKTET FOR AVHJEMLING ELLER TILTREDELSE.

Som tallene i figur 8 viser, har skjønnsrettene i flertallet av tilfellene (60% av underskjønn og 50 % av overskjønn) lagt til grunn dagens bruk ved erstatningsutmålingen av bruksverdien etter § 6. Allikevel viser tallene i figur 8 at retten i mange tilfeller finner det påregnelig med; enten omlegging til annen produksjon enn det som dyrkes, eller oppstart av drift i egen regi. Sistnevnte gjelder for de eiendommene som er bortleid på tidspunktet for arealavståelsen.

Ved bruksverdiregningen skal retten ta hensyn til tilpasningsplikten. Alle ekspropriater har en plikt til å innrette seg på en måte som reduserer tapet mest mulig. Jeg har følgelig valgt å gjøre registreringer av skjønnsrettens praktisering med hensyn til vurdering av tilpasningsmulighetene. I 25 av de 46 (54 %) tilfellene har skjønnsretten i underskjønnet tatt hensyn til tilpasningsplikten. I 20 av disse har retten konkludert med at det ikke er muligheter for eieren å tilpasse seg den nye situasjonen, på grunn av at arealavståelsen er av mindre karakter. I overskjønnene har lagmannsretten i 28 tilfeller tatt hensyn til tilpasning. I 10 av disse tilfellene fant retten ikke grunn til å gjøre fratrukk i erstatningen for tilpasning. Motsatt fantes det muligheter for tilpasning i 18 av tilfellene.

Videre har jeg vurdert hvilken kapitaliseringsrente retten har benyttet for å finne eiendommens økonomiske tap for all fremtid. Dette er registrert i hovedtabellen i vedlegg 1. Høyesterett har så sent som i 2008 slått fast at riktig kapitaliseringsrente som hovedregel er 5 %. Undersøkelsene i oppgaven viser at gjengs kapitaliseringsrente er 5 %, både i under – og overskjønn. Det er imidlertid forskjellig praktisering også på dette punktet. I fem av underskjønnene var ikke kapitaliseringsrenten nevnt overhodet, selv om ekspropriasjonserstatningen gjaldt permanent avståelse av dyrka mark. Kapitaliseringsrenten var nevnt i alle overskjønnene unntatt fire skjønnsavgjørelser. Videre viser mine undersøkelser at to av skjønnene har lagt til grunn en annen kapitaliseringsrente. Dette gjaldt for eksempelsak nummer 2 «Bringebærskjønnet», der retten konkluderte med bringebærproduksjon i lagmannsretten, og la til grunnen kapitaliseringsrente på 10 %. I sak nummer 8 la skjønnsretten til grunn en rente på 4 %.

I de tilfellene dyrka marka er bortleid på tidspunktet for avhjemling eller tiltredelse, ser skjønnsretten i stor grad bort i fra at det ikke er eier selv som driver jorda ved erstatningsutmålingen. I noen av bortleiesakene ble det foretatt generelle vurderinger av disse tilfellene, andre ganger individuelle. I forbindelse med sistnevnte gikk retten inn på subjektive forhold hos grunneieren og baserte vurderingen på disse. Jeg har registrert resultatet for utleietilfellene i studien i tabellen nedenfor. Her er en påregnelighetsvurdering registrert pr. linje. Tabellen viser skjønnsnummeret i kolonnen til venstre. Deretter er faktisk utnyttelse av arealene registrert i kolonne to fra venstre. Videre vises prosedert utnyttelse fra saksøkte, samt skjønnsrettens påregnelige utnyttelse av eiendommen i underskjønnet og overskjønnet.

Snr	Faktisk utnyttelse	Prosedert utnyttelse underskjønn	Erstattet i underskjønn	Prosedert utnyttelse overskjønn	Erstattet i overskjønn
1	Utleie gras	Gras	Grasproduksjon i egen regi	Bortleie gr. saker	Gras og gr.saker
5	Utleie korn	Dyrkamark	Kornproduksjon i egen regi	Korn	Korn i egen regi
6	Utleie	Dyrkamark	Fulldyrka jord i egen regi	Dyrkamark	Bortleie dyrkamark
8	Utleie	Bortleie	Bortleid dyrkamark	Drift i egen regi	Bortleid
9	Utleie	Næring	Dyrkamark i egen regi	Næringstomter	Oppstart av drift i egen regi
10	Utleie	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte u/vanningsanlegg	Dyrka mark marginal	Drift i egen regi; Korn, potet, gr.saker
10	Utleie	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte m/vanningsanlegg	Dyrka mark marginal	Korn, potet, gr.saker
11	Utleie	Drift i egen regi (Korn, potet, gr.saker)	Korn i egen regi	Høyere erstatning	Grønnsaker, bær, korn
13	Utleie, gulrot	Tomteverdi	Korn, potet, gr.saker i egen regi	Tomteverdi	Vekstskifte med potet og grsaker
14	Utleie korn	Dyrkamark	Korn, frø,erter i egen regi	Poteter	Korn,frø,erter
14	Utleie	Drift i egen regi (Potet, gulrot, korn)	Korn, gulrøtter i egen regi	Poteter	Poteter, grønnsaker, korn
17	Utleie, kunstgress	Plenproduksjon i egen regi	Plenproduksjon i egen regi	Næring	Bringebær
19	Utleie, korn	Kornproduksjon	Korn i egen regi	Tomteverdi	Bortleie før salg
19	Utleie korn	Næring	Korn i egen regi	Tomteverdi	Bortleie før salg
20	Utleie	Drift i egen regi	Kornproduksjon i egen regi	Gr.saker	Radkulturer i vekstskifte

FIGUR 9 VISER SKJØNNSRETTENES ULIKE PÅREGNELIGHETSVURDERINGER AV BORTLEIETILFELLENE.

Som figur 9 viser har skjønnsretten i overskjønn lagt til grunn at 11 av de bortleide eiendommene/tilfellene vil starte opp drift i egen regi. Det er lagt til grunn forskjellige resultater i underskjønnet og overskjønnet. Erstatningsgrunnlaget er vurdert ulikt.

Som et ledd i forskningen har jeg registrert hvem som har foretatt erstatningsutmålingene. Skjønnsmennene er lekfolk med forskjellig yrkesbakgrunn. I enkelte skjønn er deres tittel oppført. Registreringer i prosjektet viser at om lag 35 % av skjønnsmennene i de sakene der det er oppgitt titler, er gårdbrukere. Videre er om lag 12 % takstmenn og tilsvarende andel ingeniører. Som et eksempel på skjønnsmenns forskjellige bakgrunn, er det gjort registreringer av skjønnsrettens yrkestitler. Oversikten nedenfor er basert på skjønnsavgjørelser fra de siste 10 årene der Statens vegvesen har vært ekspropriant. Det har seg imidlertid slik at det ikke er oppført skjønnsmennenes rolle ved alle disse skjønnsavgjørelsene. Jeg velger allikevel å presentere skjønnsmennenes yrkestitler i de sakene det er oppgitt, se figur 10 under.

Undersøkelsene i oppgaven er basert på et begrenset utvalg skjønnsavgjørelser. Tabellen under (figur 10) viser en oversikt over skjønnsrettens yrkestitler i de avgjørelsene der dette er oppgitt. Hver linje representerer alle skjønnsmedlemmer i ett enkelt skjønn.

Dommers tittel	Skjønnsmanns tittel	Skjønnsmanns tittel	Skjønnsmanns tittel	Skjønnsmanns tittel
Tingsrettdommer	Skogagronom	Landbruksarkitekt	Pensjonist	Sivilingeniør
Lagdommer	Gårdbruker	Gårdbruker	Skogtekniker	Sivilingeniør
Førstelagmann	Skogagronom	Bonde	Byggmester/takstmann	Gårdbruker/takstmann
Tingrettdommer	Bonde	Eiendomsmegler	Ingeniør/Takstmann	Takstingeniør
Lagdommer	Gårdbruker	Gårdbruker	Gårdbruker	Gårdbruker
Sorenskriver	Byggmester	Gårdbruker	Gårdbruker	Eiendomsmegler
Lagdommer	Butikksjef/bonde	Lektor	Bonde	Pensjonist
Lagdommer	Gårdbruker/maskinentreprenør	Gartner	Eiendomsmegler MNEF	Sivilarkitekt
Sorenskriver	Fagkonsulent	Tidl. Landbruksdirektør	Fylkesplansjef	Sivilingeniør
Dommerfullmektig	Byggmester	Bonde		
Lagdommer	Gartner	Avdelingsleder		
Tingrettdommer	Sivilagronom/regnskapsfører	Bonde/skogeier	Bonde/ingeniør	Gårdbruker
Lagdommer	Gårdbruker/landbruksentreprenør	Agrotekniker	Eiendomsmegler	Jordbrukssjef
Lagdommer (tre stykk)	Jordbrukssjef	Takstmann		

FIGUR 10 VISER SKJØNNSMEDLEMMERS BAKGRUNN I ENKELTE AV SKJØNNSAVGJØRELSENE. SKJØNNSRETTENS SAMMENSETNING KAN VARIERE PÅ GRUNN AV LEKFOLKETS ROLLE I SAKEN.

Jeg har til nå gjennomgått studiens hovedfunn. For å illustrere disse resultatene, er eksempelsak nummer 2 «Bringebærskjønnet» svært relevant for mine resultater. Saken gjaldt erstatning for en eiendom som fikk tilkjent totalt forskjellige erstatninger ved behandling i skjønnsrettene. Høyesterett opphevet overskjønnets resultat, og saken ble gjenstand for ny behandling i lagmannsretten. Ved ny prøvelse kom retten frem til et ytterligere erstatningsgrunnlag. Saken er også eksemplifiserende for påregnelighetsvurderingens innflytelse ved erstatningssummen. Resultatene er inntatt i oversikten nedenfor, se tabell 6. Faktisk utnyttelse av arealet som ble ekspropriert var utleie til produksjon av ferdigplen. Påregnelighetsvurderingen skal i henhold til rettspraksis gjøres med utgangspunkt i den bruken som foregikk på tiltredelsestidspunktet.

## Resultater eksempelsak 2 (sak 17):

Instans	Erstatningsgrunnlag	Kr pr m2	Rente
Underskjønn	Plenproduksjon (i egen regi)	4,-	10 %
Lagmannsrett 1. gang	Bringebærproduksjon	38,-	10 %
Høyesterett	Opphever overskjønnet	-	-
Lagmannsrett 2. gang	Bortleie plenproduksjon	13,-	5 %

FIGUR 11 VISER RESULTATENE FRA EKSEMPELSAK NUMMER 2 "BRINGEBÆRSKJØNNET"

Som resultatene fra figur 11 viser kan det være variasjoner ved skjønnsrettens praktisering av regelverket ved påregnelighetsvurderingen, hvilket gir utslag i erstatningssummene ved de ulike behandlingene. Her er det viktig å bemerke at alle skjønnsavgjørelsene kun omhandlet én eiendom. Man skulle da tro at denne eiendommen som hadde de samme forutsetninger ved alle erstatningsutmålingene, ville endt opp med tilnærmet lik erstatning i underskjønn og overskjønn. Saken viser at dette ikke nødvendigvis er tilfelle. Tvert imot virker skjønnsrettens praktisering nærmest vilkårlig og uforutsigbar.

I eksempelsak 3 «Avlastningsvei Lena» kom retten frem til at det var riktig å høyne erstatningen som var fastsatt i underskjønnet. Her ble det gjort endringer i påregnelige fremtidig produksjonstyper. I underskjønnet fant retten det påregnelig at alle eiendommene i fremtiden ville utnyttes til korn, potet og løkproduksjon av eieren i egen regi. I overskjønnet kom lagmannsretten frem til at det var påregnelig med det samme vekstskiftet som tingretten, men høynet selve erstatningssummen.

I eksempelsak 4 «E18 Vestfold» kom jordskifteretten frem til at det var påregnelig at den forstandige eieren av eiendommene ville drevet et alminnelig vekstskifte med korn, potet, konserveringsarter og oljevekster. I overskjønnet kom lagmannsretten til at arealene kunne benyttes til produksjon av både grønnsaker, bær og korn. Dette viser at retten vektlegger ulike momenter i sin vurdering av hva som anses som sannsynlig drift.

### 5.1.2. Oppsummering

Ut i fra resultatene som ovenfor er presentert i figur 5 og 6, vedlegg 1 og i figur 7-11, viser undersøkelsene at det utmåles svært forskjellige erstatninger i skjønnsrettene. Dette gjelder først og fremst ved selve erstatningsutmålingen i kroner og øre, men også ved påregnelighetsvurderingen.

## 5.2. DISKUSJON

Mine funn i analysen over viser at det foregår en ulik praktisering av ekspropriasjonerstatningsloven § 6 i skjønnsrettene ved erstatningsutmåling av dyrka mark. Dette gjelder både for påregnelighetskriteriet, metoder for erstatningsberegningen og i skjønnsgrunnene. Ut i fra mine empiriske resultater, basert på et utvalg skjønnsavgjørelser fra de siste 10 årene, kan det konstanteres at *det er ulik praktisering* av dagens regelverk i skjønnsrettene. Dette funnet forsterkes fordi retten har basert vurderingen på samme faktum - det er ekspropriert fra samme eiendom. Eiendommens kvaliteter og jordas egnethet er den samme i begge instanser og lovbestemmelsene er de samme, men allikevel kommer skjønnsrettene frem til forskjellige resultat for samme eiendom. Enkelte av resultatene er så forskjellige at en må kunne stille spørsmål ved hvorvidt dagens bestemmelser er med på å sikre en lik behandling i skjønnsretten. For å belyse dette fenomenet, vil jeg i det følgende ta for meg mulige forklaringer på hvorfor mine undersøkelser viser at retten har kommet til forskjellige resultater.

En mulig forklaring kan være *tidsaspektet*. Overskjønnet avholdes en tid etter underskjønnet ble avhjemlet. Det kan tenkes at det har vært en prisstigning i løpet av denne tiden, slik at dekningsbidraget blir høyere i kroner og øre. Nå er det imidlertid ikke tale om en periode på flere år mellom tiden fra underskjønnet fastslår erstatning til saken blir behandlet i annen instans. Skjønnsavgjørelsene anvendt i min forskning indikerer at det går om lag 10-12 måneder fra skjønnet blir avhjemlet og prøvd på ny ved overskjønnsretten. Dette er en såpass kort periode sett i sammenheng med betydning for kroneverdi, at et endret erstatningsnivå neppe kan forankres i dette. Målpriser for ulike produksjoner endres imidlertid noe fra år til år gjennom jordbruksavtalen. Det er imidlertid ikke store endringene som er blitt gjort i disse målprisene de siste årene. Dessuten er det prisene på det tidspunktet underskjønnet ble avhjemlet som skal legges til grunn for utmåling av erstatningen. Hva gjelder eiers eventuelle endringer av planer i forbindelse med driftsopplegg og produksjon på eiendommen i løpet av tiden mellom under – og overskjønn, vil dette ikke ha betydning for erstatningen. Erstatningsutmålingen skjer med utgangspunkt i de faktiske forhold som forelå på tidspunktet for tiltredelse av arealene, dersom det foreligger forhåndstillatelse. Tiltredelsestidspunktet vil ved avtaleskjønn være før underskjønnet avholdes, og således må overskjønnet ta i betraktning de samme forhold som underskjønnet baserte sine vurderinger på. Dersom det ikke foreligger tillatelse til forhåndstiltredelse, skal retten legge til grunn tidspunktet da skjønnet ble avhjemlet jfr. skjønnsprosessloven § 10. Det er imidlertid viktig å understreke at overskjønn er en ny full prøvelse av underskjønnet. Det er på det rene at skjønn medfører store samfunnsmessige kostnader. Dette leder diskusjonen over i en ny retning; kan det tenkes at dagens rettssystem er bygget opp på en måte *som skal føre til* forskjellig resultater?

Dagens *rettssystem* er bygget opp slik at en part har krav på å få en sak behandlet ved to instanser. Dette er viktig med hensyn til rettssikkerheten. Underskjønnet kan begjæres overprøvd. Skjønnsrettens utøvelse av skjønn kan imidlertid ikke overprøves av

Høyesterett. Kan det tenkes at systemet, på den måte det er bygget opp, bidrar til forskjellig praktisering ved erstatningsutmåling av dyrka mark? Ved en ny prøving i overskjønn vil retten nødvendigvis måtte basere vurderinger på samme faktum, men retten skal foreta en egen argumentasjon av ekspropriasjonsrettslige prinsipper og anvende disse ved subsumsjonen av faktum. Det kan tenkes at det systemet vi har i dag skal fremme en utøvelse av skjønn i retten. Kanskje hensikten med å utmåle erstatningen i skjønnsretten er at det ikke skal bli en slags form for standardisering? Dette forankres i ekspropriasjonserstatningsloven § 4 som gir ekspropriaten rett på dekning av det individuelle tapet han lider som følge av arealavståelsen. Spørsmålet blir i neste omgang hvor langt denne individualiseringen strekker seg med hensyn til kostnadssiden ved å avholde skjønnet. I de tilfellene det gjennomføres skjønn med mange berørte eiendommer, vil det være tidkrevende for retten å sette seg inn i hver enkelt eiendoms kvaliteter. I min analyse har jeg registrert at det i underkant av 73 av avgjørelsene fra underskjønnet var foretatt individuelle vurderinger av det økonomiske tapet hver enkelt eiendom var påført som følge av ekspropriasjonen. Dette er selvsagt gjort i de skjønnene der det kun var én berørt eiendom. Men jeg ser også at retten i andre saker med flere parter, foretar individuelle vurderinger av påregnelig fremtidig utnyttelse og det faktiske tapet eieren er påført. I bortleietilfellene er det i langt større grad foretatt individuelle vurderinger av den enkelte eiendoms fremtidige utnyttelse. Her har retten i flere av sakene trukket inn hensyn av subjektiv karakter. I utgangspunktet skal påregnelighetskriteriet vurderes objektivt. En kan følgelig stille spørsmål ved hvorfor retten i disse tilfellene ser hen til eierens kompetanse og familiære forhold. På den andre siden har retten i enkelte av sakene sett bort i fra at eiendommene er leid bort, uten noen som helst videre begrunnelse for dette resultatet. Erstatningsutmålingen beror i stor grad på en skjønnsmessig vurdering av skjønnsretten. Hvordan kan en skjønnsmessig vurdering som sådan føre til korrekte resultater, når beregninger og vurderinger gjøres av forskjellige skjønnsmenn og dommere? Det kan tenkes at erstatningsutmålingen er overlatt til skjønnsrettene nettopp fordi vurderingen skal ivareta lekfolkprinsippet og rettssikkerheten. Dette vil imidlertid kunne stride mot prinsippene i skjønnsprosessen, som angir at retten skal komme til et riktig resultat. Hva et riktig resultat er i denne sammenheng vil følgelig være vanskelig å gi en presis forklaring på, ut over at eieren skal ha full erstatning for det økonomiske tapet han lider.

En tredje mulighet for å forklare de forskjellige resultatene kan være at en anser underskjønnet som et slags *prøveskjønn*. Mange kan være av den oppfatning at en ser hva retten kommer frem til i underskjønnet, før man siden begjærer en ny prøving i overskjønn. Som resultatene i analysen viser, er det ytterst få saker som har fått tilkjent lavere erstatning i overskjønnet. Av de 46 påregnelighetsvurderte tilfellene var det kun 5 eiendommer som fikk tilkjent lavere erstatning. Ser en resultatene i større perspektiv, bærer grunneier ingen stor risiko ved å få saken opp i annen instans. Tvert imot er det ut i fra analysens resultater - heller en fordel for grunneier å få en ny prøving i overskjønnsretten. Som vi ser kan det selvsagt være at retten stadfester underskjønnets resultater, og ikke finner grunn til å endre disse. Uansett innebærer det ingen stor risiko



for at ekspropriaten får tilkjent lavere erstatning ved lagmannsretten, sett ut i fra resultatene som vist i punkt 5.1 ovenfor.

Videre har jeg registrert *hvem* som har foretatt påregnelighetsvurderingene ut i fra dagens bestemmelser. Det kan tenkes at skjønnsrettens sammensetning er med på å påvirke resultatene i skjønnsavgjørelsene. Eksempler på sammensetninger av ulik bakgrunn følger av tabell 10 i analysen. Det er ikke oppgitt yrkestitler ved alle skjønnsavgjørelsene som er brukt i undersøkelsene i denne oppgaven, men jeg fant det allikevel interessant å se på skjønnsmennenes bakgrunn, spesielt i de tilfellene retten dissenterer. Skjønnsretten består av en dommer med faglig kompetanse, og to eller fire lekfolk. Det må kunne tenkes at lekfolk med forskjellig bakgrunn har andre oppfatninger av jusen og verdsettingsfaget enn en dommer med utdanning innen faget. Uten særlig juridisk eller faglig kompetanse må skjønnsmennene foreta en vurdering basert på sin bakgrunn og "sunn fornuft". Dommeren bør gi lekmennene nødvendig informasjon om hva saken dreier seg om, men det opp til det enkelte skjønnsmedlem å gjøre seg opp en mening om hva han anser sannsynlig. I og med at lekfolket har en egen stemme ved avgjørelsen, får deres egen oppfatning av regelverket stor betydning for utfallet. Da dommeren har enkeltstemme på lik linje med de andre skjønnsmedlemmene, kan det tenkes at skjønnsmedlemmene får flertall. Det kan stilles spørsmål ved hvorvidt det er rimelig at dommerens syn må vike ved dissens, spesielt i de tilfellene der lekmennene utgjør flertallet. Dette var for øvrig tilfellet i eksempel sak nummer 2 «Bringebærskjønnet».

Dagens regelverk er relativt sammensatt og komplisert. Det finnes en klar og tydelig bestemmelse i ekspropriasjonserstatningsloven § 6 som legger opp til en påregnelighetsvurdering. Ut over dette er det opp til skjønnsretten å finne frem til hvilken fremgangsmåte retten skal følge. Hvilke momenter som skal vektlegges ved påregnelighetsvurderingen følger ikke direkte av ordlyden. I henhold til den juridiske metode må man finne svar på dette i andre rettskildefaktorer. Dette er kunnskap på et eget fagområde. Jeg stiller spørsmål ved hvorvidt det kan forventes at enhver skjønnsmann innehar en tilstrekkelig kompetanse og kunnskap til å foreta vurderinger i tråd med regelverket – så innfløkt som dette er blitt.

Forarbeidene til forslag til endring av ekspropriasjonserstatningsloven § 6, NOU 1981 nr. 5 (Prisreguleringsutvalg), presiserer den ovennevnte problematikk i forbindelse med lekfolkets betydning. Dette forklarer også bakgrunnen for et forslag til lovendring av ekspropriasjonserstatningsloven §§ 4-6:

*"Vi vil minne om at ekspropriasjonserstatning utmåles av skjønnsretter, der legmannselementet spiller en sentral rolle. Ved at gjeldende rett er blitt så juridisk komplisert som den er, har vi fått et felt som i dag bare beherskes av relativt få spesialister. Dette er ingen ønskelig situasjon, da det kan medføre ulik behandling av like tilfeller."*

Ut i fra forarbeidenes uttalelser ser vi at lovutvalget hadde et ønske om å utarbeide en bestemmelse som førte til en tilnærmet lik behandling i skjønnsrettene. Mine funn viser allikevel at det foregår en sprikende praktisering av dagens regelverk.

Prisreguleringsutvalget (NOU 1981 nr. 5) har videre omtalt veiledningsplikten og de problemer som kan oppstå i forbindelse med skjønnsrettens sammensetning. Retten har i henhold til tvisteloven og skjønnsprosessloven en veiledningsplikt ovenfor de berørte partene i saken. Som følge av et komplisert regelverk og skjønnsrettens sammensetning kan veiledningen også være av ulik kvalitet;

*"Det kan også medføre at ekspropriater får juridisk assistanse av høyst ulik kvalitet, noe som igjen kan medføre ulik behandling. Endelig kan legmannselementets mer eller mindre riktige oppfatning av det kompliserte lovstoff, også gi ulike resultater ved behandling av like tilfeller."*

Dersom skjønnsretten har utelatt veiledning der det kanskje var nødvendig, kan dette være en annen årsak til at det forekommer så store forskjeller.

Et annet moment som kan være av betydning for de ulike erstatningene er metoden ved beregningen. I flertallet av skjønnssakene har partene leid inn bistand av sakkyndige til å foreta en landbruksfaglig vurdering av eiendommene. Flere av deres vurderinger er tatt inn i skjønnsavgjørelsen. En gjenganger ved beregningen av eiendommenes avkastning er bruk av dekningsbidragskalkyler med marginaltillegg. Ved bruk av slike kalkyler beregnes eiendommenes avkastning pr daa pr år. Slik beregningsmetoder er nyttige for å finne en grunneiers potensielle inntekt på dyrka marka etter fratrukk for variable og faste kostnader. Disse kalkylene er imidlertid svært følsomme for blant annet pris og avlingsnivå. Dette kan følgelig være med på å gi ulike resultater, spesielt i de tilfellene skjønnsretten baserer sine erstatningsutmålinger på tall fra de sakkyndige. Dette er blitt gjort i flere av de undersøkte sakene. Enkelte skjønnsretter bruker disse tallene med modifikasjoner etter skjønnsrettens syn, andre har kun konkludert med erstatningen som de sakkyndige har kommet frem til. Gjennomgående er det imidlertid store forskjeller i tallmateriale i forslag til erstatninger fra de sakkyndige. Også her ser en hvor følsomme kalkylene er for de ulike faktorene som tas inn i beregningen. I flere av sakene legger skjønnsretten seg på et gjennomsnittlig erstatningsnivå ut i fra de to sakkyndige vurderingene. Dette trekker i retning av at skjønnsretten ikke alltid foretar egne vurderinger av tapet den enkelte eier lider som følge av arealavståelsen. De sakkyndiges roller i skjønnsretten er varierende, men jeg ser ut i fra resultatene at retten i stor grad baserer sine vurderinger på tallmateriale fra de sakkyndige.

#### Hvordan kan den ulike praktiseringen jevnes ut?

Dagens bestemmelser for bruksverdivurdering av dyrka mark er i stor grad skapt gjennom domstolene. Prisreguleringsutvalget uttaler at man ikke oppnådde målet med en avklaring av ekspropriasjonerstatningsloven ved lovendringen i 1981, snarere tvert imot; "(...) i dag er gjeldende rett for fastsetting av prisen for grunnarealer mer komplisert og usikker enn den noensinne har vært." Forslaget til ny lov var ifølge Prisreguleringsutvalget, ment å skulle "(...) avspeile de detaljendringer og suppleringer som domspraksis gjør nødvendig". Det kan etter disse uttalelsene stilles spørsmål ved hvorfor en suppleringsav prejudikatretten, skapt ved domstolene, ikke er tatt inn i ekspropriasjonerstatningslovens bestemmelser. Dette ville kanskje vært med på å utjevne den ulike praktiseringen av dagens bestemmelser. For det første ville

skjønnsmedlemmene ha færre rettskildefaktorer å forholde seg til ved rettsanvendelsen. Videre ville regelverket vært tydeligere for dommeren, dersom han ikke er tilstrekkelig kjent med regelverket slik det er bygget opp. Det er ikke bare skjønnsmedlemmene som ville hatt nytte av dette. Også grunneierne som opptre i saken ville hatt mulighet til å lese av ordlyden hva retten ville ta hensyn til i skjønnet. Dette gjelder spesielt for parter som stiller uten prosessfullmektig og som ikke er kjent med dagens bestemmelser.

Med en klarere ordlyd, gjerne med et mindre rom for skjønn overlatt til retten, vil skjønnsmedlemmene ha en mindre mulighet til å fortolke rettskildefaktorene på så forskjellige måter. Det må i denne sammenheng nevnes at de aller fleste skjønnsrettene i oppgaven har regelverket blitt gjennomgått i tråd med den domstollsskapte prejudikatlæren. Forskjellene viser seg først ved anvendelse av reglene på faktum. Et eksempel på dette er utelatelse av kapitalisering av erstatningen pr m<sup>2</sup> for produksjon av bringebær i det såkalte «Bringebærskjønn», eksempelsak 2. Et annet eksempel er fra skjønnsak nummer 1 hvor det ikke er foretatt noen påregnelighetsvurdering, selv om det innledningsvis i skjønnet gjøres rede for de rettslige prinsippene skjønnet skal bygge på.

Jeg går ikke videre inn på hvorfor retten ikke anvender de rettslige prinsippene på sakens faktum, dette ville blitt spekulasjoner. Men det må kunne tenkes at en årsak ligger i at en naturlig språklig forståelse av ordlyden ikke er nok ved erstatningsutmåling av dyrka mark. Ordlyden må suppleres med andre rettskildefaktorer.

#### Dagens bestemmelser for erstatningsutmåling av dyrkamark

Jeg går så over i en diskusjon hvor jeg vil ta for meg dagens bestemmelser som gjelder for erstatningsutmåling av dyrka mark. Diskusjonen vil rette seg mot hvorvidt disse bestemmelsene er med på å sikre korrekte og rettferdige erstatningsutmålinger.

Først og fremst vil jeg ta utgangspunkt i ordlyden i snever forstand. Diskusjonen vil, med andre ord, omhandle hvorvidt ekspropriasjonserstatningsloven § 6 er med på å sikre en entydig praktisering i forbindelse med erstatningsutmåling av bruksverdi for dyrka mark.

Ekspropriasjonserstatningsloven § 6 første ledd gir eieren rett på en erstatning etter bruksverdien på dyrka marka. Som ordlyden legger opp til, skal erstatningsutmålingen baseres på eiendommens *avkastning*. Denne avkastningen skal videre utmåles etter hva som er "*påregnelig utnyttning som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*". Påregnelig utnyttelse er ikke videre definert i ordlyden. Det er ikke uten grunn at lovbestemmelsen har vært gjenstand for diskusjon gjentatte ganger. Leser man ordlyden isolert har skjønnsretten relativt stort spillerom. I henhold til den juridiske metoden må man i andre rettskildefaktorer for å finne elementer ved tolkning av lovgivers intensjoner med lovbestemmelsen.

Jeg vil først ta for meg påregnelighetskriteriet. Påregnelig utnyttning av en eiendom kan i utgangspunktet være så mangt, men loven setter en ramme for hvor langt påregnelig bruk kan strekkes. Resultatene fra analysene viser at skjønnsrettene har ulik oppfatning av hva som er en påregnelig utnyttning ved landbrukseiendommer, herunder forskjellig vektlegging av aktuelle momenter som er av betydning for den fremtidige utnyttelsen.

Svenkerud- dommen var i sin tid banebrytende hva gjaldt spørsmålet om en subjektiv eller objektiv vurdering av påregnelighetskriteriet i ekspropriasjonsloven § 6. Før Svenkerud- dommens tid var det dissens om hvorvidt retten skulle ha en subjektiv eller objektiv tilnærming av eiendommens drift. Ulvåkjølen- dommen viser til at dagens utnyttelse av en eiendom danner utgangspunktet for den videre vurderingen. Den nåværende eier skal sees bort i fra. Det er eiendommens kvaliteter som skal danne grunnlaget for hva retten anser påregnelig. I mange av avgjørelsene er nettopp jordas kvalitet vektlagt ved påregnelighetsvurderingen. Etter at eiendommens subjektive sider er tatt ut av vurderingen, blir retten stående igjen med en objektiv vurdering hvor et av momentene den kan se hen til er kvaliteter tilknyttet dyrka marka.

I eksempelsak 1 tilkjente retten erstatning for grasproduksjon, hvilket var faktisk utnyttelse av arealene på tiltredelsestidspunktet. Overretten kom til samme erstatningsgrunnlag og erstatningssum som underretten. Det ble imidlertid ikke sett hen til hva *påregnelig* utnyttelse av dyrka marka var, hverken i under –eller overskjønnet. Både lovbestemmelsen og prejudikatretten legger opp til at det skal foretas en objektiv vurdering av hvilken påregnelig utnyttelse som ville vært drevet på eiendommen uten arealavståelsen.

Lovverket er basert på at det skal foretas en vurdering sett bort i fra faktiske forhold ved grunneieren av subjektive karakter. Det må avgjøres hva som ville vært påregnelig utnyttelse etter forholdene på stedet. I forbindelse med arealenes bruksverdi la overretten stor vekt på de sakkyndiges vurderinger, herunder deres dekningsbidragskalkyler.

Oppsiktsvekkende er det imidlertid at retten i flere tilfeller har lagt til grunn samme erstatning for alle de berørte eiendommene, uavhengig av hva slags kvaliteter som eksisterer ved den enkelte. Resultatet blir da skjevt. Satt på spissen kan grunneierne som leier ut få erstattet et tap de faktisk ikke har. Og motsatt, grunneiere som driver intensive produksjoner vil normalt ha et større tap både i tapt dekningsbidrag, men også et større tilpasningstap. Man kan stille spørsmål ved om dette er konsekvensene av å strekke objektiviseringen av den forstandige grunneier lengre enn hva som reelt sett kan være sannsynlig. Selv om jordas kvaliteter er de samme, vil eiernes tap i alle tilfellene være forskjellige. Et eksempel på problemet finner vi i eksempel sak nummer 2 «Avlastningsvei Lena». Her ble det lagt til grunn samme produksjonstyper ved alle de tre eiendommene, selv om ingen av eierne drev med denne type intensive produksjoner. Det ble imidlertid trukket noe for dårligere jordkvalitet ved den ene eiendommen i overskjønnet.

Spørsmålet blir etter dette hvorvidt lovens bestemmelse legger opp til en generalisering av eiers tap, på samme måte som en generalisering av jordas kvaliteter. Det er i henhold til ekspropriasjonsloven § 3 *eiers* økonomiske tap som skal erstattes, ut i fra jordas avkastning. Det er etter ordlyden forholdene på stedet som får betydning for vurderingen. Stedlige kvaliteter kan være faktorer som indikerer nødvendige korreksjoner. I sak nr. 4 er det geografisk differensierte jordverdi og avlingsnivå for samme type produksjon (gras), som ga utslag i erstatningen. Alle eiendommene

beliggende i Gausdal fikk tilkjent et høyere erstatningsnivå enn eiendommene i Lillehammer.

Hvem er nå den alminnelige og forstandige grunneieren, og hvordan ville han drevet jordbruksarealene sine?

Ekspropriasjonerstatningsloven § 3 legger opp til at det er eierens tap som skal erstattes, og dette skal i henhold til gjeldende rettspraksis vurderes ut ifra en objektiv målestokk av hva en forstandig eier ville produsert på arealet. Justisdepartementet uttalte i sine forarbeider til ekspropriasjonerstatningsloven at det ikke er nok å vurdere hvilket formål som ansees naturlig og påregnelig; "*Det må her vurderes mer i detalj hvilken produksjon som konkret skal drives, og hvordan produksjonen skal gjennomføres.*" I mange av skjønnsavgjørelsene har retten lagt til grunn jordbruksareal eller dyrka mark ved erstatningen, uten noen videre angivelse av hva slags *produksjon* som er påregnelig for fremtiden. Her må det også tas forbehold om at retten kan ha vurdert dette i rettsmøtet, men ikke skrevet det inn i avgjørelsen. I forhold til kravene til tilstrekkelige skjønnsgrunner i skjønnsloven § 28 skal retten gjøre rede for hvilke faktiske omstendigheter og andre forhold som er av vesentlig betydning for avgjørelsen.

Ulike utnyttelsesformer gir forskjellige avkastninger av dyrka marka. Det er allment kjent at avståelse av grønnsaksjord gir langt større tap for eieren enn ved kornproduksjon. Dette skyldes flere forhold, blant annet flere innsatsfaktorer i driften. En produksjon av intensiv karakter som grønnsaksproduksjon, er langt mer tidkrevende enn for eksempel korn og grasproduksjon. I det retten legger til grunn en generell produksjonstype, vil det kunne oppstå ujevnheter blant erstatningene i forhold til eierens individuelle tap. Retten skal her se hen til hva en fornuftig grunneier ville utnyttet jorda til. Her må retten objektivisere eieren, i enkelte av sakene foretar retten nærmest en anonymisering av grunneier som driver eiendommen. Hvem er da denne alminnelige og forstandige eieren som ville drevet jorda på en mest mulig lønnsom måte? Jeg vil i det følgende gå nærmere inn på fenomenet *en alminnelig forstandig eier*.

Hvordan den forstandige grunneier ville utnyttet jorda, blir en spekulativ vurdering der skjønnsretten må se for seg et tenkt situasjon. Hvor godt utnytter egentlig en tiltenkt *fornuftig eier* dyrka marka ved sin eiendom? Dette spørsmålet finnes det trolig ingen fasit på. Er den fornuftige grunneier en som driver mest lønnsomt i kroner og øre, med andre ord en som har høyeste avkastning i sin produksjon? Eller er det en som driver jorda på best mulig måte sett i landbruksfaglig sammenheng? Dersom alle fornuftige grunneiere produserte bringebær ville kanskje dekningsbidraget hos den fornuftige eier blitt langt høyere enn ved andre produksjoner som korn og oljevekster. Man kan stille spørsmål ved rettens fremgangsmåte ved denne vurderingen. Dersom alle eiendommene hadde de samme forutsetninger til å kunne drive jorda like lønnsomt, ville situasjonen sett annerledes ut. Men med ulike innsatsfaktorer og utgangspunkt vil alle forstandige grunneiere alltid drive på ulikt vis. Spørsmålet blir således hvordan den fornuftige eier ville utnyttet *mulighetene*. Dette må imidlertid korrigeres med visse modifikasjoner. Det er ikke sikkert at retten kommer til at den tenkte fornuftige grunneieren faktisk *er like fornuftig*, som den eieren med størst tap i skjønnet. Her kan det oppstå en

skjevfordelingen ved erstatningsutmålingen. Den eiendommen som har optimalisert drift, vil ikke få full erstatning dersom retten har lagt den forstandige drift på et lavere nivå. Grunnloven § 105 skal sikre en grunneier full erstatning. Regler om erstatningen kan ikke være i strid med denne bestemmelsen. Allikevel kan det forekomme tilfeller hvor en grunneier faktisk ikke får den erstatning han har krav på, sett ut i fra undersøkelsene i oppgaven.

Motsatt vil en *mindre fornuftig* grunneier få høyere erstatning enn hans egentlige tap. Da vil Grunnlovens krav i § 105 om full erstatning være oppfylt, men erstatningen vil gå ut over rammene til ekspropriasjonserstatningsloven § 3 som setter begrensinger for at det er den enkelte *eiers* økonomiske tap som skal dekkes. En objektivisering av den forstandige gårdbruker kan med andre ord føre til at erstatningsutmålingene går ut over rammene i loven. Det viser seg å være tilfeller hvor retten legger til grunn et felles erstatningsnivå uten å gjøre korrigeringer for eiendommenes forutsetninger. Eksempelsak nummer 3 «Avlastningsvei Lena» er en av disse sakene. Her var det ulik utnyttelse av dyrka marka ved eiendommene, herunder også forskjellige økonomiske inntekter som gikk tapt som følge av arealavståelsen. Retten la til grunn samme type påregnelig produksjon og samme erstatningssum for alle de tre eiendommene, selv om jorda ble utnyttet på forskjellig vis.

#### Hva med rettens påregnelighetsvurdering av bortleid jord?

Det følger av rettspraksis i blant annet Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg) at det er av betydning for ekspropriasjonserstatningen hvorvidt dyrka marka er utleid eller drives av eier selv. I 16 av de registrerte tilfellene i skjønnsavgjørelsene var faktisk utnyttelse av dyrka marka bortleie til jordbruksproduksjon. Generelt er det en tendens at skjønnsretten foretar en grundig påregnelighetsvurdering i de tilfellene der eieren leier bort dyrka marka på tiltredelsestidspunktet. Retten tar da i betraktning om det er påregnelig at han vil starte opp drift i egen regi i *overskuelig framtid*. Ut i fra mine funn ser man en tendens til at retten i større grad trekker inn subjektive hensyn ved påregnelighetsvurderingen her, enn der skjønnsretten foretar vurderinger av påregnelig fremtidig bruk av jorda der grunneieren driver i egen regi. Analysen viser at underskjønnsretten i 11 av tilfellene finner det påregnelig med oppstart av drift i egen regi ved eiendommen i *overskuelig framtid*. I eksemplarsak nummer 4 «E18 Vestfold» har underretten sett helt bort i fra at halvparten av eiendommenes dyrka mark leides bort. Underskjønnsnets dommer skriver kort og konsist følgende om dette; «Retten legger ikke vekt på om eiendommene drives av eieren selv eller er bortleid.»

Det ble ikke gitt noen inngående forklaring på hvorfor retten ikke fant det hensiktsmessig å ta med dette i erstatningsberegningen. Overskjønnet foretok derimot individuelle vurderinger av eiendommenes påregnelige utnyttelser i fremtiden. Her ble det i utgangspunktet lagt vekt på at jordbruksarealene var bortleid:

*«Det vil etter omstendighetene være riktig å gjøre, men lagmannsretten kan ikke se at bortleieforholdene på noen av takstnumrene i saken her har en slik karakter, er inngått på slike vilkår mht varighet, eller at det foreligger andre omstendigheter som gjør det riktig å tillegge disse noen utslagsgivende vekt ved erstatningsfastsettelsen.»*

Her har retten vurdert hvorvidt det var relevant å ta hensyn til bortleieforholdene. Deretter går retten inn på det enkelte takstnummer og foretar individuelle vurderinger av leieforholdet.

To av eierne i eksempelsak nummer 3 «Avlastningsvei Lena» leide ut dyrka marka på arealavståelsestidspunktet. Det ble også sett bort i fra ved erstatningsutmålingen i underskjønnet. Her la retten til grunn samme type erstatning for brukere som leide bort sine arealer, og i utgangspunktet mistet leieinntekter, som for den grunneieren som drev med korn og løkproduksjon. Underretten la ikke vekt på at arealene ble bortleid, og fant det påregnelig at aktuell produksjon ville vært basert på et vekstskifte bestående av korn, poteter og grønnsaker. Leiekontrakten var kortvarig, og retten la derfor ikke vekt på dette ved erstatningsutmålingen. I overskjønnet sa lagmannsretten seg enig i at det skal tas utgangspunkt i dagens bruk ved påregnelighetsvurderingen. Deretter skriver lagmannsretten:

*«Lagmannsretten vil peke på at saken gjelder noe av den beste jorda på Østre Toten, og følgelig noe av den beste jorda i Oppland. Dette er jord som har vært brukt til, brukes, og i framtida kan bruks til, noen av de mest krevende frilandsproduksjoner som er realistiske i Norge. For tida er det mest tale om kepaløk og gulrøtter, i tillegg til poteter, men det har også vært produsert hodekål».*

På grunnlag av dette resonnement fikk alle de tre eiendommene tilkjent erstatning for grønnsaks- og potetproduksjon, uten hensyn til at jorda var bortleid på tiltredelsestidspunktet. Denne generalisering som retten gjør ved å legge til grunn samme type produksjoner for alle eiendommene, uten å gjøre korreksjoner, er en optimalisering av eiendommenes bruk.

Generelt viser resultatene i analysen at retten ser bort i fra bortleieforholdet hvis de er av en slik art at de ikke har noe å si for bruksverdieregningene.

For flertallet av takstnumrene i sak nummer 19 kom underskjønnet frem til at leieforholdene ikke var av betydning for bruksverdien på lengre sikt (s. 14). Alle fikk tilkjent samme erstatning, tilsvarende kornproduksjon i egen regi. Retten bemerker på side 37:

*«Sett mot denne bakgrunn finner retten å kunne legge til grunn at eiendommen j etter hvert vil kunne bli drevet av eieren igjen. Korndrift vil kreve begrensede investeringer, både mht hus og maskinutrustning. Det legges da til grunn at dette til dels vil måtte baseres på innleie, bl.a. tresking.»*

I samme sak kom overretten frem til motsatt resultat av underskjønnet. Lagmannsretten la til grunn at de bortleide eiendommene også i fremtiden ville forbli bortleid. Dette ble begrunnet med manglende driftsapparat ved relativt små eiendommer. Retten skriver videre:

*«For disse eiendommer vil det ikke være noe realistisk alternativ at det investeres i driftsmidler eller leies inn driftsapparat med sikte på drift i egen regi. Den påregnelige utnyttelse- uavhengig av den aktuelle eiers situasjon- vil derfor være enten fortsatt bortleie av arealet for høyest mulig pris eller salg av jorda som tilleggsareal til nabobruk».*



Videre legger lagmannsretten til grunn at fremtidig påregnelig utnyttelse av de bortleide arealene, vil fortsettes og leies bort eller selges. På bakgrunn av dette resonnement, finner lagmannsretten det for godt å vektlegge begge disse momentene. *«Etter en samlet skjønnsmessig vurdering settes derfor erstatningen for det areal hvor bortleie/fremtidig salg vil være den påregnelige utnyttelse til kr 14 pr m2.»* (s. 8)

Her ser vi et eksempel på et tilfelle hvor retten har lagt til grunn en kombinert erstatningsutmåling av ekspropriasjonerstatningsloven §§ 5 og 6. Lagmannsretten anfører at den sannsynlige utviklingen for eiendommene som leies bort vil *«(...) gjerne være at eieren i første omgang leier bort jordbruksarealet, men at det så kan bli spørsmål om salg på et senere tidspunkt»*. (s. 8)

Tilpasningsplikten ansees som en del av bruksverdien. I flere av sakene er det ikke tatt stilling til denne plikten. Skjønnretten avskriver mulighetene for tilpasning i 20 av de 46 registrerte tilfellene. Dette begrunnes med det faktum at arealavståelsen er så liten at det ikke vil ha noe å si for den totale eiendommens bruk. I sak nummer 8 fant skjønnretten grunnlag for å trekke for tilpasning ved erstatningen.

### Skjønngrunner

Som jeg innledningsvis har nevnt, skal retten bygge avgjørelsene sine på skjønngrunner. Disse skal retten gjøre rede for i avgjørelsene. Skjønnrettene har gjennomgående gode redegjørelser av *de rettslige premissene* som gjelder ved erstatningsutmåling av bruksverdien for dyrka mark, men det forekommer noen få unntak. Det er ved selve *rettsanvendelsen* på faktum mange skjønnavgjørelser spriker i praktiseringen. Dette viser seg særlig ved begrunnelsene for blant annet metodevalg, bruksverdiregning og hvilke momenter som er avgjørende for den bruk retten finner påregnelig. Dette gjelder spesielt der retten har lagt til grunn samme erstatning for alle de berørte eiendommene uten å ha trukket for innsatsfaktorer som gjerne er nødvendig for å kunne starte opp drift i egen regi. Redegjørelser av rettens begrunnelser er nødvendige for å forstå hvorfor retten har kommet til det aktuelle resultat. Som nevnt i kapittel 2, skal dette være med på å sikre at retten kommer til et gjennomtenkt resultat.

Overretten har i eksempelsak nummer 1 unnlatt påregnelighetsvurderingen, hvilket er å regne som en mangelfull skjønngrunn. Begrunnelsene i skjønnavgjørelsene er nærmest avgjørende for at saken kan begjæres overprøvd, da det er her overretten kan se hvorvidt underskjønnet bygger på riktige forutsetninger og tolkninger av lovbestemmelsene.

Et av momentene som Høyesterett påpekte i eksempelsak 2 «Bringebærskjønnnet» var en manglende begrunnelse for overrettens bruk av metode for å finne bruksverdien. Her uttalte Høyesterett at valg av metode ved verdsettingen var nødvendig: *"Det sentrale kan ikke være hvilken metode som benyttes, men at metoden benyttes på en korrekt måte, og det må kreves at det klart redegjøres både for hva som faktisk legges til grunn og for metodevalget"*. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at bringebærproduksjon var påregnelig utnyttelse av jorda, basert på en dekningsbidragskalkyle hentet fra Håndbok

for driftsplanlegging (NILF). I dekningsbidraget var det ikke trukket for kostnader i forbindelse med arbeid. Overskjønnet la videre til grunn en kapitaliseringsrente på 10%, men erstatningen ble imidlertid ikke kapitalisert. Dette skjønnet ble som tidligere nevnt opphevet.

Husaas-utvalget nevner en av de kanskje viktigste sidene ved skjønnsgrunner:

*«Grunngiing gjør det lettere å sammenlikne de forskjellige rettsavgjørelser og har på denne måte også stor betydning for rettspraksis og dermed for rettsenhet - lik avgjørelse av likeartede tilfelle. Det som her er sagt gjelder i like stor grad skjønn som andre rettsavgjørelser.»*

Med tanke på at skjønnsavgjørelsene i stor grad er med på å påvirke erstatningsnivåene er korrekte utmålinger nødvendig for at praktiseringen ikke strekkes for langt ut over lovgivers intensjoner.

«Bringebærskjønnet» i eksempelsak nummer 2 ble ikke begrunnet tilstrekkelig i overskjønnet. Høyesterett opphevet dette skjønnet. Det var imidlertid flere forhold som utgjorde denne beslutningen, men en av de kanskje viktigste var begrunnelse for metodevalget og fremgangsmåten ved utmålingen. Høyesterett bemerker at skjønnet må begrunnes slik at det er mulig å kontrollere tilnæringsmåten i Rt. 2007 s.1354; *«Høyesterett kan ikke overprøve den konkrete skjønnsutøvelse. Det må imidlertid kreves at det i skjønnet redegjøres for metodevalget på en måte som muliggjør kontroll. Når tilnæringsmåten er svært utradisjonell, er det et særlig behov for en avklaring.»*

Som Høyesterett har uttalt, er begrunnelsen nødvendig for å kunne kontrollere avgjørelsen i ettertid. Dette har vært tema i flere Høyesterettsavgjørelser. Skjønnsretten skal også oppgi i avgjørelsen hvorvidt retten var enige, eller om det forelå dissens om vurderingene ved erstatningsfastsettelsen. I enkelte av sakene har retten oppgitt at det var dissens om påregnelighetsvurderingen. Dette var tilfelle i «Bringebærskjønnet». Rettens formann representerte mindretallet i vurderingen om hvorvidt den forstandige eieren ville starte opp ferdigplenproduksjon i egen regi eller om han ville leie bort jorda til denne type produksjon.

Et annet finurlig moment er at skjønnsrettene i mange av sakene argumenterer med at det gjelder et av *landets beste jordbruksarealer*. Dette gjelder for avgjørelser avhjemlet over store deler av landet. Hvordan kan det ha seg at det bare finnes jord av bedre kvalitet i forbindelse med utmåling av erstatning for ekspropriasjon. Satt på spissen vil dette tilsi at det må finnes mye god jord egnet til intensive produksjoner i Norge.

## **Oppsummering**

Ut i fra den ovenstående diskusjonen vil jeg avslutningsvis samle trådene og besvare mine problemstillinger hver for seg.

**Underproblemstilling 1:** *Gir dagens bestemmelser grunnlag for en lik praktisering i skjønnsrettene ved påregnelighetsvurderingen?*

Som resultatene i studien viser, foregår det en svært ulik praktisering av dagens regelverk. Grunnloven § 105 er klar; det skal gis full erstatning for grunn som avstås på grunn av ekspropriasjon. Ekspropriasjonerstatningen supplerer denne bestemmelsen, og gir *eieren* krav på det tapet han lider. Så langt er regelverket greit. Det er imidlertid ved ekspropriasjonerstatningsloven § 6 første ledd at forskjellene i praksisen oppstår. Ordlyden overlater mye av vurderingselementene ved bruksverdien til skjønnsrettene. Skjønnsrettens forståelse av uttalelser i rettspraksis og forarbeider er utslagsgivende ved rettsanvendelsen og saksbehandlingen i skjønnsretten. Slik dagens regelverk er bygget opp i forhold til lekfolkets rolle i skjønnsaker, ser det ut til at skjønnsrettene kan oppfatte verdsettingsfaget og de rettslige rammene på flere måter. Dette sett i sammenheng med resultatene av studien, gir ikke lovbestemmelsene grunnlag for en lik praktisering.

**Underproblemstilling 2:** *Hvilket rom for skjønn har retten ved vurderingen av påregnelig utnyttelse?*

Skjønnsrettens tolkning og forståelse av de aktuelle rettskildefaktorene, samt rettens evne til å se disse i sammenheng med faktum, vil ha vesentlig betydning for om resultat er korrekt.

Lovbestemmelsen legger opp til et visst skjønn ved vurderingen; det er i utgangspunktet opp til skjønnsretten å avgjøre hva som er påregnelig utnyttelse ut i fra *tilhøva på staden*. Sett i snever forstand gir lovbestemmelsen en adgang for skjønn, men andre rettskildefaktorer setter ytre rammer for selve skjønnsutøvelsen. Her setter rettspraksis en vesentlig begrensning for skjønnsrettens tolkningsmuligheter.

Forarbeidene til loven legger delvis føringer for tolkningen av bruksverdibegrepet, men skjønnsrettene legger lite vekt på disse uttalelsene i sine avgjørelser. Det vil si, retten *nevner* sjelden forarbeidene i avgjørelsene.

I henhold til legalitetsprinsippet er det offentlige avhengig av et kompetansegrunnlag for å kunne foreta inngrep i borgernes rettsfære. Prinsippet følger av konstitusjonell sedvanerett. Skjønnsretten må forholde seg innenfor det regelverket som gjelder for ekspropriasjon og vederlag. Dette er viktig for enhver grunneiers rettssikkerhet. Skjønnsutøvelsen må foregå innenfor de rettslige rammene som er satt for erstatningsutmålingen.

Ut i fra studiens resultater har skjønnsretten et relativt stort rom for skjønnsutøvelse innenfor de rettslige rammevilkårene som følger av dagens bestemmelser.

**Underproblemstilling 3:** *Hvilke momenter i overskjønnet er vurdert annerledes enn i underskjønnet?*

I 84 av de undersøkte påregnelighetsvurderingene kom overretten til et annet resultat enn underretten, på tross av at det var de samme eiendommene som ble vurdert i begge instanser.

Som vi så i eksempelsak 2 «Bringebærskjønnet», kom saken gjennom Høyesteretts ankeutvalg på grunnlag av manglende kontradiksjon og forhandling. Overretten har imidlertid anledning til å basere skjønnet på opplysninger og bevis som ble forelagt i underskjønnet. Men i utgangspunktet er det en full ny prøvelse av skjønnet. Dette skaper rom for skjønnsretten til å trekke inn ulike momenter ved påregnelighetsvurderingen.

I mange av skjønnsavgjørelsene ser det ut til at retten *optimaliserer* utnyttelsesmulighetene ved eiendommene. Dette gjelder særlig i overskjønnene. Den forstandige eieren driver i stor grad produksjonstyper av intensiv karakter i større grad etter lagmannsrettens syn. Her legges det inn produksjonstyper i et vekstskifte, uavhengig om eiendommen i dag har det nødvendige driftsapparatet til å kunne starte med slike produksjonstyper. I underskjønnene er det tilsvarende optimalisering av eiendommene, men dette er ikke fullt så utbredt. Dersom jordas kvaliteter er så bra at en alminnelig forstandig grunneier ville drevet spesialproduksjoner på disse arealene, legger retten inn produksjonstyper som gir høyere avkastning i et vekstskifte. Dette var tilfelle i eksempelsak nummer 3 «Avlastning vei Lena». Her fikk grunneierne tilkjent erstatninger for produksjoner som ga høyere avkastning enn de produksjonstypene som på tiltredelsestidspunktet faktisk foregikk.

Hva blir så igjen av «eier-begrepet» slik det er utformet i ekspropriasjonerstatningsloven § 3, etter Svenkerud dommen setter en ramme for en objektiv vurdering? I forhold til eierens økonomiske tap og potensiell utnyttelse av eiendommen anser jeg dagens regelverk strukket langt i retning av en objektiv eier. I mange av tilfellene blir denne vurderingen spekulativ og i realiteten lite sannsynlig. Holdbarheten i rettens utsagn er til tider lite troverdige, særlig gjelder dette der det skinner gjennom at skjønnsretten ikke har tilstrekkelig kunnskap om de rettslige prinsippene.

## Kapittel 6 Avsluttende refleksjoner

Etter å ha studert skjønnsrettenes praktisering av dagens regelverk sitter jeg igjen med mange tanker rundt dagens bestemmelser og rettssystem.

Retten optimaliserer i stor grad driften ved eiendommene. Dette gjøres imidlertid ikke i alle tilfeller. Den optimaliseringen som foregår i skjønnsretten legger videre føringer for utmåling av ekspropriasjonserstatning. I dette ligger en stadig økning av erstatningsnivået, uavhengig av om dette faktisk er eiers økonomiske tap. Personlig er jeg positiv til norsk landbruk og kortreist mat, og følgelig er jeg for at gårdbrukere skal få erstattet det tapet de lider dersom dyrka marka går med til andre formål. Dette bør foregå innenfor de rammene dagens regelverk setter for erstatningsutmålingen. En lik behandling av domstolen er forankret i Den Europeiske menneskerettighetskonvensjonen og inntatt i tvistelovens formålsparagraf. Slik regelverket i dag er bygget opp, blir det imidlertid store forskjeller både på erstatningsnivåer og på behandling i retten. Dette er ikke i tråd med lovgivers hensikt. Den domstolsskapte retten er ut i fra mitt syn med på å strekke erstatningsutmålingen ut over lovgivers intensjoner. Det må følgelig kunne stilles spørsmål ved hvorvidt ordlyden i ekspropriasjonserstatningsloven § 6 er tilstrekkelig for å løse de utfordringer vi har i dagens erstatningsrett. Etter analysen av resultatene ser en et behov for å få avklart fremgangsmåten ved erstatning for dyrka mark en gang for alle, dersom brukere skal få en lik behandling i domstolen.

Et alternativ til løsning på den ulike praktiseringen er utarbeidelse av retningslinjer til loven. Disse kan være med på å legge føringer for hvilke momenter retten skal ta i betraktning ved vurderingen. Dette er blitt gjort i Sverige. Hvorvidt skjønnsrettene følger disse retningslinjene er imidlertid en annen sak. Retningslinjer er i utgangspunktet veiledende og ikke juridisk bindende.

Mer formålstjenlig ville trolig vært en endring av lovbestemmelsen. Hvorvidt dette teoretisk og reelt sett er mulig, er imidlertid en annen sak. Å lese loven kan tenkes lettere for et skjønnsmedlem som ikke har særlig kunnskap på det verdsettingsfaglige plan, i motsetning til måtte lete i en rekke rettsavgjørelser og forarbeider. Også med hensyn til partene og grunneiere for øvrig vil dette gjøre selve erstatningsprosessen mer forutsigbar. En behandling i domstolen bør etter mitt skjønn ikke være vilkårlig, snarer tvert imot bør den være forutsigbar.

Slik jeg anser dagens situasjon, bør man uansett komme til en enighet angående forståelsen av dagens bestemmelser. Dette gjelder særlig ved påregnelighetsvurderingen, da den har stor innvirkning på erstatningsnivåene.

En kan videre spørre seg hvorvidt en objektivisering av eiendommen er med på å danne rettferdige vurderinger. Den forstandige eieren synes ut i fra resultatene å være en som optimaliserer sitt driftsopplegg. Spørsmålet blir etter dette hvorvidt denne tolkningen er i tråd med lovgivers intensjoner. Objektivitetsbegrepet i Svenkerud -dommen er senere

blitt kommentert i juridisk litteratur, blant annet av Stordrange og Lyngholt. Kritikken retter seg mot at Høyesterett i dommen har uttalt seg på en måte som gjør bruksverdibegrepet tilnærmet lik omsetningsverdien. Det legges opp til at bruksverdien tar utgangspunkt i hva en hvilken som helst eier ville kunne få ut av eiendommen, og ikke hva ekspropriaten ville kunne få ut av den (Stordrange et al. 2005).

Skjønnsrettenes oppfatning av verdsettingsfaget som sådan, er varierende. Skjønnsretten tilnærmer seg erstatningen gjennom jusen. Verdsettingsmetoden er vel så viktig ved beregninger av marginaltapet. Dette gjelder særlig ved vurdering av tilpasning, som er en ren subjektiv vurdering av eierens muligheter til å tilpasse seg den endrede situasjonen etter ekspropriasjonen.

## **6.1. VURDERING AV DATAMATERIALET**

I forbindelse med undersøkelsen i oppgaven, gikk det med svært mye tid til gjennomgang av skjønnsavgjørelsene. Videre forekom det tilfeller hvor rettens begrunnelser var av varierende kvalitet, hvilket gjorde tolkningsprosessen utfordrende. I de tilfellene jeg fant rettens avgjørelser vanskelig å forstå, tok jeg utgangspunkt i min tolkning av teksten.

Et av underskjønnene er avsagt i desember 2002. I utgangspunktet ble oppgaven avgrenset i tidsrommet fra 01.01.2003 til 31.12.2013. Overskjønnet er imidlertid avhjemlet innen den angitte tidsperiode, og jeg finner ingen grunn til at dette unntaket utgjør skjevheter i forskningen. Dette underskjønnet fra Nes tingrett er basert på samme bestemmelser som de resterende skjønnsavgjørelsene. Målet med å avgrense søket var å gjøre arbeidet gjennomførbart innen den tiden jeg hadde til rådighet, og dette avviket fra hovedtidsperioden har lite å si for resultatenes troverdighet. På grunnlag av dette ser jeg ingen hensikt å ta ut denne skjønnsavgjørelsen fra analysen.

Skjønnsavgjørelsene er avhjemlet og de er nedskrevet. I dette ligger en høy etterprøvbarhet. Overskjønnene er imidlertid lettere å finne frem til ved anvendelse av blant annet nettjenesten Lovdata eller Rettsdata. Underskjønnene er imidlertid noe vanskeligere å finne frem til uten tilgang til Statens vegvesens skjønnsarkiv. Videre er forarbeidene til lovbestemmelsen og Høyesterettsavgjørelsene nedskrevet og søkbare på de samme nettsidene. Dette gjør det mulig for andre å gjennomføre samme undersøkelser som jeg har gjort i denne masteroppgaven.

Ved å benytte skjønnsavgjørelser som datamateriale har det vært mulig å besvare de problemstillingene jeg ønsket å finne svar på. Det er interessant å se hvor mange ulike tolkninger én og samme bestemmelse kan føre til. Videre er det særlig interessant å kunne trekke ut hvilke momenter overskjønnsretten vektlegger annerledes enn retten i underskjønn.

## **6.2. RESULTATER AV INNHEMTET EMPIRI**

Oppgavens resultater viser at det forekommer en svært ulik praktisering av dagens bestemmelser i skjønnsrettene ved erstatningsutmåling av dyrka mark. Dette er problematikk som man tidligere har vært klar over. Det er imidlertid nyttig å se hvor forskjellig utfall skjønnsretten kan komme frem til. En entydig praktisering er viktig for den videre skjønnsutøvelse.

## **6.3. VIDERE ARBEID**

Forslag til videre arbeid innen samme tema er mange. Et av de kanskje mest interessante forslagene til videre forskning er å undersøke hvorvidt det ble en endring ved skjønnsrettens praksis etter Svenkerud- dommen kom i 1986. Før Høyesterett her konstaterte at det skulle fortas en objektivisering av eierens bruk av eiendommen, var dette et omdiskutert tema. For å kunne gjennomføre en slik undersøkelse må man lengre tilbake i tid enn min avgrensning i denne masteroppgaven. Dersom jeg hadde hatt mer tid til disposisjon i arbeidet, ville jeg definitivt strukket tidslinjen lenger tilbake. På denne måten kunne jeg sammenliknet tilstanden i skjønnsrettene før og etter Svenkerud- dommen fikk prejudikatstatus.

Videre er det av interesse å undersøke hvordan bruksverdien på dyrka mark utmåles i andre land. I Sverige er det blitt utarbeidet retningslinjer ved utmåling av erstatning for jordbruksarealer. Det kunne vært spennende å undersøke hvordan disse retningslinjene fungerer i praksis.

Et annet moment som ville vært interessant å se på er de tilfellene der fagdommeren utgjør mindretallet og er uenig med lekfolket, slik situasjonen var i eksempelsak nummer 2 «Bringebærskjønnet». Kan det i slike tilfeller være at dommeren skriver skjønnsavgjørelsen på en måte som gjør at saken blir begjært overprøvd? Med andre ord; har avgjørelsen mangelfulle skjønnsgrunner på grunn av at dommeren ikke har skrevet begrunnelsene godt nok? Kan dette være gjort med overlegg? Også de sakene hvor alle lekmennene er av samme bakgrunn /yrkestittel ville i denne sammenheng vært spennende å undersøke videre. Hvordan blir erstatningen i de saken hvor det kun er gårdbrukere eller bare ingeniører? Det ville vært interessant å se avgjørelsene i lys av yrkestitlene – kanskje det viser seg å være en sammenheng her?

Oppsummert er det mange andre måter å belyse dette temaet på, og flere aspekter som kan være spennende å undersøke.



# Referanseliste

## LITTERATUR

- Andenæs, J. & Fliflet, A. (2006). *Statsforfatningen i Norge*. Oslo: Universitetsforl. 525 s.
- Boe, E. (2012). *Grunnleggende juridisk metode: en introduksjon til rett og rettstenkning*. Oslo: Universitetsforl. 182 s.
- Bærug, S. (2003). Tilpasning ved avståelse av dyrka mark, B1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging. 60 s.
- Bærug, S. (2004). Regnemodell for erstatning ved avståelse av dyrkamark. Ås: Institutt for landskapsplanlegging. 45 s.
- Dragsten, S. & Vislie, I. (1984). *Skjønnsloven*. Oslo: Tanum-Norli. 476 s.
- Eckhoff, T. & Smith, E. (2010). *Forvaltningsrett*. Oslo: Universitetsforl. 602 s.
- Fleischer, C. A. (1978). *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo: Universitetsforlaget. 426 s.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Cappelen akademisk forl. 316 s.
- Hellevik, O. (2002). *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*. Oslo: Universitetsforl. 487 s.
- Husaas, H. (1969). Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon: fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon av 6. august 1965. I: b. 1969, s. 183 s. [Oslo]: [s.n.].
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forl. 490 s.
- Kaldal, I. (2003). *Historisk forskning, forståing og forteljing*. Oslo: Samlaget. 192 s.
- Kvale, S., Brinkmann, S., Anderssen, T. M. & Rygge, J. f. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal akademisk. 344 s.
- Robberstad, A. (2013). *Sivilprosess*. Bergen: Fagbokforl. 387 s.
- Sandene, E. & Keiserud, E. (1990). *Oreigningsloven: lov 23. oktober 1959 nr 3. om oreigning av fast eige dom*. [Oslo]: TANO. 333 s.
- Sandene, E. & Vislie, I. (2009). Ekspropriasjonsretten. I: Lilleholth, K. (red.) *Knophs oversikt over Norges rett*, s. 907 Oslo: Universitetsforlaget.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). Egedomsteori: innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av egedomsfag, 82-575-6073-1. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s.
- Smith, E. (2009). *Konstitusjonelt demokrati*. Bergen: Fagbokforl. 504 s.
- Stordrange, B., Lyngholt, O. C. & Stordrange, B. (2005). *Ekspropriasjonerstatningsloven: kommentarutgave*. Oslo: Pensumtjeneste. 310 s.
- Sundet, O. (2001). *Lov og rett i landbruket*. Oslo: Landbruksforl. 408 s.
- Sætre, O., Øvstedal, S., Kaurin, T., Normann, K., Sitre, I. M., Aalstad, S., Aass, A. L., Kolrud, H. J. & Kydland, G. (1984). Erstatning ved ekspropriasjon av landbrukseiendom: verdibegreper, metoder, kapitaliseringsrentefot og framlegg av opplysninger. Oslo. 141 s.
- Tjora, A. H. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal akademisk. 246 s.
- Vegdirektoratet. (1991). *Erstatning for jord og skog: skjønnspraksis*, b. 1991:21. Oslo: Vegdirektoratet. 1 b. (flere pag.) s.
- Vegdirektoratet. (2000). *Skjønnsforberedelse: grunnverv til vegformål*. Oslo: Vegdirektoratet. Håndboksekretariatet. 70 s.

Vegdirektoratet. (2005). *Egdomsinngrep: føresegner : håndbok 086*, b. 086. [Oslo]: Vegdirektoratet. 17 s.

Vegdirektoratet. (2012). Grunnerverv til vegformål: utmåling av erstatning for dyrka mark, 978-82-7207-647-3. Oslo: Vegdirektoratet. 42 s. : ill. s.

## **NORSKE LOVER**

LOV-1814-05-17	Kongeriket Norges Grunnlov
LOV-1917-06-01-1	Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker
LOV-1959-10-23-3	Lov om oreigning av fast eiendom
LOV-1963-21-06-23	Lov om vegar
LOV-1967-02-10	Lov om forvaltningssaker
LOV-1979-12-21-77	Lov om jordskifte
LOV-1984-04-0617	Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom
LOV-1999-05-21-30	Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett
LOV-2003-11-28-98	Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom
LOV-2005-06-17-90	Lov om mekling og rettergang i sivile tvister
LOV-2008-06-27-71	Lov om planlegging og byggesaksbehandling

## **FORSKRIFTER**

FOR-1981-09-118603	Forskrifter om eigdomsinngrep etter veglova
--------------------	---

## **FORARBEIDER**

NUT 1969: 2	(Innstilling om Skjønnsordningen og erstatningsutmåling ved ekspropriasjon)
NOU 1981: 5	(Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom)
NOU 2001:32	(Rett på sak Lov om tvisteløsning)

Ot.prp.nr. 18 (1971-72)

Ot.prp.nr. 50 (1982-83)

## **HØYESTERETTSAVGJØRELSE**

Rt. 1975 s. 580

Rt. 1982 s. 1800

Rt. 1986 s. 1354

Rt. 1989 s. 1014

Rt. 1992 s. 217

Rt. 1996 s. 521

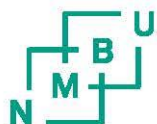
Rt. 2007 s. 1354

Rt. 2008 s. 195

## VEDLEGG 1

Nr.	År	Faktisk utnyttelse	Prosedert utnyttelse underskjønn	Erstatningsgrunnlag underskjønn	Kr	Rente	Samme	Annen
1	2012	Bortleie gras	Gras	Gras	15,-	-	X	
2	2010	Gras/korn	Gras/korn	Gras/korn	34,-	5 %	X	
3	2010	Gras	Gras	Gras	11,-	5 %	X	
4	2008	Ikke anført	Bruksverdi	Dyrkamark, beite Lillehammer	20,-/8,-	5 %	x	
4	2008	Ikke anført	Bruksverdi	Dyrkamark, beite Gausdal	22,-/9,-	5 %	X	
5	2007	Korn	Dyrkamark	Korn	20,-	5 %	X	
5	2007	Bortleie korn	Dyrkamark	Korn	19,6,-	5 %		X
6	2005	Dyrkamark	Dyrkamark	Fulldyrka areal høy/lav kvalitet	25,-/18,-	-	X	
6	2005	Bortleie dyrkamark	Dyrkamark	Fulldyrka areal høy/lav kvalitet	25,-/18,-	-	X	
7	2005	Gras	Erstatning etter §54,6	Dyrkamark	18,-	-	X	
8	2005	Gras	Dyrkamark	Dyrkamark	15,-	4 %	X	
8	2005	Bortleid dyrkamark	Dyrkamark i egen regi	Bortleid dyrkamark	7,-	4 %	X	
9	2004	Bortleie dyrkamark	Næring (tomteverdi)	Dyrkamark	25,-	-		X
10	2009	Bortleid dyrkamark	Dyrkamark marginalverdi	vekstskifte u/vanningsanlegg	31,-	5 %		X
10	2009	Bortleid dyrkamark	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte m/vann som ikke fungerer	32,-	5 %		X
10	2009	Potet,gr.saker,bær	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte m/noe vanningsanlegg	33,-	5 %		X
10	2009	Gras, korn	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte m/vanning	33,-/34,-	5 %		X
10	2009	Bortleid dyrkamark	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte u/fungerende vanningsanlegg	32,-	5 %		X
10	2009	Bortleid korn	Dyrkamark marginalverdi	Vekstskifte m/vanning	34,-	5 %		X
11	2008	Bortleid dyrkamark	Størst avkastning	Korn	20,-	5 %		X
11	2008	Jordbær/korn	Jordbær	Korn	20,-	5 %		X
11	2008	Korn	Størst avkastning	Korn	20,-	5 %		X
12	2009	Korn,erter	-	Korn	20,-	4 %	X	
13	2012	Korn og løk	Tomteverdi	Korn, potet, grønnssaker	35,-	5 %		X
13	2012	Korn, utleie gulrot	Tomteverdi	Korn, potet, grønnssaker	35,-	5 %		X
13	2012	Utleie til gulrot, korn	Tomteverdi	Korn, potet, grønnssaker	35,-	5 %		X
14	2012	Potet,korn,frø.,erter	Potet	Potet,korn,frø,erter	32,-	5 %	X	
14	2012	Korn, frø, erter	Potet	Korn, frø, erter	20,-	5 %	X	
14	2012	Korn, frø, raps, erter	Potet	Korn,frø,raps	22,-	5 %	X	
14	2012	Utleie korn	Potet	Korn	20,-	5 %	X	
14	2012	Juletefelt	Juletefelt	Juletefelt	45,-	5 %	X	
14	2012	Korn, oljefrø	-	Korn	20,-	5 %	X	
14	2012	Korn, oljevekster, erter	Korn, oljevekster, frø	Korn, frø, erter	23,-	5 %	X	
14	2012	Korn	Korn	Korn	20,-	5 %	X	
14	2012	Korn	Tomteverdi	Korn	20,-	5 %	X	
14	2012	Korn,bønner,oljefrø,erter	Potet	Korn	20,-	5 %	X	
14	2012	Bortleie	Potet, gulrøtter, korn	Korn, gulrøtter	24,-	5 %		X
15	2002	Korn	Tomteverdi	Korn	14,-	-	X	
16	2004	Jordbruk	Boligutbygging	Korn	22,5,-	5 %	X	
17	2005	Utleie plenproduksjon	Plenproduksjon	Plenproduksjon	4,-	10 %		X
18	2008	Epler	Plommer, moreller, epler	Plommer og epler	105,-	5 %		X
19	2011	Kornproduksjon	Korn i egen regi	Kornproduksjon	33,-	5 %	X	
19	2011	Bortleie korn	Korn	Bortleid til korn	19,-	5 %	X	
19	2011	Bortleie korn	Næring (tomteverdi)	Bortleid til korn	19,-	5 %	X	
20	2009	Korn	Korn og gr.saker	Korn	20,-	5 %	X	
20	2009	Bortleie korn	Oppstart av drift i egen regi	Korn	20,-	5 %		X

Nr.	Faktisk utnyttelse	År	Prosedert utnyttelse overskjønn	Påregnelig utnyttelse overskjønn	Kr	Rente	Samme	Annen	Forskjellig resultat	Høyere i lagm	Lavere i lagm	Lik sum
1	Bortleie gras	2013	Grønnsaker	Gras og grønnsaker	15 / 20	-		X	x	x		
2	Gras/korn	2011	Gras/korn	Korn	26,5	5 %	X		x		x	
3	Gras	2011	Gras	Gras	11	5 %	X			0		x
4	Ikke anført	2008	Full erstatning	Korn/beite	14,-/6,-	5 %	x				x	
4	Ikke anført	2008	Full erstatning	Korn/beite	15,50,-/8	5 %	X		x		x	
5	Korn	2008	Korn	Korn	19,5	5 %	X		x		x	
5	Bortleie korn	2008	Korn	Korn	19,6	5 %		X	x	x		
6	Dyrkamark	2006	Dyrka mark	Gras	20	5 %	X		x		x	
6	Bortleie dyrkamark	2006	Dyrka mark	Bortleie dyrkamark	0,15	5 %	X		x		x	
7	Gras	2006	Høyere erstatning	Dyrkamark	30	5 %	X		x	x		
8	Gras	2005	Gras	Gras	15	4 %	X			0		x
8	Bortleid dyrkamark	2005	Bortleid dyrkamark	Oppstart av drift i egen regi	7	4 %	X			0		x
9	Bortleie dyrkamark	2005	Tomteverdi/næring	Oppstart av drift i egen regi	25	-		X		0		x
10	Bortleid dyrkamark	2009	Dyrka mark marginal	Drift i egen regi, vekstskifte	35,-	5 %		X	x	x		
10	Bortleid dyrkamark	2009	Dyrka mark marginal	Drift i egen regi, økologiske gr.saker	37,-	5 %		X	x	x		
10	Potet,gr.saker,bær	2009	Dyrka mark marginal	Korn, potet, gr.saker	37,-	5 %		X	x	x		
10	Gras, korn	2009	Dyrka mark marginal	Korn, potet, gr.saker	38,-	5 %		X	x	x		
10	Bortleid dyrkamark	2009	Dyrka mark marginal	Drift i egen regiKorn, potet, gr.saker	36,-	5 %		X	x	x		
10	Bortleid korn	2009	Dyrka mark marginal	Korn, potet, gr.saker	38,-	5 %		X	x	x		
11	Bortleid dyrkamark	2009	Høyere erstatning	Grønnsaker, bær, korn	30	5 %		X	x	x		
11	Jordbær/korn	2009	Jordbær	Grønnsaker, bær, korn	30	5 %	X		x	x		
11	Korn	2009	Høyere erstatning	Grønnsaker, bær, korn	30	5 %		X	x	x		
12	Korn,erter	2010	Erter og korn	Erter og korn	21	5 %	X		x	x		
13	Korn og løk	2013	Tomteverdi	Potet og grsaker	45	5 %		X	x	x		
13	Korn, utleie gulrot	2013	Tomteverdi	Egen drift; potet, gr.saker,korn	35	5 %		X				x
13	Utleie til gulrot, korn	2013	Tomteverdi	Potet og gr.saker	45	5 %		X	x	x		
14	Potet,korn,frø,erter	2013	Høyere erstatning	Potet,korn,frø,erter	52	5 %	X		x	x		
14	Korn, frø, erter	2013	Poteter	Korn,frø,erter	38	5 %	X		x	x		
14	Korn, frø, raps, erter	2013	Poteter	Korn,åkerbønner, frø	45	5 %	X		x	x		
14	Utleie korn	2013	Korn, erter, frø	Planteproduksjon	38	5 %		X	x	x		
14	Juletefelt	2013	Juletre	Juletre	75	5 %	X		x	x		
14	Korn, oljefrø	2013	Poteter	Korn, frø,erter	38	5 %		X	x	x		
14	Korn, oljvekster, erter	2013	Høyere erstatning	Korn, frø,erter	38	5 %	X		x	x		
14	Korn	2013		Korn, frø, erter	36	5 %		X	x	x		
14	Korn	2013		Korn, frø, erter	36	5 %		X	x	x		
14	Korn,bønner,oljefrø,erter	2013		Korn, frø, erter	38	5 %	X		x	x		
14	Bortleie	2013	Drift i egen regi	Egen drift;potet,gr.saker,korn	43	5 %		X	x	x		
15	Korn	2003		Korn	14	5 %	X					x
16	Jordbruk	2005	Tomteverdi	Korn	25	-	X		x	x		
17	Utleie plenproduksjon	2006	Næring	Bær, frukt og gr.saker	38	10 %		X	x	x		
18	Epler	2009	Frukt	Frukt	210	5 %		X	x	x		
19	Kornproduksjon	2012	Høyere avlingsnivå	Kornproduksjon	26	5 %	X		x	x		
19	Bortleie korn	2012	-	Bortleie før salg	14	-	X		x	x		
19	Bortleie korn	2012	Næring	Bortleie før salg	14	-	X		x	x		
20	Korn	2012	Gr.saker og poteter	Gr.saker og poteter	45,-	-		X	x	x		
20	Bortleie korn	2012	Gr.saker og poteter	Radkulturer	45,-	-		X	x	x		



**Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet**

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)