



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2016

30 stp

Institutt for landskapsplanlegging

## **Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg**

Linn Iren Tovan Strømhylden  
Master i Eiendom

## Forord

*Denne masteroppgaven er en del av min mastergrad ved Institutt for landskapsplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet*

*Oppgaven er avslutningen på Master i Eiendomsfag og er på 30 studiepoeng.*

*Oppgavens tema omhandler teori og rettspraksis om ekspropriasjon til offentlige anlegg og ekspropriasjonserstatning. Ved ekspropriasjon til offentlige anlegg skal en ved fastsettelsen av erstatningens størrelse ta utgangspunkt i en alternativ påregnelig arealbruk.*

*Interessen for problemstillingen fikk jeg som tidligere ansatt ved Eiendomsavdelingen i Statens vegvesen Region midt.*

*Takk til veileder Fredrik Holth!*



*Molde 15.05.2016*

*Linn Iren Tovan Strømhylden*

## Sammendrag

Ekspropriasjon til offentlig anlegg er ikke et uvanlig inngrep på eiendommer, enten det gjelder ekspropriasjon til vei, sykehus og andre offentlige formål. Ved delavståelse til veier, offentlige bygg og anlegg mv oppstår spørsmålet om hvordan slike avståelser skal erstattes. Kan det gis tomteverdi selv om det er jordbruksareal som avstås? Hvordan kan det være påregnelig at naboens eiendom vil bli utbygd, men ikke din? Hvordan argumenterer Lagmannsretten når de finner det sannsynlig at arealene vil bli utnyttet på annen måte i fremtiden?

Både omsetningsverdien og bruksverdien skal baseres på «den påreknede utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden», som det heter i ekspropriasjonserstatningsloven<sup>1</sup>. Hva som er påregnelig er avhengig av hva som er lovlig etter vedtatt reguleringsplan, som igjen er bindende for grunnutnyttingen. Men areal med reguleringsformål til offentlige bygg og anlegg har imidlertid ingen verdi på markedet. Dersom arealet ligger i LNF- område og det ikke foreligger noen holdepunkter for at det med rimelig sannsynlighet vil bli omdisponert til f.eks boliger eller annet byggeformål med såkalt markedsverdi, vil arealet ikke erstattes med omsetningsverdien som tomtegrunn, og bruksverdien til LNF- formål vil da legges til grunn.

Ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer er hovedregelen at bindende arealplaner skal legges til grunn, selv om salgsværdi ville gitt en høyere erstatning. I tettstedsnære pressområder er det likevel eksempler på at tomteverdi er gitt for avståelse fra LNF-område ut fra en vurdering av at omdisponering til byggeformål er påregnelig.

Når bruksverdien legges til grunn ved erstatningsutmålingen, kan det fra grunneiers side kan det i mange tilfeller stilles spørsmål om gjeldende planer er blitt tillagt for stor vekt ved erstatningsutmålingen. Dersom retten tillegger arealplaner for bynære landbrukseiendommer for stor vekt, har det fra eiernes side blitt hevdet at disse eiendommene ikke har fått full erstatning ved ekspropriasjon slik grunnlovens § 105 krever.

I forbindelse med ekspropriasjonserstatningen oppstår spørsmålet om sentrumsnære landbrukseiendommers «virkelige verdi». I rettslig sammenheng blir man ved spørsmålet ledet videre inn i reguleringsregimet og prinsippene for erstatningsfrihet ved

---

<sup>1</sup> Lov om vederlag ved oreigning av fast eignedom [ekspropriasjonserstatningslova] av 1984

rådighetsinnskrenkninger. Eiendommers verdi er et resultat av offentlig regulering. Det er av utslagsgivende betydning om en eiendom er regulert til utbygging eller friområde<sup>2</sup>.

Dersom man legger til grunn at LNF eiendommer ved utmåling av ekspropriasjonserstatning skal ha erstattet fremtidig utbyggingsverdi, kan man i realiteten si at de blir forfordelt ved at nettopp deres eiendom blir erstattet etter en høyere verdi enn dagens regulering faktisk tilsier. Man kan da spørre om de reelle hensyn, som likhetsprinsippet, faktisk tilsier en slik forfordeling av de ekspropriasjonsutsatte. Og om unntaket fra å legge gjeldende arealplaner og foreta en påregnelighetsvurdering av fremtidig arealbruk egentlig er i samsvar med erstatningsfrihet for rådighetsinnskrenkninger og likhetsprinsippet.

Ut fra de overskjønn jeg har analysert, gjør retten en helhetsvurdering av de relevante momentene i påregnelighetsvurderingen. Disse viser en tilfeldighet med tanke på hvilke momenter som blir gitt avgjørende vekt i vurderingen.

#### Abstract

This thesis is a study of the practice of the Norwegian law of the alternative compensation when expropriation to public purposes.

---

<sup>2</sup> Verdien er også avhengig av beliggenheten og nærhet og tilgjengelighet til skole, vei etc.

## Innhold

### Kapittel 1

1. Innledning
- 1.1 Avhandlingens tema
- 1.2 Avhandlingens problemstilling
- 1.3 Begrepsavklaring
- 1.4 Avgrensning
- 1.5 Metode

### Kapittel 2

2. Rettslig ramme
- 2.1 Innledning
- 2.2 Rettslig forankring og hensyn bak
- 2.3 Historisk ramme
- 2.4 Rettskilder
- 2.5 Reelle hensyn

### Kapittel 3

3. De ekspropriasjonsrettslige erstatningsprinsippene
- 3.1 Innledning
- 3.2 Salgsverdi, bruksverdi eller gjenerverv
- 3.3 Salgsverdi
- 3.4 Bruksverdi
- 3.5 Gjenerverv
- 3.6 Forholdet mellom verdsettingsprinsippene

### Kapittel 4

4. Planregimet
- 4.1 Innledning
- 4.2 Plansystemet

### Kapittel 5

5. Ekspropriasjon til offentlige anlegg
- 5.1 Innledning
- 5.2 Unntaket for offentlige anlegg – tilegnelsesprinsippet
- 5.3 Offentlige anlegg
- 5.4 Offentlige og private anlegg – Markedsapellbegrepet

### Kapittel 6

6. Påregnelighetsvurderingen
- 6.1 Innledning
- 6.2 Påregnelighet – Bevisregel eller regel om kvalifisert overvekt?
- 6.3 Momentene i påregnelighetsvurderingen

### Kapittel 7

7. Utvalgte overskjønn
- 7.1 Innledning

- 7.2 Utvalg
- 7.3 Tabeller
- 7.4 Eksempelsaker

#### Kapittel 8

- 8. Hvilke hensyn og momenter vektlegges i påregnelighetsvurderingen
- 8.1 Innledning
- 8.2 Tidligere planer – Planhistorikk
- 8.3 Fremtidige planer
- 8.4 Samfunnsutviklingen – Befolkningsvekst
- 8.5 Markedssituasjonen
- 8.6 Tidsperspektivet
- 8.7 Unntak ut fra dispensasjon
- 8.9 Jordvern hensyn
- 8.10 Drøfting – Hvor fri er egentlig domstolene?
- 8.11 Det offentlige i flere roller

#### Kapittel 9 Ekspropriasjonserstatning i Svensk og Dansk rett

#### Kapittel 10 Refleksjon

#### Kapittel 11 Litteraturliste

# Kapittel 1 Innledning

## 1.1 Avhandlingens tema

Avhandlingen omhandler et tema som berører ekspropriasjonsrett, forvaltningsrett og plan- og bygningsrett.

Myndighetene kan ikke gjøre inngrep overfor borgerne uten hjemmel i lov. Legalitetsprinsippet setter begrensninger for forvaltningen og krever hjemmel før det kan gjøres inngrep i den private rettssfære. For å gjennomføre ekspropriasjon av privat eiendom kreves klar lovhjemmel og vedtak av offentlig myndighet. Et av kravene er at ekspropriasjon er nødvendig for å gjennomføre et formål, og at det foreligger en konkret interesseovervekt til fordel for inngrepet og at det «tvillaust er meir til gagn enn skade», som det heter i oreigningsloven<sup>3</sup>.

Oreigningsloven<sup>4</sup> ramser opp ulike ekspropriasjonsformål som setter krav til formålet bak ekspropriasjonen. Interesseavveiningen – «meir til gagn enn skade» – gjelder formelt også der ekspropriasjonen skjer til gjennomføring av reguleringsplan, men Høyesterett har uttalt at i alminnelighet vil interesseavveiningen være gjort i forbindelse med vedtak av planen<sup>5</sup>. Det gjenstår da ikke så mye av interesseavveiningen<sup>6</sup>.

Dersom det skal gjøres inngrep, har berørte krav på erstatning.

Ekspropriasjonserstatningens størrelse og at grunneier skal ha full erstatning er grunnlovsvernet, jf Grl. §105<sup>7</sup>. Grunnloven gir ikke hjemmel til selve ekspropriasjonsinngrepet, men sier at det skal ytes «full erstatning».

Ekspropriasjonserstatning verner om den private eiendomsretten. Det er imidlertid en forutsetning for Grunnloven § 105 at det eksisterer privat eiendomsrett. Den private eiendomsretten er nå også eksplisitt hjemlet i EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 første

---

<sup>3</sup> Oreigningslova § 2

<sup>4</sup> Lov om oreigning av fast eiendom 1959

<sup>5</sup> Arealbruken er jo da vedtatt som bindende etter en grundig planprosess, der berørte interesser og offentlige myndigheter har fått uttale seg

<sup>6</sup> Særlige forhold kan imidlertid tilsi at også her må konkret interesseovervekt vurderes i forhold til andre omstendigheter enn selve arealbruken.

<sup>7</sup> Kongeriget Norges Grundlov av 17. mai 1814.

ledd, som slår fast at «*every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions.*»

De fleste ekspropriasjoner av arealer i dag skjer for gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven<sup>8</sup>. Godkjent reguleringsplan gir etter plan- og bygningsloven kommunen adgang til å vedta ekspropriasjon for gjennomføring av planformålet, f.eks. til offentlige formål som vei, skole, barnehage og sykehjem m.v.

Etter lovens ordning er det slik at det er de påregnelige utnyttelsesmuligheter skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. De kommunale areal- og reguleringsplaner er ofte bestemmende for hva som er lovlig utnyttelse i et område. En reguleringsplan er sentral for de to viktigste erstatningsreglene i orvl. §§ 5 og 6, jf. § 4, og det sentrale skjønnsstemaet er å vurdere «pårekenleg utnytting».

### *Erstatning*

Eksisterende lovlig bruksmåte skal alltid erstattes. Etter ekspropriasjonerstatningsloven av 1984<sup>9</sup> skal avstått areal erstattes med omsetningsverdien eller bruksverdien dersom denne ligger høyest. Ved delavståelse av jordbruksareal er det oftest bruksverdien som er aktuell, da omsetningsverdien vil være ensbetydende med utnytting til byggeformål. Ved avståelse av et helt gårdsbruk, som ikke er så praktisk, er omsetningsverdien for hele eiendommen aktuelt verdsettingsgrunnlag. Delavståelse til veier, offentlige bygg og anlegg mv er imidlertid mest vanlig, og spørsmålet er da hvordan slike avståelser skal erstattes. Kan det gis tomteverdi selv om det er jordbruksareal som avstås?

Både omsetningsverdien og bruksverdien skal baseres på «den pårekelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden», som det heter i ekspropriasjonerstatningsloven. Hva som er påregnelig er avhengig av hva som er lovlig etter vedtatt reguleringsplan, som er bindende for grunnutnyttingen. Men areal med reguleringsformål til offentlige bygg og anlegg har ingen verdi på markedet.

I den såkalte «Lenadommen» fra 1996, som gjaldt ny hovedvei, slo Høyesterett i plenum fast at ved slike offentlige anlegg skal det ses bort fra reguleringsplanen til selve veianlegget og bygge på den arealbruk som ellers ville være påregnelig om man ser bort fra selve tilegnelsesplanen. Kommuneplanens arealdel og eventuell tidligere reguleringsplan vil da

<sup>8</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 2008

<sup>9</sup> Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom [ekspropriasjonerstatningslova] av 1984



kunne være av betydning for hva som er påregnelig når det ses bort fra selve tilegnelsesplanen<sup>10</sup>. Dette prinsippet er i senere høyesterettsdommer også utvidet til gravplass, offentlige bygg, større idrettsanlegg og allmenntillegget byggeformål som ikke har noen markedsverdi. Prinsippet gjelder derimot ikke for friområder som skal opprettholdes som ubebygde<sup>11</sup>. Her skal planens arealbruk legges til grunn, og da blir det bruksverdi som er i samsvar med aktuell bruk.

Dersom arealet ligger i LNF- område og det ikke foreligger noen holdepunkter for at det med rimelig sannsynlighet vil bli omdisponert til f.eks boliger eller annet byggeformål med markedsverdi, vil arealet ikke erstattes med omsetningsverdien som tomtegrunn, og bruksverdien til LNF- formål vil legges til grunn<sup>12</sup>. I tettstedsnære pressområder er det likevel eksempler på at tomteverdi er gitt for avståelse fra LNF -eiendom ut fra en vurdering av at omdisponering til utbygging er påregnelig.

I påregnelighetsvurderingen blir det gjort en hypotetisk vurdering av den fremtidige arealbruken. Vurderingstemaene ved ekspropriasjon er komplekse, kanskje av de mest komplekse vurderingstema man har til behandling i det norske rettssystemet. Kompleksiteten gjelder til dels å ta rede på rettsreglene, men først og fremst å ta rede på sakens mer faktiske sider og fastlegge et hypotetisk sannsynlig fremtidssenario

#### *Aktualitet*

Ekspropriasjonsretten er av stor samfunnsmessig betydning. Den berører politiske spørsmål av stor betydning for grunneiere og samfunnet. Det gjelder tross alt disponeringen av de viktigste ressursene som fast eiendom<sup>13</sup>. Hensynet til eieren og samfunnets ressursforvaltning må avveies i utformingen av erstatningsordningene. Ekspropriasjon er begrunnet i å gjennomføre viktige samfunnsformål som bygging av veier, flyplasser og sykehus. Inngrepet kan være hardt for den enkelte og rettsvernet for den som rammes må være tilfredsstillende ivaretatt. Det bør være rettslige garantier for at ekspropriaten virkelig får full erstatning slik grunnlovens § 105 krever.

<sup>10</sup> Planen som er ekspropriasjonsgrunnlaget for det offentlige formålet

<sup>11</sup> I NOU 2003:29 fremgår det at en av fraksjonene i utvalget forslår at friområde skal likestilles med offentlig anlegg

<sup>12</sup> Dersom det eksproprieres til bolig eller forretningsformål skal reguleringsplanens arealbruk være bestemmende for verdsettingen. Da skal det ikke ses bort fra reguleringsformålet, selv om arealet er jordbruksareal og LNF- område før reguleringsplanen til annet formål ble vedtatt.

<sup>13</sup> Dette må også ses i et miljøperspektiv

## 1.2 Avhandlingens problemstilling

I tettstedsnære pressområder er det eksempler på at tomteverdi er gitt for avståelse fra LNF-eiendom ut fra en vurdering av at omdisponering til byggeformål er påregnelig.

Jeg ønsker med denne avhandlingen å undersøke problemstillingen om alternativ påregnelig arealbruk ved ekspropriasjon til offentlige anlegg.

Delavståelse til veier, offentlige bygg og anlegg mv er vanlig, og spørsmålet er da hvordan slike avståelser skal erstattes. Kan det likevel gis erstatning basert på tomteverdi selv om det er LNF- areal som avstås?

Hovedproblemstilling:

*Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg*

Underproblemstilling nr 1:

*Hvilke momenter vektlegges i påregnelighetsvurderingen når det avstås LNF- areal i sentrumsnære områder.*

Underproblemstilling nr 2:

*Hvilken vekt blir gjeldende planer tillagt ved påregnelighetsvurderingen.*

## 1.3 Begrepsavklaring

Ekspropriasjon er en måte å erverve eiendomsrett eller annen rettighet på. Det skjer ved tvang og er berettiget ut fra erververens behov<sup>14</sup>. Ekspropriasjoner skjer som regel med hjemmel i oreigningsloven<sup>15</sup>. Oreigningslovens anvendelsesområde er begrenset til tilfeller der det avstås eiendom og retter til eiendom<sup>16</sup>. Ekspropriasjon må ikke blandes med rådighetsreguleringer. Ved rådighetsreguleringer skjer det ingen avståelse, men det legges bånd på eiendommen<sup>17</sup>.

Det er et konstruksjonsspørsmål om ekspropriasjonen skal betraktes som et påtvunget salg med den følge at det fortrinnsvis må være kjøpsrettens prinsipper om overdragelse og vederlag som utgjør grunnlaget for de rettslige slutninger. Eller er det en skadegjørende handling, slik at den som rammes kan kreve erstatning etter de alminnelige erstatningsprinsipper? Ekspropriasjon er

<sup>14</sup> Jf. Vederlagsloven § 2 – Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. April 1984 nr. 17

<sup>15</sup> Lov om oreigning av fast eignedom av 23. oktober 1959 nr. 3.

<sup>16</sup> Jf. § 1

<sup>17</sup> Stordrange og Lyngholt, 2000 s. 14

ingen av delene, men er et særegent rettsinstitutt<sup>18</sup> med sine særlige regler. Uavhengig av det juridiske slektskapsspørsmål, er det betingelsene og virkningene av ekspropriasjon som er som er det interessante<sup>19</sup>.

Påbud om ødeleggelse, såkalt reell ekspropriasjon kan som Andenæs<sup>20</sup> nevner likestilles med ekspropriasjon. En tilintetgjørelse eller et rivningspåbud av eksisterende eiendom må rettslig sett, behandles annerledes enn et eventuelt forbud mot å bebygge en eiendom.

Forbud mot å bygge er en rådighetsinnskrenkning som i utgangspunktet er erstatningsfritt da det ikke avstås eiendom i rettslig forstand. Illustrerende i denne sammenheng er en høyesterettsavgjørelse<sup>21</sup> der grunneier ikke fikk bygge nytt hus på en branntomt. En regulering av en eiendom er ulik en ekspropriasjon nettopp fordi en eiendomsrett ikke overføres til noen andre, men forbys.

Ved ekspropriasjon skal grunneier ha «full erstatning», jf. § Grl. § 105, mens ved reguleringer har ikke grunneier krav på erstatning. I enkelte tilfeller er imidlertid likheten mellom en regulering og ekspropriasjon at det reelt sett må likestilles med ekspropriasjon og betales erstatning i henhold til ulovfestede prinsipper<sup>22</sup>.

Med ekspropriasjon vil det i denne avhandlingen siktes til tvangsavståelse av fast eiendom eller annen rettighet over fast eiendom, jf. vederlagslovens § 2 bokstav a.

Den som tilegner seg grunn eller rettigheter på denne måten kalles ekspropriant, mens den som må avstå dette omtales som ekspropriat.

## 1.4 Avgrensning

Hensikten med avhandlingen er å beskrive gjeldende rett. En drøftelse av de reelle hensyn på området blir gjort i avhandlingens siste kapittel.

Første del av avhandlingen er en teoretisk tilnærming til oppgavens problemstilling og det blir gjort en fremstilling med utgangspunkt i bestemmelsens ordlyd, forarbeider og rettspraksis.

<sup>18</sup> Lex specialis - prinsippet kommer til anvendelse ved motstrid mellom rettsregler av samme rang og fører til at spesielle regler går foran mer generelle regler.

<sup>19</sup> Carl August Fleischer, Ekspropriasjonsretten og dens forhold til rettssystemet for øvrig, Norsk ekspropriasjonsrett 1979 s. 9-79

<sup>20</sup> Andenæs 1990 s. 465

<sup>21</sup> Rt. 1976 s. 117

<sup>22</sup> Rt. 1978 S. 442 (Lamyra) og Rt. 1979 s. 971 (Rønnåsmyra)

Hovedproblemstillingen påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjonserstatning til offentlige anlegg, som er hovedtema i masteroppgaven, skal belyses ved å se på lagmannsrettens praktisering av påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon av LNF- areal i sentrumsnære områder. Jeg mener det ved ekspropriasjon av LNF areal i sentrumsnære områder at dette temaet blir satt på spissen<sup>23</sup>.

Med sentrumsnære LNF eiendommer menes eiendommer som ligger i tilstrekkelig nærhet til boligområder, industriområder og sentrum for øvrig. En kan implisitt ved ekspropriasjonsformålet konkludere med at arealet ligger i sentrumsområdet når det er snakk om ekspropriasjon til eksempelvis kirkegård, flerbrukshall, skole- og barnehage.

Jeg har valgt ut 7 overskjønn ved Frostating lagmannsrett og 6 overskjønn fra Borgarting lagmannsrett<sup>24</sup>.

## 1.5 Metode

For å nærme meg oppgavens problemstilling vil jeg i den første delen foreta en redegjørelse av dagens rettstilstand med utgangspunkt i juridisk teori og rettspraksis. Hensikten er å få frem hvilke faktorer som legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. De rettsreglene som regulerer dette er først og fremst lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. April. Nr 17. 1984.

I tillegg vil oppgaven bygge på sentral litteratur på området.

Oppgavens problemstilling er lite omtalt i litteraturen. Reglene for utmåling av erstatning i ekspropriasjonssaker er for det meste utarbeidet gjennom rettspraksis. Rettspraksis vil derfor spille en større rolle.

Utredningen i NOU 2003:29<sup>25</sup> er en sentral kilde og gir en beskrivelse av gjeldende rett. I tillegg er historien, rettsutviklingen og hensynene bak godt belyst.

Jeg har også tatt med sentrale Høyesterettsdommer som viser drøftelsene ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og når det ses bort fra gjeldende regulering og legger en alternativ påregnelig utnyttelse til grunn for erstatningsfastsettelsen.

Metoden i oppgaven er basert på en kombinasjon av kvantitative og kvalitative studier av avgjørelser i Lagmannsretten. Domsanalysen er rettet mot Lagmannsrettens begrunnelser i påregnelighetsvurderingen.

<sup>23</sup> Særlig med tanke på nedbyggingen av jordbruket og presset på arealer til utbygging i tettsteder

<sup>24</sup> Med så få antall dommer er det vanskelig å gjøre en analyse på om det praktiseres en forskjell mellom tingene i skjønnsutøvelsen.

<sup>25</sup> NOU 2003:29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning

Ved å analysere en rekke skjønnsavgjørelser, får oppgaven datainnsamling på et kvantitativt nivå som gir et grunnlag for 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 7.

## Kapittel 2 Rettslig ramme

### 2.1 Innledning

I dette kapitlet er hensikten å få frem den rettslige forankringen på ekspropriasjonsrettsområdet. I avhandlingen blir flere fagområder berørt<sup>26</sup>: Ekspropriasjonsrett, Tingsrett, forvaltningsrett statsforfatningsrett, plan- og bygningsrett, På ekspropriasjonsrettens område er det rikelig med kilder og meste av erstatningsutmålingen fremgår av formell lov. Utmåling av ekspropriasjonserstatning er imidlertid i stor grad basert på domstolsskapte prinsipper. Ekspropriasjonsretten er en del av statsforfatningsretten og er konstitusjonelt forankret.

### 2.2 Rettslig forankring og hensyn bak

Erstatningsordningene ved ekspropriasjon er med på å avgjøre samfunnets muligheter til å løse viktige samfunnsoppgaver. Samfunnsoppgaver til det beste for helheten på bekostning av den enkelte. Endre Stavang uttrykker det så fint (sitat):

*«Det er bl.a. via ekspropriasjonsvernet at eiendomsrettens konturer avtegnes, at miljøvernet blir lettere eller vanskeligere, at hensynet til skoler, veier, sykehus veies mot andre hensyn, at forholdet mellom statsmaktene eller mellom stater defineres og at juristers økonomiske forståelse (herunder høyesterettsdommeres evner og gode vilje til å forstå) settes på prøve»*

(Ekspropriasjon, Stavang 2010<sup>27</sup>).

---

<sup>26</sup> På ekspropriasjonsrettsområdet berøres i tillegg erstatningsrett, obligasjonsrett, tvangsfullbyrdelse m.m.

<sup>27</sup> Side 19

Ekspropriasjonsretten er basert på oppfatningen og anerkjennelsen av eiendomsretten.

Eiendomsretten er en sivil og politisk rettighet, men på grunn av sin økonomiske betydning har den også fellestrekk med økonomiske og sosiale rettigheter<sup>28</sup>.

Norsk rett bygger på privat eiendomsrett, og i utgangspunktet har en eier eksklusiv faktisk og juridisk rådighet. Rådigheten er av positiv og negativ karakter<sup>29</sup>. Den private eiendomsretten kan imidlertid kollidere med felles samfunnsinteresser<sup>30</sup>.

I et moderne samfunn er det et økende behov for reguleringer. Myndighetene griper derfor i stadig større utstrekning inn iden private eiendomsretten og innskrenker og opphever eierrådigheten<sup>31</sup>. Rådighetsreguleringer og ekspropriasjon er imidlertid eksempler på en modifikasjon av hovedregelen om eksklusiv eiendomsrett<sup>32</sup>.

Selv om ekspropriasjon medfører en begrensning i eiendomsretten, kan retten til erstatning ved et slikt inngrep hevdes nettopp å være et bevis på eiendomsretten, og således være med på å indentifisere eiendomsrettens innhold<sup>33</sup>.

### *Behovet for ekspropriasjon og regulering*

At offentlige myndigheter vil bestemme hvordan den enkelte ting skal utnyttes, kan ha mange årsaker. Det er for eksempel en bygd som trenger en skole og man må skaffe det nødvendige areal til formålet. Eller samfunnet vil forhindre at tingene, og da spesielt fast eiendom vil bli brukt på måter som er uheldige. I prinsippet er det to midler som står til rådighet: ekspropriasjon eller regulering. Det offentlige har valget mellom å erverve de eiendommer de har bruk for. Eller gi påbud eller forbud mot at eiendommen skal eller ikke skal utnyttes på en bestemt måte.

Ved ekspropriasjon fratras eieren sin eiendom tvang, noe som er et alvorlig inngripende tiltak i den private sfære. Det må derfor ikke foretas uten tilstrekkelig begrunnelse og beskyttelse av eierens interesser. Det samme vil være tilfellet med en regulering. At inngrepet er alvorlig, gjelder i prinsippet uansett om det samtidig ytes erstatning eller ikke. Men ved riktig erstatning får man i hvert fall et mindre ubehag av inngrepet<sup>34</sup>.

<sup>28</sup> Møse 2002 s. 499

<sup>29</sup> det vil si at eieren både selv kan utnytte sin eiendom og hindre andre i å gjøre det samme.

<sup>30</sup> Som statlige og kommune oppgaver til fellesskapets beste

<sup>31</sup> Arealplanlegging etter plan- og bygningsloven begrenser eierrådigheten ved at eiere bare kan disponere over grunner i samsvar med gjeldende plan. Dermed kan man si at eiendomsretten er negativt avgrenset; eieren har den rådighet som ikke er særskilt unntatt, den såkalte «restretten»

<sup>32</sup> Falkanger 2000 s. 417

<sup>33</sup> Skogh og Lane 2000 s. 156.

<sup>34</sup> Andenæs s. 9-79

## 2.3 Historisk ramme

Erstatningene ble før 1973 fastsatt som var ut fra prinsipper utviklet av rettspraksis.

Vederlagsloven av 1984 er i stor grad basert på eldre rett.

Fra Tomtekomiteen avga sin innstilling i 1962 har erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon vært et brennbart politisk tema<sup>35</sup>. Oppnevningen av Husaaskomiteen i 1965, Fleischers utredning om «grunnlovens grenser» fra 1967/68, innstillingen fra Husaaskomiteen i 1969 og lovbehandlingen som første frem til loven om ekspropriasjonerstatning i 1973. Debatten ble deretter overført til den juridiske arena. Diskusjonen om innholdet i erstatningsloven og dens forhold til grunnloven kom opp i Kløfta-dommen i 1976<sup>36</sup>.

Diskusjonene våknet til live igjen i 1996 i forbindelse med spm om naturressurser og om forholdet mellom reguleringsplan og ekspropriasjonerstatning. Historien frem mot dagens lovgivning er utførlig gjort rede for i forarbeidene<sup>37</sup> til de to lovene<sup>38</sup>.

Skoghøyutvalget ble i 2001 oppnevnt av regjeringen etter krav fra stortinget med å opprette et lovutvalg der hensikten var å komme frem til regler om forholdet mellom reguleringsplan og ekspropriasjonerstatning<sup>39</sup>. Skoghøyutvalget er delt i sin oppfatning av arealplaners betydning for ekspropriasjonerstatningen. Fleischer skiller seg ut av utvalgsmedlemmene og mener at praksisen med å se bort fra gjeldende arealplaner ved ekspropriasjon til offentlige anlegg er for vid og bygger på en misforståelse. Fleischer underbygger dette med å vise til symmetrien med erstatningsfriheten for reguleringsinngrep. 4 av medlemmene i utvalget går også inn for å utvide unntaket for offentlige anlegg til også gjelde for friområder<sup>40</sup>.

### *Før 1973:*

Før vedtakelsen av loven av 1973 ble ekspropriasjonerstatningen utmålt etter ulovfestede regler som var utviklet i rettspraksis med utgangspunkt i Grunnlovens § 105. Utgangspunktet var at ekspropriasjonens økonomiske stilling ikke skulle bli dårligere som følge av ekspropriasjonen<sup>41</sup>.

<sup>35</sup> Stordrange, Ekspropriasjonerstatningsloven kommentarutgave 1984 s. 1

<sup>36</sup> Rt. 1976 s. 1

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 56 (1970-71) og Ot.prp. nr. 50 (1982-83)

<sup>38</sup> NOU 2003: 29 s. 7

<sup>39</sup> og med en klargjøring av den rettslige grensedragningen.

<sup>40</sup> NOU 2003: 29 s. 7 og 29

<sup>41</sup> NOU 2003: 29 Arealplaner og ekspropriasjonerstatning s. 15

### *Etter 1973*

Loven av 1973 brøt på flere punkter med tidligere rett, og noe av formålet med loven var å redusere erstatningsutbetalingene<sup>42</sup>

Loven av 1973 inneholdt regler om erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon. Lovens §§ 4 og 5 om verdsettelse av grunnarealer og regler om det faktiske grunnlaget for verdsettelsen. Ifølge § 4 nr. 1 var utgangspunktet at verdsettelsen skulle skje på grunnlag av bruken som ble gjort på eiendommen på tidspunktet for ekspropriasjonssøknaden. Det var den aktuelle, faktiske bruk av arealet som skulle legges til grunn ved utmålingen. Det var imidlertid flere unntak fra dette utgangspunkt, blant annet § 5 nr. 1, som fastsatte at hvis verdsettelse etter § 4 ville føre til en vesentlig lavere verdi enn den som generelt gjaldt for tilsvarende eiendommer i distriktet etter deres vanlige bruk, kunne det tas hensyn til denne høyere verdi for så vidt det fantes rimelig og vilkårene i § 5 nr. 2 og nr. 3 forelå. En slik forhøyet erstatning ble kalt mererstatning<sup>43</sup>.

Bestemmelsene §§ 4 og 5, ble flere ganger behandlet av Høyesterett. På flere punkter ble loven gjenstand for presiserende tolkninger, som til dels innebar at reglene ble modifisert i betydelig grad. De to mest sentrale avgjørelsene er plenumsdommene i Kløftasaken<sup>44</sup> og Østensjøsaken<sup>45</sup>.

### *Etter 1984*

Hovedendringen i loven av 1984, er at salgsværdien skal fastsettes ut fra hvilke fremtidige bruksmuligheter en vanlig kjøper vil legge til grunn for verdivurderingen<sup>46</sup>. Hensynet bak denne lovendringen fremgår av følgende uttalelse fra Danielsen-fraksjonen i Prisreguleringsutvalgets utredning<sup>47</sup>:

*«Vi finner det naturlig og riktig å ta utgangspunkt i det uomtvistelige faktum at det er den framtidige eierrådighet eiendommens framtidige bruksmuligheter som avstås ved en ekspropriasjon. Det er følgelig det tap ekspropriaten derved påføres som etter*

<sup>42</sup> Stavang 2010, s. 29

<sup>43</sup> NOU 2003: 29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning s 16.

<sup>44</sup> Rt. 1976 side 1

<sup>45</sup> Rt. 1977 side 24

<sup>46</sup> Ifølge loven av 1973, var det den aktuelle, faktiske bruk av eiendommen som var utgangspunktet for verdsettelsen, jf. denne lovs § 4 nr. 1.

<sup>47</sup> NOU 1981: 5 side 242



*Grunnlovens § 105 skal erstattes, og som en lovregulering av erstatningsutmålingen derfor bør ta utgangspunkt i. Den rådighet som avstås, kan etter omstendighetene ha såvel en høyere som en lavere verdi enn verdien ut fra eiendommens aktuelle bruk på ekspropriasjonstiden.»<sup>48</sup>*

## 2.4 Rettskilder

### 2.4.1 Grunnloven

Grunnloven § 105 gir ekspropriaten rett til «full erstatning». Denne bestemmelsen angir en nedre grense for hva ekspropriaten må nøye seg med hvis han blir utsatt for ekspropriasjon. Formell lov kan ikke bestemme at ekspropriaten må nøye seg med noe mindre enn dette<sup>49</sup>.

Grl § 105 er en rettslig standard<sup>50</sup>, og innholdet vil derfor tilpasse seg endrede samfunnsforhold<sup>51</sup>. I 1970-årene var det særlig to plenumsdommer i høyesterett som tok opp rekkevidden av Grl. § 105, Strandlovdommen 1970<sup>52</sup> og Kløftadommen 1976<sup>53</sup>.

Den private eiendomsretten er ikke like sterk som på den tiden da grunnloven ble til. Stortinget har derfor i dag større frihet i forhold til § 105 enn for en del år tilbake<sup>54</sup>. Siden vedtakelsen av formell lov på området, har ikke Grunnloven §105 samme praktiske betydning med tanke på selve erstatningsfastsettelsen.

### 2.4.2 Formell lov

Rettskilden som har størst betydning for ekspropriasjonserstatningen er vederlagsloven av 1984<sup>55</sup>. Ved ekspropriasjon av fast eiendom er det vederlagsloven som regulerer erstatningsutmålingen. Vederlagsloven imidlertid kort og gir ikke uttømmende svar på erstatningsutmålingen.

---

<sup>48</sup> NOU 2003: 29 s. 21

<sup>49</sup> I så fall ville det være grunnlovsstridig

<sup>50</sup> rettsregel som viser til en vurderingsnorm utenfor seg selv som et avgjørende kriterium

<sup>51</sup> Fiflet 2006, s. 179

<sup>52</sup> Rt. 1970 s. 76

<sup>53</sup> Rt. 1976 s. 1

<sup>54</sup> Stordange og Lyngholt 2000, s. 3

<sup>55</sup> Lov om vederlag ved oreigning av fast eignedom 1984

Siden eiendommers verdi er avhengig av reguleringsstatus vil plan- og bygningsloven<sup>56</sup> ha betydning for rettsanvendelsen.

#### 2.4.3 Forarbeider

Forarbeidene til lovene får betydning ved tolkningen. Utvalget i NUT 1969:2<sup>57</sup> Innstilling om Skjønnordningen og om erstatningsmåling ved ekspropriasjon har hatt betydning for tolkningen av rettsreglene.

De sentrale forarbeider er Ot.prp. nr. 56 (1970-71), NOU 1981 nr. 5 og Ot.prp. nr. 50 (1982-83).

#### 2.4.4 Rettspraksis

Høyesterettspraksis har stått for utviklingen av ekspropriasjonsretten.

Det er mange rettsavgjørelser, både fra Høyesterett og underrettene.

Fra Grunnloven trådte i kraft og frem til den første ekspropriasjonerstatningsloven, har domstolene vært den rettskapende aktøren på ekspropriasjonsrettens område. Ved lovfesting i 1973 ønsket man å beholde mange av de reglene som hadde vokst frem i praksis. Dette betyr at rettspraksis både før og etter lovenes ikrafttredelse har betydning for tolkningen av rettsreglene.

Oppfatningen er at Høyesteretts praksis som utgangspunkt er bindende for alle andre enn Høyesterett selv<sup>58</sup>. Dette er særlig fremtredende på ekspropriasjonsrettens område, hvor Høyesterett har skapt og utviklet rettsområdet. Høyesterett kan fravike tidligere avgjørelser, men det skal mye til. Prejudikatsystemet bygger nettopp på verdien av stabil praksis.

#### 2.4.5 Teori

Juridisk teori har liten rettskildemessig vekt. Likevel må det antas at teorien øver stor innflytelse i praksis. Rettsoppfatning i litteraturen vil normalt ikke bli tillagt selvstendig vekt, men den kan være et vesentlig bidrag til grunnlaget for forståelsen av en regel<sup>59</sup>.

En forfatter som har hatt stor betydning for ekspropriasjonsretten er professor Carl August Fleischer. Andre viktige juridiske forfattere er Stavang, Stordrange, Lyngholdt m.m.

<sup>56</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 2008

<sup>57</sup> Bedre kjent som «Husaasutvalgets innstilling»

<sup>58</sup> Nils Nygaard 1999, Rettsgrunnlag og Standpunkt

<sup>59</sup> Nils Nygaard 1999, Rettsgrunnlag og Standpunkt

#### 2.4.6 Folkerettslige og forfatningsrettslige rammer

Grl. § 105 er ikke den eneste lex-superior-bestemmelse<sup>60</sup> av betydning. Den europeiske menneskerettskonvensjonen beskytter også eiendomsretten. Det er særlig den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) som har betydning for tolkningen av norsk intern rett. EMK er gitt status som norsk lov og har forrang foran annen formell lov, jf. menneskerettsloven<sup>61</sup>. Praksis fra den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD), om tolkningen av EMK har betydning for norsk intern rett<sup>62</sup>.

I EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd, annet punktum slås det fast at:

*«no one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.»*

Som det fremgår av bestemmelsen må ekspropriasjonen ha hjemmel i den interne rett. I tillegg kreves at samfunnet som helhet må være tjent med ekspropriasjonen etter en lignende avveining som etter oreigningsloven § 2.

Retten til å nyte sin eiendom etter artikkel 1 er imidlertid ikke ubegrenset. Statene kan ilegge skatter, avgifter og regulere eiendomsutøvelsen, jf artikkel 1 annet ledd « *control the use of property*». Statene kan vedta begrensninger av arealutnyttelsen ut fra motiver som jordvern, miljøvern og hensynet til friluftinteressene. Artikkel 1 annet ledd krever imidlertid at reguleringsinngrep må være påkrevd for å nå bestemte formål. Det er altså statens eller kommunenes eget skjønn over nødvendigheten av reguleringen som blir avgjørende<sup>63</sup>.

Grunnloven § 105 er en forfatningsrettslig bestemmelse som omhandler ekspropriasjonserstatning. Bestemmelsen lyder slik:

*«Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen.»*

Grunnloven § 105 fastslår at det ved ekspropriasjon skal betales «*fuld Erstatning*» til eieren av den eiendom som eksproprieres (ekspropriaten).

<sup>60</sup> Rettsregler av høyere rang går foran regler av lavere rang dersom det er motstrid mellom reglene.

<sup>61</sup> § 3, jf. 2

<sup>62</sup> NOU 2003:29 s 32

<sup>63</sup> Stordrange, 1988 s. 47

Grunnloven § 105 er begrunnet i likhets og rettferdighetsbetraktninger<sup>64</sup>. Bestemmelsen setter grenser for myndighetenes handlefrihet. Samtidig setter bestemmelsen krav til at alle borgerne skal få tildelt erstatning etter samme prinsipper og uten vilkårlighet<sup>65</sup>. Den enkelte ekspropriat skal ikke alene bære samfunnets behov, disse nå fordeles på felleskapet<sup>66</sup>. Dersom en må gi fra seg eiendom til fordel for samfunnet, ville det være urimelig om det ikke ble gitt kompensasjon<sup>67</sup>. Ekspropriaten skal være i samme økonomiske stilling som før inngrepet og er derfor et slags status que prinsipp<sup>68</sup>.

Bestemmelsen er også begrunnet i likhetsbetraktninger. Formålet er å unngå skjev fordeling av byrder<sup>69</sup>. Likhets hensynet må veies mot andre hensyn som samfunnshensyn<sup>70</sup> og det er derfor viktig at erstatningsreglene ikke er til hinder for at det offentlige eksproprierer til felleskapets beste<sup>71</sup>.

Det fremgår ikke av grunnlovens § 105 hva som menes med full erstatning.

Det er rettspraksis som har utviklet regler for fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon og det generelle utgangspunkt for reglene var at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skulle bli dårligere som følge av ekspropriasjonen. Hvorvidt grunnlovens § 105 gir hjemmel for erstatning ved reguleringer som gir innskrenkning i eierrådigheten, har vært gjenstand for behandling i rettspraksis. Den sentrale dom om dette spørsmål er Høyesteretts enstemmige plenumsdom fra 1970, bedre kjent som «strandlovdømmen<sup>72</sup>».

De som må avstå sin eiendom ved ekspropriasjon, er som alle andre underlagt lovgivningsmyndighetens kompetanse, og må utøve eierrådigheten innenfor de rammer som følger av lov og vedtak med hjemmel i lov. Erstatning for reguleringsmessige inngrep i eierrådigheten bare kreves etter analogi fra Grunnloven § 105. Dette følger blant annet av «Strandlovdømmen»<sup>73</sup>. Rettspraksis viser grunneierne sjeldent og kun i rene unntakstilfeller,

<sup>64</sup> Andenæs og Fliflet 2004, s 348

<sup>65</sup> Stavang, 2010 s. 24

<sup>66</sup> Stavang 2010 s. 96

<sup>67</sup> Likevektrettferdighet

<sup>68</sup> Stavang, 2010 s. 24

<sup>69</sup> Fordelingsrettferdighet

<sup>70</sup> Som natur, ressurs og miljøverdier.

<sup>71</sup> Stavang 2010, s. 25

<sup>72</sup> RT 1970 s. 67

<sup>73</sup> RT 1970 s 67 spørsmål om grunneier hadde krav på erstatning etter Grunnloven § 105 i forbindelse med det byggeforbud i strandsoneområder som ble innført ved midlertidig lov av 25. juni 1965 nr. 5 (strandloven).

kan kreve erstatning på grunnlag av analogi fra grunnlovens § 105. Det blir uttalt i av førstevoterende<sup>74</sup>:

*«Det man står overfor, og det er denne sak etter mitt skjønn et eksempel på, er at samfunnets regulering og styring stadig utvides etter hvert som utviklingen skaper nye interessemotsetninger og dermed nye behov for regulering. Men i forhold til Grunnloven blir ikke dette noen ny situasjon. Tvert imot ville det være mindre forenlig med det likhetsprinsipp som Grunnloven bygger på».*

## 2.5 Reelle hensyn

### 2.5.1 Innledning

Fleischer har tidligere kalt reelle hensyn som *«hele jussens og alle rettskilders mor»*<sup>75</sup>.

Andre juridiske forfattere har derimot uttalt at *«reelle hensyn gjør rettskildene vestrevidd og myndighetsservil»*. Asbjørn Kjønstad<sup>76</sup> har uttalt at *«de reelle hensynenes glansperiode var den siste halvdel av det forrige århundre»*<sup>77</sup>.

Fleischer legger stor vekt på de reelle hensyn også i sine vurderinger av gjeldende rett om utmåling av ekspropriasjonserstatningen<sup>78</sup>.

### 2.5.2 Prevensjonshensynet

Grunnlovens § 105 og at det skal betales ekspropriasjonserstatning, har et preventivt innslag og forhindrer at det eksproprieres i utide<sup>79</sup>

Robberstad legger vesentlig vekt på prevensjonshensynet og uttaler at dersom man ikke hadde en regel om betaling av erstatning, kom det *«ikke til å vera nokor grensar for kom mykje eigedom og einskildmenn kom til å vilja ha»*<sup>80</sup>.

Erstatningsplikten virker som en begrensning. Det er tross alt pengemessige grunner til at stat og kommune ikke kan oppfylle de ønskemål de blir stilt ovenfor.

<sup>74</sup> Side 72-73

<sup>75</sup> Artikkel «reelle hensyn som rettskilde», Lov og rett nr 4, 2013

<sup>76</sup> Tidligere Professor i Velferdsrett ved Universitetet i Oslo

<sup>77</sup> Artikkel «reelle hensyn som rettskilde», Lov og rett nr 4, 2013

<sup>78</sup> Dette fremgår av NOU 2003:29

<sup>79</sup> Stavang 2010, s 26

<sup>80</sup> Robberstad, Til ekspropriasjonsretten 1954 s. 3

### 2.5.3 Gjenopprettelseshensynet

Gjenopprettelseshensynet står sterkt i ekspropriasjonsretten og begrunner plikten til å betale erstatning til den som blir rammet.

Dette hensynet tilsier også at den enkelte blir sikret mot at man fratar hans ting uten erstatning for den økonomiske verdi de faktisk representerer for han<sup>81</sup>.

### 2.5.4 Hensynet til stat og kommunes utgifter

Erstatningsutbetalingen rammer stat og kommune og indirekte skattebetalerne. Ekspropriasjonsformålet er til samfunnets beste og erstatningenes størrelse vil påvirke muligheten til å få realisert tiltaket. Særlig dersom eierens krav om erstatning for fremtidig utbygging er svakt begrunnet, vil hensynet til statlige og kommunale utgifter ha større betydning. Hensyntatt rettsikkerhetsbehovet for den enkelte grunneier, er imidlertid ikke dette et hensyn som eieren vektlegger når erstatningsordningene diskuteres. Hensynet til samfunn og miljøet vil imidlertid dette hensynet få stor betydning<sup>82</sup>.

### 2.5.5 Likhetsprinsippet

At reguleringsplaner må legges til grunn når et areals verdi skal bestemmes i en ekspropriasjonssammenheng, følger både av likhetsprinsippet og årsaksprinsippet. Samtidig er det muligens likhetsprinsippet som kan tilsi avvik fra å legge til grunn at reguleringsplanen skal legges til grunn for erstatning ved ekspropriasjon. utfordringen blir å avgrense mot de tilfeller der likhetsprinsippet tilsier at det skal gjøres unntak eller ikke. Likhetsprinsippet kan nettopp tilsi at det ikke skal gjøres unntak fra å legge planer til grunn etter symmetri med erstatningsfriheten for reguleringsinnskrenkninger<sup>83</sup>.

### 2.5.6 Årsaksprinsippet

På samme måte som i erstatningsretten kan det være grunn til å legge vekt på størrelsen av det tap som påstås å foreligge. Spesielt når grunneieren hevder at han på grunn av ekspropriasjonen har gått glipp av fremtidige muligheter til utbygging. Dette har som i erstatningsretten med adekvans å gjøre. Det vil ofte være usikkert om det virkelig vil bli utbygging på arealet i fremtiden. Dette ut fra reguleringsendringer og konjunkturer og

---

<sup>81</sup> Fleischer, Norsk ekspropriasjonsrett 1978 s. 38

<sup>82</sup> Se drøftelsene i NOU 2003: 29 kap 10

<sup>83</sup> NOU 2003:29 s.94

befolkningsutviklingen, og om dette vil føre til press på nettopp den eksproprierte eiendommen. Hvor langt man skal gå i å legge usikre fremtidige utnyttelsesmuligheter til grunn, vil igjen måtte bygge på likhetsprinsippet.

### *Forutberegnelighet*

Hensynet til grunneieres behov for forutsigbarhet har størst vekt når det gjelder en etablert bruk. Interessen i å oppnå erstatning for en fremtidig bruksendring er mindre beskyttelsesverdig enn retten til å få erstattet aktuell bruk<sup>84</sup>.

---

<sup>84</sup> NOU 2003:29 s. 93

## 3 De ekspropriasjonsrettslige erstatningsprinsippene

### 3.1 Innledning

Hovedregel og utgangspunkt er at eierens økonomiske stilling ikke skal bli dårligere som følge av ekspropriasjonstiltaket. Etter ekspropriasjonerstatningsloven av 1984<sup>85</sup> skal avstått areal erstattes med salgsverdien eller bruksverdien dersom denne ligger høyest, jf. § 5.

### 3.2 Salgsverdi, bruksverdi eller gjenerverv

Av § 4 fremgår de ulike verdsettingsprinsippene som kommer til anvendelse ved ekspropriasjon. Erstatningen skal dekke det økonomiske tapet. I lovens § 4 fremgår hovedregelen for valg av verdsettingsprinsipp og forholdet mellom prinsippene.

Hovedregelen er at den høyeste verdien for skal legges til grunn. Dersom bruksverdien er høyere enn salgsverdien, skal bruksverdien, jf. §6 legges til grunn. I unntakstilfeller har man rett til å få erstattet gjenervervverdien, jf. § 7.

### 3.3 Salgsverdi

Utgangspunktet ved vurderingen etter § 5 første ledd er det vanlige kjøperer ved frivillig salg ville gi for eiendommen<sup>86</sup>. Siden man simulerer en tenkt markedsverdi vil denne operasjonen alltid innebære en usikkerhet om hvor markedsprisen vil ligge.

For å komme frem til salgsverdien må man gjennom en flerleddet operasjon. Først ser man på den konkrete eiendoms egenskaper og påregnelige utnyttingsmåter. Basert på disse faktorene kan man finne sammenligningsgrunnlag med eiendommer som er frivillig omsatt i markedet<sup>87</sup>.

#### *Karakterisering av eiendommen*

Som det fremgår av § 2 andre ledd tar man utgangspunkt i hva slags eiendom det er snakk om. Med dette siktes det til om det er en jordbrukseiendom, boligeiendom, industri eller

<sup>85</sup> Lov om vederlag ved oreigning av fast eigeedom [ekspropriasjonerstatningslova] av 1984.

<sup>86</sup> Man skal derfor se bort fra hva spekulanter eller kjøperer med spesielle behov er interessert å kjøpe for, jf. Rt. 1987 s. 138 6

<sup>87</sup> Stavang 2010 s.



fritidseiendom. Ut fra denne karakteriseringen må man finne frem til eiendommer som er omsatt i markedet, altså en sammenligningseiendom. Denne sammenligningen med lignende objekt vil vise hva som er den gjenges pris i handel. Man må deretter justere for individuelle egenskaper ved eiendommen. Neste steg i tankeprosessen er å spørre hva vanlige kjøpere ville gitt for eiendommen ved frivillig salg<sup>88</sup>.

### *Eiendommens påregnelige utnytting*

Verdivurderingen skal tas utgangspunkt i hva slags utnytting som det er «*røyneleg*» grunnlag for. Denne utnyttingen må være påregnelig. Jf. § 5 andre ledd. Det må vurderes hva som er en realistisk utnytting av eiendommen. Som det fremgår av forarbeidene<sup>89</sup>, må man se på «*markedsmessige, biologiske, teknologiske, ressursmessige, miljømessige og andre forhold*». Kommunale arealplaner spiller en stor rolle i påregnelighetsvurderingen. Den igangværende bruk og aktuelle reguleringsplaner vil ofte være avgjørende for hva som vil bli aktuelt i fremtiden<sup>90</sup>.

Det fremgår av § 5 andre ledd at utnyttingen må være påregnelig etter forholdene «*på staden*»<sup>91</sup>.

### *Tidspunktet for påregnelighetsvurderingen*

Det fremgår av Ot.prp. nr. 50 (1982-83)<sup>92</sup> at påregnelighetsvurderingen skal forsetas ut fra forholdene på skjønnstidspunktet, jf. Rt. 1981 s. 700 «Griniveien». Dette innebærer at det er de faktiske forholdene på skjønnstidspunktet<sup>93</sup> som skal legges til grunn og ikke de faktiske forholdene på anketidspunktet.

## 3.4 Bruksverdi

Som det går frem av § 6, skal eieren ha erstattet den aktuelle bruken og de fremtidige bruksmulighetene, jf. «*slik påregnelig utnytting som det er røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*». I ekspropriasjonsloven § 5 første ledd og § 6 fremgår at vurderingen skal ta utgangspunkt i «*slik påregneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag*

<sup>88</sup> Stordange og lyngholdt2000

<sup>89</sup> Ot.prp. ( s. 48

<sup>90</sup> Stordange og Lyngholt 2000

<sup>91</sup> Dette er en presisering og i forarbeidene sikter «*tilhøva på staden*» til eiendommen selv og naboeiendommene. I Ot.prp. nr. 50 (1970-71) fremgår vurderingen av «forholdene på stedet»

<sup>92</sup> S. 52

<sup>93</sup> Dette fremgår for øvrig av lovens § 10. Dersom det er avtalt forhåndstiltredelse på arealet, er det dette tidspunktet som skal legges til grunn.

for etter tilhøva på staden». Eiendommen skal altså verdsettes ut fra eiendommens fremtidige bruksmuligheter<sup>94</sup>.

#### *Hvilken bruk skal legges til grunn*

Den fremtidige bruken etter § 6 trenger ikke være en fortsettelse av den bruksmåten som utøves på ekspropriasjonstidspunktet. Skjønnsretten kan legge til grunn at ekspropriaten endrer sin bruk av eiendommen etter et visst antall år, og utmåle erstatningen med bakgrunn i at den aktuelle bruken fortsetter frem til bruksendringen, men at det deretter er den nye bruk som danner grunnlaget for bruksverdien<sup>95</sup>. Ved påregnelighetsvurderingen av fremtidig bruk av eiendommen, fremgår det av Ot.prp. nr. 50<sup>96</sup>:

*«Ved vurderingen 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. Dette er en betingelse for å kunne ta stilling til inntekter og kostnader som produksjonen vil medføre. Vurderingen av hva som er naturlig og påregnelig kan således være mer omfattende og detaljert når bruksverdien skal fastsettes, enn dersom det er salgsverdien som skal fastsettes».*

Ved vurderingen av hva som er påregnelig bruk, vil de konkrete forholdene på stedet være av stor betydning. I denne vurderingen vil forholdene internt på eiendommen og de egenskapene ved nettopp det arealet som eksproprieres vurderes opp mot markedet for de aktuelle varene som er tenkt produsert<sup>97</sup>. Både forholdene på eiendommen og forholdene til omverden må vurderes<sup>98</sup>.

#### *Objektiv eller subjektiv bruksverdi*

Som det fremgår ovenfor, vil bruksverdien for den aktuelle eieren bero på «avkastningen av eiendommen». Spørsmålet blir om denne bruksverdien skal vurderes ut fra ekspropriatens person og de muligheter og planer nettopp denne eieren har i forhold til bruken av eiendommen, altså et en subjektiv bruksverdi. Motsatt om vurderingen skal være objektiv og derved knytte seg til eiendommen som om eieren kun var en hendelse i eiendommens liv.

<sup>94</sup> Dette til forskjell fra loven av 1973 hvor man ved verdsettelsen skulle ta utgangspunkt i eiendommene aktuelle bruk. Etter lo ven av 1973 var derfor intensjonene at man ikke skulle få erstattet tomteverdien dersom den aktuelle bruken var jordbruk. Dette på tross av at det nettopp ble ekspropriet til boligbebyggelse

<sup>95</sup> I slike tilfeller vil nåverdien være summen av de fremtidige nettoavkastninger.

<sup>96</sup> S. 58

<sup>97</sup> Altså må selve produksjonen og at det eksisterer en etterspørsel må være realistisk

<sup>98</sup> Ved bruksverdiestatsning må derfor inntektene og utgiftene av den aktuelle produksjonen vurderes konkret samtidig som denne bruken i seg selv må være påregnelig

Det fremgår av forarbeidene, jfr. Ot.prp. nr. 50 (1982 – 83) s. 58 (sitat):

*«...når det er tale om bruksverdi, er det i utgangspunktet avgjørende hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd».*

Husaas-komiteen har i sin innstilling<sup>99</sup> uttrykt at beregningen av bruksverdien er den verdien eiendommen har for eieren. Som det fremgår:

*«At eiendommen for andre kan ha særlig bruksverdi som overstiger eiendommens bruksverdi for ekspropriaten og også overstiger salgsverdien, gir ikke ekspropriaten rett til erstatning for denne høyere bruksverdi»<sup>100</sup>*

### *Eiendommens avkastning*

Det er nettoavkastningen ved den påregnelige utnytting som skal erstattes etter § 6. Ved erstatningsberegningen må det stilles spørsmål om hvilket utbytte ekspropriaten ville hatt dersom det ikke hadde blitt ekspropriasjon. Bruksverdien blir utregnet ved å kapitalisere denne periodiske/årlige nettoavkastningen<sup>101</sup>.

## 3.5 Gjenerverv

Dette verdigrunnlaget betegnes ofte som gjenervervserstatning, gjenskaffelsesverdi eller gjenervervsverdi og er en unntaksregel som kun skal anvendes dersom særskilte vilkår foreligger<sup>102</sup>. Erstatningsutmålingen etter gjenervervsprinsippet retter fokuset mot en annen eiendom enn den som avstås. Formålet er at ekspropriaten skal settes i stand til å fortsette den bruk han gjør av den avståtte eiendom<sup>103</sup>. Vilkårene og erstatningsutmålingen er utviklet i rettspraksis og det er rikelig rettspraksis om erstatningsprinsippet<sup>104</sup>. I den såkalte Sandukjennelsen<sup>105</sup> fremgår det at det må representere en egenverdi for ekspropriaten å bo i eget hus for å kunne legge gjenervervsverdien til grunn.

Hensynet bak denne særregelen, som faktisk kan gi ekspropriaten en formuesforøkning på grunn av ekspropriasjonene er todelt. Det kan eksempelvis oppstå utfordringer med å skaffe

<sup>99</sup> Innstilling s. 113-114

<sup>100</sup> Husaas-utvalget åpner imidlertid for at det kan foretas en objektivisering av bruksverdien dersom eiendommen for folk flest har en høyere bruksverdi enn for den aktuelle eier, fordi han ikke klarer å utnytte mulighetene fullt ut. I disse tilfellene må det eventuelt gjøres et unntak sånn at denne høyere, objektive bruksverdien er utgangspunktet for erstatningen

<sup>101</sup> Det relevante ved beregningen av bruksverdien er den årlige nettoavkastningen, kapitaliseringsrentefoten og hvor mange år innbetalinger av nettoavkastningen vil vare.

<sup>102</sup> Særbestemmelsen gjelder for «...eigedom som eigaren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd», jf § 7

<sup>103</sup> Storange og Lyngholt

<sup>104</sup> Dersom vilkårene er oppfylt, har eieren et ubetinget krav på å få lagt denne erstatningsberegningen til grunn.

<sup>105</sup> Rt. 1960 s. 568

bolig for den erstatning som utmåles etter omsetnings- eller bruksverdien. Boligverdien har et subjektivt element, en egenverdi. Etter en rimelighetsvurdering er det rett at ekspropriaten får erstattet gjenervervskostnadene.

#### *Vilkårene for gjenervervserstatning*

Som det fremgår av § 7 første ledd, må eiendommen benytte som bolig, fritidshus eller egen virksomhet. Når det gjelder grensedragningen mellom bruken, vil det sjelden by på problemer vedrørende bolighus. Når det gjelder «*egen verskemd*», siktes det til virksomhet av økonomisk karakter, som for eksempel butikk, verksted osv<sup>106</sup>.

Ved bruk av virksomhetsalternativet i § 7 må det legges til grunn at ekspropriaten må ha en subjektiv brukerinteresse<sup>107</sup> knyttet til eiendommen, uavhengig om denne interessen er av ideell eller økonomisk karakter<sup>108</sup>.

#### *Hvilken type bruk av eiendom*

Vilkår for erstatning etter § 7 er at eiendommen brukes i «*eiga verksemd*». De passive kapitalforvaltningstilfellene faller dermed utenfor. Med «*verksemd*» forstås at eieren utnytter eiendommen eksempelvis til landbruk, handel eller industri og han selv må stå for bruken. Etter lovens ordlyd, gjelders også kravet om bruk for boliger eller fritidshus.

I Magnussen-dommen av Rt. 1971 s. 516 fremgår denne grensedragningen ha angår kravet om at eieren selv må stå for utnyttelsen<sup>109</sup>. Brukskravet kom også frem i Laksevåg-dommen, Rt. 1967 s. 423<sup>110</sup>. I Sogneprest-dommen, RT. 1969 S. 1278 kom spørsmålet om gjenervervserstatning på spissen. Vilkår for gjenerverv er at det er «*eigaren*» som bruker eiendommen. I dette ligger også at det er hva eieren personlig bruker og hans nærmeste familie. Det er eier og families bruk på nåværende tidspunkt<sup>111</sup> som skal dekkes, jf. Laksevågdømmen<sup>112</sup>. Det samme resonnementet følger også av Magnussendommen<sup>113</sup>.

<sup>106</sup> I Rt. 1967 s. 1556 «Spartadommen» ble et idrettsanlegg erstattet etter gjenervervsverdien. I «Bedehusdommen», Rt. 1973 s. 1352, ble indremisjonens eiendom erstattet etter gjenervervsverdien.

<sup>107</sup> Hvis bruker er tilfeldig og sporadisk, vil neppe gjenerverv være riktig erstatningsutmåling i denne sammenheng

<sup>108</sup> Stordrange og Lyngholdt

<sup>109</sup> Saken gjaldt en tomannsbolig, hvorav den ende boenheten ble nytt av eieren og dekket hans boligbehov. Den andre halvdelen var tiltenkt for fremtidig bruk for datteren. Eieren fikk kun gjenervervserstatning for sin bruksenhet.

<sup>110</sup> Huseieren leide ut en del av huset. Eieren anførte at den utleide delen ville bli brukt i fremtiden som hans bolig. Eieren fikk likevel ikke gjenerverv for den utleide delen.

<sup>111</sup> Ut fra disse dommene kan man utlede at det ikke gis gjenervervserstatning for fremtidige barns behov dersom disse ikke inngår i eirenes egen husstand.

<sup>112</sup> Rt. 1967 s. 423

<sup>113</sup> Rt. 1971. s 516

### 3.6 Forholdet mellom verdsettingsprinsippene

Ekspropriaten kan alltid kreve salgsverdien. Dersom bruksverdien er høyere enn salgsverdien kan gjenervervsverdien legge en begrensning på retten til å kreve bruksverdi, jf. § 7. Logikken i dette er at dersom ekspropriaten gjenerverver eiendom for tilsvarende bruk, vil han få dekket sitt bruksverditap gjennom avkastningen av den nye eiendommen. Dersom bruksverdien legges til grunn er det like lite som for salgsverdiens vedkommende, noen betingelse at det er den samme bruk som skal legges til grunn for all fremtid.

Prinsipielt er forskjellen at man etter § 6 må spørre etter den påregnelige utnytting. Etter § 5 er det interessante hva vanlige kjøpere vil betale for eiendommen. I dette ligger at § 6 kommer til anvendelse der bruksverdien er større enn utnyttingsverdien for vanlige kjøpere etter § 5<sup>114</sup>.

Ved påregnelighetsvurderingen etter § 6 skal det ikke foretas en sammenligning med andre eiendommer. Motsatt ved vurderingen etter § 5 hvor en i den to-leddete tankeprosessen skal foreta en sammenligning med andre eiendommer. Gjenervervsregelen i § er en unntaksregel og hovedreglene for erstatningen er salgsverdi etter § 5 og bruksverdi etter § 6. Ved ekspropriasjon av rene grunnarealer skal §§ 5 og 6 benyttes.

Ved utmåling av erstatning for bygninger er hovedregelen omsetningsverdien og bruksverdien. Den alternative beregningsmåtene gjenerverv, kommer til anvendelse dersom særskilte vilkår foreligger. Kravet til bruk med tanke på gjenervervs erstatning, medfører at det må trekkes en grense mot kapitalobjekter hvor eierens interesse er en ren kapitalplassering<sup>115</sup>.

---

<sup>114</sup> Stordrange og Lyngholt

<sup>115</sup> Ved utleie må erstatningen begrenses til den kapitalisert verdi av leieinntektene, eller erstatning etter salgsverdi

## 4 Planregimet

### 4.1 Innledning

Planlegging av arealbruken i landet skjer i hovedsak på grunnlag av plan- og bygningsloven<sup>116</sup>. Det finnes imidlertid enkelte viktige bestemmelser om arealplanlegging i annen lovgivning<sup>117</sup>.

Arealplanleggingen har to viktige funksjoner. Arealplanene gir for det første myndighetene virkemidler for å samordne og styre arealbruken slik at landets grunnarealer blir utnyttet på en måte som er til det beste for samfunnet. For det andre legger de bindende planbestemmelser bånd på hva grunnarealene kan utnyttes til. Grunnarealer som omfattes av en bindende arealplan, kan bare utnyttes til det formål som arealet er avsatt til i planen, eller som planen ikke er til hinder for.

Hovedformålet med arealplanlegging er å hindre uønskede effekter. Som Fleischer fremholder er plan og bygningslovens system, spesielt ved reguleringsplaner, en viktig styring av arealbruken og vern og forvaltning av miljøverdiene. Samtidig er planene styrende for hvordan eierne skal forvalte sine eiendommer<sup>118</sup>.

Arealplanlegging skal fremme fellesskapsinteressene og bedre fordelingen av goder. I tillegg skal arealplanene bidra til å sikre at de langsiktige konsekvensene av arealbruken blir vurdert og at dette også ivaretar markedets behov for informasjon<sup>119</sup>.

### 4.2 Plansystemet

#### 4.2.1 Innledning

En Arealplan er en offentlig vedtatt plan for arealbruken og reguleres av plan- og bygningsloven<sup>120</sup>. Arealplanen griper ikke inn i eksisterende bruk, men er rettslig bindende for endringer og fremtidig arealbruk i området. Planlegging etter plan- og bygningsloven foregår på tre nivåer. Kommunalt, fylkes og riksnivå. Arealplan er en samlebetegnelse for flere plantyper:

---

<sup>116</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling LOV-2008-06-27-71

<sup>117</sup> for eksempel i lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven).

<sup>118</sup> NOU 2003:29 S. 81

<sup>119</sup> Stavang 2010 s. 41

<sup>120</sup> Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling

- Statlig arealplan, pbl. § 6-4 benyttes av departementet når viktige statlige eller regionale hensyn gjør det nødvendig<sup>121</sup>.
- Regional plan, jf. pbl. § 8-1 utarbeidet enten av flere kommuner i fellesskap eller av fylkeskommunen.
- Kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-5 angir arealdisponeringen i kommunen<sup>122</sup>.
- Reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 er arealplan på nivået under kommuneplanens arealdel, og er en mer detaljert regulering av arealbruken i et område innen kommunen<sup>123</sup>.

#### 4.2.2 Plantyper etter plan- og bygningsloven

Det skilles mellom bindende og de ikke-bindende plantypene i plan og bygningsloven<sup>124</sup>.

På kommunalt nivå er kommuneplanens arealdel<sup>125</sup>, jf § 11-6, reguleringsplan, jf § 12-4 og bebyggelsesplan.

Den avklaring av arealbruk som arealdelen av en kommuneplan inneholder er av overordnet og mer grovmasket karakter. Detaljreguleringen av arealbruken skjer gjennom reguleringsplan og bebyggelsesplan.

#### Kommuneplanens arealdel

Formålet med arealdelen av en kommuneplan er å sørge for at planlegging og gjennomføring av enkelttiltak skjer innenfor en helhetlig ramme. Arealdelen av en kommuneplan skal avklare overordnede arealbruksspørsmål. I arealdelen fremgår også hvilke arealer som skal åpnes for bebyggelse.

Dersom det eksisterer en kommuneplans arealdel for eiendommen, gir denne angivelse av tillatt arealbruk. Det fremgår av plan- og bygningsloven<sup>126</sup> hvilke arealbrukskategorier arealene kan deles inn i. Det er ikke adgang til å påklage en kommunedelplan<sup>127</sup>.

<sup>121</sup> Feks. kan konsesjon for kraftutbygging gis virkning som statlig arealplan.

<sup>122</sup> Det kan også utarbeides arealplan for en del av kommunen, f.eks. et tettsted (kommunedelplan).

<sup>123</sup> Ved større byggetiltak eller tiltak som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, setter loven krav om reguleringsplan

<sup>124</sup> Bindende planer er på kommunalt og statlig nivå.

<sup>125</sup> Og kommunedelplan

<sup>126</sup> Pbl. §

<sup>127</sup> Pbl. § 20-5, 10 ledd

Det kan uttrykkelig vedtas i kommuneplanens arealdel at planens angitte arealbruk ikke skal ha noen virkninger<sup>128</sup>. Dersom dette er gjort, innebærer dette at planen ikke skal legges til grunn for arealbruken. Dette vil ha samme virkninger som en ikke-bindende plan<sup>129</sup>.

Kommuneplanens arealdel gjelder frem til den blir avløst av en nyere kommuneplan<sup>130</sup>, reguleringsplan eller bebyggelsesplan<sup>131</sup>.

## Reguleringsplan

Reguleringsplanen er i utgangspunktet et politisk dokument som også har juridiske konsekvenser for grunneierne<sup>132</sup>. En reguleringsplan er mer detaljert enn en kommuneplan og er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4.

Det er en plikt til å utarbeide reguleringsplan når det er stilt krav om dette i kommuneplanens arealdel om at et område må inngå i en reguleringsplan før området kan bebygges. Det må også utarbeides reguleringsplan dersom det skal gjennomføres et større bygge- og anleggsarbeid<sup>133</sup>. En ny reguleringsplan erstatter en eldre reguleringsplan uten at en formelt må oppheve den eldre planen<sup>134</sup>.

## Forholdet mellom planene

Det kan forekomme tilfeller der det er flere planer som regulerer arealbruken for en eiendom, både en kommuneplan og en reguleringsplan. En nyere kommuneplan vil erstatte en eldre kommuneplan. En kommuneplans arealdel vil ha rettsvirkninger til planen blir endret, jf. pbl § 1-5<sup>135</sup>.

Det kan foreligge arealplaner for del av kommunen, kommunedelplan<sup>136</sup>. Denne delplanen vil gjelde for dette delområdet foran en eventuell kommuneplan.

En ny kommuneplans arealdel opphever ikke en eldre reguleringsplan. I den grad det ikke er motstrid mellom planene, utfyller disse hverandre<sup>137</sup>.

<sup>128</sup> Pbl. § 20-4 2 ledd bokstav h

<sup>129</sup> Pedersen mfl. Plan- og bygningsrett Oslo 2000

<sup>130</sup> Unntak fra dette er ved båndlegging av areal til bestemt bruk. Da gjelder den for 4 år av gangen

<sup>131</sup> Pbl

<sup>132</sup> NOU 2001:7 s. 128

<sup>133</sup> Pbl. §

<sup>134</sup> Et kan imidlertid oppstå spørsmål om den eldre reguleringsplanen kan vekkes til live igjen dersom den nyere planen bortfaller. Hovedregelen er at den eldre reguleringsplanen ikke vekkes til live.

<sup>135</sup> Først i tid, best i rett

<sup>136</sup> Pbl. § 20-1 5 ledd

<sup>137</sup> Pbl. § 20 -6



Dersom det er motstrid mellom planene, gjelder den nyere kommuneplanens arealdel, og utbygger vil derved måtte se bort fra bestemmelsene i reguleringsplanen så langt det er motstrid. Vurderingen av motstrid må tolkes konkret ut fra planene.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre statlige bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan. En eldre kommuneplans arealdel må imidlertid stå tilbake for en nyere reguleringsplan<sup>138</sup>

Reguleringsplaner er for øvrig den sentrale hjemmel for det offentliges ekspropriasjon av grunneiendom, jf. plan- og bygningsloven kap 15.

Kommuneplanens arealdel gir ikke kommunene grunnlag for ekspropriasjon<sup>139</sup>. Reguleringsplanen har sterkere arealbinding og gir grunnlag for ekspropriasjon<sup>140</sup>.

Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan må foretas innen 10 år etter at plan ble kunngjort, jf pbl. § x.

### 4.3 Eiendommens planmessige status

Grunneiere er som alle andre underlagt lovgivningsmyndighetens kompetanse, og må utøve eierrådigheten innenfor de rammer som følger av lov og vedtak med hjemmel i lov.

Som det fremgår av ekspropriasjonserstatningsloven §§ 5 og 6, etter både salgs- og bruksverdi, er å vurdere hva som er påregnelig bruk for eiendommen. I denne vurderingen oppstår det ofte spørsmål om betydningen av reguleringsplaner og andre planer for grunnutnyttelsen.

En endelig reguleringsplan vil ofte skape nye muligheter for utnyttelse av arealet for grunneieren, noe som normalt fører til at arealets verdi stiger. Planen kan også legge begrensninger på grunneierens utnyttelse av arealet.

Det grunneiere etter Grunnloven § 105 har krav på å få erstattet ved ekspropriasjon, er det økonomiske tap de lider ved ekspropriasjonsinngrepet. Hvilket tap en grunneier lider ved ekspropriasjon, avhenger av hva han kunne ha brukt eiendommen til dersom ekspropriasjon ikke hadde funnet sted

---

<sup>138</sup> Pedersen mfl. 2010

<sup>139</sup>

<sup>140</sup>

## 4.4 Ekspropriasjon og Reguleringsplaner

### 4.4.1 Innledning

Ved ekspropriasjon får reguleringsplanen betydning på to måter:

- Det kan oppstå spørsmål om et tiltak er utført i strid med reguleringsplanen og om tiltaket da er ekspropriasjonsrettslig vernet.
- Planens betydning ved påregnelighetsvurderingen etter vederlagsloven<sup>141</sup>.

Ved fastsettelsen av ekspropriasjonserstatningen tas det som regel utgangspunkt i eiendommens faktiske bruk. Ved erstatning etter salgsverdi og bruksverdi må det også tas stilling til hva som vil være påregnelig arealbruk og utnyttelse i fremtiden<sup>142</sup>.

Utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen er vederlagsloven §§ 5 og 6 og er en rettslig vurdering.

### 4.4.2 Reguleringsplanens betydning for ekspropriasjonserstatningen

Det grunneiere etter Grunnloven § 105 har krav på å få erstattet ved ekspropriasjon, er det økonomiske tap de lider ved ekspropriasjonsinngrepet. Hvilket tap en grunneier lider ved ekspropriasjon, avhenger av hva han kunne ha brukt eiendommen til dersom ekspropriasjon ikke hadde funnet sted.

Reguleringsplanenes betydning ved påregnelighetsvurderingen er utviklet gjennom rettspraksis. Det er derfor ved å studere rettspraksis en kan finne hva som er avgjørende for i hvilken grad reguleringsplanen skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. At reguleringsplanen er avgjørende ved fastsettelse av eiendommens verdi, er i samsvar med årsaksprinsippet. Det er tapet som følge av ekspropriasjonen som skal erstattes. Tapet på grunn av reguleringsplanen er kun unntaksvis erstatningsbetingende<sup>143</sup>.

Etter gjeldende rett er hovedregelen at det ved erstatningsfastsettelsen skal reguleringsplanen legges til grunn. Skoghøyutvalget har i NOU 2003:29 s 69 enstemmig kommet fremt til at dette skal videreføres. Reguleringsplanens betydning og utgangspunkt gjeler ikke absolutt.

---

<sup>141</sup> Stavang 2010 s.

<sup>142</sup> Stavang 2010 s.

<sup>143</sup> Stavang 2010 s. 53

På bakgrunn av rettspraksis kan det utledes fem unntak fra hovedregelen<sup>144</sup>. Unntakene er omtalt i Østensjødommen<sup>145</sup>. Dersom planen ikke er godkjent og rettslig bindende, skal den ikke legges til grunn. En ikke-vedtatt plan kan imidlertid si noe om den sannsynlige fremtidige utnyttelsesmåten<sup>146</sup>. Dersom planen kan sies å være foreldet, har den mistet sin betydning ift påregnelighetsvurderingen. Dersom det er sannsynlig at planen vil bli dispensert fra, kan man ikke legge planen til grunn.

Fra hovedregelen om at bindende arealplaner skal legges til grunn for erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon, har det i rettspraksis blitt gjort to hovedunntak:

- Unntak for offentlige anlegg: Det har vært gjort unntak når eiendommen i planen er avsatt til visse offentlige anlegg, som for eksempel trafikkområder, grav- og urnelund, skole, barnahage m.v. Unntaket er slått fast i Lenadommen<sup>147</sup> og innebærer at det ved ekspropriasjon til offentlige anlegg gis erstatning ut fra en påregnelig alternativ utnyttelse av arealet<sup>148</sup>. Det er dette unntaket som er en del av oppgavens problemstilling.
- Grunn som inngår som en del av et byggeområde, har blitt verdsatt som byggegrunn uten hensyn til om grunnen skal bebygges, eller om den er avsatt til formål som skal tilfredsstillende fellesbehov for byggeområdet, for eksempel gater, veger, lekeplasser eller «interne friområder». Dette unntaket er kalt «strøksprinsippet» eller «Parkprinsippet». Prinsippet innebærer at arealer regulert til veier, friområder og lignende, verdsettes etter en utlignet pris for området<sup>149</sup>.

#### 4.4.3 «Parkprinsippet» / «Strøksprinsippet»

Parkprinsippet tilsier at arealer som etter plan eller ekspropriasjonsformål avsettes til bruk som gir lave verdier som veger, parker, lekeplasser m.v., kan gis samme verdi utbyggingsverdi som de omkringliggende tomtearealer. Dette gjelder dersom arealet er en

---

<sup>144</sup> Stavang 2010 s.

<sup>145</sup> Rt.

<sup>146</sup> Rt. 1981 s. 700

<sup>147</sup> Rt.

<sup>148</sup> Stavang 2010 s. 73

<sup>149</sup> Rt.

nødvendig intern del av det feltet det inngår i og at arealet i det vesentligste kun skal betjene behov i det lokale området<sup>150</sup>.

I de generelle retningslinjer i Østensjødommen<sup>151</sup> om betydningen av at det ved regulering blir bestemt at visse arealer ikke kan nyttes til bebyggelse, ble det nevnt at ved erstatningsfastsettelsen for arealer som er avsatt til gater, veger, lekeplasser m.v. i en regulering av et område som ellers skal bebygges, skal det ses bort fra at nettopp disse arealer er gjort ubebyggelige.

I Gommeruddommen<sup>152</sup> uttalte Høyesterett også at erstatning etter strøkspris ikke bare skal gis for grunn som medgår til gater, veger, lekeplasser mv. når disse plasseres inne i utbyggingsfeltet, men også når de plasseres i utkanten av dette. Det ble fremholdt at det:

*«... Verdssettelse etter strøkpris må baseres på de likhets- og rimelighetshensyn som har vært avgjørende for de unntak som er nærmere omtalt i dommen side 29 punkt 1, jf også bemerkningene foran, det vil si om de ubebygde områder får en særskilt ugunstig behandling ved at bebyggelse nektes»*

*«avgjørende må være om et areal må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha».*

#### 4.4.4 Ekspropriasjon og rådighetsreguleringer

Prinsippene om rådighetsinnskrenkninger og samfunnets rett til å gi innskrenkninger erstatningsfritt, har sammenheng med ekspropriasjon og ekspropriasjonserstatning. Det er naturlig å sammenligne rådighetsreguleringer og ekspropriasjon. De har begge til felles at det innebærer et betydelig rettslig inngrep i den private sfære og eiendomsrett og er et ledd i offentlig myndighetsutøvelse<sup>153</sup>. Det er i stor grad de samme hensyn som begrunner hovedregelen om erstatningsfrihet ved rådighetsreguleringer og utgangspunktet om at det ved utmåling av ekspropriasjonserstatning ikke må gis erstatning utover den verdien eiendommen har når den brukes i samsvar med de vedtatte rådighetsreguleringer<sup>154</sup>.

<sup>150</sup> Stavang 2010 s. 81

<sup>151</sup>

<sup>152</sup> Rt. 1983s. 700

<sup>153</sup> Stavang 2010 s. 146

<sup>154</sup> Stavang 2010 s. 136

Det er imidlertid en gradforskjell mellom ekspropriasjon og rådighetsreguleringer. Ekspropriasjon av fast eiendom er den mest inngripende formen for myndighetsutøvelse. Ved regulering av fast eiendom, må grunneierne forholde seg til vedtatt arealbruk og benytte den som før. Men der foreligger en mulighet for at eiendommens reguleringsstatus vil bli endret i fremtiden. Ved ekspropriasjon blir eieren fratatt sin eiendom, ved rådighetsregulering kan han benytte eiendommen som før.

### *Rådighetsreguleringer*

Rådighetsreguleringer virker inn på eiendommens verdi. Det kan oppstå spørsmål om det dreier seg om en formell regulering men at det i virkeligheten er en reell ekspropriasjon.

Det fremgår av Stodrange (1987)<sup>155</sup> at man kan sondre mellom to ulike drøftinger av erstatningsspørsmålet. Det blir skilt mellom den «materielle» og «formelle» betraktning. Disse metodene behøver ikke føre til ulike resultater i praksis, men kan gjøre det i tvilstilfeller.

Den tradisjonelle oppfatning er materiell og man spør hvilken virkning inngrepet har for grunneieren. Hvis inngrepet etter sin art må ses som ekspropriasjonsartet, vil det utløse erstatningsplikt. Denne oppfatningen støttes av Andenæs<sup>156</sup> som uttaler om offentlige reguleringsinngrep at «... erstatning kan bare kreves hvis rådighetsinnskrenkningen kan likestilles med avståelse»<sup>157</sup>. Andenæs uttaler videre at det skal mye til for at et reguleringsinngrep skal utløse erstatningsansvar etter grl. § 105 så lenge det ikke er snakk om avståelse av eiendom<sup>158</sup>. Andenæs gir videre et eksempel på tilfeller der det kan bli aktuelt med erstatning: «En regulering som er gitt i den hensikt å redusere erstatningen ved ekspropriasjon kan knapt så seg»<sup>159</sup>. Dette er i tilfelle en «maskert ekspropriasjon».<sup>160</sup>

### *Erstatning for rådighetsinnskrenkninger etter analogi grunnlovens § 105*

Siden slutten av 1800-tallet har det vært en rettslig debatt om hvor langt lovgiveren kan gå i å regulere den enkelte eiers bruk av egen eiendom uten å utløse erstatningsansvar<sup>161</sup>.

Dersom inngrepet har betydelige likhetstrekk med ekspropriasjon kan erstatning ved rådighetsreguleringer bli aktuelt.

<sup>155</sup> Ekspropriasjonsrettslige emner 1987 s. 18

<sup>156</sup> Johs. Andenæs: statsforfatningen i Norge, 4 utg 1976 s.384

<sup>157</sup> Op.cit side 384

<sup>158</sup> Op.cit side 386

<sup>159</sup> Op. cit side 387

<sup>160</sup> Lignende betraktninger er uttalt i Lamyra-dommen, Rt. 1978 s. 442

<sup>161</sup> Bjørn Stodrange i Lov og Rett03 / 2006 – «Statlige myndigheter og domstoler angriper den private eiendomsretten»

Vurderingen er en form for interesseavveining der eierens interesse av å fortsette bruken av eiendommen som før må vurderes mot de offentlige interesser som ligger bak forbudet. Inngrepet må være vesentlig og rådighetsreguleringen må være vesentlig ift hele eiendommens utnyttelsesmåter. Drøftingene fremgår av Rønnåsmyra<sup>162</sup> og Lamyradommen<sup>163</sup> der det ble slått fast at det fredningsvedtak etter naturvernloven er rådighetsinnskrenkninger og ikke ekspropriasjon. At inngrepet må være vesentlig<sup>164</sup> for eieren fremgår av blant annet Biliåsendommen<sup>165</sup> og Hydalen<sup>166</sup>. Dersom inngrepet griper inn i eksisterende bruk, taler dette for erstatning.

Det man kan trekke ut fra rettspraksis, er at det må gjøres et skille mellom rådighetsreguleringer som tar sikte på å hindre en utnyttelse som er skadelig tatt generelle samfunnsinteresser i betraktning. Og om det er snakk om rådighetsreguleringer som legger til rette for en annen konkurrerende utnyttelse. Om formålet med rådighetsreguleringen i realiteten er å holde grunnen ubebygd i påvente av offentlig utbygging, vil eieren ha krav på erstatning dersom myndighetenes formål fortrenger en tilsvarende interesse på eierens hånd<sup>167</sup>.

I Rt. 2004 s. 1092 ble det av Høyesterett uttalt at det måtte skje en helhetsvurdering om hvorvidt en regulering utløser erstatningsansvar. Det ble uttalt at det må fremstå som sterkt urimelig dersom erstatning skal bli aktuelt.

I Rt. 2005 s. 469 uttalte Høyesterett:

*«Som redegjort for er det ikke tilstrekkelig for erstatningsansvar at det er tale om et vesentlig inngrep. Det må ha en slik karakter at det ut fra en helhetsvurdering vil være sterkt urimelig om inngrepet skal tåles. Jeg finner ikke grunn til å gå inn på om karakteriseringen av tapet som vesentlig, bygger på uriktig rettsanvendelse. Etter en helhetsvurdering på grunnlag av de kriterier som er trukket opp av Høyesterett, gir inngrepet ikke under noen omstendighet rett til erstatning. Vernevedtaket tok sikte på å beskytte mot den type varig og irreversibelt inngrep i naturen som Larsens grusuttak innebar, og vedtaket forfølger et viktig samfunnsmessig mål.»*

Gjennom dette ser det ut til at Høyesterett har bortfortolket virkningen fra 1970 (Rt. 1970 s.

<sup>162</sup> Rt. 1987 s. 80

<sup>163</sup> Rt. 1978 s. 442

<sup>164</sup> Dersom eksempelvis eieren er meddelt en tiltalelse til å bygge, vil denne forventningen være erstatningsmessig vernet, jf Vassøy canning-dommen

<sup>165</sup> Rt. 1989 s. 1339

<sup>166</sup> Rt. 1993 s. 321

<sup>167</sup> Pedersen mfl. 2010 s. 406

67) som vernet den igangværende bruk. De samfunnsmessige fredningsinteresser er nå tillagt stor betydning, mens man ser lite til en vektlegging av grunneierinteressen i den andre vektskålen under interesseavveiningen<sup>168</sup>.

Fleischer fremhever i NOU 2003:29<sup>169</sup> at reglene om ekspropriasjon og erstatningsutmålingen må være i samsvar med det som gjelder om rådighetsinnskrenkninger og erstatningsfrihet for disse. Dette innebærer at en grunneier ikke kan kreve erstatning ved ekspropriasjon for en hypotetisk «verdi» av hva den kunne har vært utnyttet til dersom man tenker seg at gjeldende reguleringer ikke hadde foreligget. Det er jo som å gi erstatning for et tap som ikke er reelt. De ville i så fall få ekstra erstatning og bli gitt fordeler fordi de er i en ekspropriasjonssituasjon<sup>170</sup>.

Det kan stilles spørsmål om det er inkonsekvens i regelverket dersom en grunneier oppnår bedre økonomisk stilling ved ekspropriasjon enn han ville ved å måtte hensyna gjeldende regulering. Dette vil i så fall være i strid med prinsippet om erstatningsfrihet ved ekspropriasjon og strider i så fall mot likhets- og konsekvensbetraktninger<sup>171</sup>. Motsatt kan det tenkes tilfeller der denne inkonsekvensen er mindre fremtredende. En plan kan ha litte rot i virkeligheten ved at den ikke blir fulgt. Det kan være tilfeller som at planen mest sannsynlig vil bli endret. Det er åpenbart at det ved påregnelighetsvurderingen i slike tilfeller ikke er problematisk å gjøre unntak fra gjeldende reguleringsplaner.

---

<sup>168</sup> Bjørn Stordrange i Lov og Rett03 / 2006 – «Statlige myndigheter og domstoler angriper den private eiendomsretten» s. 181-184

<sup>169</sup> Side 78

<sup>170</sup> NOU 2003:29 s. 78

<sup>171</sup> NOU 2003:29 s. 71. Det strider også mot internasjonale regler.

## 5. Ekspropriasjon til offentlige anlegg

### 5.1 Innledning

I områder som ikke generelt skal holdes fri for utbygging, skal det ses bort fra reguleringsplaner som legger området ut til «offentlige anlegg og veier». Dette ble slått fast i Lena-dommen<sup>172</sup> og er et prinsipp om at det skal ses bort fra tilegnelsesreguleringer.

Unntaket er begrunnet ut fra likhets og rimelighetshensyn. Det offentlige skal ikke med den ene hånde redusere en eiendoms verdi ved å eksempelvis regulere den til veiformål og med den andre hånden ekspropriere denne til en lav pris.

Siden virkningen av en regulering til offentlige formål for private grunneiere består i at eiendommen blir båndlagt inntil det offentlige har overtatt denne, er det rimelig at erstatningen ved ekspropriasjon skal fastsettes ut fra hvilken bruk som ville ha vært påregnelig arealutnyttelse dersom det offentlige ikke skulle ha overtatt eiendommen. På denne måten vil eiere av eiendommer som blir regulert til formål som forutsetter at det offentlige må overta eiendomsretten, bli likestilt med eiere av eiendommer som fortsatt skal utnyttes i privat regi<sup>173</sup>.

Erstatningsplikt for hypotetiske utnyttingsmuligheter medfører riktignok større utgifter for det offentlige.

Det såkalte likhetshensynet begrunner unntaket om at det skal foretas en påregnelighetsvurdering ved ekspropriasjon til offentlige anlegg. Likhetshensynet kan imidlertid også trekke i motsatt retning. Likhetshensynet kan også tale for at det ikke skal gjøres unntak for offentlige anlegg ut fra symmetrien med frihet for erstatning for rådighetsreguleringer. Om det foreligger forskjellsbehandling eller ikke må derfor vurderes ut fra hvem man sammenligner med<sup>174</sup>.

I den såkalte «Lenadommen» fra 1996, som gjaldt ny hovedvei, slo Høyesterett i plenum fast at ved slike offentlige anlegg måtte en se bort fra reguleringsplanen til selve veianlegget og bygge på den arealbruk som ellers ville være påregnelig. Kommuneplanens arealdel og

---

<sup>172</sup> Rt. 1996 s. 521

<sup>173</sup> Stavang 2010 s. 78-79

<sup>174</sup> Stavang 2010 s. 92



eventuell tidligere reguleringsplan vil da kunne være av betydning for hva som er påregnelig når det ses bort fra selve veiplanen. Dette prinsippet er i senere høyesterettsdommer også utvidet til gravplass, offentlige bygg, større idrettsanlegg og allmenntilgitt byggeformål som ikke har noen markedsverdi. Prinsippet gjelder derimot ikke for friområder<sup>175</sup> som skal opprettholdes som ubebygde. Her skal planens arealbruk legges til grunn, og da blir det bruksverdi. Eksisterende lovlig bruksmåte skal alltid erstattes<sup>176</sup>.

Ekspropriasjonsformålet<sup>177</sup> er generelt alltid å betrakte som en påregnelig arealbruk dersom formålet også kunne vært realisert på eiers eller annen privat eiers hånd slik at arealbruken kunne gitt et privatøkonomisk utbytte<sup>178</sup>. Slikt utbytte eller markedsapell kan sjelden hevdes for område regulert til «offentlige formål», jf. Steinerskoledommen, Rt 2006 s 473<sup>179</sup>.

## 5.2 Unntaket for offentlige anlegg – tilegnelsesprinsippet

Ved ekspropriasjon til gjennomføring av regulering som fastlegger eiendomsutnyttningen, er reguleringen et ledd i ekspropriasjonen, som det skal ses bort fra ved erstatningsfastsetting, slik at denne skal foretas på grunnlag av eiendommens påregnelige utnyttingsmuligheter uten hensyn til reguleringen.

Med tilegnelsesreguleringer menes reguleringer som legger til grunn at det offentlige erverver grunnen for å realisere reguleringen. Det vises i den forbindelse til Nordre-Finnstaddommen<sup>180</sup>, Vangberg dommen<sup>181</sup> og Lørenskogdommen<sup>182</sup> som legger til grunn at det skal ses bort fra tilegnelsesplanen. Det samme prinsippet gjelder ved reguleringer til offentlige bygninger<sup>183</sup>.

For grunneiere som opplever at deres eiendommer blir ekspropriert til offentlige anlegg, kan det føles svært urimelig at de ikke skal få del i fremtidige bruksendringer, slik de som får sin eiendom regulert til privat utnyttelse gjør. Selv om en bruksendring ikke er gjennomført kan forventninger om dette ha gitt seg utslag i eiendomsprisene på stedet. Unntaket for offentlige

<sup>175</sup> I NOU 2003:29 foreslår en av fraksjonene å utvide unntaket for offentlige anlegg til å gjelde for friområder

<sup>176</sup> Stavang 2010 s. 78-79

<sup>177</sup> Tilegnelsesplanens arealbruk

<sup>178</sup> Avkastning eller salg i markedet

<sup>179</sup> Stavang 2010 s. 79

<sup>180</sup> Rt. 1996 s. 1410

<sup>181</sup> Rt. 1997 s. 1914

<sup>182</sup> Rt. 2004 s. 2010

<sup>183</sup> Pedersen mfl. 2010 s

anlegg kan således begrunnes med at eiendommens verdi overføres til det offentlige, og at dette også er formålet med reguleringen.

Forholdet vil kunne stille seg annerledes når eiendommene ved tidligere regulering er pålagt innskrenkninger i eiendomsrådigheten, og det foretas ekspropriasjon etter en seinere regulering som ikke er en gjentakelse av den tidligere regulering.

En viktig høyesterettsdom om spørsmålet, er Sarheimdommen<sup>184</sup>. Der ga Høyesterett uttrykk for et annet syn på rettstilstanden enn det som ble fremstilt i Husaaskomiteens innstilling<sup>185</sup>.

Det fremkommer imidlertid av Lenadommen at prinsippet om at det skal ses bort fra reguleringsplanen først og fremst er begrunnet i et overtakelsessynspunkt hvor rimelighetshensyn og likhetshensyn kommer inn. Det fremgår blant annet s. 540:

*«...Er da situasjonen at det er påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbyggingen til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har, overføres fra den private eier til det offentlige»*

### 5.3 «Offentlige anlegg»

Før Lenadommen<sup>186</sup> var unntaket for offentlige anlegg basert på ekspropriasjon til veiformål. I motsetning til i Malvikdommen, fant ikke Høyesterett i plenum i Lenadommen grunn til å likebehandle reguleringsplan til friområde og reguleringsplan til veg. Førstvoterende dommer formulerer dette slik i sine bemerkninger<sup>187</sup>:

*«Når et areal ved reguleringsplan legges ut som friområde, innebærer det som oftest – som jeg har nevnt – at arealet ikke tillates bebyggt eller utnyttet på annen måte, ut over en viss tilrettelegging for allmennhetens bruk. Reguleringsformålet medfører nettopp at arealet legges dødt for annen utbygging. Det står da for meg som naturlig og i godt samsvar med de generelle retningslinjer som ble trukket opp i*

<sup>184</sup> Rt. 1970 side 1028

<sup>185</sup> NOU 2003: 29 s.

<sup>186</sup> Rt. 1996.521

<sup>187</sup> side 539-540

*Østensjødommen, at denne arealbruken må legges til grunn for erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon.*

*Arealplanens bindende virkning medfører at bebyggelse ikke er påregnelig, uansett hvilken forventning eieren tidligere kan ha hatt om å kunne be bygge arealet. Men annerledes blir det etter mitt syn når det offentlige innenfor områder som ikke etter arealplan generelt skal holdes fri for utbygging, regulerer grunn til offentlige anlegg, slik som veier, og så går til ekspropriasjon på grunnlag av planen. Da ligger det i planen at de båndlagte arealer skal avståes til veianlegget; den rådighetsbegrensning som planen medfører har ikke noe annet formål enn nettopp dette: at grunnen inntil ekspropriasjon finner sted skal holdes ubebygget av hensyn til veianlegget. Er da situasjonen at det var påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbyggingen til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har, overføres fra den private eier til det offentlige. Jeg anser det da vel begrunnet, og også best stemmende med budet i Grunnlovens § 105 om full erstatning ved tvungen avståelse, at det sees bort fra den plan som det eksproprieres på grunnlag av, slik det etter mitt syn følger av lov og praksis».*

Rettspraksis etter Lenadommen har ved sin tolkning utvidet til å gjelde andre former for offentlige ekspropriasjonsformål.

Ut fra rettspraksis fremgår hva som betraktes som offentlige bygninger og anlegg og at dette avgjøres ut fra oppfatningene på ekspropriasjonstidspunktet. Dersom det tiltak det eksproprieres til fordel for ikke blir betraktet som en offentlig oppgave, men som privat, har arealplanen ikke som formål å forberede det offentliges overtakelse av eiendommen, men tar sikte på en varig regulering av privates grunnutnyttelse. I slike tilfeller må arealplanen legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Og utmålingen tas utgangspunkt i den verdi eiendommen har i samsvar med arealplanen.

Vangberdommen<sup>188</sup> og Lenadommen utvidet det til å gjelde offentlig anlegg i sin alminnelighet. I Steinerskoledommen ble det skilt mellom regulering til offentlig formål og regulering med markedspotensial. Problemstillingen blir derfor å karakterisere det offentlige anlegget som uten markedspotensial.

I Vangbergdommen var det spørsmål om fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon etter reguleringsplan for en grav- og urnelund på Tromsøya i Tromsø kommune. Reguleringen omfattet et areal på ca. 88,5 dekar. Skjønnstretens flertall fant at arealet skulle erstattes etter tomteverdi, idet det ble ansett påregnelig at arealet etter noen tid ville blitt regulert til utbygging hvis reguleringen til grav- og urnelund ikke var kommet. Denne reguleringen så flertallet bort fra. Overskjønnet ved Hålogaland lagmannsrett fant at reguleringen til grav- og urnelund ikke skulle legges til grunn for verdsettelsen. Det ble lagt til grunn at det var etablert et tomteprisnivå for det eksproprierte området og at den påregnelige utnyttelse for området før reguleringen til grav- og urnelund, var utbygging.

I ettertid har offentlig anlegg som flyplasser, jernbane, kirkegårder, kraftlinjer og offentlige bygninger som sykehus, barnehage og skoler etc.

I NOU 2003:29 har utvalget kommet frem til at reglen om unntaket for offentlige anlegg og bygninger bør videreføres. 3 av medlemmene går inn for at dette unntaket også bør utvides til å omfatte friområder<sup>189</sup>.

Avgjørelsen i RG 2006 s. 543 belyser et spørsmål som ikke tidligere hadde blitt behandlet i rettspraksis. Det var snakk om et areal som var regulert til både utbyggingsformål og trafikkformål. Grunneieren hevdet at siden kommunen ikke hadde regulert særskilte deler av området til henholdsvis utbygging og trafikk, medførte dette at hele området kunne benyttes til begge formål. Grunneieren med påstand om at reguleringsplanen skulle bli lagt til grunn og at vederlaget skulle utmåles til næringsdrift. Argumentet var at arealet ikke hadde mistet sin markedsverdi, slik at begrunnelsen bak unntaksregelen for tilegnelsesplaner dermed ikke slo til. Lagmannsretten var imidlertid av en annen oppfatning, og mente at området hadde mistet sin omsetningsverdi. Retten fant dermed at det måtte ses bort fra reguleringsplanen ved fastsettelse av vederlaget.

---

<sup>188</sup> Rt. 1997.1914

<sup>189</sup> NOU 2003:29 S. 69

#### 5.4 Offentlige og private anlegg – «Markedsapellbegrepet»

Rettspraksis viser at markedsapellbegrepet stadig blir utvidet. Grensen mot private bedrifter med økonomisk formål er dynamisk og samfunnsutviklingen viser at det privatiseres i større grad enn tidligere<sup>190</sup>.

I Skoghøyutvalget uttales det at grensedragningen mellom hva som er å anse for privat eller offentlig oppgave må vurderes på ekspropriasjonstidspunktet. Begrepet er derfor dynamisk. Grensen mellom offentlig og privat virksomhet kan være flytende og endres over tid. Mange av de oppgaver myndighetene har i dag, vil trolig bli privatisert i fremtiden. Dette kan gjøre unntaksregelen vanskelig å praktisere<sup>191</sup>.

Steinerskoledommen<sup>192</sup> reiser blant annet spørsmålet om hvor grensen går mellom regulering til offentlige formål og reguleringer med markedsapell går.

Førstvoterende uttalte i et obiter dictum<sup>193</sup>:

*«...begrunnelsen for unntaket for reguleringer til offentlige bygninger og anlegg gjør seg gjeldende på tilsvarende måte ved regulering til formål som det offentlige har ansvar for å ivareta, men som i større eller mindre utstrekning blir overlatt til private å realisere på ikke-forretningsmessig basis. Sett fra grunneiernes side, vil regulering til slike formål ha samme virkning som regulering til offentlige bygninger og anlegg. Gode grunner taler derfor for å sidestille slike reguleringer med regulering til offentlige bygninger eller anlegg.»<sup>194</sup>*

Ut fra Steinerskoledommen kan man således trekke den konklusjon at ikke-økonomisk privat virksomhet og allmenntilgjengelig virksomhet, normalt må likestilles med offentlige reguleringsformål<sup>195</sup>.

Likhetsprinsippet taler for at det ikke burde skilles mellom og la det gå utover ekspropriet om utbyggingen klassifiseres som offentlig eller privat. Betydningen ovenfor grunneier er den samme om det er til private eller til offentlig anlegg som kirkegård. Grunneieren får altså ulik erstatning ut fra hvordan utbyggingsprosjektet er organisert. Dette tilsier at det ikke

<sup>190</sup> Stavang 2010 s. 85

<sup>191</sup> NOU 2003:29 s.

<sup>192</sup> Rt. 2006 s. 473

<sup>193</sup> Begrepet brukes for å betegne de uttalelser i en dom som ikke har hatt betydning for resultatet (såkalte slengbemerkinger)

<sup>194</sup> Avsnitt 40

<sup>195</sup> Stavang 2010 s. 87

burde vært vektlagt hvem som eksproprierer. Hensynet til forutberegnelighet taler også for at et slikt skille ikke burde være avgjørende<sup>196</sup>. Dersom man i tillegg ser hen til ordlyden i §§ 5 og 6 skilles det ikke mellom ekspropriasjon til offentlige eller private anlegg<sup>197</sup>. Disse betraktningene kan derfor tale for at man vektlegger virkningen ovenfor grunneieren i vurderingen. Om reguleringen medfører at arealet blir verdiløst, begrunner dette å se bort fra reguleringsplanen ved erstatningsutmålingen uavhengig av hvem som eksproprierer.

Flertallet i Skoghøyutvalget mener at den regel som er slått fast i rettspraksis for offentlige anlegg bør videreføres, og det presiseres at unntaksregelen også bør omfatte offentlige bygg. Skoghøyutvalget skiller klart mellom private og offentlige formål, og sier at i førstnevnte tilfelle skal planen legges til grunn selv om planformålet har offentlig interesse, jfr. Rt. 1998 s. 1824. Videre sier utvalget at skoler, barnehager, kirker, svømmehaller, helsestasjoner mv. bare omfattes av unntaksregelen dersom det er tale om offentlig bygning eller anlegg.

Det ser altså ut til at utvalget ikke er villig til å likestille visse private anlegg ut fra likhetsbetraktninger slik det ble gjort i Steinerskoledommen<sup>198</sup>.

Dette er et spørsmål om hvem som bør bære byrden ved ekspropriasjon. Dersom utbyggingen anses «økonomisk», og reguleringsplanen legges til grunn, vil dette kunne føre til at eieren vil få noe høyere erstatning enn dersom det ses bort fra planen og for eksempel Landbruksverdien av eiendommen vil utgjøre den alternative påregnelige utnyttelsen<sup>199</sup>.

Det er fortsatt tvil om unntaksregelen skal gjøres gjeldende for offentlige bygg som eksempelvis rådhus og administrasjonsbygg. Tvilen har grunnlag i at disse byggene ofte ikke er særskilt oppført og innredet kun for å ivareta offentlige formål. Alternativt kan jo det offentlige leie lokaler i et privat bygg, og de kan selge et opprinnelig oppført administrasjonsbygg til privat kontorvirksomhet. Spørsmålet er om slike bygg har markedsappell, eller om det skal ses bort fra reguleringsplanen ved offentlige anlegg skal legges til grunn. Problemstillingen kan oppstå for offentlig virksomhet generelt som drives i konkurranse med privat virksomhet, som eksempel omsorgstjenester og servicetjenester. På den ene siden kan det hevdes at dersom det offentlige ikke driver økonomisk virksomhet, bør ikke det offentlige måtte betale for eiendommen som om de skulle drevet med dette. På den andre siden kunne jo virksomheten vært drevet privat med økonomisk formål, og det

---

<sup>196</sup> Stavang 2010 s. 96

<sup>197</sup> Stavang 2010 s. 97

<sup>198</sup> Stavang 2010 s. 95-97

<sup>199</sup> Stavang mfl. 2015 s. 283

offentlige burde ikke settes i en bedre stilling enn om utbyggingsformålet hadde vært av slik privat karakter<sup>200</sup>.

Ifølge Steinerskoledommen <sup>201</sup> faller ikke-økonomisk privat virksomhet inn under unntaksregelen. Avgjørelsen i Steinerskole-dommen reiser spørsmål om hvor grensen går mellom regulering til offentlige formål og reguleringer med markedsappell. Førstvoterende uttalte i et obiter dictum at:

*«... begrunnelsen for unntaket for reguleringer til offentlige bygninger og anlegg gjør seg gjeldende på tilsvarende måte ved regulering til formål som det offentlige har ansvar for å ivareta, men som i større eller mindre utstrekning blir overlatt til private å realisere på ikkeforretningsmessig basis. Sett fra grunneiernes side, vil regulering til slike formål ha samme virkning som regulering til offentlige bygninger og anlegg. Gode grunner taler derfor for å sidestille slike reguleringer med regulering til offentlige bygninger eller anlegg.»*

Ovennevnte uttalelse må innebære at ikke-økonomisk privat virksomhet eller allmennyttig privat virksomhet normalt må likestilles med offentlige reguleringsformål.

Spørsmålet om hvor denne grensen skal trekkes med tanke på at samfunnsutviklingen går i retning av at stadig flere oppgaver som før ble sett på som offentlige, privatiseres. Utviklingen trekker således i retning av at markedsappellbegrepet stadig vil bli utvidet.

Stordrange tidligere anført at stadionanlegg ikke har markedsappell og således ikke kan anses som offentlige anlegg<sup>202</sup>. For mindre idrettshaller har skjønnspraksis imidlertid kommet til motsatt resultat. I avgjørelsen i Frostating<sup>203</sup> som gjaldt ekspropriasjon til flerbrukshall i Ørsta kommune, slo retten fast at unntaket for offentlige anlegg kom til anvendelse. Retten uttalte:

*«I hvert fall i en kommune av Ørstas størrelse og beliggenhet er det ikke mulig å tenke seg et slikt formål realisert uten at det skjer i offentlig regi.»*

<sup>200</sup> Stavang mfl. 2015 s. 283

<sup>201</sup> Rt. 2006 s. 473

<sup>202</sup> Stavang mfl. 2015 s. 284

<sup>203</sup> LF-2008-40184, se eksempelsak kap 7.

## 6 Påregnelighetsvurderingen

### Utmåling av erstatning etter en alternativ påregnelig utnyttelse ved ekspropriasjon til offentlige anlegg

#### 6.1 Innledning

Hva vil eiendommen mest sannsynlig bli brukt til i fremtiden? Dersom det ikke hadde blitt bygd sykehus i «matfatet», ville det i fremtiden blitt bygd boliger der?

Hva retten anser som påregnelig, vil komme til uttrykk på størrelsen og om eieren blir godt eller dårlig stilt ved ekspropriasjonserstatningen. Det er den mulige fremtidige utbyggingsverdien grunneieren ønsker å sannsynliggjøre i rettslig sammenheng og med påstand om erstatning basert på tomteverdi.

Påregnelighetsvurderingen i vederlagsloven kommer til anvendelse dersom det eksproprieres til «*offentlige anlegg*» som eksempelvis kirkegårder og veianlegg. Dette følger blant annet av Lenadommen<sup>204</sup>.

Er situasjonen at det er påregnelig at den grunn som sykehuset beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom reguleringen ikke hadde kommet? Dersom dette er tilfellet, representerer utbyggingen til offentlig formål, en alternativ konkurrerende utnyttelse i forhold til hva eieren kunne ha foretatt. Om så er tilfelle, overføres utbyggingsverdien fra den private eieren til det offentlige. Det er denne betraktning som begrunner og rettferdiggjør at det må foretas en påregnelighetsvurdering.

Utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen er at man ser på det tidligere plangrunnlaget<sup>205</sup> for området og har dette som et utgangspunkt for den videre vurderingen. Har man ikke tiltro til at planen angir den sannsynlige avkastningsmulighet eiendommen har, skal plangrunnlaget forkastes som verktøy i verdsettingen.

Som sagt tidligere får man ikke kompensasjon ut ifra noen spekulasjonsverdi som måtte ha eksistert før ekspropriasjonen. Sakens utfall avhenger derfor av rettens

---

<sup>204</sup> Rt 1996 s.521

<sup>205</sup> Arealplanen/reguleringsplan



påregnelighetsvurdering. Dersom det eksproprieres til grønne formål, som friareal, og turdrag, kommer vederlagslovens påregnelighetsvurdering ikke til anvendelse. Dette fordi man mener at området er gjort økonomisk unyttbart som tomtegrunn. En påregnelighetsvurdering blir da ikke foretatt og planen legges slavisk til grunn. For å få bedre erstatning for slike areal, kan erstatning etter strøksprisprinsippet være et alternativ<sup>206</sup>.

Dersom arealet ligger i LNF- område og det ikke foreligger noen holdepunkter for at det med rimelig sannsynlighet vil bli omdisponert til f.eks boliger eller annet byggeformål med markedsverdi, vil arealet ikke erstattes med omsetningsverdien som tomtegrunn, og bruksverdien til jordbruksformål vil da legges til grunn.

I tettstedsnære pressområder er det likevel eksempler på at tomteverdi er gitt for avståelse fra LNF-område ut fra en vurdering av at omdisponering til byggeformål er påregnelig. Men det skal da relativt sterke holdepunkter til for å legge dette til grunn.

Rettspraksis viser at det blir gjort en helt konkret vurdering av eiendommen.

## 6.2 «Påregnelighet» - Bevisregel eller regel om kvalifisert overvekt?

Det er usikkert og hva som mest sannsynlig er fremtidig utnyttelse. Samfunnsutviklingen kan endre seg og sannsynlighetsvurderingen er lite egnet til å ivareta behovet for forutberegnelighet<sup>207</sup>.

Rettslige vurderinger og vurderinger av det eksisterende planverk med tanke på den fremtidige utvikling, er komplekse. Man skal redegjøre for regelen og samtidig forholde seg til de faktiske sider og samtidig foreta et hypotetisk sannsynlig fremtidssenario. Siden det er snakk om å ekspropriere det aktuelle arealet, blir vurderingen både av faktisk og hypotetisk art.

Rettsanvendelsen kan i det konkrete tilfellet beskrives ves at man må prøve å gå inn i hodet på Per (ansatt i kommunens byggesaksavdeling) å se om han ville godtatt en omdisponering av arealet sett at planen ikke ville kommet.

Begrepet «påregnelighet» benyttes i erstatningsretten, naboretten og i ekspropriasjonsretten. Begrepets betydning er imidlertid ulik i disse rettsdisiplinene.

<sup>206</sup> NOU 2003:29

<sup>207</sup> Stavang 2010 s. 101

Ventelighetskriteriet i naboloven<sup>208</sup> § 2 er snevrere enn «påregnelig» i den alminnelige erstatningsretten, jf. Gardermoddommen<sup>209</sup>. Påregnelighetskravet i ekspropriasjonsretten og i erstatningsretten er ikke helt identiske.

I den alminnelige erstatningsretten ser man på påregnelighetskravet som et krav om adekvans. Adekvans innebærer at for at det skal stadfestes ansvar må følger som er «tilfeldige og upåregnelige» ikke foreligge. Erstatningsansvar foreligger ikke dersom skaden er for fjern og avledet<sup>210</sup>.

Ut fra rettspraksis, som er tvetydig, er påregnelighetsvurderingen og hvor høyt listen ligger ulik. Det avgjørende er ofte en rimelighetsvurdering. I Lørenskogdommen<sup>211</sup> ble terskelen for påregnelighetsvurderingen ikke satt høyt<sup>212</sup>. Ifølge Ulvåkjølddommen<sup>213</sup> er det den mest sannsynlige utnyttelse som skal legges til grunn og det stilles derfor ikke krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt.

I prisreguleringsutvalgets innstilling i NOU 1981:5 s. 242 fremgår (sitat):

*«Vi finner det naturlig og riktig å ta utgangspunkt i et uomtvistelige faktum at det er den fremtidige eierrådighet – eiendommens framtidige bruksmuligheter – som avstås ved ekspropriasjon».*

I følge Pedersen mfl. «ekspropriasjon» s. 209 fremgår (sitat):

*«Bruksendringer som på skjønnsstidspunktet bare fremstår som en mulighet skal det ses helt bort fra. Et eventuelt spekulasjonstillegg som markedet vil betale for en mulig fremtidig bruksendring, skal således ikke erstattes. Enten er bruksendring påregnelig og jordbrukseiendommen erstattes etter tomtebruk, ellers så er den ikke påregnelig, og i såfall skal verdsettes på jordbruksverdi. Loven gir ikke anvisninger på mellomløsninger».*

Verdsettelsen skal fastsettes ut fra realistiske utnyttelsesmuligheter. Dette fremgår av lovens «røyneleg er grunnlag for». Med begrepet «røyneleg» menes reelt. Siden loven er utformet på nynorsk blir begrepsinnholdet og tolkningen av dette særlig viktig. «røyneleg» skal ikke tolkes

<sup>208</sup> Lov

<sup>209</sup> Rt.

<sup>210</sup> Stavang 2010 s.

<sup>211</sup> Rt. 2004 s. 2010

<sup>212</sup> Stavang 2010 s.

<sup>213</sup> Rt. 1992 s. 217

som «røynsleg» som betyr erfaringsmessig. Begrepsinnholdet er omtalt i Ot.prp. 50(1982-83) s. 49 som understreker nettopp dette og ved at det kun er utnytting som det reelt er grunnlag for som skal legges til grunn i påregnelighetsvurderingen<sup>214</sup>.

I Rt. 1990 s. 449 «Fjaler» fremgår det at det må foreligge konkrete holdepunkter for at bruksendring vil bli tillatt. Høyesterett uttaler at det må foreligge konkrete grunnlag for at eiendommen vil bli tillatt bruksendret. Og da den konkrete ekspropriasjonseiendommen<sup>215</sup>.

Hvis først en bruksendring på skjønnsstidspunktet fremstår som påregnelig, skal verdsettelsen skje ut fra tomtebruk selv om bruksendringen først er påregnelig om 10 år<sup>216</sup>.

## 6.3 Momentene i påregnelighetsvurderingen

### 6.3.1 Innledning

Jeg vil i denne delen gå gjennom de argumentene som sier noe om hva som er den «påregnelig arealbruk» og som har betydning ved erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon.

Dagens samfunnsutvikling med høgt press på arealene krever at myndighetene i større grad enn tidligere regulerer arealutnyttelsen gjennom planer. På grunn av dagens situasjonen med stort press på arealene er derfor myndighetene mer kritisk til grunneierens egne planer og forventninger enn tidligere<sup>217</sup>.

Påregnelighetsvurderingen, jf. vederlagsloven §§ 5 og 6, er en rettslig vurdering. Bestemmelsens innhold tar imidlertid utgangspunkt i den faktiske påregnelighet. Det følger av Lørenskogdommen<sup>218</sup> at det også blir innfortolket et krav om lovlig bruk og at det derfor også er en rettslig vurdering. Ordlyden i §§ 5 og 6 tar utgangspunkt i den faktiske påregnelighet<sup>219</sup>.

### 6.3.2 Aktuell bruk – Utgangspunktet

Det er den faktiske pågående bruk på eiendommen på skjønnsstidspunktet<sup>220</sup> som er å anse som påregnelig bruk dersom det ikke kan argumenteres for annet.

<sup>214</sup> Pedersen mfl. 2010 s. 209

<sup>215</sup> Pedersen mfl. 2010 s. 209

<sup>216</sup> Pedersen mfl. 2010 s. 209

<sup>217</sup> Knudsen (1997) s. 189 - 190

<sup>218</sup> Rt. 2004.2010

<sup>219</sup> Stavang 2010 s. 43

<sup>220</sup> Tidspunktet

Dersom en annen arealbruk enn den aktuelle skal legges til grunn skal den ha nedfelt seg i en konkret verdiendring som oftest en salgsverdiendring<sup>221</sup> på arealene på skjønnstidspunktet. Med dette menes at det den «verdi» man er ute etter kan realiseres på dette tidspunkt.

I betraktningen av hva som er aktuell bruk skal foretas en viss objektivisering.

I ot.prp nr 50<sup>222</sup> fremgår at det må være reelt grunnlag for den påregnelige utnyttningen. Hensikten var å skjerpe kravet til den lemfeldige rettspraksis fra perioden før 1973.

Reelt grunnlag for er først og fremst den aktuelle bruk. I mange tilfeller vil den pågående utnyttelsen av eiendommen være den påregnelige bruk også i fremtiden.

Pågående bruk og foreliggende reguleringsplaner vil ofte være av stor betydning for hva som kan bli aktuelt i fremtiden. Det er altså ved påregnelighetskriteriet at reguleringsplanen får betydning. Hva som er «pårekelege utnytting» går imidlertid på det faktiske, ikke det rettslige<sup>223</sup>.

### 6.3.3 Arealplaners betydning i påregnelighetsvurderingen

Hovedregelen om at bindende arealplaner skal legges til grunn for erstatningsfastsettelsen, er en naturlig konsekvens av at siktemålet ved fastsettelsen av erstatning ved ekspropriasjon er å stille grunneierne økonomisk som om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Implisitt i dette ligger at dersom grunneiere skal få erstatning for en bruk som ikke er forenlig med en bindende arealplan, vil de få erstattet mer enn sitt økonomiske tap.

Det at det i enkelte situasjoner kan være grunner som taler for å gjøre unntak fra hovedregelen om at bindende arealplaner skal legges til grunn<sup>224</sup>, kan ikke begrunne en generell regel om at det ved erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon skal ses bort fra de arealplaner som foreligger. Ut fra disse synspunktene kan det se ut til at det er unntaket fra å legge til grunn arealplaner som krever særskilt begrunnelse.

I diskusjonen om hvorvidt bindende arealplaner skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen, har det i stor grad vært fokusert på de begrensninger som arealplaner legger på eierrådigheten. Etter utvalgets syn i NOU 2003:29, fremheves det at arealplaner også kan åpne for nye utnyttelsesmuligheter. Dersom arealplaner skal legges til grunn for erstatningsfastsettelsen, vil grunneieren også få erstattet verdien av slike nye

<sup>221</sup> Endring i formue

<sup>222</sup> Side 49

<sup>223</sup> Fleischer, Skoghøyutredningen, vedlegg 1 s. 206-212.

<sup>224</sup> Rt. 1980 s. 443 Orkdalsaken

utnyttelsesmuligheter selv om de er i strid med tidligere regulering og ikke ville ha vært påregnelig dersom planen ikke var blitt vedtatt<sup>225</sup>.

#### 6.3.4 Vurderingstemaets art – konstruert framtidsscenario

«Påregnelig» i vederlagsloven knytter seg til en faktisk vurdering og er ikke en rettslig som for eksempel når temaet er reguleringsplanens betydning<sup>226</sup>.

Når kommunen regulerer landbrukseiendommer til offentlige formål, tas det ikke stilling til om arealet ellers kan åpnes for alminnelig utbygging. Skjønnstrettsens må besvare dette teoretisk. Kommunens utgangspunkt vil være at landbruksinteressene er dominerende i forhold til utbyggingsinteressene, men at de viker for viktige offentlige interesser i sammenhengen med ekspropriasjonsformålet offentlige anlegg.

Dette reiser en interessant grensdragning mellom rettsanvendelse og skjønnsutøvelse. De argumenter kommunen anfører, vil ha forankring i kommunale planer som er et resultat av politiske beslutninger om fremtidig arealbruk. Det er i utgangspunktet kommunen selv som bestemmer hvordan arealene skal brukes, så lenge arealbruken er innenfor rammene av nasjonal politikk. Vurderingstemaets art er hypotetisk siden det handler om å vurdere hva som mest sannsynlig ville skje i fremtiden om man tenker at det ikke ville blitt gjennomført en ekspropriasjon.

Gjeldende rett går ut på at det er den mest sannsynlige bruk som skal legges til grunn.

Når erstatningen skal fastsettes ut fra en hypotetisk vurdering, må retten gjøre seg opp en mening om dette<sup>227</sup>. Skjønnstrettsene har ikke de planfaglige forutsetningene eller kjennskapet til dette arbeidet. Det er ikke avgjørende hva skjønnsretten mener er en påregnelig alternativ utnyttelse. Retten skal i realiteten ta stilling til hva reguleringsmyndighetene villa ha ment om den hypotetiske vurderingen<sup>228</sup>.

Når det gjelder den rent hypotetiske vurderingen, er denne ikke fullt så hypotetisk som på tiden for Lenadommen. Situasjonen på dette tidspunktet med tanke på manglende arealplaner, er ikke like aktuelt i dag. Men den hypotetiske vurderingen får betydning ved at planer ikke blir iverksatt og effektivert i praksis<sup>229</sup>.

<sup>225</sup> NOU 2003:29 s.

<sup>226</sup> Stavang 2010 s. 102

<sup>227</sup> Stavang 2010 s. 100

<sup>228</sup> Stordange og Lyngholt (2000) s. 93

<sup>229</sup> Stavang 2010 s. 102

I Lørenskog-dommen<sup>230</sup> ble det uttalt ved behandlingen i Lagmannsretten at det ikke var tvilsomt at det ville være utbyggere som var villige til å satse på ekspropriasjonsarealet som et fremtidig utbyggingsområde. Det ble lagt til grunn at arealet var velegnet for boligbygging og ligger nær vei og ledningsnett og i rimelig avstand til sentrum og skole.

I ot.prp. 50 (1983-84) s. 182 uttalte Lake - fraksjonen<sup>231</sup> at de ville beholde den opprinnelige ordning der den aktuelle bruk<sup>232</sup> skulle legges til grunn. Det fremgår blant annet:

*«kravet om årsakssammenheng mellom ekspropriasjonsinngrepet og et lidt økonomisk tap, at eiendommens fysiske bruk i de fleste tilfeller vil danne det naturlige utgangspunktet for verdsettingen. En ekspropriat skal stilles på linje med andre grunneiere som må regne med å fortsette sin nåværende bruk uten erstatning. Ekspropriaten ville normalt ha beholdt eiendommen til fortsatt drift. Påstander om bruksendringer, for eksempel. Til tomteformål, er ofte hypoteser basert på formodninger om at myndighetene ville tillatt en slik privat utbygging, samt at denne ville bli aktuell. En erstatningsfastsetting basert på slike usikre og ofte spekulative forventinger vil lett føre til uensartede og usikre resultater».*

Det ble pekt på at bruksendringer ville avhenge av offentlige arealplaner og særskilte tillatelser. Lake-fraksjonen dro videre sammenligning med den mer-verdierstatning skjønnsretten kan tilkjenne. Det ble også uttalt<sup>233</sup> :

*«Det er et hovedformål med ekspropriasjonerstatning at den skal begrense prisstigningen på grunnarealer. For å oppnå dette, søker loven å hindre en urimelig overføring av samfunnsskapte verdier til den tilfældige grunneier. Dette gjøres bla. Ved at lovens utgangspunkt for verdsettingen er at den skal skje på grunnlag av den bruk som gjøres av eiendommen».*

---

<sup>230</sup> Rt. 2004 s. 119

<sup>231</sup>

<sup>232</sup> Lov 1973 § 4

<sup>233</sup> Ot.prp. 50 s. 187-188

Danielsen-fraksjonen kom frem til motsatt resultat og det fremgår side 242:

*«... ta utgangspunkt i det uomtvistelige faktum at det er den fremtidige eierrådighet som avstås ved ekspropriasjon. Det er det tap ekspropriaten derved påføres som etter grunnloven § 105 skal erstattes. Den rådighet som avstås, kan etter omstendighetene ha så vel høyere som lavere verdi enn verdien ut fra eiendommens aktuelle bruk på ekspropriasjonstiden. Grunnloven påbyr at den eventuelle høyere verdi skal erstattes. Det uttales videre at den aktuelle bruk kommer inn på den måten at blir å legge til grunn hvor det ikke kan påvises at den avståtte rådighet har en høyere eller lavere verdi».*

Skoghøy m.fl. uttaler om spørsmålet om hva som ville vært påregnelig alternativ regulering, må avgjøres ut fra *«... eiendommens karakter, beliggenhet, hva de øvrige eiendommer i området er regulert til, gjeldende lovgivning, og de herskende «reguleringspolitiske» holdninger i samfunnet. Det er det reguleringsformål som det er sannsynlig at eiendommen ut fra en slik bred totalvurdering ville ha blitt avsatt til dersom den ikke var belagt med en «tilegnelsesregulering», som bør legges til grunn»<sup>234</sup>.*

---

<sup>234</sup> NOU 2003:29 S. 55

## Kapittel 7 En studie av overskjønn

### 7. Utvalgte overskjønn

#### 7.1 Innledning

I denne delen vil jeg presentere de utvalgte lagmannsrettsavgjørelsene som omhandler temaet i oppgaven. Det metodiske utvalget og hvilke kriterier som ligger til grunn for utvalget, vil bli redegjort for.

For oversiktens del, har jeg også presentert utvalget i tabeller som viser resultatene i avgjørelsene.

Jeg har også valgt ut de avgjørelsene og premissene i disse som viser nettopp de betraktningene jeg finner illustrerende for temaet. Disse fremgår som eksempelsaker.

#### 7.2 Utvalg

Jeg har benyttet rettsdata som verktøy i søket. Søket ble avgrenset ut fra de kriterier som er relevante. I søkefeltet ble det brukt «*ekspropriasjon - offentlig anlegg*». Jeg forsøkte også å legge inn «*ekspropriasjon – LNF eiendom*».

For å begrense antall valgte jeg ut Frostating lagmannsrett og Borgarting lagmannsrett.

Siden jeg ønsker å belyse påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon av sentrumsnær LNF eiendom, måtte jeg foreta en utvelgelse av de avgjørelsene der disse kriterier var tilstede.

Jeg har ikke gjort utvalg ut fra hvem som er ekspropriant og saksøker i avgjørelsene er både kommune og stat.

I analysen har jeg fokusert på delene av avgjørelsene som konsentrerer seg om de faktiske momentene i påregnelighetsvurderingen.

Av disse måtte jeg gjøre et utvalg ut fra mine problemstillinger ift sentrumsnært landbruksareal med påstand om erstatning etter utbyggingsverdi. Jeg plukket ut 8 avgjørelser fra Frostating lagmannsrett og 6 fra Borgarting til analysen.

Rent metodisk er ikke metoden tilfredsstillende dersom hensikten var å gjøre et statistisk utvalg for å se hvor mange avgjørelser hvor det legges en alternativ bruk til grunn. Formålet



med den kvantitative delen i min oppgave er å få en oversikt over hvilke argumenter som legges til grunn i påregnelighetsvurderingen og hvordan enkeltargumenter vektet.

I analysen har jeg laget en tabell som viser hvilke avgjørelser som legger en alternativ bruk til grunn og hvilke avgjørelser som fastholder aktuell bruk. Det fremgår også av egen tabell som viser erstatningen kr/m<sup>2</sup> som ble gitt i skjønnsretten og i overskjønnet. Det fremgår også av egen tabell hvilke momenter som er vektlagt i de enkelte avgjørelsene.

Jeg har valgt ut eksempelsaker som viser de betraktninger som legges til grunn ved resultatet. Det er ulikt hvor utførlig lagmannsretten drøfter de relevante argumentene i påregnelighetsvurderingen.

Momentene i påregnelighetsvurderingen:

- Jordvern hensyn
- Markeds situasjonen
- Bolig behovet
- Tidsmomentet
- Befolknings utvikling
- Historiske planer
- Fremtidige planer

Disse momentene er relevante når skjønnsretten foretar en vurdering av om det er påregnelig med en alternativ arealbruk eller om aktuell bruk er mest sannsynlig.

Ved bruk av tabeller har jeg forsøkt å vise hvilke av disse momentene lagmannsrettene vurderer og vektlegger i påregnelighetsvurderingen.

## 7.3 Tabeller

**Tabell 1: Resultat og ekspropriasjonsformål overskjønn Frostating**

SAK	Overskjønn	Resultat Aktuell bruk	Resultat Alternativ bruk	Dissens	Offentlig reguleringsformål
1	LF-2009-103826	X		X	Grav - urnelund
2	LF-2013-017020		X		Infrastruktur
3	LF-2008-040184		X		Flerbrukshall
4	RG 2012 998.	X			Barnehage
5	LF-2014-202284		X		Vei
6	LF-2013-187689		X		Kirkegård
7	LF-2007-192324		X		Vei
8	RG 2012 1007	X			Vei

**Tabell 2: Resultat og ekspropriasjonsformål overskjønn Borgarting**

SAK	Overskjønn	Resultat Aktuell bruk	Resultat Alternativ bruk	Dissens	Offentlig formål
1	RG 2007 1217	X			Vei
2	RG 2009 560.		X		Omsorgsboliger
3	RG 2010 864.		X		Gang-sykkelvei
4	RG 2002 386		X		Skole
5	LB-1998-02254.		X		Skole
6	RG 2011 666	X			Barnehage mv.

**Tabell 3: Resultat og kr/m2 underskjønn og overskjønn Frostating**

SAK	Overskjønn	Resultat Aktuell bruk	Resultat Alternativ bruk	Resultat kr/m2 underskjønn	Resultat Kr/m2 Overskjønn
1	LF-2009-103826	X		LNF 25,-	LNF 21,-
2	LF-2013-017020		X	LNF 26,-	TOMT 70,-
3	LF-2008-040184		X	TOMT 200,-	TOMT 160,-
4	RG 2012 998.	X		LNF 20,-	LNF 20,-
5	LF-2014-202284		X	TOMT 1950,-	TOMT 1700,-
6	LF-2013-187689		X	LNF 25,-	TOMT 230,-
7 <sup>235</sup>	LF-2007-192324		X	TOMT 250-350,-	TOMT 300-400,-
8	RG 2012 1007	X		LNF 33,-	LNF 26,-

**Tabell 4: Resultat og kr/m2 underskjønn og overskjønn Borgarting**

SAK	Overskjønn	Resultat Aktuell bruk	Resultat Alternativ bruk	Resultat Underskjønn Kr/m2	Resultat Overskjønn Kr/m2
1	RG 2007 1217	X		LNF 12,-	LNF 12,-
2	RG 2009 560.		X	TOMT <sup>236</sup>	TOMT
3	RG 2010 864.		X	TOMT 646,-	TOMT 350,-
4	RG 2002 386		X	LNF 48,50	TOMT 51,-
5	LB-1998-02254.		X	TOMT 85,-	TOMT 50,-
6	RG 2011 666	X		LNF 14,-	LNF 14,-

<sup>235</sup> Overskjønnet behandlet 11 takstnummer

<sup>236</sup> Drøbak: Ved erstatningsutmålingen ble avstått eiendom, areal med bygninger, fastsatt samlet. I tingretten ble eiendommen verdsatt til 14 440 000. I overskjønnet ble eiendommen verdsatt til kr 12 000 000,-

**Tabell 5: Momentene som ble vektlagt – Frostating lagmannsrett**

Sak	Jordvern	Marked/ boligbehov	Tidsmoment i påregnelighets- vurderingen	Befolknings utvikling	Historiske planer	Fremtidige planer	Beliggenhet
1					Vektlagt	Vektlagt	
2	Vurdert	Vektlagt	Vektlagt	Vektlagt		Vektlagt	
3		Vektlagt	Vektlagt			Vektlagt	Vektlagt
4	Vektlagt	Vurdert	Vektlagt	Vektlagt	vektlagt	vektlagt	Vurdert
5	Vurdert	Vektlagt	Vektlagt	Vektlagt		vektlagt	Vektlagt
6 <sup>237</sup>		Vektlagt	Vektlagt		vektlagt	vektlagt	Vektlagt
7			vektlagt		vektlagt		Vektlagt
8	vektlagt		Vektlagt		vektlagt	vektlagt	

Sak nr 2,3, 5, 6,7: Alternativ bruk lagt til grunn

**Tabell 6: Momentene som ble vektlagt – Borgarting lagmannsrett**

Sak	Jordvern	Markeds/ boligbehov	Tidsmoment i påregnelighets- vurderingen	Befolknings utvikling	Historiske planer	Fremtidige planer	Beliggenhet
1	Vektlagt	vektlagt	Nevnt	Vektlagt	vektlagt	Vektlagt	Nevnt
2		vektlagt			Nevnt		Vektlagt
3	Nevnt				Vektlagt		Vektlagt
4			Nevnt				Vektlagt
5	Vurdert	Vektlagt	Nevnt				Vektlagt
6		Vektlagt			Vektlagt	vektlagt	

Sak nr 2, 3, 4, 5: Alternativ bruk lagt til grunn

<sup>237</sup> Nedlagt jordbruksdrift – ikke aktiv drift

## 7.4 Eksempelsaker

### Eksempelsak nr. 1

#### Skjønn nummer 2: LF-2013-017020

LF-2013 - 017020 - Stjørdal<sup>238</sup> sentrum – ekspropriasjon veiformål gnr 104/1 og 3 – Erstatning fastsatt til utbyggings grunn



<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1714&gnr=104&bnr=3>

#### Premisser:

- Mindre LNF eiendom som lå sentralt i Stjørdal og inntil sentrumsbebyggelsen.
- Gården fungert som selvstendig bruksenhet
- Umiddelbar nærhet til skole, svømmehall, idrettsanlegg
- Ut fra størrelse og beliggenhet, attraktivt som jordbruksareal
- fremlagt konkrete eksempler på opsjonsavtaler i nærområdet.

<sup>238</sup> Stjørdal ligger 30 km fra Trondheim – 2015: 22 957 innbyggere – beregnet befolkningsvekst 1,5 % pr år, jf <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>

Lagmannsretten la til grunn at det var påregnelig med fremtidig omdisponering til boligbygging etter 2022. Dette blant annet på grunn av tomtebehov og økt press mot jordvernet.

**Lagmannsretten bemerket:**

- Arealet var avsatt til LNF-område i tidligere kommunedelplan og i utkastet til ny for 2011-2022.
- Stort tomtebehov i området
- Det arbeides med ny kommunedelplan, et utkast for perioden 2011-2022. Også her er eiendommen merket som LNF-område
- Befolkningsveksten i Stjørdal har vært stor, og vil etter all sannsynlighet også bli sterk i fremtiden<sup>239</sup>.
- Utkastet til kommunedelplan 2011-2022 forutsetter også en betydelig befolkningsvekst i kommunen.
- Føringer i kommunen for at fremtidig boligbygging skal skje - ikke nordover på "Flata" - men nordøstover mot Husbymarka.
- Det foreslås innført en såkalt "grønn linje" i kommunedelplanen, som markerer at LNF-områder utenfor linjen skal bevares. "Flata" ligger på utsiden, men grenser mot den "grønne linjen" på tre sider. Dette signaliserer at arealet vil være regulert for jordbruk i årene fremover.
- Nord-Trøndelag har en betydelig del av landets dyrkingsareal, og Stjørdal er en av de viktigste jordbrukskommunene i fylket.

**Lagmannsretten vurderte;**

*«Lagmannsretten skal vurdere - ikke hva den selv finner samfunnstjenlig eller hensiktsmessig, men hva som blir det påregnelige resultatet av dragkampen mellom jordvernet og sentrumsutviklingen, jf. Rt-2007-464.*

*Oppsummert ligger forholdene faktisk sett meget godt til rette for utbygging. Man ville startet med de avståtte arealene, i og med at de ligger umiddelbart i forlengelsen av sentrumsbebyggelsen. flatt landskap, kort avstand til sentrum, skoler og barnehager veier tungt. Politisk sett er det påregnelig at fremtidige offentlige planer*

<sup>239</sup> Virksomheter som Værnes flyplass og Statoil bidrar til dette. Mange velger å bo i Stjørdal og pendle til arbeid i Trondheim

*vil åpne for omregulering, og eierne av Stokkan Nedre og Medbroen er innstilt på utbygging. Etter bevisførselen må det konkluderes med at presset på utbygging av "Flata" bare vil øke. Man må påregne at omdisponeringen til boligformål vil skje etter utløpet av perioden for det foreliggende planutkastet 2011-2022».*

Som lagmannsretten uttalte, måtte avgjørelsen bli en prioritering mellom jordvern hensynet og sentrumsutviklingen. Det var klar motstrid mellom plangrunnlaget og markedssituasjonen.

Momentene planhistorikk, fremtidige planer og jordvern hensynet trakk i retning av å legge aktuell bruk til grunn. Både de historiske, gjeldende og fremtidige planene tilsa at arealet skulle ha status som LNF-grunn.

Arealets egnethet som utbyggingsgrunn ble også tillagt stor betydning. Markedssituasjonen og befolkningsutviklingen ble tillagt avgjørende betydning.

Eiendommen lå i et jordbruksområde og var i de historiske og fremtidige planene regulert til LNF. Markedssituasjonen ble imidlertid tillagt størst vekt. Dette på tross av at det ikke var fremlagt konkrete kjøpstilbud/opsjonsavtaler på eiendommen. Det ble lagt til grunn at eiendommen ville blitt omregulert i fremtiden. Dette på tross av at kommunedelplanen fra 2011-2022 fastsatt eiendommen til LNF. Samtlige momenter unntatt markeds- og befolkningsutviklingen, tilsa at aktuell bruk skulle bli lagt til grunn. I realiteten er dette et eksempel på erstatning for rådighetsreguleringer og innebærer en forskjellsbehandling av naboarealene.

## Eksempelsak 2:

### Skjønn nr. 3: LF-2008-040184

LF-2008-040184 – i Ørsta<sup>240</sup> kommune – Ekspropriasjon til flerbrukshall gnr 18/17,12,10 - Erstatning fastsatt til utbyggingsgrunn



<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1520&qnr=18&bnr=17>

#### Premisser:

- Mindre LNF eiendom sentralt i Ørsta og inntil sentrums og boligbebyggelsen.
- Ingen av grunneierne var aktive drivere, men jorda ble holdt i hevd og arealene var utleid til andre gårdbrukere.
- Umiddelbar nærhet til skole, svømmehall, idrettsanlegg

<sup>240</sup> Ørsta innbyggere: 6822 - befolkningsutvikling fra 2015 – 2016: 0,8 %



**Lagmannsretten vurderte:**

*«Lagmannsretten er, som tingretten, kommet til at det ville vært påregnelig med utnyttelse av dette området til forskjellige sentrumsformål, selv om flerbrukshallen ikke ble realisert. Lagmannsretten legger til grunn at aktuell utnytting ville vært innenfor industri, næring, service og fritidsformål.*

*Dette først og fremst på grunn av arealets beliggenhet, ganske nært inntil Ørsta sentrum. Som forevist under hovedforhandlingen har kommunen i forskjellige ideskisser ved to anledninger, senest i 2001, tegnet inn forskjellige sentrumsfunksjoner på det aktuelle arealet».*

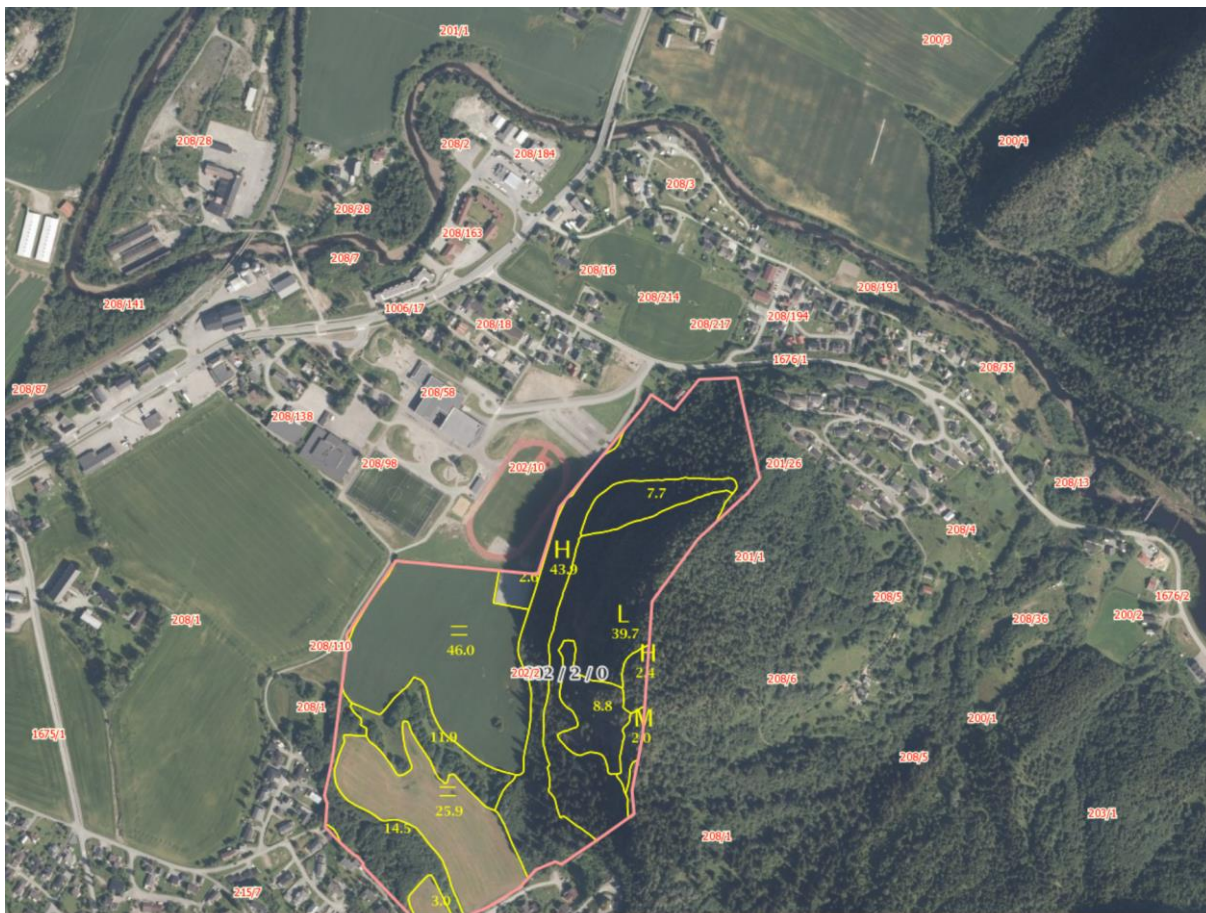
*«... Utbygging av arealet og dermed salg av dette ville dra ut over flere år, 5-10 år».*

Her var situasjonen den at det var ideskisser på at det aktuelle arealet ville bli utbygd. På bakgrunn av at reguleringsmyndighetene hadde utpekt arealet som fremtidig utbyggingsgrunn, gikk ikke lagmannsretten inn på andre relevante momenter enn at arealets beliggenhet og egnethet for utbygging også tilsa fremtidig utbygging.

## Eksempelsak 3:

### Skjønn nr. 4 - RG 2012 998.

RG 2012 998 – Melhus kommune<sup>241</sup> - Ekspropriasjon til barnehage - gnr 202 bnr 2 – Erstatning fastsatt til LNF



<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1653&gnr=202&bnr=2>

#### Premisser:

- LNF eiendom i Lundamo<sup>242</sup>
- Matjordproduksjon
- Typisk jordbruksområde
- Ligger inntil boligbebyggelse
- Ikke nærhet til sentrumsområde, skole, svømmehall, idrettsanlegg

Det var ikke påregnelig at området ville blitt omdisponert til utbyggingsformål.

Lagmannsretten fant ingen konkrete holdepunkter for at arealet ville blitt bygd ut.

<sup>241</sup> 15 916 innbyggere 2015 - befolkningsvekst 2015 -2016: 1,1 % jf. <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>

<sup>242</sup> Tettsted i Melhus på 1 071 innbyggere

### Lagmannsretten uttalte:

- Det aktuelle areal var siden arbeidet med kommunens generalplan i 1978 avsatt til jordbruksformål.
- I kommuneplanens arealdel vedtatt i 1993 ble noe av arealet avsatt til næringsformål, men hele arealet ble i 2003, ved kommunedelplanen for Lundamo, tilbakeført til landbruksformål. I tillegg ble deler av arealet gitt et sterkere vern og lagt innenfor "grønn strek", som sikrer mot utbygging i de neste 30 år. Ingen av de planer som er vedtatt har noe av arealet avsatt til boligformål.
- Kommuneplanens arealdel for årene 2011 - 2020 videreførte kommuneplanen fra 2003 dette, slik at reguleringsplaner innenfor gjeldende detaljeringszone fortsatt skal gjelde. Planen er vedtatt i juni 2011, like etter at underskjønnet var avhjemlet, og bekrefter derfor det planforslaget underskjønnet bygger på. I planen er det også tatt hensyn til forventet befolkningsøkning i perioden,
- Med tanke på befolkningsveksten var det avsatt arealer til boligbygging andre steder i Lundamo.
- Saksbehandlingen som førte frem til reguleringsplanen for skolen og barnehagen i 2008 underbygger også at jordbruksformålet ville blitt beholdt for fremtiden.
- Jordbruksareal har et forsterket vern ved dagens arealplanlegging.
- Fylkesmannen var i sine uttalelser kritisk til å omdisponere jordbruksareal av matkornkvalitet til utbyggingsformål.

### Lagmannsretten vurderte:

*«Det er ikke tvil om at området beliggenhetsmessig egner seg for boligbygging. Det ligger i Lundamo sentrum, i nær tilknytning til eksisterende boligområde og med lett tilgjengelig infrastruktur. Terrengets beskaffenhet gjør også at området er velegnet for tomteformål. Disse forhold gjør at en fremtidig utnyttelse av området til boligformål ikke er utenkelig.*

*Etter rettens vurdering er det ikke påregnelig at området ville blitt omdisponert til boligformål innenfor en tidshorison som ville hatt betydning for hva en vanlig kjøper ville betalt, det vil si innen ca. 20 år.*

*At den samfunnsmessige utviklingen generelt innebærer en utbyggingspress på sentrumsnære områder er alene ikke tilstrekkelig til at utbygging må anses som påregnelig. I dette tilfelle er det også av betydning at prognosene for området viser en noe begrenset*

*befolkningsvekst, 380 innbyggere frem til 2020, og at det ifølge forslaget til kommuneplanens arealdel frem til dette tidspunkt er satt av tilstrekkelig areal til å møte det antatte behov for areal til boligutvikling.*

*Retten mener videre at omdisponering til utbyggingsformål fremstår som svært lite sannsynlig, sett på bakgrunn av det sterke jordvernet som har preget både det kommunale planarbeidet, og som også er kommet til uttrykk gjennom Fylkesmannens uttalelser ved omdisponeringen til barnehage og skole. Det er grunn til å anta at jordvernet ved fremtidig arealdisponering stadig bli tillagt større vekt, noe som også er i samsvar med sentrale, statlige føringer»*

*Ved fastsettelse av erstatningen ses det bort fra den aktuelle reguleringsplanen. Det fremstår da ikke påregnelig at hele eller deler av det aktuelle arealet innen overskuelig fremtid ville blitt omdisponert til utbygging, verken for boliger, offentlige bygg eller næringsbygg»*

Alle historiske og fremtidige planer viste at arealet var regulert til LNF. I den kommunale planleggingen, var det avsatt arealer til boligutbygging andre steder i kommunen. Jordvern hensynet ble også vektlagt og det ble vist til at det ble drevet matkornproduksjon. Selv om det ble uttalt at beliggenheten var god med tanke på utbygging, trakk de andre momentene i favør av fortsatt aktuell bruk. Det ble også lagt til grunn at det ville være en marginal befolkningsutvikling i området.

Arealets egnethet som utbyggingsgrunn ble vurdert som god.

Lagmannsretten ila jordvern hensyn og plansituasjonen avgjørende vekt. Markedssituasjonen tilsa ikke press eller etterspørsel på arealer til utbygging. Det var derfor ingen motstrid mellom plan- og jordvern hensynene og markedet.

## Eksempelsak 4

### Skjønn nr. 6 LF-2013-187689

LF-2013-187698 – Hareid<sup>243</sup> - Ekspropriasjon til kirkegård gnr 41/25 - Erstatning utmålt til utbyggingsverdi



<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1517&qnr=41&bnr=25>

#### Premisser:

- Ligger inntil bebyggelse
- Jordbrukseiendom som ikke var i drift
- Eiendommen ligger svært sentralt i Hareid, like ved rådhuset og stedets hotell.

Overskjønnet gjelder fastsettelse av erstatning i forbindelse med Hareid kommunes erverv av areal fra tre forskjellige grunneiendommer i kommunen for utvidelse av kirkegården ved Hareid kirke.

<sup>243</sup> 5 065 innbygger i 2015 – forventet befolkningsvekst 2016: 2.6 % (<http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>)

### Lagmannsretten uttalte:

- Rundt kirken ligger kirkegården som har vært utvidet flere ganger, senest før det som nå behandles, i 1982.
- Generalplanen av 1962, hvor kirkegården var tegnet inn med mindre areal, og det var inntegnet gater og bebyggelse på det området som nå benyttes til kirkegård. Dette er et svært gammelt planmateriale, som nå for lengst er utdatert.
- Går vi videre bakover i planhistorikken finner vi den såkalte 1974-planen (Isakdalen), der det ikke er lagt opp til bebyggelse på det området som nå benyttes til utvidelse av kirkegården. Området ble den gang beholdt som LNF-område.
- Reguleringsplanen av 2011 er i overenstemmelse med kommuneplanen for perioden 2006-2018. I arealdelen er de grunnarealene som nå erverves farget grønt og benevnt LNF-område.
- Ved reguleringen av 2011 ble for første gang det ervervede areal fargelagt med rødt, til offentlig areal. I arealdelen av 2006 var, som nevnt foran, arealet avsatt til friområde og park.
- Kommunen har opplyst at den for tiden disponerer tomter i to byggefelt, Plassene/Skolgemyran samt Hjørungavåg, ca. 3 km utenfor sentrum. Tomtene er prissatt til ca. 465 kr/kvadratmeter i det første feltet og ca. 400 kr/kvadratmeter for det andre feltet. Disse tomtene er byggeklare og ligger i etablerte byggefelt.
- Folketallet i Hareid har holt seg stabilt gjennom siste tiåret med en positiv vekst de siste par årene. Pr. 31.12.2010 er folketallet registrert med 4 932. Tilsvarende for 2009 var 4 859. dette utgjorde en økning på 1,5 %.

### Lagmannsretten vurderte:

*«Generalplanen fra 1962 fant ikke lagmannsretten grunn til å gå innpå. Siden denne generalplanen, har alle plandokumenter holdt arealet utenfor det som var forutsatt disponert til bebyggelse. I realiteten har kommunen basert seg på at arealet skulle ligge som en reserve til utvidelse av kirkegården, slik lagmannsretten ser det.*

*Som lagmannsretten allerede har bemerket ligger kirken og kirkegården i Hareid sentrum med nærhet til alle sentrumsfunksjoner, herunder skole. Kirkegården ligger omkranset av boligbebyggelse på vest- og østsiden. Mot sør ligger restarealene fra bnr. 24 og 25, samt bnr 132 som er boligeiendom. Restarealene fra bnr. 24 og 25 skal nå bebygges med boliger. Mot nord ligger Melshornet hotell, som har en del ubebygde arealer på to sider. Dette er av*

*hensyn til 60-meters beltet fra kirkebygget dels regulert til lekeplass, parkering og park, ellers til bebyggelse.*

*Ervervsarealet har vært slåttemark for bnr. 24 og 25 tidligere. Gårdsdriften er nedlagt for flere år siden. De øvrige arealene fra brukene er nå regulert til bebyggelse, noe er allerede fradelt og bebygd. Bebyggelsen på de tidligere gårdene vil fremover bestå av eneboliger med romslige tomter. Lagmannsretten legger til grunn at det aktuelle ervervsarealet egner seg svært godt til utbygging og ville vært attraktivt på grunn av sin beliggenhet i Hareid sentrum, der tilgangen på tomter etter hvert er beskjeden.*

*Lagmannsretten legger vekt på at kommunen har godkjent bebyggelse på andre arealer fra de samme eiendommene inntil den nye grense for kirkegården. Det ville vært sannsynlig om tilsvarende skjedde på det området som nå tas, og som ligger sør for den gang- og sykkelveien som deler kirkegården i to. Nærheten til kirkegården vil i seg selv ikke være noe argument. Lagmannsretten har også lagt vekt på at utvidelsen av kirkegården i flere år har vært den egentlige grunn til at kommunen har holdt dette arealet utenfor det som var åpent for tomteutnytting. Det var således ikke et ønske om å holde dette arealet ubebygd som motiverte kommunen, men snarere et ønske om å holde arealet klart for offentlig formål, noe grav- og urnelund er».*

Det ble vist til generalplanen fra 1962 men denne ble vurdert som foreldet. Lagmannsretten la ikke vekt på de kommunale planene, hverken de historiske eller fremtidige. De andre momentene gikk i favør av fremtidig utbygging. At arealet ikke allerede var åpnet for bebyggelse på skjønntidspunktet ble sett i sammenheng med reguleringsplanen som førte til ekspropriasjonen. Reguleringsplanen som ledd i fremtidig ekspropriasjon ble ikke tillagt vekt. Noe annet ville vært i strid med rettferds- og rimelighetshensyn. Det ble også tillagt betydning at det var åpnet for og gitt dispensasjon for utbygging på naboeiendommer.

At Jordvernhensynet var ikke relevant i denne saken da den ikke var i drift. En nedlagt jordbrukseiendom vil lettere bli tillat fradelt og gitt dispensasjon til utbygging<sup>244</sup>. Når det foreligger en dispensasjonspraksis på naboeiendommer, betyr dette at planen ikke legges slavisk til grunn, noe som er et moment i påregnelighetsvurderingen.

---

<sup>244</sup> Formålet bak deleforbudet i jordloven tilsier også at fradeling vil bli tillatt, jf jl. §§ 9, 12

## Eksempelsak

### Sak nr 7 - LF-2007-192324

LF-2007-192324 – Ulstein<sup>245</sup> - Ekspropriasjon til gnr 7/4 - Erstatning utmålt til utbyggingsverdi



#### Premisser:

- Gårdsdrift nedlagt – jorden holdt i hevd
- Ligger i sentrum og inneklemt mellom bebyggelse

#### Lagmannsretten uttaler:

- Reguleringsmessig er arealet i kommuneplanen fra 2003 avsatt til LNF-område.
- Arealet tidligere har tidligere vært avsatt til boligtomter, men ble endret tilbake til LNF fra og med kommuneplanen av 1992. Dette viser at grunneier før 1992 ikke var særlig interessert i å selge arealet til tomter. Det ble heller ikke protestert på endring tilbake til LNF-område.

<sup>245</sup> 8 292 innbyggere i 2015- forventet befolkningsutvikling 2016 ;1,7 %, jf. <https://ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>



- Det er, som tingretten også har nevnt, verdt å merke seg følgende bemerkning i verbaldelen til kommuneplanen av 2003, der det heter:  
"Planføremålet skal ivareta grunnlaget for produktivt jord- og skogbruk, naturområde, område for friluftsliv og hovuddrag i grønnstrukturen utenfor byggeområda. Dessutan vil formålet verte nytta for å sikre arealreservar for utbygging utover planperioden."
- Området er beliggende ganske nært inntil Ulsteinvik sentrum med både skole, barnehager, handel og arbeidsplasser og fremstår som et attraktivt område for boligbebyggelse,
- Det er åpenbart stor etterspørsel etter tomteareal i Ulsteinvik sentrum.
- Det areal som eksproprieres fra eiendommen er dyrket mark samt et areal som inntil nylig har vært brukt som treningsbane. Gårdsdriften på bruket er nedlagt, men jorda blir slått årlig.

### **Lagmannsretten vurderte:**

*«Lagmannsretten finner på grunnlag av forhistorien samt ovenfor siterte bemerkning fra verbaldelen til kommuneplanen av 2003 at det ville være påregnelig at grunneier kunne ha oppnådd en omregulering til bolig etter søknad. Dette ville imidlertid ha påført kostnader, enten de måtte tas av grunneier eller profesjonell utbygger, som virker prisdempende. Både utarbeidelsen av utkastet til reguleringsplan og behandlingen av dette ville ha medført forsinkelse med realiseringen, noe som gjør det naturlig å foreta en neddiskontering til nåverdi av fremtidig verdi. Lagmannsretten legger her til grunn en neddiskontering over 3 år. Derimot fremstår det ikke som sannsynliggjort for lagmannsretten at dette arealet, som ikke er blitt påført tegn på kartet for kulturhistorisk vern, ville utløst kostnader til arkeologiske utgravninger. Det vises her til det som er opplyst om hvilke masseutskiftninger som her skal være gjennomført som ledd i gårdsdriften noen tid tilbake».*

Lagmannsretten tilla at arealet tidligere var avsatt til boligområde avgjørende vekt. Også at det i verbaldelen til kommuneplanen fremgikk at arealet kunne bli benyttet til arealreserver for utbygging ble tillagt avgjørende betydning. Når planmyndighetene selv hadde vurdert arealet til utbygging, var det naturlig at dette ble tillagt avgjørende vekt. Når planmyndighetene hadde utpekt eiendommen som arealreserver til utbygging i kommuneplanen måtte dette tillegges utslagsgivende vekt. Et annet resultat ville vært feil rettsanvendelse.

## Borgarting lagmannsrett

### Skjønn nr. 1 RG 2007 1217

RG-2007- 1217 – Askim<sup>246</sup> - Ekspropriasjon til vei gnr 56/1 - Erstatning utmålt til LNF



<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=0124&gnr=56&bnr=1>

#### Premisser:

- Aktiv drift med matjordproduksjon
- Eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde
- Bebyggelse på motsatt side av europaveien.
- Ikke nærhet til sentrumsområde, skole, svømmehall, idrettsanlegg

<sup>246</sup> Askim er et typisk jordbruk- og industrisamfunn med 15 513 innbyggere 2015. Befolkningsutvikling 2015-2016: 0,7 % .  
<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>

### Lagmannsretten uttalte:

- Lagmannsretten vurderte historiske planer, blant annet tilbake til 1975 som viser at de aktuelle området er avsatt til LNF.
- I kommuneplanens arealdel 1988-99 er saksøkte eiendom angitt som LNF-område.
- I kommuneplanens arealdel 2002-2012, vedtatt av Askim bystyre 26.09.2002, er saksøkte eiendom angitt som jordbruksområde.
- Av Askim kommunes landbruksplan fra 2002 punkt 8 (tiltaksdel og ansvarsfordeling) fremgår at man tar sikte på å opprettholde et aktivt landbruk på de beste jord- og skogbruksarealene, og at det skal opprettholdes en aktiv landbruksvirksomhet mellom ny og gammel E18.
- I visjonsplan for Askim kommune 2006-2017 heter det at Askim bør ha en befolkningsvekst på 100-200 personer i året. Det angis at kommunen må skaffe tilveie nye boligområder sentrumsnært, samtidig som man har en restriktiv holdning til boligbygging i landbruksområder.

### Lagmannsretten vurderte:

*«Vurderingstemaet for lagmannsretten er om det på tiltredelsestidspunktet fantes interessenter som var villige til å erverve det angjeldende areal for et høyere beløp enn bruksverdien, hensett til de usikkerhetsmomenter som er knyttet til om det overhodet lar seg utvikle til utbyggingsformål. Tidsperspektivet og overordnet kommunal planlegging er i denne forbindelse av sentral betydning.*

*Lagmannsretten finner etter en samlet vurdering at det er klare kommunale interesser i å opprettholde området syd for eksisterende bebyggelse som LNF-område og at det er lite sannsynlig at det i kommunal planlegging vil bli tilrettelagt for utbygging på eiendommen i overskuelig fremtid, at den på tiltredelsestidspunktet ikke fremsto som noe aktuelt alternativ for en vanlig, fornuftig kjøper som ønsker å erverve arealet med sikte på fremtidig utvikling og utbygging. At det ikke kan utelukkes at det en gang i fremtiden vil bli tilrettelagt for utbygging, at det også kan tenkes at det i dag finnes kjøpere som er villige til å ta sjansen i speulasjonsøyemed, endrer ikke på dette. Som det fremgår ovenfor, er kommunens målsetting at utbygging skal finne sted nord og vest for Askim sentrum, og ikke sydover hvor saksøkte eiendom ligger».*

Lagmannsretten konkluderte med at det ikke var påregnelig med utbygging på arealet. Det ble lagt avgjørende vekt på at det i de kommunale planene var bestemt at utbyggingen i kommunen skulle foregå nord og vest for sentrum. Grunneieres eiendom lå syd for sentrum og var regulert til LNF. Eiendommen grenser nord mot et byggefelt (se kart).

Lagmannsretten drøftet blant annet perspektiver for arealbruk, utbygging og arealvern. Dette var en uttalt problemstilling i denne saken. Som det fremgår av ortofoto, var det et klart skille mellom nord og sør for europavegen. Utbygging nord og LNF og friområde sør for EV.

Lagmannsretten nevner boligbehovet selv med nullvekst i befolkningen.

I Kommunens generalplaner var det kommet frem til en utbyggingsretning som klart krever minst mulig omdisponering av sammenhengende jordbruksarealer.

Lagmannsretten foretok her en markedstilnærming til spørsmålet om arealets aktualitet som utbyggingsområde. Samtidig viser retten til de planmessige begrensinger dette rettslig har for markedstilnærmingen. Planene og markedssituasjonen trakk i samme retning med tanke på liten befolkningsvekst og liten etterspørsel på arealer til utbygging.

Lagmannsretten konkluderte med at de kommunale interesser i å fastholde området som et LNF området, og at det derfor er lite sannsynlig at det vil bli utlagt til utbyggingsområde i «overskuelig fremtid».

## Skjønn nr. 4 RG 2002 386

RG-2002- 386 – Fredrikstad<sup>247</sup> - Ekspropriasjon til skole gnr 210/27 - Erstatning utmålt til tomteverdi



<http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=0106&gnr=210&bnr=27>

### Premisser:

- Ligger inntil bebyggelse og sentrumsnært
- Ligger i umiddelbar nærhet til friområde
- Arealet er skogbevokst, med landbruksområder på nord- og sydsiden.

<sup>247</sup> Innbyggere 2015: 78 159. Befolkningsutvikling 2015 – 2016: 1 %, jf. <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>

### Lagmannsretten uttalte:

- I kommunens generalplaner for årene 1980-1991 var arealet utlagt til jord- og skogbruk.
- overskudd på utbyggingsarealer i kommunen.
- Et attraktivt område i kommunens egen utbyggingsretning. Det ligger nærmere sentrum enn utbyggingsområdene Ambjørnrød/ Krabberød og Brønnerød, og har god infrastruktur.
- Friluftinteressene er ikke knyttet til dette området, som først og fremst danner innfallsport til Fredrikstadmarka uten å være en del av den.
- Utbygging medfører ingen landbruksmessige konflikter. Avveiningene mot landbruksinteresser og friluftinteresser er også gjort i og med vedtaket om å bygge skole.
- Fylkesmannens betenkeligheter er ikke avgjørende. Det må legges til grunn at området ville ha blitt frigjort til boligformål, uansett om man anser dette for å følge direkte av gjeldende regulering, eller om man ser bort fra reguleringen.
- Det ligger nærmere Fredrikstad sentrum enn boligområdene på Ambjørnrød/ Krabberød og kommunens eget tomteområde i Brønnerødlia. Store deler av det er sydvestvendt.
- Det er vel egnet for utparsellering av attraktive boligtomter.
- Selv om tidsperspektivet er uvisst, legger lagmannsretten til grunn at det over tid ville ha blitt akseptert utnyttet til boligformål, og at dette også er den vurdering potensielle erververe av det, ville ha foretatt.
- Det må legges til grunn at en utbygging her ikke berører Fredrikstadmarka, og at en viss fortetting opp mot marka ville ha blitt godkjent.

### Lagmannsretten vurderte:

*«Vurderingstemaet i et tilfelle som det foreliggende må bli hvorvidt en potensiell utbygger av hele området sett under ett hadde vært villig til å kjøpe det for et høyere beløp enn bruksverdien, hensett til de usikkerhetsmomenter som er knyttet til hvorvidt det overhodet vil la seg utvikle til boligformål, til tidsperspektivet og til eksterne og feltinterne utviklingskostnader».*

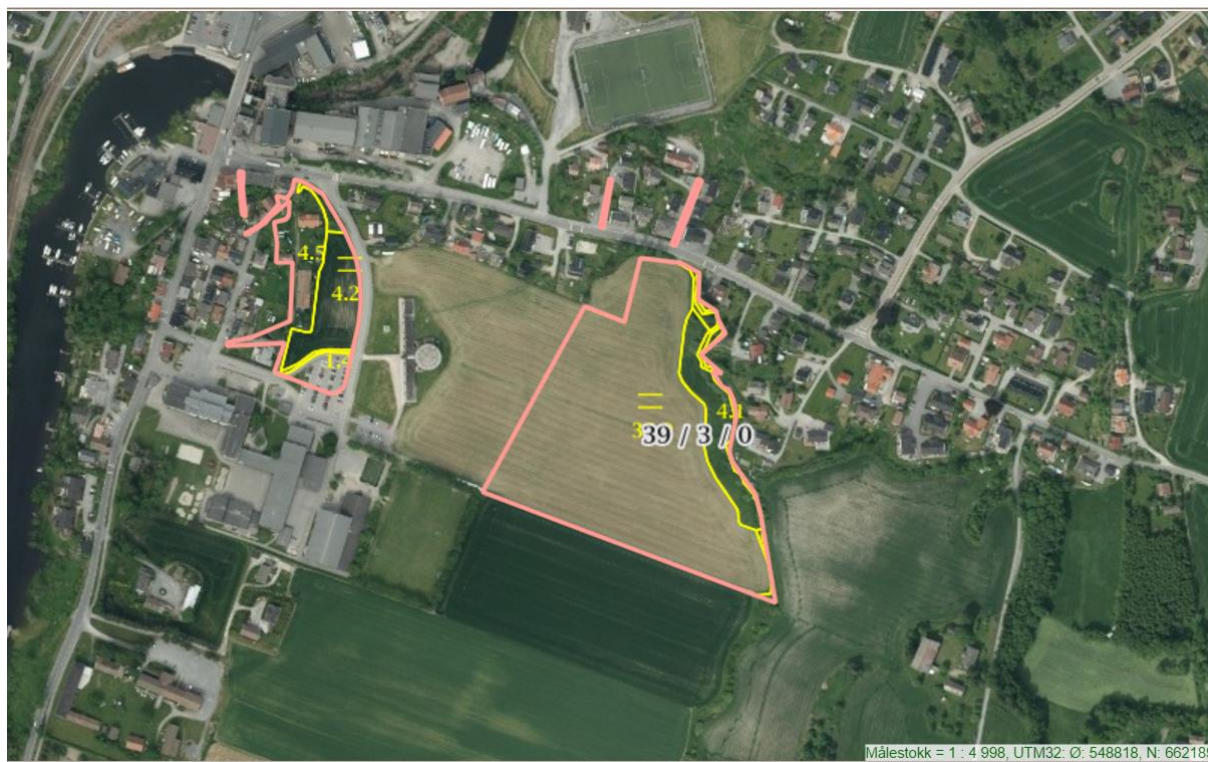
*Hvis tomteverdier ikke er en konsekvens av reguleringen, må det foretas en konkret vurdering av påregneligheten av en fremtidig utnyttelse til tomteformål. Avgjørende er hva retten mener om dette, ikke de politiske strømningene i kommunen».*

*«Lagmannsretten finner det ikke tvilsomt at det finnes kjøpere som ville ha vært villige til å erverve arealet med sikte på fremtidig utvikling av det, og som også ville ha vært villige til å ta den risiko som ligger i de momenter det er pekt på. Arealet er skogbevokst, med landbruksområder på nord- og sydsiden. Det ligger nærmere Fredrikstad sentrum enn boligområdene på Ambjørnrød/ Krabberød og kommunens eget tomteområde i Brønnerødli. Store deler av det er sydvestvendt. Det er vel egnet for utparsellering av attraktive boligtomter. Selv om tidsperspektivet er uvisst, legger lagmannsretten til grunn at det over tid ville ha blitt akseptert utnyttet til boligformål, og at dette også er den vurdering potensielle erververe av det, ville ha foretatt. Det må legges til grunn at en utbygging her ikke berører Fredrikstadmarka, og at en viss fortetting opp mot marka ville ha blitt godkjent»*

Det ble konkludert med fremtidig utbygging på tross av plansituasjonen og at det faktisk var overskudd på utbyggingsarealer i kommunen. Arealets egnethet som utbyggingsgrunn og nærhet til sentrum ble tillagt avgjørende vekt. Det var ikke fremlagt konkrete kjøpstilbud på arealet. Gjeldende planer og jordvern hensyn tilsa motsatt resultat og at aktuell bruk ble lagt til grunn.

## Skjønn nr 3 RG 2010 864

RG-2010- 864 – Øvre Eiker<sup>248</sup> - Ekspropriasjon til trafikksikkerhetstiltak - gnr 39/3 - Erstatning utmålt til utbyggingsformål



### Premisser:

- Mindre LNF eiendom som ligger sentralt i nærhet av jernbanestasjon i Vestfossen.
- Gården har ikke fungert som selvstendig bruksenhet og jorden var leid bort.
- Ligger inntil bebyggelse
- Umiddelbar nærhet til skole, idrettshall, infrastruktur mv.

### Lagmannsretten uttalte:

- Regulert til boligformål 1963 – 1987
- Det var opprinnelig en større landbrukseiendom, men opp gjennom årene er det fradelt en lang rekke tomter og sist en større tomt som kommunen fikk overta for å bygge kirke
- Boligbebyggelse i umiddelbar nærhet
- Offentlig næringsbygg i umiddelbar nærhet
- Kommunen ønsket å legge ut området til boligområde

<sup>248</sup> 18 039 Innbyggere i 2015 – befolkningsøkning 2016: 0,9%, jf <https://ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar/2016-02-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=256001>



- Landbruksarealet med tanke på størrelse – selv med tanke på det eksproprierte areal-  
lite egnet som selvstendig bruk
- Plassering og beliggenhet godt egnet som boligområde
- Infrastruktur i umiddelbar nærhet

### **Lagmannsretten vurderte;**

*«... må legges vekt på objektive forhold knyttet til eiendommen, selv om plansjefen i kommunen ga uttrykk for at hun mente området ville bli bevart som landbruksområde, er det en rekke forhold som tilsier at kommunen ville akseptert utbygging på området».*

*«Ved verdsettelsen tar lagmannsretten utgangspunkt i at det dreier seg om en del av en mindre landbrukseiendom som ligger sentralt, ikke langt fra jernbanestasjonen og sentrum i Vestfossen. Gården har de seinere åra ikke tjent som selvstendig bruk, og jorda er bortleid. Det aktuelle arealet er for en vesentlig del omkranset av bebyggelse, og for øvrig av vei. I umiddelbar nærhet ligger skoler, svømmehall og idrettshall. Selv om arealet er flatt og lettdyrket, er det på grunn av sin størrelse og beliggenhet lite attraktivt for jordbruksdrift.*

*Arealet er lite egnet til å tjene som grunnlag for et selvstendig bruk. På den annen side må arealet, med sin sentrale plassering, anses attraktivt og godt egnet som tomteområde, og med infrastruktur i umiddelbar nærhet. Lagmannsretten har på denne bakgrunn kommet til at det er mest sannsynlig at jorda ville blitt tatt i bruk som tomteområde, og at verdsettelsen må skje i henhold til dette».*

Gården var ikke i drift og lite egnet som selvstendig bruk. Jordvern hensynet ble ikke tillagt vekt. Arealets egnethet og beliggenhet ble tillagt avgjørende vekt. I tillegg hadde arealet tidligere vært regulert til boligbebyggelse. Det var også fradelt areal til tomter på tidligere tidspunkt. Dette sier noe om planmyndighetene ville tillatt fradelinger og dispensasjoner til utbygging. Alle disse momentene tilsa derfor at det ville bli påregnelig med fremtidig utbygging og vernehensynene var derfor ikke tilstede.

## 8 Hvilke hensyn og momenter vektlegges i påregnelighetsvurderingen

### 8.1 Innledning

De vurderingene som sto mot hverandre var nærheten til sentrum og arealets egnethet for utbygging og jordvern hensyn og gjeldende planer.

Ut fra analysen av overskjønnene, blir det gjort en helhetsvurdering av de relevante momentene i påregnelighetsvurderingen. Jeg fant ingen tendens til at enkeltmomenter ble ensidig vektlagt. Påregnelighetsvurderingen er en skjønnsmessig helhetsvurdering der de relevante momentene blir vektlagt ut fra de faktiske forhold. De konkrete forholdene er avgjørende for vektleggingen og jeg så ingen tendenser til at noen momenter ble tillagt større vekt enn de andre.

Mitt inntrykk er at det er tilfeldig hva lagmannsretten vektlegger og gir avgjørende betydning i påregnelighetsvurderingen. Jeg fant derfor ingen klare tendenser og Lagmannsretten utøver en bred skjønnsmargin.

### 8.2 Tidligere planer – Planhistorikk

Tidligere planer og planhistorikk blir vurdert i flesteparten av sakene<sup>249</sup>.

Vektlegging av tidligere planer blir bruk som støtteargument dersom saken ellers trekker i retning av å legge aktuell bruk til grunn.

Nyere planer blir naturlig nok tillagt større vekt enn de eldre.

Dersom kommunen har beskrevet hvor i kommunen det skal bygges ut, enten til bolig eller industri, vil dette kunne ha stor betydning dersom det i tillegg ikke er forventet befolkningsutvikling i området.

I et av overskjønnene hadde arealet tidligere vært regulert til LNF med tillatt spredt boligbebyggelse. Dette ble vektlagt i favør av fremtidig utbygging.

I et av skjønnene ble det også tillagt utslagsgivende vekt at eiendommen på tidligere tidspunkt hadde vært regulert til bebyggelse.

---

<sup>249</sup> Nyere planer blir selvsagt tillagt større vekt enn de eldre

### 8.3 Fremtidige planer

Kommuneplanen og dens hypotetiske reguleringsformål blir muligens tillagt størst vekt i avgjørelsen av hva som er påregnelig arealbruk dersom markedsituasjonen og etterspørselen er marginal. Hvilken utnyttelse som er forutsatt i fremtidig plansammenheng tillegges altså vekt dersom andre relevante momenter har liten styrke.

### 8.4 Samfunnsutviklingen – befolkningsvekst

At den samfunnsmessige utviklingen generelt innebærer et utbyggingspress på sentrumsnære områder er alene ikke tilstrekkelig til at utbygging må anses som påregnelig. I flere av skjønnene ble det vist til antatt befolkningsvekst og at dette ville utløse et økt boligbehov. Det er også av betydning at prognosene for området viser en befolkningsvekst som medfører at antatt boligbehov. Dersom det eksempelvis er avsatt tilstrekkelig areal andre steder i kommunen, vil det være begrenset behov for ytterligere arealer til boligbehov. Fra planmyndighetenes side blir det argumentert for at det er avsatt tilstrekkelig med arealer andres steder i kommunen.

### 8.5 Markedssituasjonen - Etterspørsel

Arealets beliggenhet og egnethet for utbygging ble vurdert av i de fleste sakene.

Markedssituasjonen for den påtenkte arealbruk blir vurdert av Lagmannsretten. Om det er etterspørsel etter boliger blir tillagt vekt. I noen av sakene ble dette vurdert i sammenheng med arbeidsmarkedet og om dette tilsa bolig- og utbyggingsbehov.

Etterspørsel etter arealet fra utbyggere og investorer tillagt vekt. Dersom det beviselig kan legges til grunn for retten om reelle aktører som ønsker å kjøpe de aktuelle arealene, vil det være et argument for utbygging.

I flere av sakene var det fremlagt konkrete eksempler på kjøpstilbud og opsjonsavtaler på eiendommen.

I 2 av sakene ble dette momentet ikke sterkt nok i forhold til planmyndighetenes uttalelse om at de hadde ivaretatt behovet for utbygging andre steder i kommunen i kommuneplanen.

I en av avgjørelsene ble det på tross av manglende etterspørsel konkludert med alternativ bruk selv om plansituasjonen tilsa en annen løsning.

## 8.6 Tidsperspektivet

Når det blir vurdert om det er påregnelig med utbygging, er det innenfor en viss tidsramme. Dersom man har kommet til at en annen bruk enn den aktuelle vil være påregnelig i framtida, tas det også stilling til når denne omleggingen og utbyggingen mest sannsynlig vil bli iverksatt.

Usikkerheten om fremtidig reguleringsstatus utelukker ikke at det legges en alternativ bruk til grunn. Usikkerheten øker med tiden ift påregnelighetsvurderingen. Det viser seg i flere av avgjørelsene at tidsperspektivet ifb. alternativ bruk blir anslagsvis vurdert til at det er påregnelig med utbygging innen 5-10-20 år. Når det blir fastslått et sannsynlig utbyggingstidspunkt blir dette vurdert som sannsynlig innen 20 år. I sakene der aktuell bruk ble opprettholdt, ble det vist til at det mest sannsynlig ikke ville bli utbygd inne de neste 30 årene. Dette viser at det ved påregnelighetsvurderingen er innenfor en viss ramme at det er sannsynlig utbygging vil bli aktuelt.

## 8.7 Unntak ut fra dispensasjon

Mange planer kan bli uthulet av dispensasjoner og i flere av sakene ble det vist til at det var gitt dispensasjoner på tilstøtende naboareal. Dette viser at det er en plan som er dispensabel, og det er derfor sannsynlig at dispensasjon ville ha blitt gitt. I 2 av sakene viste det seg at naboeiendommen hadde fått dispensasjon. Dette ble tillagt stor vekt. Dersom det er holdepunkter for at det ville bli gitt dispensasjon, vektlegges. Imidlertid er det vanskelig å si at dette momentet gis utslagsgivende betydning da også andre momenter som taler for utbygging var tilstede.

## 8.9 Jordvern hensyn

Ut fra funnene i analysen, ble uttalelsene om jordvern ikke tillagt avgjørende vekt dersom de andre momentene gikk i annen retning. Hensynet har ut fra de sakene jeg analyserte ikke sterk egenvekt. Jordvern hensynet ble vektlagt dersom det var manglende etterspørsel på utbyggingsarealer og plansituasjonen også tilsa at aktuelle bruk skulle legges til grunn. Lagmannsretten viste i flere av sakene til politiske uttalelser om at jordvern hensyn også vil være viktig i fremtiden.

Ut fra avgjørelsene ser en at det er lettere å argumentere for fremtidig utbygging av sentrumsnær LNF eiendom der jordbruksvirksomheten er nedlagt og ikke lenger fungerer som selvstendig bruk. Implisitt betyr dette at en ved å legge ned driften vil man lettere kunne oppnå en omregulering til utbygging i fremtiden<sup>250</sup>.

### 8.10 Drøfting - Hvor fri er egentlig domstolene?

Når erstatningen skal fastsettes ut fra en hypotetisk vurdering, må det skjønnes over arealbruken. Vurderingstemaets art er muligens noe skjønnsretten ikke har faglige forutsetninger for. Retten skal ta avgjørelsen ut fra hva reguleringsmyndighetene ville ha ment om den hypotetiske vurderingen<sup>251</sup>. Vurderingstemaets art er usikkert og likte egnet til å ivareta forutberegnelighetshensyn.

Det fremgår i et par av sakene at retten mener videre at omdisponering til utbyggingsformål fremstår som svært lite sannsynlig, sett på bakgrunn av det sterke jordvernet som har preget både det kommunale planarbeidet, og som også er kommet til uttrykk gjennom Fylkesmannens uttalelser. Statlige føringer er først og fremst politiske budskap og ikke en del av rettsanvendelsen. Når offentlige myndigheter som hhv statlige organer som er satt til å ivareta sitt sektoransvar, er det politiske målsetninger de uttrykker. I de sakene der jordvernet ble tillagt vekt, talte også de andre momentene for denne løsningen, som for eksempel manglende etterspørsel på utbyggingsareal.

Dersom lagmannsretten vektlegger slike politiske ytringer, går de etter min mening utenfor den rettslige påregnelighetsvurderingen og fremmer politiske mål. Annerledes stiller det seg når retten vurderer innholdet i de historiske og fremtidige planer i påregnelighetsvurderingen, dette er en del av den rettslige vurderingen som sier noe fremtidig og lovlig bruk av eiendommen. Ut fra de sakene jeg analyserte ble imidlertid ikke Jordvernensynet tillagt vekt isolert sett.

Kommunedelplan et politisk og administrativt styringsverktøy for å nå kommunens overordnede mål for utvikling av kommunen. Planen skal synliggjøre nåværende og fremtidige utfordringer og vise ønsket langsiktig utvikling av tettstedet. Når planen er vedtatt er den juridisk bindende med de konsekvenser dette får for arealbruken. Ut fra de sakene jeg

<sup>250</sup> Dette kan riktignok være uheldig for jordvernet

<sup>251</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 93

analyserte ble ikke planene tillagt vekt isolert sett. Etter min mening ble de tillagt for liten vekt i enkelte av sakene.

Ekspropriasjonserstatning er en rettslig øvelse. Vurderingstemaets art er imidlertid en del av forvaltningens skjønn. Valget mellom ulike reguleringsformål beror på frie skjønnsmessige vurderinger som kommunen foretar. Ut fra de overskjønn jeg har analysert, tar imidlertid retten en samlet helhetsvurdering av de relevante momentene. Jeg mener også retten utøvde en fri vurdering av de relevante momentene. Retten tilla ikke planmyndighetenes uttalelser om fremtidig arealbruk vekt dersom markedsituasjonen, etterspørselen etter utbyggingsgrunn tilsa en alternativ bruk. Retten utøvde en bred skjønnsmargin og var ikke bundet til gjeldende kommuneplaner.

### 8.11 Det offentlige i flere roller

I ekspropriasjonssaker opptrer offentlige instanser i mange roller. Det offentlige opptrer som hhv ekspropriasjonsmyndighet, planmyndighet og som kjøper ved inngåelse av minnelige avtaler. De som utøver rollen sin på vegne av det offentlige representerer først og fremst den instansen de utøver denne myndigheten på vegne av.

Det kan stilles spørsmålsteget ved manglende rettssikkerhet ved at reguleringsmyndighetene selv får bestemme hva ekspropriasjonserstatningen skal bli når de opptrer som både reguleringsmyndighet og ekspropriant.

En kan eksempelvis tenke seg at kommunen avsetter arealet til LNF i kommuneplanen. Kommunen kommer på et senere tidspunkt og eksproprierer aktuelt areal til offentlig formål. I et maktutøvingsperspektiv, vil det være samfunnstjenlig at prisen blir så lav som mulig. Myndigheten erverver på vegne av samfunnet og refleksjonen er at en ved kjøp skal få til en lavest mulig pris<sup>252</sup>. Ekspropriasjon er ikke et vanlig kjøp, det er ikke en vanlig kjøpsituasjon, ved ekspropriasjon er eieren tvunget til å avstå arealet. Det er en voldsom forskyvning i forhandlingsmakten. Forhandlingsmakten blir ytterligere forskjøvet om myndigheten gjennom sin makt som planmyndighet påvirker prisen ved å avsette arealet til et formål som har lav eller ingen verdi.

---

<sup>252</sup> Forhandlinger om avståelse av grunn praktiseres på ulike måter av offentlige myndigheter. I Statens vegvesen er det utformet retningslinjer som sier at første pristilbud skal ligge på tilnærmet samme nivå som markedsverdi, jf etiske retningslinjer ved grunnerv til vegformål

Når reguleringsinngrepene medfører problemer i erstatningssammenheng, kan det ha sammenheng med at «det offentlige» er et slags mangehodet troll. Stat, fylkeskommune og kommune opptrer ovenfor borgerne og grunneierne. Det offentlige opptrer som ekspropriant, som en slags skadevolder og med erstatningsplikt. Ved rådighetsreguleringer er det lovgiverrollen som gir stat og kommune myndigheten, og da er ikke erstatningsplikten klarlagt. Grunneierens rettsstilling avhenger av hvilken rolle det offentlige opptrer i, selv om dette kan virke tilfeldig og urimelig. Særlig kan grunneierne føle det urimelig når staten først opptrer som regulant og reduserer prisen på noe den senere erverver som ekspropriant<sup>253</sup>.

---

<sup>253</sup> Stordrange 1987 s. 13

## KAPITTEL 9

### 9.1 Ekspropriasjonerstatning i Svensk og Dansk rett

I dette kapitlet gis en oversikt over hovedpunkter i dansk og svensk rett<sup>254</sup>.

Skoghøyutvalget<sup>255</sup> har undersøkt rettstilstanden om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon i Danmark og Sverige. Særlig betydningen av arealplaner disse har for utmåling av ekspropriasjonerstatningen.

Det er likheter og ulikheter mellom norsk rett og rettstilstanden i Danmark og Sverige på området. Ulikhetene har i stor grad sammenheng med at landenes arealplanordninger er forskjellige. Det var derfor lite å hente i dansk og svensk rett for utvalgets arbeid i forhold til lovendringer i norsk rett.

#### Svensk rett

I 1845 ble det lovfestet at ekspropriaten skulle få 150 % av eiendommens verdi ved ekspropriasjon<sup>256</sup>. Dette ble endret i 2010 at det skal nå betales erstatning med 125 prosent av markedsverdien<sup>257</sup>. I norsk ekspropriasjonsrett er det 100 prosent av markedsverdien som skal erstattes etter salgsverdiprinsippet. Det gis altså et påslag i Sverige for den usikkerhet det faktisk innebærer å fastslå markedsverdien.

Det er tvangsaspektet som er hovedargumentet for at det skal betales mer enn hundre prosent i erstatning i svensk rett. De mener dette påslaget styrker eiendomsretten og tillitten til ekspropriasjonsinstituttet og loven<sup>258</sup>. Altså til forskjell fra norsk side hvor det kun er det økonomiske tapet som skal dekkes og ikke tillegg for belastningen ved å måtte tvangsavstå sin eiendom.

#### Påregnelighetsvurderingen i Svensk rett

I forarbeidene til Expropriationslagen av 1972 er det som utgangspunkt for lovreguleringen oppstilt et prinsipp om at ekspropriatens formuesstilling etter ekspropriasjonen bør være den

<sup>254</sup> NOU 2003: 29 «Arealplaner og ekspropriasjonerstatning s. 42

<sup>255</sup> NOU 2003:29

<sup>256</sup> SOU 2008:99 s. 96

<sup>257</sup> Expropriationslag (1972:719) kap. 4 § 1 (2)

<sup>258</sup> SOU 2012:61 s. 61



samme som om noen ekspropriasjon ikke hadde funnet sted. Ekspropriaten skal ikke lide økonomisk tap som følge av at han må avstå sin eiendom for å tilgodese en allmenn interesse. Det er også fremhevet at erstatningen ikke skal gi en økonomisk vinning for ekspropriaten.

En «detaljplan» i Sverige er tilsvarende en kommunal reguleringsplan i Norge<sup>259</sup>. Planen gir et samlet bilde av arealanvendelsen og fastsetter blant annet hvilke områder som er avsatt til bebyggelse, og den gir således den enkelte grunneier en rett til å bebygge eiendommen i samsvar med planen<sup>260</sup>. For kommunen gir planen normalt bl.a. både rett og plikt til å erverve areal som er avsatt til «allmänna platser». Dette innebærer ved verdsettelsen av regulert til «allmän plats», skal det ses bort fra denne plane og erstatningen skal fastsettes ut fra de siste planer som gjaldt før arealet ble regulert til «allmän plats».

Bestemmelsen<sup>261</sup> har klar likhet med prinsippet i norsk rett om at det ved verdsettelsen av areal som er regulert til visse offentlige formål, skal ses bort fra reguleringsplanen<sup>262</sup>.

## Dansk rett

Danmarks grunnlov § 73 første ledd fastsetter at ekspropriasjon av eiendom bare kan skje når «almenvellet» krever det, til et formål angitt i lov og mot «fuldstændig erstatning».

Hovedprinsippet i dansk rett er at erstatningen for avståelse av eiendom skal fastsettes til grunneierens økonomiske tap. I første rekke er det eiendommens verdi som skal erstattes, enten dens handelsverdi eller dens bruksverdi, hvis denne er høyere. I særlige tilfeller er det gjenanskaffelsesverdien som skal erstattes<sup>263</sup>.

## Påregnelighetsvurderingen i Dansk rett

Markedsverdien skal fastsettes ut fra en vurdering av hvilken pris kjøpere i alminnelighet vil gi for eiendommen under hensyn til dens karakter og påregnelige utnyttelsesmuligheter. De innskrenkninger i anvendelsesretten til fast eiendom som følger av offentlig arealregulering, har vesentlig innflytelse på handelsverdien. Hvis en lokal reguleringsplan for eksempel har utlagt et areal til boligbebyggelse eller annen privat utnyttelse, må

<sup>259</sup> Det er en bindende reguleringsplan som angir den nærmere arealanvendelse i kommunen.

<sup>260</sup> Planen regulerer med bindende virkning også andre rettigheter og plikter, ikke bare mellom grunneiere og det offentlige, men også grunneierne imellom.

<sup>261</sup> i expropriationslagen kapittel 4 § 3 a

<sup>262</sup> Den svenske regelen fanger også opp visse typer områder som ville vært omfattet av det norske parkprinsippet. NOU

<sup>263</sup> NOU 2003:29 s. 42

erstatningen fastsettes med utgangspunkt i denne arealanvendelsen. I de tilfeller hvor arealer i en lokal reguleringsplan er utlagt til offentlig formål, og dermed ikke antas å ha noen alminnelig handelsverdi, skal erstatningen fastsettes ut fra en vurdering av hvilke muligheter og forventninger som var knyttet til arealene på det tidspunkt de ble inndratt i planen, altså erstatning ut fra såkalt forventningsverdi. Skjønnsstemaet vil da være om det var grunnlag for å forvente en verdiøkning på arealet i fremtiden, sammenlignet med den nåværende utnyttelsen av arealet. Dette innebærer at det må foretas en vurdering av etterspørselen og en vurdering av arealplaners nåværende innhold, prognosene for fremtidige endringer i planene og muligheten for dispensasjon fra planene <sup>264</sup>.

Arealdisponeringen i Danmark er kategorisert i soner<sup>265</sup>. En eiendoms zonestatus er sentral for innholdet av grunneierens rådighet. I landsonen<sup>266</sup> kan det ikke fradeles areal uten tillatelse<sup>267</sup>, oppføres bygninger eller gjøres endringer i anvendelsen av arealene med mindre det er ervervsmessig nødvendig.

Dansk høyesterettspraksis har flere prinsipielle saker vedrørende spørsmålet om erstatning for forventningsverdi o særlig to dommer fra 1975 er sentrale i denne sammenheng<sup>268</sup>. Dansk høyesterett la til grunn at ved fastsettelsen av erstatning for ekspropriasjon til vei av et areal som var regulert til landsone, må det tas hensyn til de begrensninger i utnyttelsen som følger av reguleringen. Høyesterett fant likevel at det ikke var utelukket at arealet «i handel og vandel» kunne ha en ytterligere verdi på grunn av forventningen om en endret anvendelsesmåte<sup>269</sup>. Dersom en slik verdiøkning kunne fastslås, måtte erstatningen også omfatte økningen

En dom av interesse, jf. UfR 1979 side 989. Saken som gjeldt en eiendom som brukt til landbruk og gartneri. Reguleringene i 1951 og i 1970 avsatt til rekreasjonsområde.

Ved reguleringen i 1970 ble eiendommen automatisk overført til bysone og grunneieren anførte at eiendommen skulle erstattes som byggegrunn da den lå i bysone, og det derfor ikke var andre rettslige begrensninger enn arealplanen som hindret utnyttelse til byggegrunn.

<sup>264</sup> NOU 2003:29 S. 42

<sup>265</sup> i henhold til dansk planleggingslov er hele landet er inndelt i «byzoner», sommerhusområder og landzoner

<sup>266</sup> Dette vil vanligvis dreie seg om typiske landbruksområder.

<sup>267</sup> Som i Norge, jf jordloven § 9, 12

<sup>268</sup> inntatt i UfR 1975 på henholdsvis side 718 og side 722

<sup>269</sup> selv om dette forutsatte offentlige tillatelser som eieren ikke hadde krav på, eller en endring av arealets sonestatus

Det ble blant annet vist til hensynet til likestilling med andre grunneiere i og omkring området. Retten fant at eiendommen måtte bedømmes som landbruks- og gartnerieendom siden eiendommen i en årrekke var regulert til offentlig rekreasjonsområde, kunne ikke eieren forvente at den kunne bebygges, selv om den formelt sett automatisk var blitt til bysone. Flertallet kom til at eiendommen ikke hadde forventningsverdi som byggegrunn<sup>270</sup>.

I likhet med norsk rett, er det de konkrete omstendigheter i den enkelte sak som må vurderes. I dansk rett synes det ikke å være klar praksis for at den gjeldende regulering på ekspropriasjonstidspunktet skal være styrende for erstatningsfastsettelsen. Prinsippet om erstatning for forventningsverdi tilsier at verdsettelsen kan ta utgangspunkt i muligheter for fremtidige utbyggingsmuligheter<sup>271</sup>

---

<sup>270</sup> Det ble imidlertid tatt hensyn til at eiendommen på avståelsestidspunktet hadde befunnet seg i bysone i ca. 4 år, og man fant det betenkelig å ansette verdien som alminnelig landbruksjord i landsone. Erstatningsbeløpet ble derfor hevet med 800.000 kroner til 3,2 millioner kroner

<sup>271</sup> NOU 2003:29 s. 42-43

## Kapittel 10 Refleksjon

### *Har gjeldende rettstilstand gode grunner for seg?*

#### Innledning

Lovendringer på ekspropriasjonsfeltet berører borgerne og det offentlige i rollene som hhv parter i ekspropriasjonssaker og som myndighetsorganer. Rettsområdet har også andre samfunnsmessige aspekter. En lovendring vil få følger i samfunnsøkonomisk sammenheng. Kommunenes økonomi, det kommunale selvstyret, eiendomspriser<sup>272</sup> og det offentliges arealbruksstyring bli påvirket av lovendringer om ekspropriasjonerstatninger.

Ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer hvor skjønnsretten legger bruksverdi til grunn i tilfeller hvor salgsverdi ville gitt en høyere erstatning, argumenteres det fra grunneiersiden at gjeldende planer er blitt tillagt for stor vekt ved utmåling av erstatningen. Dette oppleves som særlig urimelig for eierne av bynære landbrukseiendommer og det kan da bli lett å falle for påstanden om at de ikke har fått full erstatning ved ekspropriasjon slik grunnloven § 105 krever.

Ved erstatning etter bruksverdi risikerer man å få en brøkdel av det man ville fått dersom man kunne solgt jorden som boligtomt. Det stilles da spørsmål fra grunneiersiden om sentrumsnære LNF -eiendommers virkelige verdi.

Ekspropriasjonsretten er som nevnt tidligere en del av forfatningsretten<sup>273</sup>. Siden rettsområdet er konstitusjonelt forankret og med tvangselementet som fremtredende, er det større grunn til å drøfte lovssituasjonen med utgangspunkt i de reelle hensyn.

I ekspropriasjonssaker hvor grunneier hevder at eiendommen kan utnyttes på en annen måte enn dagens bruk, er hensikten å anføre at eiendommen har en høyere verdi.

Det rettslig interessante spørsmålet er da om hvor konkrete må planene være for at en bruksendring er påregnelig. Denne vurderingen må tas konkret i hver enkelt sak.

Fra grunneierens side kan forventninger ut fra tidligere plansituasjoner eller uavklarte plansituasjoner, gi forventninger om at arealet vil bli utbygd i fremtiden. Spørsmålet blir om

<sup>272</sup> Det kan ha prisdrivende effekt på fast eiendom dersom det blir gitt for høy erstatning

<sup>273</sup> Se kap 2

grunneieren bør få erstatning ut fra sine forventninger om arealets fremtidige utnyttning selv om dette gir høyere erstatning enn gjeldende reguleringsstatus tilsier?

Eiendomsverdiene er avhengig av den gjeldende offentligrettslige arealdisponeringen og slik rettssystemet er lagt opp, blir det ikke foretatt noen utjevning mellom de som kommer gunstig eller ugunstig ut.

For at et areal skal ha utbyggingsverdi, må planmyndighetene ha åpnet for at arealet skal kunne bebygges. Utbyggingsverdien er ikke noen egenskap ved arealet som sådant, men et resultat av offentlige planprosesser og en bestemt beslutning om at dette arealet skal kunne bygges ut. Hvis en slik offentlig bestemmelse, som tilfører grunneieren en bestemt verdi, ikke foreligger, fordi det offentlige har utpekt arealet til en annen bruk, og en annen grunneier har fått gleden av den tilsvarende utbyggingsmulighet, har arealet ikke noen verdi for byggeformål<sup>274</sup>.

#### «Eiendommers virkelige verdi» - Ekspropriasjon og rådighetsinnskrenkninger

Det er reguleringsplanen som er bestemmende for hva som er en eiendoms verdi, både juridisk og økonomisk<sup>275</sup>.

Prinsippene om rådighetsinnskrenkninger, med unntaksvis rett til erstatning, må ses i sammenheng med ekspropriasjonsrettsinstituttet. Prinsippene og instituttet er juridiske konstruksjoner som bygger på samme fundament. Et areals verdi er basert på gjeldende reguleringsstatus vedtatt av planmyndighetene.

Erstatningsreglene ved ekspropriasjon er også basert på prinsippene om rådighetsinnskrenkninger og erstatningsfrihet for disse. Reguleringsplanene skal som hovedregel legges til grunn når arealets verdi skal utmåles ved ekspropriasjonserstatning. Dette følger både av årsaksprinsippet og likhetsprinsippet. Problemstillingen når en grunneier skal kreve erstatning for en hypotetisk «verdi» i fremtiden om gjeldende planstatus hadde vært forandret, er ifølge Fleischer basert på en misforstått tankerekke<sup>276</sup>. Som Fleischer uttaler, er erstatningsfrihet ved rådighetsreguleringer også begrunnet i det prinsipp at erstatning ved ekspropriasjon ikke må gå ut over verdien ved tillatt bruk i samsvar med de vedtatte rådighetsinnskrenkninger. Fleischer uttaler<sup>277</sup>:

---

<sup>274</sup> NOU 2003:29 S. 79

<sup>275</sup> NOU 2003:29 s. 79

<sup>276</sup> NOU 2003:29 S. 79

<sup>277</sup> NOU 2003:29 s. 79

*«Hvis det var mulig for grunneiere og investorer å kreve erstatning ved ekspropriasjon ut fra økonomiske begrunnelser som forutsatte at rådighetsinnskrenkninger ikke var gjeldende rett og derved en begrensning for utnyttelsesmulighetene, ville i realiteten denne kategori av eiendomsbesittere og investorer kunne forlange en økonomisk stilling i strid med prinsippet om erstatningsfrihet for rådighetsinnskrenkninger»<sup>278</sup>*

Fleischer mener dette er ensbetydende med å bli pålagt en ekstra erstatning ved ekspropriasjon som tilsvarer den fortjeneste grunneiere og investorer kunne oppnådd ved å se bort fra rådighetsinnskrenkningene. Dette vil i praksis innebære en erstatningsplikt for rådighetsinnskrenkninger som kunne gjøres gjeldende av de grunneierne og investorer som ble utsatt for ekspropriasjon av det offentlige. Ved å utmåle ekspropriasjonserstatning ut fra en forandret reguleringsstatus, uthuler man prinsippet om reguleringsinnskrenkninger.

Ved lovendringen av 1984 skulle påregnelig arealbruk legges til grunn og ikke faktisk som ved 1973-loven. Danielsen-fraksjonen uttalte<sup>279</sup>:

*«... det er den fremtidige eierrådighet – eiendommens framtidige bruksmuligheter – som avstås ved ekspropriasjon. Det er følgelig det tap eksproprianten derved påføres som etter Grunnlovens § 105 skal erstattes, og som en lovregulering av erstatningsutmålingen derfor bør ta utgangspunkt i. Den rådighet som avstås, kan etter omstendighetene ha såvel en høyere som en lavere verdi enn verdien ut fra eiendommens aktuelle bruk på ekspropriasjonstiden».*

### Særordning for de ekspropriasjonsutsatte

Når man foretar en påregnelighetsvurdering ved ekspropriasjon til offentlig anlegg, stiller man grunneiere i en særstilling sammenlignet med de som må tåle reguleringsmyndighetenes jernhånd. Prinsippet om unntak fra reguleringsplanen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg er imidlertid fundert på betraktningen om at eiendommen har en utbyggingsverdi.

<sup>278</sup> NOU 2003:29 S. 79

<sup>279</sup> I NOU 1981: 5 S 242

Dersom man særbehandler de ekspropriasjonsutsatte ved å fravike gjeldene reguleringer er spørsmålet om dette er en inkonsekvens i rettssystemet og at det foretas en forskjellsbehandling. Eller er det en likebehandling som foretas og at man ser på ekspropriasjon som et særskilt unntakstilfelle?<sup>280</sup> Erstatning for rådighetsreguleringer skal skje kun i helt spesielle unntakstilfeller og kun der det er helt nødvendig og rimelig<sup>281</sup>. Grunneiere kan som hovedregel ikke utnytte en eiendom på en annen måte enn det reguleringen tillater.

En eiendom har ikke noen egentlig verdi som er høyere enn det arealet lovlig kan brukes til i henhold til reguleringsstatus. Å påstå at det «eksisterer» en slags «verdi» på en eiendom som går ut over hva som kan oppnås ved lovlig salg eller bruk innenfor rammen av gjeldende restriksjoner, representerer ifølge Fleischer en misforståelse<sup>282</sup>. Ingen ting har noen verdi som går ut over hva tingen lovlig kan brukes til. Også her er det etter omstendighetene hjemmel for å gjøre unntak, men da stadig bare i begrenset utstrekning<sup>283</sup>. Dersom man skal beregne eiendoms verdi løsrevet fra reguleringsstatus, vil den økonomiske realitet være det samme som at det offentlige måtte erstatte den såkalte «merverdi<sup>284</sup>» Ut fra rettspraksis, kan det se ut til at det er en ren ekspropriasjonsrettslig tilnærming til reguleringsplanens betydning ved erstatningsutmålingen<sup>285</sup>.

I skoghøyutvalget fremmer 4 av utvalgets medlemmer<sup>286</sup> forslag om å utvide de unntakene som fremgår av rettspraksis til også å omfatte eksterne friområder<sup>287</sup>. De mener at de samme hensyn som dagens unntak fra offentlige anlegg også taler for å se bort fra planen ved regulering til friområde<sup>288</sup>. Det er imidlertid ikke meningen at det automatisk skal utmåles erstatning etter utbyggingsverdi. Og det er den påregnelige regulering uten regulering til offentlig formål som skal legges til grunn. Fleischer går inn for å innskrenke dagens ordning og fremhever at ved å utvide omfanget av erstatningsordningene kan få miljøkonsekvenser i vid utstrekning, spesielt i tettsteder og byer. Dette vil få betydning for miljø og natur og allmennhetens tilgjengelighet. Det er spesielt kommunene som vil bli preget av en utvidelse

---

<sup>280</sup> Stavang 2010 s. 141

<sup>281</sup> Stavang 2010 s. 143

<sup>282</sup> NOU 2003:29 S. 79

<sup>283</sup> NOU 2003: 29 S. 79

<sup>284</sup> Merverdi

<sup>285</sup> Stavang 2010 s. 140

<sup>286</sup> Skoghøy med fler

<sup>287</sup> NOU 2003:29 s. 12

<sup>288</sup> NOU 2003:29 s. 13

av unntaket til offentlige anlegg da det først og fremst er kommunene som ekspropriere til friområder<sup>289</sup>.

I Nedre-Fossaken avslo Høyesterett (dissens 4-1) på bakgrunn av en reguleringsplan som utla eiendommen til friområde. Den dissenterende dommeren uttalte:

*«Å rive vekk det økonomiske fundament som ligger i eierposisjonen til slike eiendommer, ved at det offentlige får erverve dem til en pris som baseres på den verdi de måtte ha når utnyttelsen er begrenset ved en friområderegulering, fremstår for meg som helt uakseptabelt og i strid med vedrelagsloven og med grunnlovens § 105».*

Det som menes med dette er at grunneiere kan risikere å bli rammet urimelig hardt av offentlige reguleringer. Ulik behandling av like tilfeller, altå likheten at det offentlige regulerer og tilegner seg et område for allmennheten og samfunnets beste. Erstatningsmessig faller man helt ut. Dette kan være vanskelig å forstå for folk flest, mens det gir mening for de med forståelse for det planrettslige.

Kan vanskelig se at de reelle hensyn tilsier at eiere av friområder skal tilkjennes erstatning ut over det økonomiske tapet som de faktisk har ved ekspropriasjon, og som erstattes etter gjeldende regler<sup>290</sup>. De blir ikke utsatt for en urimelig erstatningsløsning sammenlignet med andre grunneiere som ikke kan selge grunn etter tomteverdi. For det offentlige representerer heller ikke dette arealet noen utbyggingsverdi. Det må således være symmetri mellom erstatningsordningene og at de for både grunneiere og det offentlige representerer en utbyggingsverdi<sup>291</sup>.

Dersom grunneieren fortsatt skal kunne bruke området som tidligere, bør området reguleres til friluftsområde fremfor friområde. I områder regulert til friområder, vil det bli naturlig at det gjennomføre opparbeidings tiltak, derfor er det også naturlig at kommunen overtar arealet<sup>292</sup>.

---

<sup>289</sup> NOU 2003:29 s. 13-14

<sup>290</sup> Løyland m.fl i NOU 2003:29 mener at de reelle hensynene ikke taler for at de reelle hensyn taler for at friområder skal medtas i unntaket for offentlige anlegg

<sup>291</sup> NOU 2003:29 s. 67

<sup>292</sup> NOU 2003:29 s. 61-62



## Reelle hensyn og perspektiver

Temaet om planers betydning ved ekspropriasjonserstatning er til syvende og sist et spørsmål om verdivalg. Problemstillingene som er diskutert i NOU 2003:29 handler om valg av prinsipper og verdier er begrunnet i de reelle hensyn. De store spørsmålene som temaet omhandler er ressursforvaltning og miljøspørsmål. Hvilke interesser som må vike for større interesser kan man være uenige om. Hvilke verdier som får gjennomslag for ens oppfatning av en regels godhet handler også om hvilket perspektiv man velger å se rettsspørsmålet fra, grunneiersiden, samfunnssiden eller begge deler.

Forvaltning av fast eiendom dreier seg om forvaltning av felles ressurser i hhv ekspropriasjonssammenheng og reguleringssammenheng.

Tvangselementet og rettssikkerhetshensynet kan muligens få større plass innenfor området om en ser det fra grunneiers side.

Når man skal dra ut meningsinnholdet av en regel eller rettspraksis, vil verdiene reglene gir uttrykk for, prege tolkningen. Rettsreglene regulerer forholdet mellom borgerne og mellom borgerne og myndighetene. Formålet er å styre borgerne og hindre uønsket adferd og oppnå bestemte formål som blir sett på som et felles gode for samfunnet. Hvilket innhold bør rettsreglene ha for å realisere de formål regelen tar sikte på? Hvilket tolkningsalternativ gir reglen det beste materielle innhold? Denne vurderingen omhandler godheten av resultatet og forholdsmessigheten mellom mål og midler, også hvordan rettsikkerheten til borgerne best mulig kan ivaretas. Reelle hensyn omhandler også retts tekniske hensyn ut fra praktiseringen av regelen og prosessøkonomiske hensyn. Sist men ikke minst, som har et stort poeng i denne oppgavens tema, de systemorienterte vurderinger *«hvilket tolkningsalternativ vil gi regelen et innhold som er best tilpasset det regelsett den er en del av, og rettssystemet for øvrig?»*<sup>293</sup>. Med dette mener jeg at ved utmåling av ekspropriasjonserstatning kan en ikke kan løsrives fra reguleringsinstituttet.

Skoghøy uttaler i artikkelen om reelle hensyn som rettskilde;

*«... Rettsreglene må tolkes slik at formålene med reglene blir fremmet og uønskede virkninger blir søkt unngått. Regelen må også gis et innhold som er tilpasset*

<sup>293</sup> Reelle hensyn som rettskilde, artikkel i Lov og rett nr 4, 2013

*rettssystemet for øvrig, og som samsvarer med de verdier og holdninger som reglen bygger på og er et uttrykk for»<sup>294</sup>.*

Uavhengig av hvilke betraktninger som er gjort på området er det de reelle hensynene bak som trekker opp linjene og reglene ut fra om de gir grunneiervennlige eller samfunnsvennlige resultat.

Fraksjonene i Skoghøyutvalget har ulike utgangspunkter når de ser på gjeldende rettsregler. Fleischer argumenterer for at konsekvensene ved å fravike arealplaner og utvide erstatningsordningene vil få større miljø- og samfunnsmessige konsekvenser.

Fleischer er konsekvensorientert ut fra det større samfunnsperspektiv i denne sammenheng og inntar et «fugleperspektiv». Tar man i betraktning lovgivers oppgaver med å skape en rettsorden som har gode grunner for seg i et langsiktig perspektiv for et felles beste, er Fleischer på rett spor.

Den motsatte fraksjonen i Skoghøyutvalget er mer konkret i vurderingen og ser på erstatningsspørsmålets betydning for den enkelte grunneier og vektet dette i forhold til de kommunale og statlige utgifter.

Fleischers tankeoperasjon er basert på ekspropriasjons- og reguleringsfeltets som en konstruksjon som er et og samme område og viser blant annet til korresponderende stater og de institusjonelle konsekvenser spørsmålet reiser med utgangspunkt i et miljøperspektiv.

Fra en grunneieres synsvinkel skal ekspropriasjonserstatning imidlertid dekke tapte fremtidsmuligheter med tanke på arealets utbyggingsverdi. Fra grunneiers synsvinkel bør tvangselementet vektlegges i større grad. Det er en de facto forskjell å avstå fast eiendom ved tvang og tape en mulig fremtidig verdiøkning, enn at eiendom er båndlagt. Denne usikkerheten vedørende fremtidig endring, er således ekspropriant nærmere til å ta risikoen enn grunneier som får ekspropriert sin eiendom.

Å dra diskusjonen for langt inn i reguleringsregimet kan også medføre at man glemmer tvangselementet og nettopp forskjellen. Ekspropriasjon er tvang. Regulering er båndlegging. Å sitte med en eiendom som ikke er regulert til utbygging, fratrar ikke denne eieren den fremtidige muligheten for endringer. Han kan derfor velge å sitte med denne med håp om fremtidig omregulering.

---

<sup>294</sup> Reelle hensyn som rettskilde, artikkel i Lov og rett nr 4, 2013

## Likhetsbetraktninger

Unntaket for offentlige anlegg er begrunnet i likhetsbetraktninger. Dette hensynet ligger også bak grunnloven § 105.

Den enkelte grunneier som må stille sin jord til disposisjon, skal ikke på vegne av samfunnsinteressene avstå sin jord uten full erstatning. Siden det er tilfeldig hvilke arealer som blir lagt ut som byggegrunn, og hvilke arealer som blir lagt ut til formål som skal tilfredsstillе fellesbehov, bør den som eier grunn som blir utlagt til formål som skal tilfredsstillе fellesbehov, komme i samme stilling som den som eier grunn som blir utlagt til byggegrunn. Dette hensynet taler for at vi har regelen om at det gjøres unntak fra reguleringsplanen ved ekspropriasjonserstatning til offentlig formål og at det skal foretas en påregnelighetsvurdering. Avgjørelsen i Lena-dommen synes å bygge på likhetshensyn, og derfor er det naturlig at også erstatningsutmålingen bygger på dette hensynet.

Likhets hensynet som begrunner unntaket for offentlige anlegg trekker også i motsatt retning. Likhets hensynet kan også tale for at det ikke skal gjøres unntak for offentlige anlegg ut fra symmetrien med frihet for erstatning for rådighetsreguleringer. Om det foreligger forskjellsbehandling eller ikke må vurderes ut fra hvem man sammenligner med.

Dersom man sammenligner med grunneier som blir utsatt for ekspropriasjon til offentlig anlegg som eksempelvis sykehus skal bygges på LNF -eiendom, og får erstattet dette med tomteverdi, kan dette innebære en forskjellsbehandling ift naboen som har eiendommen sin regulert til LNF.

Dersom man ved ekspropriasjon til vegformål utmåler erstatningen ut fra utbyggingsverdi, vil dette medføre en forskjellbehandling når naboen som ikke blir ekspropriert men må forholde seg til byggegrenser<sup>295</sup> langs veg og innenfor denne blir hans eiendomsverdi «tom».

## Samfunnshensyn - Offentliges utgifter

Ved vurderingen av i hvilken grad det ved erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon skal se bort fra bindende arealplaner, må det også tas hensyn til det offentliges utgifter.

Dersom det ved ekspropriasjon skal ses bort fra bindende arealplaner, må erstatningsnivået ved ekspropriasjon ikke bestemmes ut fra hva eiendommen er regulert til, men ut fra hvilken bruk, uavhengig av reguleringen, hadde vært markedsmessig grunnlag for. Dette ville føre til at ekspropriasjon i områder som etter bindende arealplan skal holdes fri for bebyggelse, eller

---

<sup>295</sup> Fylkesveg 50 m fra midtlinje, jf vegloven (om ikke reguleringsplan gjør unntak fra denne)

hvor planen begrenser muligheten for bebyggelse i forhold til det som ville være fysisk mulig, vil kunne bli vesentlig dyrere<sup>296</sup>.

En erstatningsplikt for hypotetiske utnyttelsesmuligheter vil kunne påføre samfunnet større kostnader enn dersom erstatningen ble fastsatt ut fra bindende arealplaner. Økt pengeforbruk vil igjen gå utover andre offentlige ordninger.

Når man eksempelvis tar utgiftene til veiformål i betraktning, utgjør grunnervervskostnadene imidlertid kun 2,5 pst av de totale kostandene ved vegutbygging<sup>297</sup>. Dette setter perspektiv på hvilke kostander som påløper det offentlige og medfører at man ikke bør vektlegge dette hensynet i for stor vekt denne sammenheng. Den enkelte grunneier skal ikke gi til storsamfunnet uten å få dekket sitt reelle tap.

Dersom man i tillegg skal åpne for at friområder<sup>298</sup> skal komme inn under unntaket for offentlige anlegg, vil særlig kommunenes utgifter øke. Dette vil igjen bidra til at det blir mindre ekspropriasjoner til dette formålet som er av stor betydning for fellesskapsverdier som miljø, helse, natur etc.

## Forventinger

I Mandatet til utvalget i NOU 2003: 29 «Arealplaner og ekspropriasjonserstatning» fremgår det<sup>299</sup>:

*«Bør grunneiere i større grad enn i dag få erstatning som innfrir faktiske forventninger som de ut fra tidligere plansituasjoner eller uavklarte plansituasjoner kan ha hatt knyttet til innløste eller eksproprierte rettigheter, selv om dette gir høyere erstatning enn rettighetenes aktuelle virkelige omsetningsverdi eller bruksverdi? Eller har gjeldende rettstilstand så gode grunner for seg at den i det vesentlige bør opprettholdes som den er?»*

Spørsmålet er om grunneiere bør få erstatningen basert på de faktiske forventningene som ut fra uavklarte plansituasjoner er berettiget til å ha?

På grunn av behovet for at myndighetene i stadig større grad enn tidligere må gripe inn å regulere eiendomsutnyttelsen, er man mer kritiske til eierens egne planer og forventinger enn tidligere<sup>300</sup>.

<sup>296</sup> NOU 2003:29 S

<sup>297</sup> NOU 1981: 5 S. 222

<sup>298</sup> Som for øvrig ikke har noen utbyggingsverdi. Det blir ikke overført noen utbyggingsverdi fra den eksproprierte og til det offentlige

<sup>299</sup> NOU 2003:29 side 47

<sup>300</sup> Stavang 2010, s 37

Hva som er påregnelig, alternativ regulering, må avgjøres ut fra eiendommens karakter, beliggenhet, hva de øvrige eiendommer er regulert til, gjeldene lovgivning og herskende reguleringspolitiske holdninger i samfunnet. Det er det reguleringsformålet som det er sannsynlig at eiendommen ut fra en slik bred totalvurdering ville ha blitt regulert til dersom den ikke hadde blitt belagt med en tilegnelsesregulering<sup>301</sup>

### **Forutberegnelighet**

Forutberegnelighet er spesielt viktig på områder hvor det brukes tvang. Når man ikke likestiller erstatningsfrihet for rådighetsreguleringer og erstatningsutmåling ved ekspropriasjon, ivaretas ikke hensynet til forutberegnelighet da disse blir forskjellsbehandlet. Hensynet har etter min mening for liten omtale på området. Skjønnsrettens vurdering er basert på skjønn og en helhetsvurdering av de relevante skjønnsmomentene. Dette kan oppleves tilfeldig for grunneierne hvilke momenter som blir gitt avgjørende vekt. Ut fra hensynet til forutberegnelighet hadde en sterkere lovregulering vært å foretrekke.

Når erstatningen skal fastsettes ut fra en hypotetisk vurdering, må det skjønnnes over arealbruken. Vurderingstemaets art er muligens noe skjønnsretten ikke har faglige forutsetninger for. Retten skal i realiteten ta avgjørelsen ut fra hva reguleringsmyndighetene ville ha ment om den hypotetiske vurderingen<sup>302</sup>. Vurderingstemaets art er usikkert og ikke egnet til å ivareta forutberegnelighetshensyn.

### *Avslutningsvis*

Selv om ekspropriasjonsinstituttet er et særegent rettsområde, er ekspropriasjonsinstituttet og erstatning, en juridisk konstruksjon med fundament i reguleringslovgivningen. Eiendomsverdiene påvirkes ved dette både til gunst og ugunst for grunneierne, og det skjer i alminnelighet ikke noen utjevning mellom disse.

Samfunnsutviklingen er dessuten i stadig endring, og noe som fremstår som påregnelig på et tidspunkt kan bli oppfattet som helt urealistisk på et annet tidspunkt.

Det er derfor ofte usikker hva som utgjør sannsynlig fremtidig utnyttelse. Vurderingen er derfor dårlig egnet til å ivareta forutberegnelighetshensyn.

---

<sup>301</sup> NOU 2003:29 s. 55

<sup>302</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 93

En forenkling ur fra prosessøkonomiske grunner ville være å legge aktuell bruk til grunn, jf. 1973 loven.

En annen utmåling ville være å legge strøkpris til grunn og utmåle erstatningen på basis av den gjennomsnittlige eiendomsverdien i området. Det ville i så fall bety at begrensingen for «interne» områder isåfall måtte utvides til å omfatte «eksterne» arealer. Prinsippet har imidlertid størst overføringsverdi til unntaket for offentlige anlegg i bebygde strøk. Det er jo nettopp i bebygde strøk prinsippet om likhetsbetraktninger og de reelle hensyn som taler for å tilkjenne erstatning til utbyggingsverdi dersom dette er påregnelig.

Ut fra symmetri med erstatningsfrihet for rådighetsreguleringer burde man legge til grunn gjeldende regulering. Det er imidlertid en realitetsforskjell mellom å bli fratatt sin eiendom med tvang og ha friheten til å sitte med en verdiløs eiendom som i fremtiden faktisk kan bli omregulert til utbygging.

Det avgjørende for om gjeldende rettsordning har gode grunner for seg, er om de reelle hensyn tilsier forskjellbehandling eller likebehandling. Om man vektlegger likbehandling, skal man da redusere erstatningsutmålingene ved ekspropriasjon eller skal man tilkjenne erstatning ved rådighetsreguleringer?

## Kapittel 11 Kilder

### LITTERATUR

Andenæs, Johs. og Arne Fliflet, Statsforfatningen i Norge, 9. utgave (Oslo 2004).

Falkanger, Thor, Tingsrett, 5. utgave (Oslo 2000).

Fleischer, Carl August, Grunnlovens grenser for lovregulert fastsetting av erstatning ved ekspropriasjon, særlig ved verdistigning som ikke skyldes grunneiers innsats (Oslo 1968).

Fleischer, Carl August, Norsk ekspropriasjonsrett (Oslo 1978).

Fleischer, Carl August, «Redegjørelse for de juridiske og faktiske forhold, inklusive de reelle hensyn, som må tas i betraktning og legges til grunn i det foreliggende lovarbeidet», NOU 2003: 29 Arealplaner og ekspropriasjonerstatning, vedlegg 1.

Husaas, H. (1969) Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon (Oslo)

Knudsen, Øystein, Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett (Oslo 1997).

Mjøse, Erik, Menneskerettigheter (Oslo 2002).

Opsahl, Torkel, Grunnlovens regel om «full Erstatning» Ekspropriasjonsvederlaget, Knut Robberstad (red.) (Oslo 1968)

Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik og Helge Skaaraas, Ekspropriasjon – særlig etter plan- og bygningsloven (Oslo 1990).

Robberstad, Knut, Ekspropriasjonsvederlaget, Knut Robberstad (red.) (Oslo 1968)

Stavang, Endre (2010) Ekspropriasjon – Noen sentrale emner, (Oslo)

Stordrange, Bjørn (1987) Ekspropriasjonsrettslige emner, Særlig om erstatning for reguleringer (Oslo), Tano

Stordrange, Bjørn og Ove Chr. Lyngholt, Ekspropriasjonerstatningsloven – kommentarutgave (Oslo 2000).

Stordrange, Bjørn, «Statlige myndigheter og domstoler angriper den private eiendomsretten», Lov og Rett (2006)

Stordrange, B, Lyngholt og Stordrange (2005). Ekspropriasjonerstatningsloven: kommentarutgave (Oslo). pensumtjeneste

Skoghøy, Jens Edvin A, Reelle hensyn som rettskilde, Lov og rett 2013 nr 4 s. 257-258

Pedersen mfl. (1990) Ekspropriasjon, særlig etter plan og bygningsloven (Oslo)

Pedersen mfl. (2010) Plan og bygningsrett (Oslo)

### OFFENTLIGE UTREDNINGER

NOU 2003:29 Arealplaner og ekspropriasjonerstatning

NOU 1981: 5 Prisregulering og ekspropriasjonerstatning. Fast eiendom.

**LOVER**

Kongeriket Norges Grundlov 17. mai 1814 (Grunnloven) § 105

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningsloven).

Lov 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (Ekspropriasjonserstatningsloven).

Lov 4. juni 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (vederlagsloven).

LOV 27. Juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 2008

**ODELSTINGSPROPOSISJONER**

Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) Erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.

**RETTSAVGJØRELSER**

Rt. 1970.67 Strandlovdommen

Rt. 1970.1028. Sarheimdommen

Rt. 1972.377 Blåfalliddommen

Rt. 1976.1 Kløftadommen

Rt. 1977.24 Østensjødommen

Rt. 1978.442 Lamyradommen

Rt. 1983.700 Gommerudddommen

Rt. 1987.80 Rønnåsmyradommen

Rt. 1993.409 Malvikdommen

Rt. 1996.521 Lenadommen

Rt. 1997.1914 Vangbergdommen

Rt. 2004.2010 Lørenskog

Rt. 2006.473 Steinerskoledommen

**Lagmannsrettsavgjørelser**

LF 2009-103826

LF 2013-017020

LF 2008-040184

RG 2012-998

LF 2014-202284



LF 2013-187689

LF 2007-192324

RG 2012-1007

RG 2007-1217

RG 2009-560

RG 2010-864

RG 2002-386

LB 1998-02254

RG 2011-666



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway