



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2020 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Virkninger av Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) på ekspropriasjonserstatning

Effects of Totenvika-judgment (HR-2017-2338-A) on
expropriation compensation

Andreas Johan Hildrestrand Lund
Master i Eiendom

FORORD

Med denne masteroppgaven avslutter jeg mitt femårige studieløp i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Masteroppgaven er på 30 stp., og er skrevet i løpet av våren 2020. Gjennom arbeidet har jeg lært mye, samt fordypet meg i et fagfelt jeg finner høyst interessant.

Jeg vil rette en stor takk til min veileder Håvard Steinsholt for gode tilbakemeldinger underveis, og solid faglig oppfølging. En stor takk går også til Kjell Blomseth for gode tips til personer å intervju, og hjelp til vinklingen på oppgaven. Videre vil jeg også takke alle personene som har stilt opp til intervju og satt av tid til å bidra til oppgaven. Jeg takker også min bror for å ha lest korrektur på oppgaven.

Cetereum censeo Carthaginem esse delendam.



Ås, 14.05.2020

Andreas Johan Hildrestrand Lund

SAMMENDRAG

Ved erstatningsfastsettelse for arealavståelser etter ekspropriasjonerstatningslovens § 6 (bruksverdi) reiser spørsmålet seg om hvorvidt eierbegrepet ved påståtte bruksendringer er subjektivt eller objektivt.

I 2017 ankes et overskjønn fra Østre Toten til Høyesterett der hovedspørsmålet er om hvordan eierbegrepet skal forstås ved bruksendringer. I overskjønnet hadde lagmannsretten konkludert med at subjektive forhold ikke kunne tillegges vekt ved bruksverdierstatning. Høyesterett var ikke enig med dette, og uttalte at den «*objektive tilnærmingen til påregnelighetsvurderingen gjør at overskjønnet ikke tar utgangspunkt i hvordan den konkrete ekspropriasjon ville ha utnyttet eiendommen*». Høyesteretts syn var at dersom påståtte bruksendringer, som «*kan gi grunnlag for høyere erstatning*» skal legges til grunn, må dette «*sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte*».

Denne masteroppgaven tar sikte på å se på virkningene av dommen utenfor landbruket, på minnelige forhandlinger ved grunnerverv, hvordan skjønnsrettene har tilpasset seg dommen, og hvilke indirekte virkninger dommen fører med seg. For å belyse disse spørsmålene er det hentet inn empiri gjennom intervjuer med ulike aktører som har profesjonell tilknytning til ekspropriasjonerstatning. For å se på hvordan skjønnsrettene har tilpasset seg er det gjennomført domsanalyser av forskjellige ekspropriasjonsskjønn fra tiden etter dommen.

Høyesteretts subjektive syn på eierbegrepet ved bruksendringer antas å også kunne gjøres gjeldende i situasjoner utenfor landbruket, fordi lovgivningen ikke skiller på landbruk og annen næring ved erstatningsfastsettelsen. Avgjørelsen virker å fylle et tomrom i rettspraksis, og antas å bli et viktig prejudikat. Domstolene synes å ha tilpasset seg dommen i varierende grad, der noen ser ut å ligge nærmere Høyesteretts regel enn andre. Prosesskostnadene i skjønn kan øke noe, i det antas at en mer konkret påregnelighetsvurdering kan resultere i større tidsbruk. Eiere av landbruksjord som leier den bort, kan nå antas å kun få erstattet en kapitalisert leieverdi. Dette kan føre til at eksproprianter betaler mindre i erstatning til disse, men dette virker å være fordi erstatningen som er gitt tidligere har overgått ekspropriasjonens faktiske tap. Dette kan igjen føre til et økt fokus på formuleringer i jordleieavtaler.

ABSTRACT

When determining compensation for expropriated land as utility value, Act 6 of the Expropriation Compensation Act, the question arises as to whether the concept of ownership of alleged use changes is subjective or objective.

In 2017, a Court of Appeal-ruling from Østre Toten is appealed to the Supreme Court, where the main question is how the concept of ownership is to be understood with alleged use changes. In the ruling, the Court of Appeal had concluded that subjective factors could not be emphasized when it's compensated as utility value. The Supreme Court did not agree and stated that the *"objective approach to the anticipation assessment does not allow the estimate to be based on how the specific expropriate would have utilized the property"*. The Supreme Court's view was that if alleged changes in use, which *"may provide a basis for higher compensation"*, shall be ruled in favor of, this must be *"substantiated concrete and individual in the usual way"*.

This master's thesis aims to look at the effects of the ruling outside agriculture, on amicable negotiations at land acquisition, how the courts have adapted to the judgment, and what indirect effects the judgment brings. To elucidate these questions, empirical evidence was obtained through interviews with various relevant participants. In order to look at how the courts has adapted; judgment analyzes of various expropriation judgments have been carried out from the time after the Supreme Court-ruling.

The Supreme Court's subjective view is believed to be applicable in situations outside agriculture, due to the law not separating agricultural land and other types of business. The ruling appears to fill a gap in jurisprudence and is believed to become an important precedent. The courts appear to have adjusted to the decision in varying degrees, where some appear to be closer to the Supreme Courts rule than others. Litigation costs might increase, as having to evaluate every property's probable use is thought to be more time consuming. Owners of agricultural land leasing away their fields, will now most likely only get compensated for their lease payment. This leads to expropriators being able to pay less than earlier, but this appears to be because the previous compensation exceeded the owner's actual loss. This might lead to an increased focus on the formulations in land lease contracts of agricultural land.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING	1
1.1 Oppgavens tema	1
1.2 Problemstilling	3
1.2.1 Hovedproblemstilling	3
1.2.2 Underproblemstilling	4
2 METODE	5
2.1 Kvalitativ metode	5
2.2 Juridisk metode	6
2.3 Valg av skjønn.....	6
2.4 Valg av informanter	6
2.5 Gjennomføring av intervju	7
2.6 Reliabilitet og validitet	8
2.7 Etske avveininger	9
2.8 Refleksjoner rundt metode	10
3 TEORI	11
3.1 Ekspropriasjon.....	11
3.1.1 Hensynet bak ekspropriasjon	11
3.1.2 Ekspropriasjonserstatningen.....	11
3.1.3 Ekspropriasjon og EMK.....	12
3.2 Utviklingen i jordbruket	14
3.2.1 Eiendomsretten gjennom tidene	14
3.2.2 Strukturrasjonaliseringen i jordbruket.....	15
3.2.3 Jordleieavtaler i dag	16
3.3 Beregning av erstatning.....	18
3.3.1 Metoder til dyrket mark.....	19
3.4 Tilpasningsplikt.....	19
3.4.1 Rt. 1989 s. 1014 (Follum Fabrikker AS).....	19
3.4.2 Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg).....	20
3.5 Ekspropriasjonserstatningsrettens innvirkning på minnelige forhandlinger	21
3.6 Nærmere om bruksverdibegrepet	22
3.6.1 Objektiv eller subjektiv bruksverdibegrep?	22
3.6.1.1 Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud).....	23
3.6.1.2 Kritikk av Svenkerud	24
3.6.1.3 Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)	26

3.6.1.4 Rt. 1999 s. 138 (Østmarka)	28
3.6.2 HR-2017-2338-A (Totenvika).....	30
3.6.2.1 Bakgrunn	30
3.6.2.2 Sakens gang i rettssystemet.....	30
3.6.2.3 Høyesteretts behandling av saken	32
3.6.2.4 Høyesteretts regel.....	35
3.6.2.5 Erstatningssummene i de ulike rettsinstansene	37
4 EMPIRI	39
4.1 Intervjuer	39
4.1.1 Intervju 1: Senioringeniør, Vegdirektoratet	39
4.1.2 Intervju 2: Advokat, grunneiersiden.....	41
4.1.3 Intervju 3: Grunnerverver, Statens vegvesen	42
4.1.4 Intervju 4: Sakkyndig, landbrukstaksering.....	43
4.1.5 Intervju 5: Grunnerverver, konsulentselskap	45
4.1.6 Intervju 6: Advokat, grunneiersiden.....	46
4.1.7 Intervju 7: Grunnerverver, fylkeskommune.....	48
4.1.8 Intervju 8: Grunnerverver, konsulentselskap	50
4.1.9 Intervju 9: Leder, statlig etat	50
4.2 Skjønn.....	52
4.2.1 Skjønn 1: Eidsivating lagmannsrett (LE-2017-56330)	52
4.2.2 Skjønn 2: Agder lagmannsrett (LA-2018-89131)	53
4.2.3 Skjønn 3: Frostating lagmannsrett (LF-2018-43445).....	55
4.2.4 Skjønn 4: Sarpsborg tingrett (TSARP-2017-74802).....	57
4.2.5 Skjønn 5: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019- 54104).....	59
4.2.6 Skjønn 6: Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett (JLHM-2015-3)	65
4.2.7 Skjønn 7: Borgarting lagmannsrett (LB-2017-168673)	69
4.2.8 Skjønn 8: Øvre Telemark jordskifterett (JKVI-2011-0028).....	71
4.2.9 Skjønn 9: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019-10873-2)	73
4.2.10 Skjønn 10: Frostating lagmannsrett (LF-2017-165903).....	75
5 DRØFTING.....	78
5.1 Underproblemstilling 1: Hvilke virkninger har Totenvika på tilfellene utenfor landbruket?	78
5.1.1 Landbruk versus annen type næring.....	78
5.1.2 Bruk av Totenvika utenfor landbruket	78
5.1.3 Konklusjon	79

5.2 Underproblemstilling 2: Hvilken innvirkning har Totenvika-dommen på minnelige forhandlinger ved grunnerverv?	80
5.2.1 Virkninger for statlig side	80
5.2.2 Virkninger for grunneiersiden	82
5.2.3 Konklusjon	84
5.3 Underproblemstilling 3: Hvordan og i hvilken grad har skjønnsrettene tilpasset sin praksis i etterkant av Totenvika-dommen?	85
5.3.1 Fremgangsmåte	85
5.3.2 Skjønn 1: Eidsivating Lagmannsrett (LE-2017-56330)	85
5.3.3 Skjønn 2: Agder Lagmannsrett (LA-2018-89131).....	86
5.3.4 Skjønn 3: Frostating lagmannsrett (LF-2018-43445).....	87
5.3.5 Skjønn 4: Sarpsborg tingrett (TSARP-2017-74802).....	88
5.3.6 Skjønn 5: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019- 54104).....	90
5.3.7 Skjønn 6: Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett (JLHM-2015-3)	91
5.3.8 Skjønn 7: Borgarting lagmannsrett (LB-2017-168673)	92
5.3.9 Skjønn 8: Øvre Telemark jordskifterett (JKVI-2011-0028).....	92
5.3.10 Skjønn 9: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019-10873-2)	93
5.3.11 Skjønn 10: Frostating lagmannsrett (LF-2017-165903).....	94
5.3.12 Konklusjon	94
5.4 Underproblemstilling 4: Hvilke indirekte virkninger fører Totenvika med seg?.....	96
5.4.1 Økonomisk besparelse ved erverv av landbruksjord i leietilfellene	96
5.4.2 Økte prosesskostnader	97
5.4.3 Leieavtaler	97
5.4.4 Konklusjon	98
6 AVSLUTNING	99
6.1 Avsluttende refleksjoner	99
6.2 Videre forskning	99
Referanseliste	101
Litteratur.....	101
Lover	103
Lovforarbeider.....	103
Rettspraksis	103
Figurer og tabeller	104
VEDLEGG	105
Vedlegg 1 – NSD sin vurdering	105
Vedlegg 2 – Intervjuguide sakkyndige.....	108

Vedlegg 3 – Intervjuguide jurister	109
Vedlegg 4 – Intervjuguide statlig etat	110
Vedlegg 5 – Informasjonsskriv jurister	111
Vedlegg 6 – Informasjonsskriv sakkyndig	113
Vedlegg 7 – Informasjonsskriv statlig etat	115

FIGURLISTE

Figur 1 - Antall jordbruksbedrifter, og jordbruksareal per bedrift	15
Figur 2 – Andel leiejord av jordbruksareal i drift	16
Figur 3 - Jordbruksareal i drift fra 1959 til 2015.....	16
Figur 4 - Leieforhold etter varighet og kontraktstype	18
Figur 5 - Totenvika erstatninger.....	37

1 INNLEDNING

1.1 Oppgavens tema

Det gjennomføres årlig en rekke store infrastrukturprosjekter som skal dekke samfunnets behov for veier, jernbane, strømmnett og andre essensielle funksjoner. For å kunne bygge på en eiendom må man være eier, eller ha en annen rettighet i eiendommen. I alle disse prosjektene finnes det en rekke grunneiere, som det helst skal inngås en avtale om frivillig salg med (Vegdirektoratet, 2014b s. 7). Statens vegvesen som bygger og vedlikeholder veinettet i Norge, er en av disse aktørene. Årlig erverver Statens vegvesen grunn fra mellom 3000 og 5000 grunneiere (Vegdirektoratet, 2014a s. 3; Vegvesen, 2020). Av disse inngås det minnelige avtaler i ca. 95 % av tilfellene (Vegvesen, 2020). Dersom tiltakshaver og grunneier ikke kommer til enighet, har man av hensyn til samfunnet som helhet gitt juridisk adgang til å frata eiendomsretten ved tvang, gjennom det en kaller ekspropriasjon (Bergsholm, 2016 s. 89).

Grunnlovens § 105 gir grunneiere som eksproprieres rett til å få dekket sitt tap når «*statens tarv fører til at noen må avgi sin rørlige, eller urørlige eiendom*» (Lilleholt, 2014 s. 545). Når fast eiendom eksproprieres skal erstatningen for tapet grunneier lider verdsettes etter ekspropriasjonerstatningsloven fra 1984, (Lilleholt, 2014 s. 546).

Ekspropriasjonerstatningsloven fra 1984 (heretter orvl.) avløste tidligere lov med likt navn fra 1973. I ekspropriasjonerstatningsloven har en tre verdibegrep eiendommen kan verdsettes etter, jf. orvl. § 4. Disse verdibegrepene heter salgsverdi, bruksverdi og attkjøpsverdi. Enkelt forklart er salgsverdi det en kjøper på det frie markedet ville betalt for eiendommen, jf. orvl § 5.

Bruksverdien er verdien av eiendommen som en varig inntektsgivende formue for eier, typisk da en form for næringsvirksomhet som jordbruk, eller industri, jf. orvl. § 6. Attkjøpsverdien er verdien av det det koster å gjenopprette eller bygge en lignende funksjon tomten, eller bygget har hatt for eieren, for å holde han skadesløs, jf. orvl. § 7. Hovedregelen er at grunneier har krav på den høyeste av salgsverdien eller bruksverdien, jf. orvl. § 4 første ledd. Dersom attkjøpsverdien er høyere enn disse igjen har grunneier krav på denne, dersom vilkårene i orvl. § 7 er oppfylt, jf. orvl. § 4 andre ledd.

En av de store forskjellene på loven fra 1973 og loven fra 1984 er at det etter 1973-loven var salgsverdien og bruksverdien beregnet med utgangspunkt i den aktuelle faktiske bruken av

eiendommen. Etter 1984-loven skal salgsverdi og bruksverdi fastsettes ut fra hvilke fremtidige bruksmuligheter som ligger i eiendommen (NOU 2003:29 s. 21). I NOU 1981:5 ble endringen forklart slik:

«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 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.».

(NOU 1981:5 s. 242).

Denne endringen førte til at vurderingen av påregnelig bruk ble mer omfattende enn tidligere. Med det tidligere utgangspunktet der man la til grunn den aktuelle bruken hadde man da oppgaven med å finne ut hva dagens utnyttelse av eiendommen ville være verdt i fremtiden. Med endringen må man derimot finne ut hva den «påregnelige» fremtidige bruken er, og deretter finne ut hva denne bruken er verdt i fremtiden. Spørsmålet som da reiser seg er om man skal tenke ut den påregnelige bruken med utgangspunkt i eierens sannsynlige fremtidige utnyttelse, eller egenskapene ved eiendommen.

De to utgangspunktene har i den juridiske litteraturen og i rettspraksis vært definert som subjektiv og objektiv tankegang (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 157). En objektiv tankegang vil si hva en alminnelig fornuftig eier ville gjort på eiendommen, mens en subjektiv tankegang vil si hva den konkrete eieren ville gjort, jf. HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 26.

Temaet har vært gjenstand for flere saker i Høyesterett, der Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud) fastslo at erstatningsfastsettelsen for den bruken en har kommet frem til er objektiv, og at man ikke kan avkorte erstatningen i henhold til subjektive faktorer som alder og gjenværende driftstid. Dette synet ble senere forsterket og bekreftet i Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1999 s. 138 (Østmarka). Det disse dommene ikke tok stilling til var om vurderingen om fremtidig bruksendring er subjektiv eller objektiv. En bruksendring vil si at man legger til grunn en annen drift enn den nåværende.

Med en økende grad av jordleie og profesjonalisering i landbruket har forskjellene mellom bønders driftsform og produksjoner økt (SSB 2015). Dette førte igjen til at problemstillingen rundt eierbegrepet kanskje ble mer synlig her, enn det den hadde vært tidligere. I 2017 kom et

overskjønn fra Totenvika i Østre Toten kommune opp i Høyesterett. Saken fikk navnet HR-2017-2338-A, og har i ettertid fått populærnavnet Totenvika. I dommen skisserer Høyesterett en todelt regel om at selve erstatningsfastsettelsen for den bruken det er kommet frem til er objektiv, likt som i Svenkerud. Det skal likevel gjøres en vurdering av påregnelig fremtidig bruk av eiendommen. Denne vurderingen er langt på vei subjektiv, og dersom en bruksendring skal legges til grunn må dette sannsynliggjøres konkret.

Høyesterett har også andre uttalelser i dommen som går på det mer generelle. Blant annet bekrefter de at erstatningen skal avgrenses til det tap ekspropriaten faktisk lider:

«Det er et hevdvunnet prinsipp i ekspropriasjonsretten at vederlaget skal utmåles etter erstatningsrettslige prinsipper, jf. Rt-1998-29 s. 33 med henvisning til tidligere rettspraksis, og senest HR-2017-333-A avsnitt 28. Dette innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten «selv påføres ved tvangsavståelsen», jf. Rt-1963-1288 med henvisning til Rt-1958-456, side 459.».

(HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 25).

Med Totenvika setter Høyesterett et delvis punktum for diskusjonen, men ekspropriasjonsretten er kompleks og virkningene av dommen tenkes å strekke seg utover den rene redegjørelsen for rettstilstanden.

1.2 Problemstilling

1.2.1 Hovedproblemstilling

Hovedproblemstillingen for oppgaven lyder som følgende:

-Hvilke virkninger fører Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) med seg?

Hovedproblemstillingen er tenkt å belyse hvilke virkninger Totenvika-dommen medfører. Virkningene som det er ment å undersøke kan være direkte, eksempelvis ved at rettspraksisen i skjønn og overskjønn endrer seg, eller at det innebærer regelendringer som skiller seg fra tidligere forståelse av lovtekstene. Virkningene kan også være indirekte. Dette kan dreie seg om eksempelvis at det fører til høyere prosesskostnader i skjønn, eller at grunneiersiden endrer taktikk. Problemstillingen er bevisst ment å favne stort, da ulike virkninger kan være interessante.

1.2.2 Underproblemstilling

Virkningene av Totenvika-dommen undersøkes med utgangspunkt i en rekke underproblemstillinger.

-Underproblemstilling 1: Hvilke virkninger har Totenvika-dommen på tilfellene utenfor landbruket?

I Totenvika var eiendommene som ble berørt av tiltaket i all hovedsak jordbrukseiendommer. Det er av interesse å se hvordan dommen blir brukt på tilfeller utenfor landbruket.

-Underproblemstilling 2: Hvilken innvirkning har Totenvika-dommen på minnelige forhandlinger ved grunnerverv?

I grunnervervsforhandlinger blir det ofte vist til tidligere rettspraksis som støtte for tilbudene som gis. Dette fordi tilbudene som gis ved forsøk på minnelige løsninger skal bygge på ekspropriasjonerstatningsregler (Vegvesen, 2020). Som nevnt i kapittel 1.1 inngås det minnelige avtaler i 95 % av grunnervervssakene til Statens vegvesen (Vegvesen, 2020). Det er derfor interessant å se hvilke virkninger Totenvika-dommen har på forhandlingssituasjonen. Det er også interessant å se på virkningene fra grunneiersiden.

-Underproblemstilling 3: Hvordan og i hvilken grad har skjønnsrettene tilpasset sin praksis i etterkant av Totenvika-dommen?

Hvordan skjønnsrettene har tilpasset seg ny rettspraksis er av særlig interesse. Både fordi en dom fra Høyesterett styrkes som rettskilde ved at den blir henvist til i rettspraksis i etterkant, men også for å forstå de fulle virkningene av Totenvika i praksis.

-Underproblemstilling 4: Hvilke indirekte virkninger fører Totenvika med seg?

Domsavgjørelsen er tenkt å ta tak i det som kategoriseres som «feil» skjønnspraksis. Hvilke indirekte virkninger dette gir er derfor av interesse. Slike indirekte virkninger kan være at fokuset økes på formuleringer i avtaler om jordleie, eller at skjønnsmenn og sakkyndige blir viktigere enn tidligere.

2 METODE

2.1 Kvalitativ metode

I det daglige når man lurer på noe benytter man seg av ulike kilder for å finne svaret på spørsmålet. Dette kan eksempelvis være å spørre en venn eller en bekjent, søke på internett, se TV-programmer om temaet eller lignende. I forskning tilegner man seg kunnskap på en ganske annerledes måte. Man finner ut hva som trengs å forskes på ved å gjennomgå eksisterende forskning. Gjennomgangen lar oss formulere et problem vi ønsker å besvare. Videre går man systematisk frem, og benytter metoder avhengig av fagdisiplinen for å forsøke å besvare spørsmålet (Silverman, 2014 s. 4).

Innenfor samfunnsvitenskapen har man hovedsakelig to ulike metoder man benytter for å forsøke å besvare forskningsspørsmål. Disse heter kvalitativ og kvantitativ metode. Innenfor kvantitativ metode benytter man seg av numeriske analyser for å se forholdet mellom ulike variabler. Kvalitativ metode involverer bruken av verbale beskrivelser av virkelige situasjoner (Silverman, 2014 s. 4).

Kvantitativ metode kan benytte seg av spørreundersøkelser, store mengder statistiske data og lignende. Kvalitativ metode på sin side kan være intervjuer, observasjoner og lignende. Ved kvantitativ forskning har man ofte en hypotese i forkant man ønsker å prøve, mens ved kvalitativ metode utleder hypotesene seg ofte i etterkant av at man har samlet inn og bearbeidet data (Silverman, 2014 s. 5).

Metodevalget falt i denne oppgaven på kvalitativ metode. Dette fordi problemstillingen og tematikken legger opp til at man ønsker å få en dypere forståelse av virkningene av Totenvika-dommen. Det kunne nok latt seg gjøre å kombinere kvantitativ og kvalitativ metode innenfor tematikken, men dette er å anse som for tid- og ressurskrevende for en halvårig masteroppgave. Intervju ble valgt som metode for innsamling av data. Med intervju kan man ha åpne spørsmål som er rettet mot et mindre utvalg (Silverman, 2014 s. 43-44). Strukturen på intervjuene ble semistrukturert, da for å sikre at man kommer innom viktige temaer og momenter rundt dommen. Man unngår da også til en viss grad å havne utenfor det temaet som er kjernen for intervjuet (Silverman, 2014 s. 66).

Med semistrukturerte intervjuer kan en følge opp interessante svar og meninger fra informanten, og på den måten få en enda dypere forståelse enn da man kunne gjort ved eksempelvis en anonymisert spørreundersøkelse.

2.2 Juridisk metode

Oppgaven benytter seg av juridisk metode i søken på å besvare ulike spørsmål av juridisk art. Utgangspunktet for tolkning av rettsspørsmål i rettskildelæren er lovteksten (Fleischer, 1998 s. 69). Oteigningslovens § 6, som er lovbestemmelsen som regulerer bruksverdiestatning, gir oss begrenset med informasjon til å håndtere hovedspørsmålet Totenvika tar opp. I tilfellene der en ikke får besvart rettsspørsmålet med lovteksten må en bevege seg videre i den juridiske rettskildelæren.

For hjelp til å tolke lovteksten benytter man seg av videre rettskilder, som i denne oppgaven i all hovedsak er lovforarbeider, forskrifter, rettspraksis og juridisk teori. Rettsutviklingen i ekspropriasjonserstatning har i stor grad vært drevet frem av rettspraksis fra Høyesterett.

Oppgaven beveger seg også over i andre lovgivninger, som jordloven. Her er rundskriv anvendt forsiktig, da disse er en underordnet rettskilde, og i all hovedsak handler om forvaltningens forståelse av rettstilstanden (Taraldrud, 2018 s. 114-115).

2.3 Valg av skjønn

En av underproblemstillingene i oppgaven er å se hvordan skjønnsrettene har endret sin praksis i etterkant av Totenvika-dommen. Det er derfor gjennomført domsanalyser av ulike skjønn og overskjønn som er inne på tematikken fra Totenvika. Skjønnene er funnet gjennom søkeord på Lovdata som: «ekspropriasjonserstatning», «HR-2017-2338A», «bruksverdiestatning», «orvl § 6», «påregnelighetsvurdering» og lignende. Flere av skjønnene fra førsteinstans som er vurdert har blitt tilsendt fra Statens vegvesen. Dette fordi disse ofte ikke lastes opp på Lovdata.

2.4 Valg av informanter

Når det kommer til valg av informanter har utgangspunktet basert seg på nåværende kontaktnett gjennom veileder og bekjente. Formålet med prosjektet er å se på virkningene av Totenvika-dommen. For det første er det nødvendig med en kjennskap til Totenvika-saken. Denne kjennskapet kan være direkte, ved at man var involvert i saken, eller indirekte gjennom faglig tilknytning. Det har også vært viktig at utvalget av informanter skal gjenspeile de to typiske sidene innenfor ekspropriasjon, som er kalt grunneiersiden og statlig side. Dette er det flere grunner til. For det første tenkes det at to ulike synspunkter kan produsere to forskjellige svar, som ikke nødvendigvis utelukker hverandre, men snarere supplerer hverandre. Dette fordi partene har ulike momenter og interesser de verdsetter i deres vurderinger. Eksempelvis er mange enige om at erstatningen som skal utbetales skal

gjenspeile det tap grunneier har, men det er ikke gitt at de er enige om hva det riktige beløpet er, eller metodikken som fører frem til beløpet. For det andre kan det også tenkes at intervjuobjektene blir påvirket forskjellig fra dommen avhengig av hva de jobber med. Eksempelvis vil en grunneieradvokat kanskje måtte endre fremgangsmåte noe på det minnelige stadiet, men også i selve skjønnsbehandlingen i domstolen. Grunnerververne må kanskje endre forhandlingstaktikk, og sakkyndige må tenke annerledes i sitt arbeid.

I prosjektet har ni personer blitt intervjuet. Fordelt på to advokater, en landbrukssakkyndig, en ansatt i Vegdirektoratet og fem grunnerververe fordelt på ulike foretak, som Statens vegvesen og private konsultentselskaper. Konsulentene har erfaring fra grunnerverv for flere forskjellige statlige aktører som BaneNor, Statnett, Statens vegvesen m.m.

2.5 Gjennomføring av intervju

Det ble tidlig i januar utformet en liste over aktuelle informanter som ble tilsendt en mail med en kort introduksjon om oppgaven og hva det ville innebære å delta. Vedlagt lå også informasjonsskrivet, som varierte etter hvilken gruppering informantene tilhørte.

Informasjonsskrivene kan leses i vedlegg 5, 6 og 7. Enkelte av informantene kom også til etter tips fra andre informanter, eller andre som har vært kontaktet i forbindelse med arbeidet.

Deretter ble det hos de som var interesserte i å delta avtalt intervju på det stedet de valgte selv. For enkelte av informantene var dette på jobb, og for de som bor i andre deler av landet ble Skype benyttet. For enkelte av informantene ble det mest praktisk å gjennomføre intervju over telefon.

Før intervjuene ble det utarbeidet intervjuguider som skulle sikre at man i intervjuene var innom de tingene som på forhånd ble identifisert som viktige for oppgaven. Det ble utformet forskjellige intervjuguider avhengig av hvilken gruppering partene tilhørte. Intervjuguidene kan leses i vedlegg 2, 3 og 4. Alle intervjuguidene la opp til en introduksjon der temaet for intervjuet ble frisket opp, samt noe uformell prat for å bidra til en avslappet stemning mellom intervjuer og intervjuobjekt. Informanten ble også lest opp sine rettigheter, som at de blir anonymiserte i den endelige oppgaven, deres rett til å trekke seg når som helst uten grunn, og hva det innebar å samtykke til lydopptak.

Etter at introduksjonen var gjennomført bar det videre til spørsmålene. Spørsmålene var formulert åpne slik at de skulle fange opp et bredt spekter av meninger, samtidig som man holdt seg innenfor temaet. Det ble også utformet stikkord under de ulike spørsmålene som kunne brukes til å hjelpe informanten i gang. I det videre ble spørsmålene mer konkrete, men

fortsatt relativt åpne. Det ble ansett som viktig å ikke være forutinntatt, og å formulere spørsmålene på en slik måte at intervjueren kunne fremstå så upartisk som mulig. Når intervjuene var ferdig ble det spurt om de hadde noe å tilføye, samt informert om muligheten til å ta kontakt dersom det var noe de lurte på i ettertid.

Intervjuene ble holdt i januar, februar og mars. Intervjuenes varighet var på alt fra 30 minutter til 1 time, der de fleste lå rundt 50 minutter. Det ble bestemt tidlig i forberedelse av oppgaven at lydopptak var å foretrekke. De etiske avveiningene rundt lydopptak er nærmere beskrevet i kapittel 2.7. Å transkribere ni intervjuer er et tidkrevende arbeid, men det oppfattes å være verdt det. Dette fordi utsagn og meninger ble mer presise og enklere å jobbe med i ettertid. For at sammenhenger og intervjuene skulle sitte friskt i minne ble transkriberingen gjennomført i løpet av få dager etter intervjuene.

2.6 Reliabilitet og validitet

Reliabilitet knytter seg til dataenes pålitelighet. Det handler om hvilke data som er benyttet, hvordan de er samlet inn og på hvilken måte de er bearbeidet. Innenfor kvantitative studier finnes det gode måter å teste reliabiliteten til en studie. Ved kvalitativ forskning er det derimot vanskeligere å stadfeste reliabiliteten. Innsamlingsmetodene er ikke strukturert nok, og ved eksempelvis intervjuer er det samtalen som definerer hvilken vei intervjuet går.

Forskningsinstrumentet en benytter seg av ved kvalitative studier er forskeren selv. Det er ingen som har helt lik bakgrunn og erfaring, og dermed er det heller ingen som kan tolke kvalitative data helt likt. For at påliteligheten ved en studie skal styrkes kan forskeren gi en detaljert beskrivelse av fremgangsmåte i forskningen. På den måten øker man etterprøvbareheten til studien (Johannessen et al., 2010 s. 229-230). I denne oppgaven er fremgangsmåten beskrevet, i tillegg til at intervjuguidene er vedlagt, noe som overordnet styrker reliabiliteten.

Validitet er troverdigheten til forskningen. Det handler om hvorvidt fremgangsmåten som er valgt egner seg til å måle det som ønskes å besvares. Spørsmålet en må stille seg da er om det er sammenheng mellom problemstillingen og dataene som er samlet inn (Johannessen et al., 2010 s. 230). Empirien som er samlet inn til denne oppgaven er å anse som egnet til å besvare problemstillingen. Dette fordi den svarer på problemstillingen, og viser noen av virkningene av Totenvika-dommen. Det er likevel slik at dataene ikke er egnet til å kunne trekke generelle slutninger, og for å få hele svaret må det en større og mer kartlegging til. Et slikt arbeid overgår nok hva det er forventet at en halvårig masteroppgave legger opp til i tidsbruk.

Datamaterialet burde derimot være egnet til å kunne gi indikasjoner, og å kunne belyse et antall virkninger.

2.7 Etske avveininger

Prosjektet i seg selv berører ikke i særlig grad noen betente temaer. Det handler i liten grad om mellommenneskelige relasjoner, og risikoen for å trå feil eller å gjøre noe uetisk anses ikke å være stor. Når det er sagt er det etiske retningslinjer som er viktige å vurdere og hensynta uansett om prosjektet tar for seg sensitive temaer eller ikke. Silverman fremsetter eksempelvis disse som viktige:

- Å forsikre seg om at de som deltar i studien gjør det frivillig.
- Å gi de muligheten til å være anonyme, beskyttelse av deres identitet.
- Å oppnå gjensidig tillit mellom den som gjennomfører studien og de som deltar i den (Silverman, 2014 s. 148-149).

For å videre ivareta disse retningslinjene ble det utarbeidet et informasjonsskriv.

Informasjonsskrivet beskriver oppgavens formål, hva det innebærer å delta i prosjektet, hvordan deres personopplysninger behandles, samt at det er frivillig å delta. De som ville delta måtte gi sitt skriftlige samtykke på informasjonsskrivet. Her var det også to bokser de kunne tikke av, der den ene gikk på at de samtykket til å delta, mens den andre gikk på tillatelse til at det ble gjennomført lydopptak av intervjuet. Informasjonsskrivet ble tilpasset informantgrupperingene, slik at de skulle bli mest mulig presise. Alle informasjonsskrivene kan leses i sin helhet i vedlegg 5, 6 og 7.

Lydopptak ble valgt av flere grunner. For det første er det vanskelig å produsere gode notater, samtidig som man skal være delaktig i samtalen, og plukke opp gode spørsmål underveis i intervjuet. For det andre er risikoen for feilsitering større. Ved å høre på lydopptak og transkribere i etterkant har man mulighet til å gjengi konkret det som ble sagt, og heller fokusere på å gjennomføre et godt intervju der og da. Dette sikrer at sitater blir korrekt. Dette er viktig både for tilliten mellom meg og informanten, men også for kvaliteten til forskningen. Alle intervjuene ble likevel ikke gjennomført med lydopptak, grunnet tekniske utfordringer. I de intervjuene lydopptaker ble brukt fikk alle informantene muligheten til å gjennomføre uten lydopptaker. Lydopptak av samtale er ifølge Datatilsynet å anse som en lagring av personopplysninger (Datatilsynet, 2018). I utgangspunktet er det informasjonen informantene har å komme med som er interessant, og ikke personopplysningene deres. Av respekt for dette

transkriberes da lydopptak snarest over i tekstformat etter gjennomført intervju og opptakene ble slettet etter at dette var utført.

Under gjennomføringen av intervjuene ble også alle deltakerne informert om deres rettigheter, samt forklart hva prosjektet innebærer, slik at de fikk frisket opp informasjonen fra skrevet.

Selv om skjønnene og overskjønnene i domsanalysene er å anse som offentlig informasjon, er ekspropriatene anonymiserte. Dette fordi deres navn er av begrenset relevans for oppgaven. Disse blir derfor heller referert til som N.N. eller eventuelt Part 1, Part 2 osv. der det er hensiktsmessig å skille partene.

Da intervjuene behandler personopplysninger er det søknadspliktig til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Det ble derfor søkt hos NSD med bakgrunn med planene for prosjektet om godkjenning i forkant av gjennomføringen. Prosjektet ble godkjent, og NSDs vurdering kan leses nærmere i vedlegg 1.

2.8 Refleksjoner rundt metode

Valg av informanter ble som sagt gjort basert på nettverk og veileders tips. Det kan tenkes at man ved denne fremgangsmåten har forbigått enkelte informanter som kunne kommet med interessante synspunkter og informasjon.

Det var også noen interessante personer som en gjerne skulle intervjuet, men som ikke hadde anledning grunnet en hektisk jobbhverdag eller andre eksterne faktorer. Intervjuer med disse hadde nok supplert oppgaven.

Enkelte av de interessante personene svarte heller ikke på forespørselen om intervju, selv etter påminnelse over mail og telefonoppringning. Det kan være ulike grunner til dette.

Eksempelvis kan det være fordi informasjonen som var gitt ikke var tydelig nok.

Det kunne også muligens vært flere informanter fra andre etater som holder på med grunnerverv. Hovedvekten av informantene hadde en direkte eller indirekte forbindelse med Statens vegvesen. Dette ble forsøkt, men de som ble kontaktet følte ikke at de hadde nok kjennskap til Totenvika til at det var noe poeng å intervju dem.

3 TEORI

3.1 Ekspropriasjon

3.1.1 Hensynet bak ekspropriasjon

Eieren av en eiendom har i utgangspunktet den totale og eksklusive råderett over en eiendom, men det finnes en rekke unntak fra dette. Eksempelvis stiller jordloven krav til at eiere av dyrket jord holder denne i drift gjennom driveplikten i § 8 (Falkanger & Falkanger, 2016 s. 41).

Samfunnets behov er i stadig endring i takt med at samfunnet utvikler seg videre.

Eksempelvis kan økning i befolkningen føre til økte behov i infrastrukturtiltak som vei, jernbane eller andre viktige funksjoner (Fleischer, 1978 s. 9). Slike behov gjør det nødvendig for staten å kunne kontrollere bruken, og i enkelte tilfeller bruke tvangsmidler for å få råderett over annens eiendom til fordel for samfunnet. Dersom eiendomsretten erverves ved tvang kaller man det ekspropriasjon (Stavang, 2015 s. 32-33).

Det er et lovfestet prinsipp om at ekspropriasjon ikke kan gjennomføres uten at inngrepet er «*tvillaust er til meir gagn enn skade*», jf. oreigningslova § 2. I det ligger det at nytten tiltaket medfører seg er større enn ulempen for den som må avgi sin eiendom. Dette kalles interesseovervekt (Stavang, 2015 s. 46).

3.1.2 Ekspropriasjonserstatningen

Erstatningsansvaret som foreligger ved en slik avståelse er grunnlovsmessig forankret i GrL § 105. Bestemmelsen sikrer at dersom statens «*tarv*», altså statens behov fører til at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så skal han eller hun ha full erstatning av statskassen. Bestemmelsen går ikke inn på rent konkret hva «*full erstatning*» er. For å finne svaret på det må man inn i lov nr. 17. av 19. juni 1984 om vederlag ved oreigning av fast eigeendom.

Loven gjelder i utgangspunktet ved ekspropriasjon av fast eiendom, jf. orvl. § 1. Den omfatter også rettigheter over fast eiendom, det være seg positive eller negative servitutter, eller bruksretter (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 35).

Man skiller mellom ekspropriant, som er tiltakshaver, altså den som står bak tiltaket som fører til ekspropriasjonen og ekspropriat, den som blir ekspropriert (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 38).

Loven skiller mellom tre verdibegreper kalt salgsverdi, bruksverdi og attkjøpsverdi, jf. orvl. § 4. Hovedregelen er at eieren har krav på den høyeste av salgsverdi eller bruksverdi, jf. orvl. § 4. Dersom det er nødvendig for å holde eieren skadesløs har han krav på attkjøpsverdi, jf. orvl. § 7.

Salgsverdien er hva markedet ville gitt for eiendommen ved et frivillig salg, jf. orvl. § 5 første ledd. Ved vurderingen av dette «skal det leggjast vekt på kva slag eiedomen det gjeld, kvar eiedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden», jf. orvl § 5 andre ledd, første setning. I tillegg til at det skal det legges vekt på hva salg av tilsvarende eiendommer ved beregningen, jf. orvl. § 5 andre ledd, andre setning. Verdiendringer som har direkte sammenheng med ekspropriasjonstiltaket skal det i utgangspunktet ses bort fra, jf. orvl. § 5 tredje ledd. Det er også slik at verdiendringer som skyldes ekspropriantens egne investeringer de siste 10 årene ikke skal påvirke erstatningsutmålingen, jf. orvl. § 5 fjerde ledd. Lyngholt og Stordrange nevner som eksempel i sin kommentarutgave opprustning og vedlikehold av vei, som vil kunne gi utslag i salgsverdien, (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 137).

Bruksverdien fastsettes på grunnlag av avkastningen eiendommen påregnelig ville gitt, jf. orvl. § 6. For å fastsette bruksverdien skal en se hva som er påregnelig bruk, jf. orvl. § 6. Hva «påregnelig bruk» er gjennomgås i større detalj i kapittel 3.6 av oppgaven.

Attkjøpsverdi framstår dels som en begrensning i retten til å få bruksverdiestatning jfr § 4, og dels som et selvstendig erstatningsalternativ, jf. orvl. § 7. Attkjøpsverdien er uansett knyttet til kostnaden ved å gjenerverve lignende funksjon det avståtte areal oppfyller, jf. orvl. § 7. Bestemmelsen i § 7 begrenser seg til å gjelde eiendom som eieren benytter som bosted, fritidshus eller til egen virksomhet, jf. orvl. § 7 første ledd.

3.1.3 Ekspropriasjon og EMK

Norsk rett er bundet til internasjonale menneskeretter gjennom Grunnloven § 92 som lyder følgende: «*Statens myndigheter skal respektere og sikre menneskerettighetene slik de er nedfelt i denne grunnlov og i for Norge bindende traktater om menneskerettigheter.*». Lov nr. 30 om menneskerettigheter fra 1999 fastsetter videre i § 2 om hvilke internasjonale konvensjoner som er bindende for norsk rett. I bestemmelsens punkt 1, nevnes Europarådets konvensjon 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter.

Den europeiske menneskerettighetskonvensjonens (EMK) formål er definert i artikkel 1, og er formulert slik: «*The High Contracting Parties shall secure to everyone within their jurisdiction the rights and freedoms defined in Section I of this Convention.*». Grovt sett er poenget at den skal sikre definerte menneskerettigheter i de landene som ratifiserer den. Disse går på ting som eksempelvis rett til liv, rett til utdanning og lignende, jf. EMK seksjon 1, art. 1 og 2.

EMK gir adgang til å anke rettsavgjørelser med påstand om brudd på menneskerettighetene, slik de er definert i konvensjonen inn for den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen (EMD), jf. EMK seksjon 2, artikkel 19. Dette blir da et tilleggstrinn i domstolspyramiden som finnes i norsk rett.

I første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P 1-1) finner man en bestemmelse som er navngitt «*protection of property*». Her står det:

«Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. 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.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.».

Falkanger og Falkanger skriver at artikkelen inneholder tre regler og viser til beskrivelse i dom av Europarådets menneskerettighetsdomstol (EMD) i James and Others v. The United Kingdom i 1986:

«Article 1 in substance guarantees the right of property ... in its judgment of 23 September 1982 in the case of Sporrong and Lönnroth, the Court analysed article 1 as comprising 'three distinct rules': the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest ... The Court further observed that, before inquiring whether the first

general rule has been complied with, it must determine whether the last two are applicable ... The three rules are not, however, 'distinct' in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of general principle enunciated in the first rule.».

Falkanger og Falkanger presiserer videre:

«Første ledd første punktum i P 1-1 uttrykker prinsippregelen: Eieren er berettiget til «peaceful enjoyment of his possessions». Men hans interesse må under særlige omstendigheter vike for de offentlige interesser: vi har her avståelses- eller ekspropriasjonsregelen i første ledd annet punktum. I annet ledd finner vi kontrollregelen: Staten har adgang til å regulere («to control») utnyttelsen av eiendomsretten»

(Falkanger & Falkanger, 2016 s. 522-523).

Regelen er da altså i utgangspunktet der for å verne om eiendomsretten, og friheten til å bruke den. Den har likevel unntak, der tilfellet eksempelvis er når samfunnets interesser veier tyngre enn hensynet til eiendomsretten. Den gir til slutt også staten adgang til å kontrollere bruken av eiendomsretten gjennom regulering.

EMK P 1-1 har vært påberopt i flere saker i Høyesterett. I forbindelse med erstatningsfastsettelse etter vederlagslova finnes det lite av interesse for oppgaven. De sakene som har vært oppe for Høyesterett eller EMD har i all hovedsak dreid seg om grensene rundt rådighetsinnskrenkning og ekspropriasjon, vurderingen av samfunnsnyttens mot grunneiers interesser, og gyldigheten av ekspropriasjonsvedtak og reguleringer.

3.2 Utviklingen i jordbruket

3.2.1 Eiendomsretten gjennom tidene

Rettighetsforholdene rundt fast eiendom har alltid endret seg. Fra 1200-tallet til 1700-tallet var eiendomsretten bundet opp til landskylda, og ikke arealmålinger, slik som det benyttes i dag. Leilendingsvesenet var sterkt knyttet opp mot dette systemet, og var en form for livstidsjordleie (Dørum, 2018). Fra 1600-tallet etablerer også husmannsvesenet seg, som var en form for leie som kunne være både med og uten jord. Husmennene hadde varierende grad av varighet og sikkerhet i leieavtalene sine. Ofte var det leilendingen som inngikk leieavtalene med husmennene (Damslorå & Dørum, 2019).

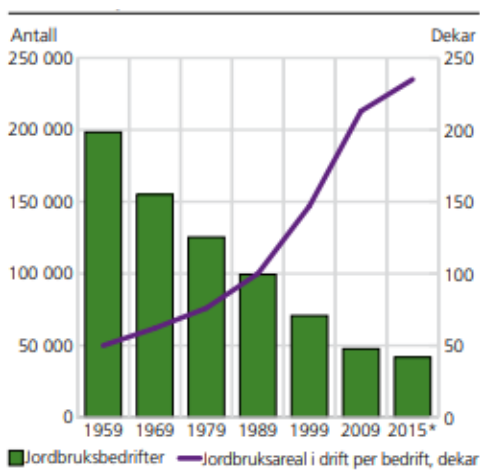
Leilendingsvesenet forsvant i løpet av 1800-tallet, med unntak av enkelte steder der det holdt seg bedre. Innenfor jusen forsvinner bestemmelsene om leilendinger i 1965 (Dørum, 2018). Husmannsvesenet varer til et lite stykke innpå 1900-tallet, med enkelte unntak (Damslora & Dørum, 2019).

I leilendingsvesenet og husmannsvesenets fall vinner selveie frem som den mest populære eierformen. På gårdsbrukene eide man stort sett fullverdige driftsenheter, inklusive jordbruksarealer (Dørum, 2016).

3.2.2 Strukturrasjonaliseringen i jordbruket

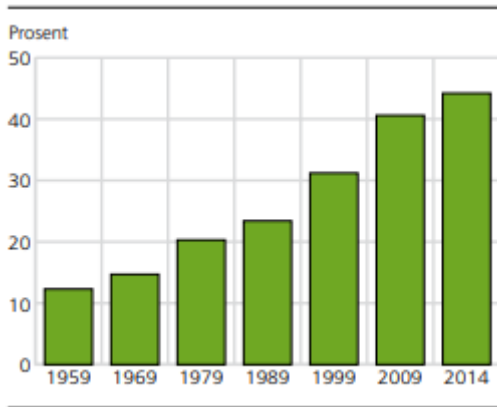
Fra 1950-tallet ses en økning i andelen av det som kalles leiejord (Rognstad et al., 2015 s. 33). I 1959 var 12 % av det totale jordbruksarealet leiejord. Fra den tid og utover fortsetter tallene å øke, og per 2014 var 44 % av jordbruksarealet leid bort. Trolig er tallet enda høyere i dag. Antallet jordbruksbedrifter har i samme tidsrom gått fra ca. 200 000 i 1959 til i underkant av 50 000 i 2015. Til tross for dette har det totale jordbruksarealet vært mer eller mindre konstant gjennom hele perioden. Det betyr at det er færre jordbruksbedrifter som drifter et større areal enn tidligere. Utviklingen skyldes trolig en kombinasjon av økt mekanisering, spesialisering, samt at man må drifte et større jordbruksareal i dag enn tidligere, for at det skal være økonomisk lukrativt (Rognstad et al., 2015 s. 32-33).

Under følger et diagram som viser utviklingen av jordbruksbedrifter (grønne søyler) og jordbruksareal i drift per bedrift (blå linje) over tid.



Figur 1 - Antall jordbruksbedrifter, og jordbruksareal per bedrift (SSB, 2015 s. 32).

Diagrammet under viser hvor mange prosent av alt jordbruksareal som er leiejord fra 1959 til 2014. Som en kan se har det vært en jevn økning fra ca. 13 % i 1959 til ca. 44 % i 2014.



Figur 2 – Andel leiejord av jordbruksareal i drift (SSB, 2015 s. 34).

Tabellen under viser det totale jordbruksarealet som er i drift per år fra 1959 til 2015. Her kan en se at det totale arealet som er i drift har holdt seg relativt konstant, men med en liten svingning rundt tusenårsskiftet.

År	Jordbruksareal i drift, dekar
1959	9 844 796
1969	9 553 335
1979	9 535 278
1989	9 910 773
1999	10 382 466
2009	10 142 874
2015*	9 837 005

Figur 3 - Jordbruksareal i drift fra 1959 til 2015 (SSB, 2015 s. 31).

Fremveksten av jordleie gjør at man i dag innenfor ekspropriasjon i større grad møter dette hos ekspropriat. Det er sikker rett at også leieretter har ekspropriasjonsrettslig vern (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 35). Det virker også inn ved at eksproprianter og skjønnsrettene oftere enn før må hensynta dette i påregnelighetsvurderingene. «Sannsynligheten» for bortleid jord er derfor større enn før.

3.2.3 Jordleieavtaler i dag

Jordlova gir alle som eier jordbruksareal plikt til å drive den, jf. jordlova § 8 første ledd.

Leieavtalene som inngås har i utgangspunktet formfrihet, men for å oppfylle kravet i jordlova til driveplikten må avtalen oppfylle følgende fem krav:

- Den skal være skriftlig.
- Den skal være uoppsigelig fra eiers side.
- Den må minimum vare i 10 år.

- Den må føre til «driftsmessige gode løsninger».
- Etter at avtalen er skrevet under, skal kopi av avtalen sendes inn til kommunen.

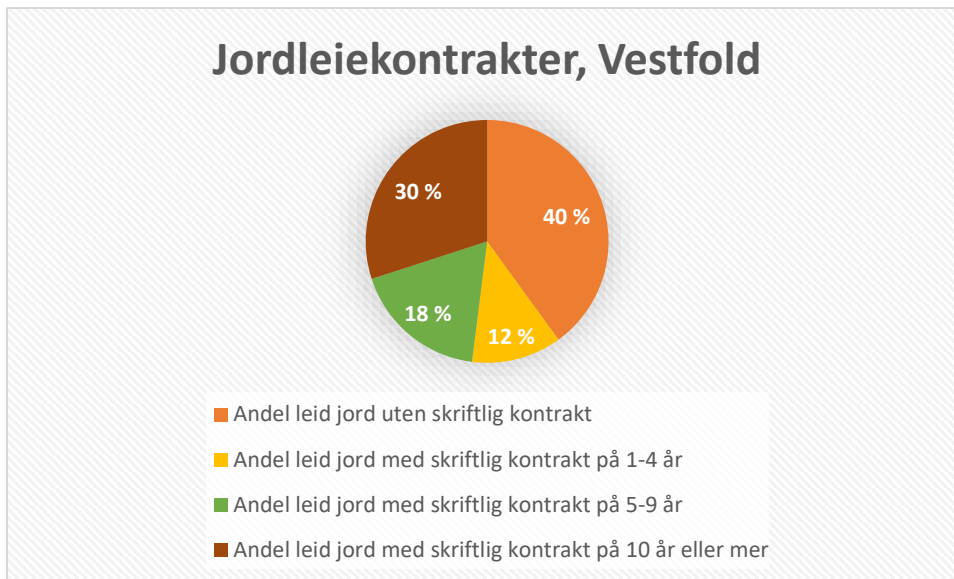
De fleste av vilkårene er greie nok å forstå, men hva som menes med «driftsmessige gode løsninger» er ikke å finne ut av rent konkret i lovteksten. Landbruks- og matdepartementet spesifiserte hva dette betyr i et rundskriv fra 2017. Her uttales følgende:

«Når det tas stilling til om avtalen gir en driftsmessig god løsning, skal det foretas en konkret vurdering. Dersom arealet skal drives som tilleggsjord til en annet jordbruksareal, må det foretas en vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksarealet og det arealet leietakeren driver fra før. Avstanden, veiens standard, trafikk tetthet og naturgitte forhold er eksempler på momenter som det er aktuelt å legge vekt på. Vurderingen dreier seg ikke om det kan oppnås en bedre driftsmessig løsning dersom jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til eiendommer som for eksempel ligger nærmere eller på andre måter kan drive arealet mer effektivt. Leietakers behov for tilleggsjord, og muligheter for å skaffe slik jord der driftsavstanden blir kortere, kan imidlertid ha betydning for avveiningen.»

(Landbruks- og matdepartementet, 2017).

De viktigste momentene i rundskrivet er understreket, og det går ikke videre inn på dette, da det blir utenfor oppgavens tema.

I praksis er inntrykket fra flere i bransjen at formkravene i varierende grad følges opp avhengig av hvor i landet man befinner seg. I praksis er det stor grad av muntlighet i avtalene, og det er heller ikke uvanlig at de er tidsubestemte (Vestfold Bondelag, 2014). Dataene fra en casestudie av jordleie i Vestfold kom frem med disse tallene, som vises i figuren under. Dette reiser flere problemstillinger.



Figur 4 - Leieforhold etter varighet og kontraktstype (Vestfold Bondelag, 2014).

Brutt ned vil det si at kun 30 % av kontraktene oppfyller jordloven § 8 andre ledds krav til jordleieavtalene på skriftlighet og minimumstid. 30 % oppfyller kravet til skriftlighet, men bryter minimumstiden. 40 % bryter begge deler. Andelen avtaler som ikke oppfyller lovens mønster er dermed så høyt som 60 %.

Ved ekspropriasjon går ekspropriant inn i samme posisjon som eier. Dersom det er leieforhold på eiendommen, og leiekontrakten er oppsigelig vil eksproprianten umiddelbart si opp denne. Leietakere med uoppsigelige avtaler har ekspropriasjonsvern. Det vil si at disse i en ekspropriasjonssak blir ekspropriert. Dermed har leietaker krav på erstatning tilsvarende tapet de lider som følge av at avtalen ikke lar seg fullføre.

3.3 Beregning av erstatning

Ved bruksverdiestatninger etter vederlagslova § 6 er det nettoavkastningen ved den påregnelige utnyttningen som skal erstattes. Man finner ut av hva eksproprianten ville hatt av årlig utbytte dersom ekspropriasjonen ikke fant sted, og deretter kapitaliserer man denne årlige avkastningen ved bruk av en kapitaliseringsrentefot (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 158).

Det er tre faktorer som avgjør størrelsen på erstatningssummen. Årlig nettoavkastning, kapitaliseringsrentefoten og hvor mange år innbetalingen varer. I utgangspunktet vil en høy årlig nettoavkastning gi høyere erstatning. En lav kapitaliseringsrente vil også gi en høyere erstatning (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 159).

3.3.1 Metoder til dyrket mark

Tradisjonelt har det vært to hovedmåter å regne ut erstatningen ved dyrket mark. Disse heter marginalkalkylemetoden og metoden med delt erstatning. Metoden med delt erstatning går ut på en flat bruksverdi, med tillegg av tilpasningstap. Marginalkalkylemetoden går ut på at man kapitaliserer dekningsbidraget fra produksjonen. I praksis vil man da ikke ha inkludert besparelsene det mistede arealet vil gi med tanke på faste produksjonskostnader eller behovet for arbeidskraft. Da vil man ende opp med en sum som ikke vil gjenspeile faktisk tap, og ekspropriaten vil få erstattet merkostnaden fra disse for all tid (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 160). For å motvirke dette problemet foretar man korreksjoner i marginalkalkylen.

Valget av metode har vært gjenstand for flere saker i domstolene. Gjeldende rett per nå definerer ikke hvilken metode som skal, men stadfester at alle metodene har sine svakheter, og dermed må korrigeres, og kan ikke brukes ene og alene, jf. Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg). Til tross for at Høyesterett ikke har konkret påpekt hvilken av metodene som skal anvendes, pekes det i Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg) på at marginalkalkylemetoden virker å være bedre egnet til små delekspropriasjoner av dyrket mark, fordi korreksjonene ellers måtte bli betydelige. I dag benyttes derfor i stor grad en korrigert marginalkalkyle, der de fradrag som gjøres for det meste dreier seg om innsparte kostnader til arbeidskraft (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 161).

3.4 Tilpasningsplikt

Tilpasningsplikten er en plikt ekspropriaten har til å begrense sine egne tap, så vel som samfunnets tap ved ekspropriasjon. Tilpasningsplikten er ulovfestet rett, og har kommet til gjennom en langvarig og entydig rettspraksis. Tilpasningsplikten er også å finne i den alminnelige erstatningsrett. Dersom ekspropriaten ikke tilpasser seg vil dette resultere i reduksjon i erstatningssummen. Tilpasningsplikten gjøres for det meste gjeldende når det kommer til bruksverdi, men den gjelder også fullt ut ved de andre verdibegrepene inkludert ulempeerstatning (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 113).

3.4.1 Rt. 1989 s. 1014 (Follum Fabrikker AS)

Denne saken er et godt eksempel på tilpasningsplikten ved salgsverdi. I saken eksproprieerte staten ved samferdselsdepartementet areal til anleggelse av ny Europavei 68 ved Nymoen i Ringerike. Etter overskjønnet anket staten et takstnummer der eier var Follum Fabrikker AS, og begjærte overskjønnet opphevet. Det ble ekspropriet ca. 30 daa med skogsareal, og diskusjonen gikk på tilpasningsplikten eier hadde. Det ble i overskjønnet konkludert med at

det var påregnelig at dette arealet i fremtiden kunne bli solgt som tomter til utbygging, og erstatningen ble deretter. Det totale arealet Follum Fabrikker AS eide var på ca. 4230 daa skogsareal, og staten mente dermed at grunneieren hadde store arealer som ikke ble berørt som kunne nyttes til tomter. Dermed kunne Follum Fabrikker begrense sitt eget tap ved å benytte andre deler av eiendommen til dette formålet.

Høyesterett sa seg enig med dette, og presiserte at det resterende areal var mer enn tilstrekkelig for å dekke etterspørselen etter tomter i området. Høyesterett opphevde dermed overskjønnet.

3.4.2 Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg)

Saken handlet om et skjønn bygd på marginalkalkyler. Marginalkalkyler krever som tidligere nevnt korreksjoner for at det skal danne et realistisk verdianslag på arealet. I denne konkrete saken hadde skjønnen kun korrigert for arealenes bonitet. Staten, som var ankende part krevde skjønnen opphevet, og hevdet blant annet at marginalkalkyler har usikkerheter og svakheter som gjør at de ikke kan benyttes til å fastsette erstatningssummen. Høyesterett opphevde enstemmig skjønnen. Førstevoterende uttalte følgende på side 1806:

«For Høyesterett har staten hevdet at marginalkalkyler har slike innebygde usikkerheter og svakheter at det må sies å innebære uriktig rettsanvendelse å ta standpunkt i slike kalkyler ved erstatningsfastsettingen. I dette kan jeg ikke gi staten medhold. Så vel marginalkalkyler som en såkalt «flat» beregning av jordverdien kan lede til et riktig grunnlag for den skjønnsmessige fastsettelse av tapet som må foretas. Begge metoder er hjelpemidler og må anvendes med korreksjoner. Tas utgangspunkt i marginalkalkylemetoden hvor bare de variable produksjonskostnader trekkes fra arealets bruttoavkastning, må det vurderes om det ytterligere må gjøres fradrag fordi tapet blir mindre ved den tilpassing ekspropriaten kan foreta ved driften etter som tiden går. Det kan være tale om reduksjon i faste utgifter til bygninger eller produksjonsutstyr, frigjøring av arbeidskraft, høyere produktivitet på gjenværende areal eller nydyrking til erstatning for arealer som er ekspropriert. Og omvendt – dersom det ved erstatningsfastsettingen tas utgangspunkt i den «flate» jordverdi hvor både de faste og variable omkostninger – herunder også vederlag for eierens og hans families arbeidsinnsats – er fratrukket bruttoavkastningen slik at bare den rene jordverdi, «grunnrenten», står igjen, må det vurderes om det skal gjøres tillegg i erstatningen for tilpassingstap. Det må tas standpunkt til de samme faktiske og

økonomiske problemstillinger uansett hvilken metode som brukes, men man nærmer seg dem fra forskjellige utgangspunkter. Om metodene leder fram til riktige grunnlag for den skjønnsmessige fastsettelse av ekspropriasjonerstatningen, avhenger særlig av om de beregninger som brukes er holdbare, og om tilpassingsmulighetene vurderes riktig. Det er etter min mening ikke så meget valget av metode som anvendelsen av den, som her er avgjørende.».

Høyesterett stadfester da med denne dommen at det skal gjøres en vurdering av tilpasningsmulighetene til ekspropriaten. Dersom ekspropriaten kan tilpasse seg for å begrense egne tap skal dette trekkes fra i kalkylen, mens det skal legges til, dersom ekspropriaten mister tilpasningsmuligheter.

3.5 Ekspropriasjonerstatningsrettens innvirkning på minnelige forhandlinger

Statens vegvesen opplyser at de i ca. 95 % av grunnervervene oppnår minnelige avtaler med grunneierne (Vegvesen, 2020). Det vil si at det inngås en avtale om erstatningssum og overdragelse av eiendommen. Erstatningene som gis ved minnelige avtaler skal følge ekspropriasjonerstatningsregler (Vegvesen, 2020).

Forhandlingsplikten er en plikt eksproprianten har til å forsøke å komme til en minnelig løsning før en fatter et ekspropriasjonsvedtak. Oppfordring til å følge forhandlingsplikten er b.la hjemlet i oreigningsloven § 12, andre ledd, som lyder slik: *«Partane kan verta oppmoda om å freista få til ei minneleg semje; og kvar ein som inngrepet råkar, skal få høve til å seia si meining.»*. Videre er forhandlingsplikten presisert i forskrift FOR-1960-02-4. Her står det i forskriftens punkt 1: *«Før samtykke til eiendomsinngrep blir søkt, og før spørsmålet om inngrep for statens rekning blir tatt opp, bør det i alminnelighet være gjort forsøk på å komme til minnelig ordning.»*. Forskriften har en mer konkret ordlyd enn orl. § 12, og presiserer at det i utgangspunktet bør være gjort forsøk på å komme til en minnelig løsning før en fatter et ekspropriasjonsvedtak.

3.6 Nærmere om bruksverdibegrepet

Bruksverdien er nåtidsverdien av fremtidige sannsynlige inntekter, og er på den måten en formue for eier på ekspropriasjonstidspunktet.

Bestemmelsen om bruksverdierstatninger finnes som nevnt i vederlaglovas § 6.

Bestemmelsen i seg selv lyder følgende:

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

Her konkretiseres begrepet noe, spesielt det som er understreket. Fra bestemmelsen kan det dermed leses at bruksverdien er avkastningen av den konkrete eiendom ved en «påregnelig bruk» som er reelt, og det er grunnlag for etter tilstanden på stedet. Eksempelvis vil det ikke være påregnelig med jordbær dyrking i Karasjok grunnet geografisk lokasjon, mens det i Østfold på enkelte steder kan være påregnelig med en slik bruk. I utgangspunktet burde det da være en smal sak å finne ut av hva som er påregnelig.

Problemet reiser seg når man kommer til hvilket perspektiv man skal se det påregnelige ut ifra. Hvis man tenker ut fra en objektiv tankegang og ser bort fra dagens eier, og ser på hva eiendommen konkret kan brukes til kan man komme frem til et helt annet tall enn hvis man ser på hva den konkrete eieren ville brukt eiendommen til. I utgangspunktet har ekspropriaten krav på å få dekket sitt faktiske tap ved avståelsen. Det fremkommer av Grunnlovens § 105. Det kan dermed i utgangspunktet ikke være rom for noe erstatning utover det tapet ekspropriaten faktisk lider. Spørsmålet blir da hvilke av de to tankegangene som på mest korrekt måte gjenspeiler det tapet ekspropriaten lider (Stordrange & Lyngholt, 2019).

3.6.1 Objektiv eller subjektiv bruksverdibegrep?

I vurderinger som gjøres i sammenheng med bruksverdibegrepet reiser fort spørsmålet seg om lovens begrep er subjektivt eller objektivt. I HR-2017-2338-A (Totenvika) definerer Høyesterett i avsnitt 26 objektiv og subjektiv bruksverdi slik:

«... Nærmere bestemt; er temaet for påregnelighetsvurderingen hvordan den konkrete ekspropriat sannsynligvis ville ha utnyttet eiendommen – såkalt subjektiv bruksverdi – eller hvordan en alminnelig fornuftig grunneier ville ha utnyttet den – såkalt objektiv

bruksverdi.».

(HR-2017-2338-A avsnitt 26)

I all hovedsak reiser spørsmålet seg når det kommer til bruksendringer, men også innenfor den aktuelle bruken. Det finnes en god del rettspraksis på området. I det videre presenteres flere dommer fra Høyesterett som behandler spørsmålet i ulike settinger.

3.6.1.1 Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)

Saken er fra 1986, og dreide seg om hovedsakelig stripeavståelser til gang- og sykkelvei. Spørsmålet saken reiste var hvorvidt det skulle legges til grunn en objektiv eller subjektiv tankegang når det kom til ekspropriatens alder og gjenværende brukstid. Argumentasjonen fra Skien kommune, som var ekspropriant, gikk ut på at erstatningen måtte begrenses til å omfatte resterende brukstid grunneier hadde, med basis i grunneiers alder, en såkalt subjektiv tankegang. Dette grunnga de med at dersom erstatningen ikke ble tidsavgrenset ville dagens grunneier få erstattet alle de fremtidige grunneieres tap ved en mindre driftsenhet, og dermed ville få en erstatning som oversteg de faktiske tap som følge av ekspropriasjonen. Dette fordi de fremtidige eierne vil ha en plikt og mulighet til å tilpasse seg ekspropriasjonen, og dermed ikke lide noen tap. Grunneierne på sin side mente at rettsanvendelsen til overskjønnet var riktig, fordi det ikke er eieren som person, men hans inntektsgivende aktivum, nemlig eiendommen som rammes av avståelsen, og det er denne som dermed skal erstattes. Bruksverdibegrepet måtte derfor i utgangspunktet være objektivt. Det ville dermed gitt feil resultat hvis man tok hensyn til subjektive hensyn som alder og gjenværende brukstid i utregningen av erstatningen.

Høyesterett sa seg enig med grunneierne at bruksverdibegrepet i utgangspunktet måtte være objektivt i normaltilfellene med denne uttalelsen: «I loven § 6 er bruksverdien av en eiendom som erstatningsgjenstand definert rent objektivt: Den skal fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning

«ved slik pårekeleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Det ligger i dette, mener jeg, at det i utgangspunktet er eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet».

(Rt. 1986 s. 1354).

De argumenterte videre for at argumentet til Skien kommune med at man ville erstatte fremtidige eieres tap ikke kunne holde, fordi loven ikke etter deres mening kunne forstås slik, eller at det måtte ha noen holdepunkter økonomisk, samt at det ved avhending av eiendommen ville slått ut som en reduksjon i prisen. I spesialtilfeller der grunneier eksempelvis har en særskilt bruksverdi, på grunn av spesielt krevende investeringer eller arbeidsinnsats, kan dette gi han krav på en mererstatning. Denne mererstatningen må kunne begrenses til den tid han faktisk kan kunne utnytte eiendommen på en slik måte. Høyesterett stadfester så overskjønnet.

Høyesterett innfører med dommen en tilnærming som har vært gjenstand for kritikk i den juridiske litteraturen, noe som vil gås nærmere inn på i neste underkapittel.

3.6.1.2 Kritikk av Svenkerud

Ballangrud

Ballangrud kom i tredje utgave av Kart og Plan i 1988 med en gjennomgang av bruksverdigbegrepet, med et spesielt fokus på det verdsettelsesfaglige. Her kritiserer han Svenkerud-dommen.

Ballangrud presenterer i artikkelen flere forskjellige regnestykker som viser at det, etter hans konklusjon ikke er gjennomførbart å verdsette en eiendels objektive bruksverdi. Dermed må man legge til grunn en alternativ anvendelse av kapitalen, som representerer tapet i inntektsstrøm for eier. Det følger da av Rt. 1986 s. 178 (Noemdommen) at man skal legge til grunn en reinvestering av beløpet i samme næring (Ballangrud, 1988 s. 104). Samtidig som det følger av tilpasningsplikten at man skal legge til grunn den investeringen som gir best avkastning. Kapitaliseringsrentefoten er uttrykket for avkastningen i næringen som eier driver. Med nedkapitalisering vil da en eier som driver dårligere forretning få en større erstatningssum, da forrentningen er mindre over tid. Dette alene mener Ballangrud må tyde på at avgjørelsen er feil (Ballangrud, 1988 s. 103).

Ballangrud skriver også:

«Tapet i inntekt knytter seg kun til den person som driver jorda og er begrenset til den tid han fortsatt vil drive den. Bruksverditapet går altså ikke over på den nye eier. Denne betaler for eiendommen slik den er når han overtar den og legger opp drifta etter den nye situasjonen. Den nye eieren vil kort og godt ikke lide noe bruksverditap i

det hele tatt.»

(Ballangrud, 1988 s. 100)

Det trekkes frem at det kan tenkes at nåværende eier ikke ville fått dekket hele sitt tap dersom erstatningen hadde vært avkortet til hans gjenværende driftstid, fordi han kan oppnå en lavere salgsverdi enn dersom tiltaket ikke kom. Dette mener Ballangrud er snakk om et salgsverditap, som skal komme som en neddiskontert salgsverdierstatning i tillegg til bruksverditapet (Ballangrud, 1988 s. 101).

Lyngholt og Stordrange

Lyngholt og Stordrange kritiserer Svenkerud-dommen i sin tredje kommentarutgave til ekspropriasjonserstatningsloven fra 2000. I sin nyeste kommentarutgave fra 2019 viser de til denne kritikken, og ser ut til å fortsatt stå for den. Kritikken som fremsettes dreier seg blant annet om at ved å benytte seg av et objektivt bruksverdibegrep vil bruksverdien i realiteten bli altfor nært salgsverdibegrepet. Dette ligner i stor grad det verdsettingseksemplene fra Ballangruds artikkel i Kart og Plan også viser. De mener også at det ikke finnes noen holdepunkter rent konkret i loven for en slik objektiv målestokk, og de finner heller ikke støtte for dette i forarbeidene. Blant annet mener de at uttrykket «for eigaren» som brukes i vederlagslova § 6 tillegges en annen betydning fra Høyesterett enn det som ellers måtte synes å være naturlig. Dette fordi førstevoterende blant annet uttaler «... *det siktes til bruksverdien for den som sitter i eierposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har særskilt interesse i den*». Dette tolkes til å bety at lovgiver i § 4 har gjort en avgrensning mot forhandlingsmaksimen (hva ekspropriant ut fra et særskilt behov er villig til å gi mer for eiendommen). De finner ikke en støtte for dette i § 4.

Høyesterett sier videre at beskrivelsen av § 4 «... *støttes av at loven i § 5 annet ledd første punktum, nærmere presiserer hvorledes salgsverdien kan fastsettes, benytter den samme rent objektive formuleringen av utnyttelseskriteriet som § 6 gjør*». Denne sammenligningen mener de er lite treffende da § 5 (salgsverdi) og § 6 (bruksverdi) tar sikte på to ulike situasjoner.

Dette forklarer de med at ved salgsverdi tar man sikte på å finne omsetningsverdien.

Omsetningsverdien for landbrukseiendom baserer seg i stor grad på de stipulerte inntektene eiendommen kan gi. Ved bruksverdi derimot er verdien av eierens utnytting større enn salgsverdien. Da hensyntar man de subjektive forhold som gjør at eierens utnytting er større enn salgsverdien. Slik er det dermed først når nåværende eier kan få større inntekter på eiendommen enn en eventuell kjøper ville fått at bruksverdien er større enn salgsverdien.

Dette må etter Lyngholt og Stordranges mening i utgangspunktet bety at

bruksverdieregningen er subjektiv, og ikke objektiv (Stordrange & Lyngholt, 2000 s. 157-162).

3.6.1.3 Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)

I denne saken var det gjort fredningsvedtak av blant annet skog i våtmarksområder. Dette var gjort ved opprettelse av naturreservatet etter naturvernloven.

Partene var enige i at erstatningen skulle utmåles etter bruksverdi, jf. vl § 6. Spørsmålet som reiste seg var forståelsen av denne bestemmelsen.

Staten ved miljøverndepartementet anførte på sin side at påregnelighetsvurdering måtte konkretiseres i større grad enn det som var gjort i underskjønnet, og overskjønnet. Dette ble grunnlagt slik:

«Det er et vesentlig ankepunkt mot overskjønnet at lagmannsretten ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til disse sentrale faktorer ved erstatningsberegningen. Lagmannsretten har i virkeligheten ikke vurdert hva som var den påregnelige bruk av de fredede arealer. Den har derfor ikke i tilstrekkelig grad konkretisert den vurdering som erstatningsberegningen skal bygge på. Hva som er påregnelig, og tilpasningspliktens omfang, beror på en rekke individuelle forhold – det er mange enkeltelementer det må tas stilling til – og dem sier lagmannsretten ikke noe om ... Lagmannsretten har videre tatt feil når den har knyttet vurderingen til et mulig bruk; erstatningen må bygge på den bruk som er mest sannsynlig (overvektsprinsippet). Vurderingen er den samme som for det alminnelige årsakskrav i erstatningsretten. Loven bygger på en objektivisert betraktning av den bruk en alminnelig forstandig skogeier ville utøvet.»

Grunneierne var enige med avgjørelsene som var tatt i underskjønnet og overskjønnet, og begrunnet dette slik:

«Den påregnelighetsvurderingen som vederlagsloven § 6, jf § 5 annet ledd, viser til, har i første rekke betydning hvor det påberopes et høyere verdigrunnlag enn den aktuelle drift; skog må f.eks verdsettes etter tomteverdi. I denne saken er det den aktuelle bruk som er verdigrunnlaget, og loven krever ikke at man skal gå inn i den enkelte eiendoms driftsøkonomiske utvikling. Med den objektive vurdering som er lagt til grunn i dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), er det den drift den alminnelige fornuftige skogeier ville lagt seg på som er av betydning. Denne skogeier

ønsker at utbyttet av skogen optimaliseres – han vil se på de beste mulighetene. Det er den mest regningsssvarende utnyttelse om ikke inngrepet var kommet, som er gjenstand for erstatning. Det er denne påregnelighetsbetraktning som lagmannsretten har bygget på, og den er riktig. Hva som i det konkrete tilfellet må anses som påregnelig, er et ledd i skjønnet. Derfor er det også riktig av lagmannsretten ikke å vurdere den enkelte eiendom utover det som den har gjort ved den konkrete erstatningsfastsettelsen.».

Høyesterett presenterte sitt hovedsyn på spørsmålet slik:

«Det grunnleggende rettslige utgangspunktet er at erstatningen skal fastsettes slik at ekspropriaten ikke blir påført noe økonomisk tap ved inngrepet – han skal settes i den stilling han ville vært om inngrepet ikke hadde funnet sted. Det skal ikke skje noen forringelse av hans økonomiske situasjon.

Etter vederlagsloven § 6 skal erstatningen fastsettes "på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik påreknelig utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden". Loven oppstiller to skjønnstemaer – det påregnelige og det erfaringsmessige. I tillegg kommer kravet om tilpasning, som er nært knyttet til påregnelighetsvurderingen.».

Deretter gikk de nærmere i detalj og uttalte dette:

«En ytre grense for påregneligheten setter den mulige utnyttelse av eiendommen. En bruk som ikke er mulig, er erstatningsmessig uten betydning. Men heller ikke en mulig bruk kan uten videre legges til grunn – en mulig, men lite naturlig og lite sannsynlig utvikling har heller ikke ekspropriasjonsrettslig vern.

Påregnelighetskravet har for det første betydning ved bruksendringer – kan det påvises en sannsynlig bruksendring, og den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag, skal det legges til grunn. Ellers er det – når det er bruksverdien som skal erstattes – den bruk som for vedkommende eiendom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnlaget. Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnstemaet. Dette er den naturlige og påregnelige bruk, og det er den bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg. Når erstatningen bygger på den bruk man kan forvente for driften av eiendommen i fremtiden, er målsettingen om at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal forrykkes ved

ekspropriasjonen innfridd. Også lovens henvisning til det som erfaringsmessig vil skje etter forholdene i vedkommende distrikt, støtter dette synet.».

Høyesterett bekrefter deretter Svenkerud, som var oppe hos Høyesterett 6 år tidligere:

«Ved denne påregnelighetsvurderingen må det i det alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk. Jeg viser her til dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor jeg forstår førstvoterende dithen at vederlagsloven § 4 bygger på at en som er i eierposisjon, vil utnytte eiendommen på den måten den alminnelige, forstandige skogeier vil gjøre det. Det er den sannsynlige og forsvarlige drift av eiendommen eller vedkommende del av eiendommen i en overskuelig fremtid som er det vurderingstema vederlagsloven § 6, jf. § 5 annet ledd, stiller opp.».

Høyesterett kom frem til at overskjønnet måtte oppheves så langt det var påanket av Staten ved Miljøverndepartementet.

Som Svenkerud gir heller ikke Ulvåkjøldommen noe klart svar på hvorvidt den objektive målestokken også gjelder ved bruksendringstilfeller. Ordbruken fra Høyesterett i denne saken oppfattes nok som noe mildere enn i Svenkerud. Det kan ikke virke som at de har hatt en intensjon om å vike fra standpunktet Høyesterett hadde i Svenkerud.

3.6.1.4 Rt. 1999 s. 138 (Østmarka)

Denne saken gikk mellom Oslo kommune og Staten ved Miljøverndepartementet. Oslo kommune fikk ikke erstatning etter naturvernloven da deres eiendom ble fredet. Som vist i omtalen av Ulvåkjølen så skal fredninger etter naturvernloven fra 1970 erstattes etter vederlagslova. I motsetning til Svenkerud og Ulvåkjølen handlet ikke denne dommen om erstatningsutmålingen, men om vilkårene for ekspropriasjonserstatning var til stede.

Spørsmålet Høyesterett da skulle besvare var hvorvidt Oslo kommune led tap av fredningen.

Kommunen hadde i forkant av Miljøverndepartementet fattet fredningsvedtak på området. Miljøverndepartementet mente derfor at kommunen ikke led noe tap som følge av ekspropriasjonen, og dermed heller ikke hadde rett på erstatning. Overskjønnet var enig i resonnementet til Miljøverndepartementet, og konkluderte med at Oslo kommune ikke led noe tap som følge av ekspropriasjonen, og dermed heller ikke var erstatningsberettiget.

Kommunen på sin side mente at det objektive eierbegrepet, presentert i Svenkerud og bekreftet i Ulvåkjølen, måtte legges til grunn. De måtte dermed sidestilles med en hvilken som helst annen eier, og dermed få erstatning.

Høyesterett var uenige med overskjønnet, og mente at kommunen måtte sidestilles med en alminnelig eier. Høyesterett vurderte spørsmålet slik:

«Etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler står en kommune som grunneier i samme stilling overfor ekspropriasjon som enhver annen grunneier. Det er ikke hevdet fra statens side at en privat grunneier som hadde fattet samme beslutning som Oslo kommune, ikke ville hatt krav på erstatning. Jeg er enig i det.

...

Lagmannsretten har korrekt lagt til grunn at bruksverdi normalt skal fastsettes ut fra objektive kriterier, og at kommunen i utgangspunktet står i samme rettslige stilling som en privat grunneier. Etter lagmannsrettens syn bør det likevel gjøres et unntak fra likebehandling når staten eksproprierer til gjennomføring av samme formål som kommunen har bestemt at arealet skal tjene. Retten peker på at realiteten er at staten har overtatt administrasjonen av arealet. Når det i tillegg fremstod som upåregnelig at kommunen i overskuelig fremtid ville gjenoppta skogsdrift, anses ikke inngrepet å ha den karakter av ekspropriasjon som er en forutsetning for erstatning.

Jeg har forståelse for dette syn, men kan likevel ikke finne tilstrekkelig grunn til å fravike de alminnelige regler om erstatningsfastsettelse etter en objektivt bestemt salgs- eller bruksverdi. Prinsippet om at en kommune står i samme erstatningsrettslige stilling som en privat grunneier, må tillegges stor vekt. Likeledes hensynet til klarhet og forutberegnelighet i regelverket. Staten legger avgjørende vekt på at det i saken foreligger et administrativt vedtak om vern. I praksis vil det kunne oppstå tvil om rekkevidden av tilsvarende beslutninger fattet på ulike nivåer i en kommune. Avhengig av situasjonen vil det også kunne virke urimelig å legge avgjørende vekt på at det ut fra natur- og friluftshensyn er fattet en beslutning om å ikke utnytte et areal økonomisk, mens det blir tilkjent erstatning der arealet ut fra samme hensyn rent faktisk ikke utnyttes og heller ikke kan påregnes utnyttet slik. Jeg nevner også at det kan diskuteres om en kommune bør bære den økonomiske belastningen ved fredning som foretas ut fra nasjonale hensyn».

Selv om saken skiller seg fra Ulvåkjølen og Svenkerud, må den ses på som bekreftende for det objektive eierbegrepet.

3.6.2 HR-2017-2338-A (Totenvika)

Da oppgaven fokuserer på virkningene til Totenvika-dommen, vil dette delkapittelet gå i dybden på rettsavgjørelsen.

3.6.2.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for saken var en veiutvidelse av fylkesvei 33 i Østre Toten kommune, i regi av Statens vegvesen. Det ble ekspropriert striper av eiendommer på begge sidene av veien der det skulle bygges gang- og sykkelvei.

Området veien gikk igjennom er et utpreget landbruksdistrikt, og kjennetegnes ved å være et av de viktigste jordbruksområdene i Norge. Jordbruket her er allsidig og det dyrkes kornvekster, poteter og grønnsaker i stor skala med gode avlinger (Svendsen, 2020).

3.6.2.2 Sakens gang i rettssystemet

Første skjønnsbehandling var for Gjøvik tingrett i 2014, og omfattet 35 takstnummer.

Eksproprianten anket 21 av takstnumrene videre til overskjønn basert på følgende punkter:

1. Tingrettens skjønnsgrunner er mangelfulle, jf. skjønnsloven § 28. Det fremstår ikke i tilstrekkelig grad hvilke forutsetninger og verdiberegninger som er lagt til grunn for erstatningsfastsettelsen.
2. Tingrettens forståelse for av bruksverdibegrepet i vederlagslova § 6 er uriktig. Dette har blant annet medført at det feilaktig er gitt erstatning for eiendommer som er leid ut som om grunneier har hatt sitt virke på eiendommen.
3. Tingretten har ukritisk benyttet seg av dekningsbidragsmodellen, til tross for at denne modellen er utviklet for andre formål enn fastsettelse av ekspropriasjonserstatning. Denne bruken har gitt grunneiere erstatning for tap de ikke lider.
4. Tingretten har ikke hensyntatt grunneiernes tilpasningsplikt.

Eksproprianten hevdet videre at dersom det legges til grunn en annen og mer lønnsom drift enn den nåværende kreves det klare, konkrete og reelle holdepunkter for dette.

Grunneierne på sin side hevdet at tingretten hadde utøvet et individuelt skjønn, som er i tråd med rettspraksis.

Av de 21 partene anken dreide seg om, leide ca. halvparten ut jorden. Ti av ekspropriatene drev jorden selv, og tre av disse drev en avansert grønnsaksproduksjon. Overskjønnet kom frem til at de fleste partene skulle ha erstattet jorda som om de drev den selv, og etter et relativt likt vekstskifte. Dette begrunnet de juridisk med denne forståelsen av betydningen av ekspropriatens subjektive forhold:

«Det kan være ulike årsaker til at den enkelte grunneier velger å produsere korn, eller korn og potet, selv om et vekstskifte som også innbefatter løk vil kunne gi et høyere dekningsbidrag. Grunneier vil for eksempel ut fra personlige preferanser ikke ønske å drive en mer arbeidsintensiv produksjon, eller han har mulighet for høyere arbeidsinntekt i andre yrker.

Etter lagmannsrettens syn kan slike subjektive forhold knyttet til den aktuelle grunneier ikke tillegges vekt, ettersom det er eiendommens bruksverdi som skal erstattes.

Lagmannsretten finner at et vekstskifte, hvor det også inngår produksjon av løk eller andre grønnsaker, i utgangspunktet vil kunne være en påregnelig utnyttning som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet. Dette innebærer ikke at produksjon av utelukkende korn ikke vil kunne være en fornuftig utnyttning av jorda i det enkelte tilfelle. Men for en gårdbruker som ønsker å utnytte jorda som et inntektsgivende aktivum, vil et vekstskifte som nevnt være mer sannsynlig.

Lagmannsretten er for øvrig enig med Statens veivesen i at det ikke vil være nærliggende at det på alle eiendommene vil være lik driftsform, noe det heller ikke er i dag. Men ettersom avstått likeverdig grunn i utgangspunktet bør behandles likt, vil det være problematisk å foreta ulik erstatningsutmåling for eiendommer med tilnærmet like forutsetninger for utnyttning av jorda, jf. Rt-1986-1354 (Svenkerud).

Dette tilsier etter lagmannsrettens syn at ettersom det her dreier seg om eiendommer som i det vesentlige er nokså like blant annet med hensyn til beliggenhet, jordas kvalitet, solforhold og vanningsmuligheter, vil det som utgangspunkt også være rimelig at eiendommene vurderes nokså likt, og at ulik behandling av eiendommene – ut fra en objektiv vurdering – vil kreve en nærmere begrunnelse».

(LE-2015-205308 s. 8).

3.6.2.3 Høyesteretts behandling av saken

Høyesterett referer først til det rettslige prinsippet om at *«ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten «selv påføres ved tvangsavståelsen»»* og viser til tidligere rettspraksis for dette.

Høyesterett formulerer deretter hovedspørsmålet i saken, nemlig hvordan bruksverdbegrepet skal forstås i bruksendringstilfellene. Nærmere definert om det skal forstås subjektiv – *«hvordan den konkrete ekspropriat sannsynligvis ville ha utnyttet eiendommen»*, eller objektivt – *«hvordan en alminnelig fornuftig grunneier ville ha utnyttet den»*.

Høyesterett går deretter på ordlyden i orvl. § 6, som omhandler bruksverdi, og konkluderer med at denne ikke sier noe konkret i forhold til dette spørsmålet.

Videre går det til lovforarbeidene til ekspropriasjonserstatningsloven (Ot.prp.nr.50 (1982-1983) i spørsmålet om utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen er ekspropriatens igangværende bruk. Dette finner de støtte for.

Deretter vises det til Svenkerud, som Høyesterett sier partene er uenige om utstrekningen av. Høyesterett forklarer at hovedspørsmålet i Svenkerud var hvorvidt man kunne avgrense erstatningen til ekspropriatens gjenværende levetid. Det presiseres deretter at saken må leses i *«lys av den særskilte problemstillingen saken håndterte, nemlig betydningen av den aktuelle eiers alder og gjenværende levetid»*.

Høyesterett viser videre til uttalelsen i Svenkerud om borteleietilfellene, der det var snakk om å gå fra utleie til egen drift. I Svenkerud uttalte Høyesterett at slike påstander må forankres i *«konkret bevisvurdering med utgangspunkt i ekspropriatens egen bruk av eiendommen»*.

Så tar Høyesterett for seg Ulvåkjølen der det uttales: *«Ellers er det ved bruksverdi, den sannsynlige bruken for vedkommende eiendom som normalt vil gi verdigrunnlaget. Dette er den naturlige og påregnelige bruken.»*. Dette tolker Høyesterett til at påståtte bruksendringer *«som kan gi grunnlag for en høyere bruksverdierstatning – for eksempel fra utleie til egen drift – må sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte»*.

Videre vises det til Rt. 2008 s. 195 som støtte for at en påstått bruksendring må ha en *«konkret og individuell sannsynlighet for seg»*.

Om Østmarka, som ifølge Høyesterett har vært brukt som argument for at bruksverdigbegrepet fullt ut er objektivt sier de at saken hadde et spesielt faktum, og handlet om det skulle gjøres forskjell på om eieren var privat eller offentlig.

Høyesterett konkluderer med at rettskildene som er behandlet samlet sett taler for at «bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen». Dette passer også best med det grunnleggende prinsippet om at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten lider som følge av avståelsen.

I forhold til denne vurderingen av sannsynlig bruk uttaler førstevoterende:

«Hvilken bruk som anses å være sannsynlig ved påståtte bruksendringer, vil bero på en samlet vurdering. Utgangspunktet er ekspropriatens aktuelle bruk, men det må også vurderes om eiendommen vil bli utviklet videre i overskuelig fremtid. Både forhold knyttet til denne eiendommen konkret, men også landbruksnæringen generelt vil spille inn.».

(HR-2017-2338-A, avsnitt 49).

Den forrige uttalelsen følges opp slik:

«Innenfor denne rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering. Her vil spørsmålet være hvordan en alminnelig og forstandig grunneier ville ha utnyttet eiendommen. Det foreligger omfattende statistikk og normtall som gir grunnlaget for dette. Det utelukkes ikke at det vil kunne være grunnlag for å objektivisere bruksverdigberegninger knyttet til sannsynlig fremtidig utleie av landbruksjord.».

(HR-2017-2338-A, avsnitt 50).

Høyesterett går så videre til å se på lagmannsrettens rettsanvendelse. Lagmannsretten har gjennomgått rettskildene, og konkludert med at bruksverdien i «*det alt vesentlige skal fastsettes etter objektiv norm «uansett hvem som er eier på avståelsepunktet»*».

Lagmannsrettens mente at det kan være ulike årsaker til at den enkelte grunneier velger en annen produksjon enn den mest lønnsomme. Slike subjektive forhold kan ikke tillegges vekt, ettersom det er eiendommens bruksverdi som skal erstattes.

Deretter uttaler førstevoterende at lagmannsretten «*basert på en felles gjennomgang av eiendommens egnethet, oppstiller en presumsjon for at det på alle eiendommene av en viss*

størrelse vil bli drevet et flerårig vekstskifte. Dette vekstskifte danner så utgangspunkt for ensartede erstatningsutmålinger for samtlige ekspropriater».

Høyesterett sier seg så enig med fylkeskommunen om at lagmannsretten uten en «konkret og individuell vurdering forutsetter omlegging til en driftsform som gir langt høyere avkastning enn den grunneierne drev på ekspropriasjonstidspunktet». Lagmannsretten legger da ensidig vekt på eiendommenes egenskaper, samtidig som de ser bort fra behovet for nye produksjonsmidler, mer arbeidskraft og relevant kompetanse ved en eventuell driftsomlegging. Det tas heller ikke hensyn til hvilken bruk av jorden som er vanlig på stedet. Summen av dette er at påregnelighetsvurderingen «bygger på en mulig og ikke på en sannsynlig driftsomlegging». Høyesterett uttaler videre at lagmannsretten burde vurdert påregneligheten konkret på hver enkelt eiendom.

Når det kommer til hvilke vurderingsmomenter som burde vært med i lagmannsrettens behandling sier Høyesterett:

«Som tidligere nevnt vil den enkelte eiendoms egnethet og tilgjengelig driftsapparat, herunder tilgang til maskiner og kompetent arbeidskraft, også spille inn ved vurderingen av påståtte fremtidige driftsomlegginger. I et fremtidsperspektiv vil imidlertid også den vanlige bruk av tilsvarende landbrukseiendommer være et relevant moment».

(HR-2017-2338-A, avsnitt 56).

HR uttaler også at det er andre svakheter ved lagmannsrettens forutsetning om et likeartet vekstskifte på alle eiendommene. En lik omlegging på samtlige eiendommer «vil kunne undergrave markedsforutsetningene for de avkastningsberegningene som erstatningsutmålingene bygger på».

Høyesterett uttaler også:

«Ved erstatningsberegninger som gjelder et stort antall eiendommer – for eksempel i forbindelse med stripeavståelser – ser jeg riktig nok ikke bort fra at det vil være grunnlag for forenklinger basert på ekspropriater i tilnærmet samme situasjon».

(HR-2017-2338-A, avsnitt 58).

Høyesterett viser til at lagmannsretten ikke har tatt noen vurdering av utleieforholdenes sannsynlige varighet, «men i stedet vist til at det ikke foreligger forhold ved eiendommene eller markedsmessige begrensninger som er til hinder for egen drift.». Forhold som kan

forklare hvorfor dagens eier velger å leie ut, eksempelvis at de har annet arbeid eller ikke har nødvendig produksjonsutstyr – anser ikke lagmannsretten å være relevant ved bruksverdi. Det bemerkes også fra Høyesterett at utviklingen i landbruksnæringen, der en går mot færre, men større driftsenheter ikke er kommentert.

Lagmannsretten har etter Høyesteretts syn landet på en objektiv tilnærming til påregnelighetsvurderingen og uttaler:

«Den objektive tilnærmingen til påregnelighetsvurderingen gjør at overskjønnet ikke tar utgangspunkt i hvordan den konkrete ekspropriat ville ha utnyttet eiendommen. Denne feilen fører igjen til at vurderingen av sannsynligheten for fremtidige bruksomlegginger er blitt for generell og standardisert – både hva gjelder de grunneiere som driver jorden selv, og de som leier den ut. Lagmannsrettens overskjønn lider følgelig av rettsanvendelsesfeil for så vidt gjelder de påankede takstnummer.».

(HR-2017-2338-A, avsnitt 61).

Høyesterett opphever deretter overskjønnet enstemmig.

3.6.2.4 Høyesteretts regel

Regelen Høyesterett presenterer er en todelt bruksverdivurdering. Det skal først gjøres en konkret og individuell sannsynlighetsvurdering om bruken ville vært endret, dersom tiltaket ikke hadde inntruffet. Her skal en rekke momenter vektlegges. I Totenvika-dommens avsnitt 49 sier Høyesterett at *«både forhold knyttet til driften av den individuelle landbrukseiendommen og utviklingen i landbruksnæringen generelt vil spille inn».*

Høyesterett presiserer i avsnitt 55-58 videre at også *«aktuell bruk», «den enkelte eiendoms egnethet og tilgjengelig driftsapparat, herunder tilgang til maskiner og kompetent arbeidskraft»* ... og *«den vanlige bruken av tilsvarende eiendommer»* skal være med i vurderingen.

Høyesterett ser allikevel ikke bort fra ekspropriater i tilnærmet samme situasjon kan gi grunnlag for forenklinger, jf. HR-2017-2338-A avsnitt 58. Dette forstås å være en rimelighetsregel. Fordi det ville vært bortkastede ressurser å skulle konkretisere i de tilfeller der ekspropriatene er relativt like. Noe konkret eksempel på hvor denne grensen går, kommer ikke klart frem av dommen.

Høyesterett nevner i sin tolking av Ulvåkjøldommen (Rt. 1992 s. 217) (avsnitt 41) at «bruksendringer som kan gi grunnlag for en høyere erstatning – for eksempel fra utleie til egen drift – må sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte».

Det ses heller ikke hvorfor sannsynlighetskravet skal være annerledes da skjønnsprosessloven § 2 sier at tvistelovens femte del, som omhandler bevis også gjelder i skjønnsaker. Dette synet finnes det også støtte for i kommentarutgaven til skjønnsprosessloven, der det står at tvistelovens femte del fullt ut får anvendelse (Lie, 2017 s. 32).

Da skjønnsprosessen og sivilprosessen benytter seg av samme lovverk når det kommer til bevisvurdering, ses det videre inn i hva som menes i sivilprosessen. Vangsnes skriver i sin bok om bevisvurderingen at: «I sivile saker er den klare hovedregelen et beviskrav om alminnelig sannsynlighetsovervekt». Han begrunner dette videre med at det over tid vil føre til flest riktige resultater (Vangsnes, 2018 s. 169). At noe må «sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte» må etter min mening bety det samme som alminnelig sannsynlighetsovervekt, som ellers i jusen kjennetegnes fra ulovfestet rett til å være at noe har 51 % eller høyere sannsynlighet for å stemme. Tallet 51 % kan nok oppleves som noe diffust. Oversatt kan man likevel si at for at noe skal ha alminnelig sannsynlighetsovervekt må det være større sannsynlighet for at noe stemmer enn at det ikke stemmer (Vangsnes, 2018 s. 169).

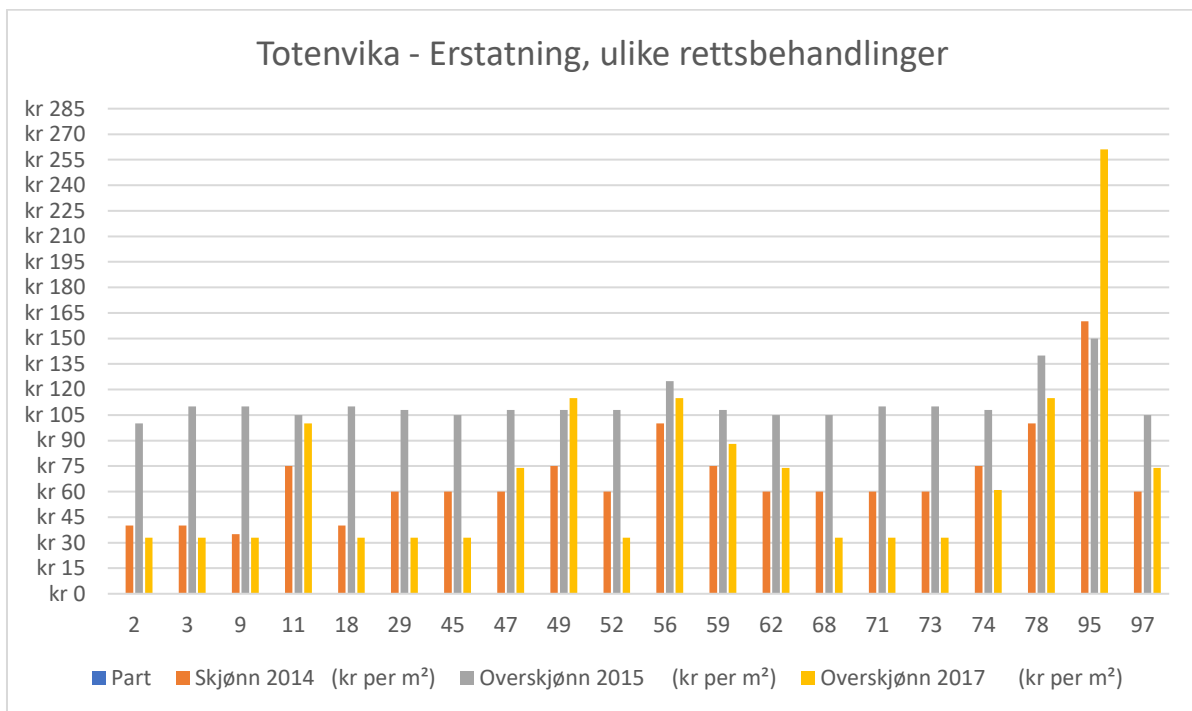
Etter at man har landet på en sannsynlig bruk av eiendommen, herunder hvorvidt det skal leies ut, drives selv og hvilken type produksjon skal man videre til den neste vurderingen. Nemlig at man skal finne en «objektiv verdi» av den bruken man har lagt til grunn. Eksempelvis en gjennomsnittlig kornproduksjon i området. For å finne ut hva en slik produksjon kan være verdt sier Høyesterett i avsnitt 50 at «i landbruksnæringen, som vår sak gjelder, foreligger det omfattende statistikk og normtall som gir et godt grunnlag for standardiserte og forenklete beregninger av for eksempel avkastningen ved dyrking av gress, korn eller grønnsaker».

Litt forenklet kan man da si at ved vurderingen om påregnelige bruksendringer skal subjektive hensyn legges til grunn, mens på verdiberegningen av den aktuelle bruken skal man benytte seg av en objektiv målestokk.

Dersom ekspropriaten har en høyere avkastning enn det den objektive erstatningsfastsettelsen ville lagt til grunn, må han sannsynliggjøre dette konkret og individuelt.

3.6.2.5 Erstatningssummene i de ulike rettsinstansene

Figuren under viser hvordan erstatningsbeløpene per kvadratmeter endret seg i de ulike instansene. Numrene under søylene er takstnummeret. Oransje søyle viser resultatet fra skjønnet fra Gjøvik tingrett, grå søyle viser det første overskjønnet fra Eidsivating lagmannsrett, mens den gule søylen viser resultatet fra nytt overskjønn fra Eidsivating lagmannsrett.



Figur 5 - Totenvika erstatninger (TGJOV-2014-65919 ; LE-2015-205308 ; LE-2017-201075).

Poenget med diagrammet er å vise grafisk, på en forenklet måte hvordan beløpene varierte i de ulike behandlingene. Det gir et bilde av hva en objektiv erstatning gir utslag som, i rene tall. Dette kan man se av den grå søylen, fra første overskjønn, der en kan si at lagmannsretten var svært objektive i erstatningsfastsettelsen. Dette viser seg som at det er lite avstand fra gjennomsnittet på hvert takstnummer.

Som en også kan se har de fleste bøndene gått ned fra det opphevede overskjønnet til det nye. Dette gjelder for alle tilfellene med unntak av takstnummer 95 og takstnummer 49. Takstnummer 95 driver ifølge det nye overskjønnets en spesialisert og intensiv grønnsaksproduksjon, med omfattende investeringer. Takstnummer 49 har ifølge

lagmannsretten dyrket potet og løk, og jordsmonnet på eiendommen er beskrevet som over middels. Derimot har hele ni av takstnumrene (11, 47, 49, 56, 59, 62, 74, 95 og 97) gått opp fra underskjønnet til nytt overskjønn fra 2017. De samme dataene, i tekst og tallform finnes i tabellen under, i mer presis form og med en prosentvis sammenligning mellom de ulike behandlingene.

Tabell 1- Erstatning forskjellige instans, Totenvika (TGJOV-2014-65919 ; LE-2015-205308 ; LE-2017-201075).

Takstnr.	Part	Skjønn 2014 (kr per m ²)	Overskjønn 2015 (kr per m ²)	Overskjønn 2017 (kr per m ²)	Forskjell skjønn 2014 og overskjønn 2015 i %	Forskjell skjønn 2014 og overskjønn 2017 i %	Forskjell overskjønn 2015 og overskjønn 2017 i %
2	Part 1	kr 40	kr 100	kr 33	250 %	83 %	33 %
3	Part 2	kr 40	kr 110	kr 33	275 %	83 %	30 %
9	Part 3	kr 35	kr 110	kr 33	314 %	94 %	30 %
11	Part 4	kr 75	kr 105	kr 100	140 %	133 %	95 %
18	Part 5	kr 40	kr 110	kr 33	275 %	83 %	30 %
29	Part 6	kr 60	kr 108	kr 33	180 %	55 %	31 %
45	Part 7	kr 60	kr 105	kr 33	175 %	55 %	31 %
47	Part 8	kr 60	kr 108	kr 74	180 %	123 %	69 %
49	Part 9	kr 75	kr 108	kr 115	144 %	153 %	106 %
52	Part 10	kr 60	kr 108	kr 33	180 %	55 %	31 %
56	Part 11	kr 100	kr 125	kr 115	125 %	115 %	92 %
59	Part 12	kr 75	kr 108	kr 88	144 %	117 %	81 %
62	Part 13	kr 60	kr 105	kr 74	175 %	123 %	70 %
68	Part 14	kr 60	kr 105	kr 33	175 %	55 %	31 %
71	Part 15	kr 60	kr 110	kr 33	183 %	55 %	30 %
73	Part 16	kr 60	kr 110	kr 33	183 %	55 %	30 %
74	Part 17	kr 75	kr 108	kr 61	144 %	81 %	56 %
78	Part 18	kr 100	kr 140	kr 115	140 %	115 %	82 %
95	Part 19	kr 160	kr 150	kr 261	94 %	163 %	174 %
97	Part 20	kr 60	kr 105	kr 74	175 %	123 %	70 %

4 EMPIRI

4.1 Intervjuer

I dette kapittelet vil empirien som er innhentet gjennom intervjuer med informanter presenteres. Informantene og deres uttalelser går igjennom hver for seg og, drøftes til slutt i kapittel 5. Alle påstander og utsagn i dette kapittelet stammer fra informantene.

4.1.1 Intervju 1: Senioringeniør, Vegdirektoratet

Denne informanten har lang fartstid hos Vegdirektoratet/Statens vegvesen, og er på den måten særdeles godt egnet til å belyse aspekter ved Totenvika.

På spørsmålet om hva den rådende oppfatningen hos dem har vært når det kommer til påregnelighetsvurderingen i vederlagslova § 6, svarte informanten at det for dem har vært viktig at påregneligheten må knyttes til eieren konkret. Eieren skal bare objektiviseres i den grad at man legger til grunn at han er alminnelig dyktig. Eksempelvis skal man ikke subjektiviseres i den grad at man tar hensyn til hvorvidt eieren har et handicap, og om dette har en negativ innvirkning på produksjonen. Det synet Høyesterett har i Totenvika-dommen er det samme som de har hatt hos Vegdirektoratet hele tiden.

Skjønnspraksis begynte å skjære ut for en tiårs tid siden, da det kom noen avgjørelser, særlig fra Vestfold der man hadde objektivisert grunneieren i den forstand at man så helt bort fra dagens eier. Senioringeniøren forteller videre at dette førte til at man konstruerte lukrative tenkelige driftsformer som krevde betydelige investeringer, uten at man gjorde fratrekk for investeringene. Dette endte opp med å gi særdeles høye erstatningssummer.

Senioringeniøren mener at resultatet for grunneierne er at de i fremtiden er sikret det tapet de faktisk lider, og at de vil få erstattet det som faktisk er påregnelig for dem å bedrive på sin eiendom. Han trekker også frem at det har blitt mer jordleie de siste årene, og at i flere av skjønnene forut for Totenvika fikk utleier erstattet som om han drev selv, gjerne som en intensiv grønnsaksproduksjon (i de områdene det er mulig), uten at det var gjort fratrekk for kostnadene som kreves for å starte en slik produksjon. Dette mener han resulterte i en erstatning som ikke har rot i virkeligheten.

Han trekker også frem at dette vil sikre at superbøndene, de som driver en ekstra intensiv og lukrativ produksjon vil bli sikret å få fullstendig dekket tapet sitt, der man før ikke nødvendigvis så altfor stor forskjell på erstatningssummene til en som leide bort eller en som drev selv.

Et problem han ser vedvarer er at det ikke er gjort fratrekk for tilpasningsmuligheter. Flere skjønn han har sett på i etterkant, inkludert det nye overskjønnet i Totenvika har fulgt regelen Høyesterett har skissert til punkt og prikke, men når det kommer til tilpasningsmuligheter har de ikke gjort noen fratrekk for dette. Dette er etter hans mening en rettslig feil, og viser til Randaberg-kjennelsen (Rt. 1980 s. 1800). Han mener at det å se bort fra tilpasningsmuligheter har blitt vanligere i skjønn i nyere tid. På spørsmål om han mener det kan komme nye saker helt opp til Høyesterett på dette sier han at han tror og mener det bør det.

De skjønnsavgjørelsene som objektiviserte i for stor grad i forkant av Totenvika kunne han fortelle at ikke ble lagt til grunn ved forsøk på minnelig løsning med grunneierne, men at han ikke konkret jobber med dette, og henviser meg videre til de som jobber praktisk med dette.

På spørsmålet om hvilke endringer dommen har ført med seg for de som leier bort jorda svarer han at dersom grunneieren har leid bort jorden over lengre tid, og aldri vist noen spesiell interesse for å drive jordbruk, og på toppen av dette mangler utstyr skal det mye til for skjønnsretten å komme frem til at han skal starte opp igjen i egen regi. I det nye overskjønnet kom overskjønnet frem til at det var påregnelig for enkelte at de ville starte opp jordbruk, men flere av disse manglet utstyr til å starte opp. Dette ble det sett bort fra, og overskjønnet la til grunn at de allerede hadde utstyret som de behøvde for å starte opp i egen regi. De fikk da dekningsbidraget for driften, mens det egentlige regnestykket skulle blitt hva det koster å anskaffe utstyret minus dekningsbidraget.

Han trekker også frem at salgsverdibegrepet og bruksverdibegrepet i realiteten vokser mer og mer sammen. Han vil også hevde at det eksisterer noen dogmer. Når det gjelder dyrkamarkerstatning så sier først skjønnsretten at bruksverdien er høyere enn salgsverdien, og da er det fritt frem for slike beregninger som kan ende ut i hva som helst nærmest. Men om bruksverdien er høyere enn salgsverdien er etter hans mening høyst tvilsomt. Dette fordi ved konsesjonsbehandlninga når man kjøper et gårdsbruk er jo bruksverdibegrepet blitt brukt for å redusere prisen i forhold til salgsprisen. Prisretningsregning ved en konsesjonsbehandling baserer seg på en bruksverdiberegning. Så i den grad det er forskjell på disse er salgsverdien høyere.

Han avslutter med å si at når man ser på skjønnspraksis, erstatning og ekspropriasjon er man på erstatningsnivåer som er helt spesielle, som kanskje er å se på som et uttrykk for hva som er rimelig, når jorda fratras ved tvang. Man ser ofte ikke disse nivåene igjen når folk selger.

4.1.2 Intervju 2: Advokat, grunneiersiden

Denne advokaten har jobbet for grunneiere berørt av ekspropriasjonstiltak i mange år, og er dermed høyst interessant.

På spørsmålet om hva han tenker om det Høyesterett kommer med i saken svarer han at man må være mer konkret i bevisvurderingen nå enn tidligere. Han ser i utgangspunktet ikke at det ligger så store forskjeller her og i forhold til Svenkerud-dommen. Dommen, slik han ser det, er i all hovedsak en presisering, for å få domstolene inn i hva som er gjeldende regelverk. I denne saken har det vært en kursdreining mot en objektivisert høy erstatning, som kanskje ikke var helt i tråd med gjeldende regelverk.

Han ser for seg at det etter saken i enkelte tilfeller kan være salgsverdi av høyere størrelse enn bruksverdi, og at fokuset fra grunneiersiden kanskje kan skifte seg litt. Dette fordi, det ved eksempelvis veiutbygning i all hovedsak er snakk om stripeervert. Slik jord, kan tenkes å være gjenstand for salg som tilleggsjord. Konesjonsrundskrivet M-3/2002 gir føringer om at det ved salg av tilleggsjord er adgang til å legge 50 % som et tillegg på toppen av konsesjonsverdien. Kanskje spesielt i bortleietilfellene kan dette være aktuelt.

Han mener at loven legger opp til et subjektivt bruksverdibegrep og et objektivt salgsverdibegrep. Han tror likevel at man kan oppnå mye av det samme som bruksverdi med salgsverdi, så betydningen er ikke så altfor stor.

Konsekvensen i fremtiden med dommen er at de dyktigste bøndene kommer best ut, det er det ingen tvil om. De alminnelige bøndene er han mer usikker på. Han trekker frem at kapitaliseringsrenta i dag er så høy, og ikke nødvendigvis er representativ for de alminnelige bønder at hele biten med å beregne det økonomiske tapet er delvis bortkastet. Han tror at kapitaliseringsrentefoten blir et viktig spørsmål i fremtiden, som grunneieradvokater kommer til å gå mer på i skjønnene. Han skulle helst sett at man fikk satt en konkret kapitaliseringsrente i hvert enkelt tilfelle, men er usikker på om Høyesterett er moden for dette. Han viser til at kapitaliseringsrenta settes konkret i hvert enkelt tilfelle i Danmark.

På spørsmål om hva resultatet i fremtiden for staten i etterkant av Totenvika blir, svarer han at han tror det blir økte kostnader knyttet til hver enkelt sak, og da spesielt til sakkyndige. Svenkerud består i den grad Totenvika ikke gjør noen innskrenkninger, og vil fortsatt være et viktig prejudikat.

For grunneierne mener han det er viktig med dyktige skjønnsmenn og sakkyndige for at deres rettssikkerhet skal ivaretas. Han trekker videre frem at han opplever ofte at staten presser på tilpasningsplikt på grunneierne, og at det i flere situasjoner kan virke å være preget av liten forståelse for hvordan agronomi fungerer. Han skulle helst sett at det satt en jordskiftedommer i skjønnsaker, fordi han mener de besitter viktig kunnskap om agronomi, jus og verdsetting. Han skisserer en fordeling der det sitter en jordskiftedommer, en fagdommer og tre skjønnsmenn.

4.1.3 Intervju 3: Grunnerverver, Statens vegvesen

Grunnerververen er i lys av sin stilling særdeles interessant. Vedkommende har vært involvert som grunnerverver i en sak som gikk til overskjønn der Statens vegvesen mener lagmannsretten bryter med prinsippene Høyesterett kom med i Totenvika. Overskjønnet dette gjelder behandles for seg selv, og opplysninger han har gitt om denne saken ligger under domsanalysene.

Informanten deler synet på bruksverdibegrepet Høyesterett kommer med i Totenvika. Ved bruksendring er vurderingen subjektiv, mens ved fastsettelse av erstatningen for det man har kommet frem til er påregnelig er vurderingen objektiv. Noe Høyesterett også sier i Totenvika er at dersom man hadde kommet frem til at det er påregnelig at alle skulle dyrket grønnsaker ville man fått et markedsproblem, da ville prisen på grønnsakene gått ned og tilbudet ville blitt større enn etterspørselen. For at en slik bedrift skulle vært økonomisk lønnsom er en avhengig av å også kunne selge det man dyrker.

Resultatet av Totenvika-dommen for grunneierne er egentlig at den sier at de skal ha rett erstatning, men at den praksisen fra tidligere i stor grad var oppkonstruerte erstatninger uten rot i virkeligheten. Det kunne virke som at både grunneier og advokat hadde forventninger om at de skulle få mer i erstatning enn hva det reelle økonomiske tapet var. Når man skal subjektivt vurdere bruksendringer på hver enkelt eiendom blir det litt mer arbeid, men så lenge staten dekker saksomkostninger og advokatutgifter til grunneier, ses det ikke på som svekkelse av grunneiers rettssikkerhet. Et annet problem er at det ofte er vanskelig å få tak i sakkyndige, og de samme navnene går ofte igjen.

For staten er resultatet at erstatningsnivåene i større grad blir korrekte. Fokuset er flyttet over fra potensielt tap, til det faktiske økonomiske tapet grunneier lider som følge av tiltaket. Opplevelsen er at det er mange grunneiere som ikke ønsker å ta stilling til tilbudet de får i den minnelige fasen, og derfor ønsker advokatbistand. Advokatene oppleves ikke å være særlig

interesserte i å få til minnelige avtaler, og det ender ofte i skjønn. Sånn sett fører nok ikke Totenvika til økte kostnader for staten.

I etterkant av saken kan det synes som om enkelte grunneieradvokater prøver å kjøre på ulemper på resteiendom. Ulemper på resteiendom er ofte vanskelig å finne ut konkrete summer på. Andelen minnelige avtaler er ca. 95 % hos Statens vegvesen, og dette kommer nok til å holde seg konstant. I etterkant av saken kan det nok i bortleietilfellene være fristende for grunneieradvokater å heller fokusere på salg som tilleggsjord, da man her kan legge på et 50 % påslag på konsesjonspris.

Det har også vært en sak etter Totenvika, som gikk til overskjønn, der lagmannsretten etter vår mening bryter prinsippene Høyesterett kommer med i Totenvika. I dette tilfellet skulle det erstattes beitemark, men erstatningssummen grunneier endte med var mye høyere enn det andre har fått i grunnervervsfasen eller i andre skjønn tidligere. Denne saken er anket videre inn til Høyesterett. Problemet med å anke slike saker inn er at man i utgangspunktet har to muligheter i starten. Man kan velge å la saken ligge, og si at man ser bort fra den i fremtiden, eller man kan anke. Dersom man anker til Høyesterett og den blir avvist får grunneiersiden nye argumenter for å gjøre overskjønnet gjeldende. Sånn sett løper man en risiko ved å anke slike overskjønn. Derimot hvis den blir tatt inn har man en mulighet til å få forsterke Totenvika ytterligere.

4.1.4 Intervju 4: Sakkyndig, landbrukstaksering

Vedkommende har jobbet som sakkyndig i skjønnsretten i en årrekke, og har spesialisert seg innenfor landbrukstaksering.

Fra 2000-tallet og utover, spesielt fra 2010 fikk grunneiere høyere erstatninger grunnet dokumenterte krav. Avgjørelsene som ga høyere erstatninger lente seg i stor grad på Svenkerud og andre lagmannsrettsavgjørelser som Aga (LG-2008-179080), flere avgjørelser fra utbyggingen av E18 Vestfold (eks. LA-2013-9048) og en fra Lena (LE-2013-27778), samme kommune som Totenvika. Alle disse sakene benyttet seg av en objektiv målestokk ved erstatningsutmålingen. I enkelte av disse tilfellene var den subjektive verdien, altså den dokumenterte høyere enn den objektive de endte opp med å få.

Et resultat av Totenvika for staten er at de ender opp med å betale mindre. En bruksverdierstatning skal dekke grunnrente, som i mange tilfeller er lik leieprisen. Deretter skal den dekke tapt arbeid som ikke kan tilpasses og til slutt faste kostnader. En objektiv

erstatning gir grunneier hele grunnrenta, og en andel av tapt arbeid og faste kostnader. I første overskjønn gikk lagmannsretten lenger enn tidligere, og ga grunneierne full erstatning på tapt arbeid og faste kostnader i tillegg til grunnrenta. I underskjønnet ga tingretten derimot ca. halv verdi. I realiteten gjorde de da ikke forskjell på de som leide ut, og de som drev jorda selv.

Når overskjønnet da havnet i Høyesterett sa Høyesterett at det er brukerens individuelle tap som skal erstattes. I utleietilfellene vil dette da arte seg som at utleier får dekket leieprisen i all overskuelig fremtid. Denne delen av erstatningen vil da følge avtalen de har, men vil nok ligge et sted rundt grunnrenta. Den som leier jorden derimot vil kun få erstattet sin andel resterende tid av den leieperioden som står på kontrakten. Hvem som skal få den delen av erstatningen som faller inn under tapt arbeid og faste kostnader er ikke klart definert. Resultatet av det hele er at utbygger må betale mindre enn tidligere i utleietilfellene.

En kapitalisert grunnrente er det samme som salgsværdien, fordi en kapitalisert grunnrente er det samme som konsesjonsværdien, som igjen blir det man da kan selge jorden for på markedet. Sånn sett kan utleiebøndene få en større erstatning ved salgsværdi. Dette fordi konsesjonsreglementet åpner for at man ved salg som tilleggsjord kan ha et påslag på konsesjonsprisen på 50 %. Dermed kan man da ende opp med 150 % av konsesjonsværdien, som da blir en kapitalisert grunnrente.

Resultatet for grunneierne i fremtiden er at de som har dokumentert drift i egen regi vil være sikret en rettferdig erstatning. De som leier ut burde ha en klar idé om hva som skjer etter at leieperioden går ut, dersom de skal håpe på å få noe annet i erstatning enn tapt leieverdi. Dersom de kommer frem til at de skal starte opp selv må de klare å sannsynliggjøre dette.

Bruksendringer der en går fra en generell kornproduksjon til en avansert grønnsaksproduksjon utløses som oftest av et kjøp eller et generasjonsskifte på eiendommen. Dette er da klart mest aktuelt i de typiske grønnsaksområdene i Norge. Med det grønne skiftet skal man ned på produksjonen av rødt kjøtt og opp på produksjonen av grønnsaker. Et sted må man dyrke disse grønnsakene, og det er naturlig at dette skjer i grønnsaksområdene. Sånn sett blir det nok da større innslag av grønnsaksproduksjon i disse områdene enn hva som er tilfellet i dag. Blant annet fordi det er her kompetansen og eventuelle mentorer holder til og jordsmonnet er egnet.

4.1.5 Intervju 5: Grunnerverver, konsultentselskap

Informanten har jobbet med grunnerverv i Statens vegvesen tidligere, og jobber nå med grunnerverv i et konsultentselskap.

På spørsmål om oppfattelsen av påregnelighetsvurderingen i vederlagslova § 6 svares det at han i stor grad er enig med det Høyesterett sier i Totenvika. Det vil si at ved vurdering av påregnelig bruk skal det tenkes subjektivt, mens ved erstatningsfastsettelsen for den bruken det er kommet frem til skal det tenkes objektivt. Resultatet for grunneiere i fremtiden vil bli at noen vil få lavere erstatningssummer enn det lagmannsrettene syntes å legge opp til tidligere.

I bortleietilfellene etter Totenvika kreves det at det er påregnelig at man skal drive selv. Før Totenvika var ikke dette tilfellet. Det som da ble vurdert var jordens egnethet, altså hva som kunne gros der, ikke hva som ville blitt grodd der om tiltaket ikke skjedde. Retningen skjønnsrettene tok før Totenvika ga lite mening, og dommen oppleves at langt på vei har ryddet opp i dette. Det ses i utgangspunktet ikke hvorfor man skal tenke annerledes ved landbruk enn hvordan man tenker når det kommer til bruksverdi innenfor annen næring.

For staten betyr dommen bedre og riktigere forståelse av vederlagslovens bestemmelser. Dette vil igjen gjøre det lettere å være grunnerverver, og dermed se sammenhengene.

Avgjørelsen ses på som generell, det vil si at den også gjelder andre typer næring utenfor landbruket. Men dette handler mer om å få jordbruket inn under gjeldende rett for bruksverdiestatninger, da det Høyesterett presenterer i Totenvika allerede har vært gjeldende for annen type næring.

Informanten forteller at han opplever at det er forskjellig praksis hos ulike aktører som gjennomfører grunnerverv. På det minnelige stadiet handler det i stor grad om å løse ting på en måte du synes er riktig og rettferdig selv. Rettspraksis blir veiledende, men grunnerververe utviser noe skjønn. Eksempelvis kan det være fordelaktig å gi litt mer enn grunneier kanskje har krav på for å få fortgang i prosjektet.

Informanten tror at det i fremtiden blir lettere å få til minnelige løsninger med grunneiere, og at det virker som at partene har innrettet seg etter dommen. Det understrekes at det ikke var alle skjønn som utelukkende baserte seg på jordas egnethet. Enkelte skjønn ble løst på lik måte som skissert av Høyesterett i Totenvika.

Prosesskostnadene tror informanten ikke vil gå opp. Dette fordi det kreves større sannsynlighet og bevismateriale nå enn før for å få medhold i en påstått driftsomlegging. Sånn

sett vil det for grunneiersiden sitte lengre inne å hevde noe slikt. Høyesteretts regel innebærer at man skal gå konkret inn i hver enkelt eiendom for å vurdere påregnelig bruk, og det utelukkes derfor ikke at det i enkelte områder vil komme til å være høyere prosesskostnader enn før, men gjennomsnittet vil nok holde seg relativt likt som før.

I etterkant av Totenvika vil det i leiejordtilfellene bli slik at utleier kun får erstattet leieinntekten sin. Leietaker vil få dekket resterende periode av leieavtalen. Det har fra andre vært problematisert slik at dersom det er påregnelig med fortsatt utleie, og leieprisen er 100 kr/m² og inntekten til leietaker på jorda er 200 kr/m², og det kun er 2 år igjen på leieavtalen, ender staten opp med å betale 300 kr de første 2 årene av kapitaliseringsperioden og deretter kun å betale 100 kr. Her problematiseres det som om staten ender opp med å betale mindre enn før, og dermed slipper billigere unna. Problemet med dette er at det er eieren og rettighetshaverens tap som skal erstattes. Når det ikke er klart avgjort hvem som skal fortsette produksjonen etter de to årene er det ingen som lider noe tap, og det blir dermed irrelevant hvorvidt staten ender opp med å betale mindre. Det skal også sies at jordleiemarkedet er spesielt, og ofte ligger leieprisene lavere enn markedsverdi. Når man skal finne leieverdien av et areal legger man i praksis markedsprisen til grunn, og ikke det som faktisk står skrevet på avtalen. I de tilfellene der den faktiske leieprisen er lavere enn markedsprisen ender utleier opp med å få større erstatning enn det egentlig tapet han lider. Så rent teoretisk er nok kanskje dette et problem, men i praksis vil utleiere ofte få erstatning som er høyere enn tapet de lider.

Informanten tror ikke det vil bli et økt fokus på utformingen og formuleringene i jordleieavtalene for å stå i en sterkere posisjon, hvis ikke interesseorganisasjoner presser på dette.

Det man sitter igjen med fra Svenkerud etter Totenvika er at man ikke kan hensynta alder, gjenværende driftstid eller andre negative ting i vurderingen.

4.1.6 Intervju 6: Advokat, grunneiersiden

Advokaten har spesialisert seg innen ekspropriasjonsrett, og har lang erfaring som grunneieradvokat.

Advokaten oppfatter at det er en liten endring av bruksverdibegrepet med Totenvika-dommen, men en betydelig endring fra lagmannsrettspraksis. Det man gjør med dommen er å bringe ekspropriasjonsretten nærmere alminnelig erstatningsrett. Derimot synes det som om man har satt seg i en spagat ved at vurderingen av aktuell bruk er objektiv, mens fastsettelse av

erstatningen er subjektiv. Virkningen er nok likevel at man får et større fokus på forholdet mellom utleier og leietaker. Praksisen tidligere har nok vært slik at utleier stort sett har fått hele erstatningssummen, og på den måten fått en erstatning utover leiesummen, som representerer verdiskapningen som ligger på leietakers hånd.

Betydningen utenfor jordbruket blir nok aktuell, spesielt innenfor næring, der leieavtalene gjerne er av lengre varighet. Påregnelighetsvurderingen av aktuell bruk har jo fått en gjennomgang. Det som blir spennende å se videre er hvorvidt leietakers vern utvides. Kanskje det i enkelte tilfeller kan være påregnelig at dagens leietaker fornyer avtalen etter at den er utgått, og på den måte får erstatning utover lengden på nåværende leieavtale.

Erfaringen er at ofte er ikke utleiebøndene klar over sin egen forhandlingsposisjon, fordi jordleiemarkedene ikke er et fullstendig fungerende marked. Det som ofte da skjer i enkelttilfeller er at leieprisene ligger langt lavere enn hva de egentlig kunne vært. I saker der grunneiere har et lite jorde, som i utgangspunktet ikke danner grunnlag for egen drift, har jeg i mitt virke da lagt til grunn at det skal leies ut, men heller forsøkt å finne ut hva en rimelig avkastning er av denne utleievirksomheten. Et skissert eksempel kan være der en utleier har tre år igjen på en leiekontrakt. Utleier har ikke opptrådt økonomisk rasjonelt og leid ut for 10 kroner, men jordleiemarkedet tilsier at han kunne leid ut for 15 kroner. Da burde det kunne være rom etter Høyesteretts avgjørelse å kunne argumentere for at man gir utleieren 10 kroner ut leieavtalens varighet, i dette tilfellet tre år, og deretter gir 15 kroner i det evigvarende perspektivet ved erstatningsfastsettelsen.

For grunneiere blir konsekvensen ikke så altfor stor. Hovedforskjellen er at den nye erstatningsfastsettelsen blir mer individuell og konkret, der det tidligere var mer skjematisk. Dette kan være en fordel for grunneier, da det gir en større anledning til å sette seg ned og se på hva det faktiske tapet er.

Noe det også stusses over i dommen er der Høyesterett sier at det finnes omfattende statistikk og normtall som burde gi grunnlag for standardiserte beregninger av erstatningen. Problemet med dette er at i praksis oppleves det at der grunneier har liten til ingen bruk av eiendommen gir dette tidvis for høye erstatningssummer. Derimot i tilfellene der grunneier har en aktiv og profesjonell bruk av eiendommene gir disse statistikkene og normtallene langt lavere erstatning enn tapet som lides. Hvorvidt Høyesterett her prøver å si at subjektive tilleggsv verdier ikke skal hensyntas er jeg usikker på, men det tror jeg ikke.

Staten på sin side tenkes at vil få økte prosesskostnader knyttet til grunnerverv. Dette fordi man nå må gjøre en langt mer konkret vurdering av de enkelte eiendommene. For å unngå å gå til skjønn tror jeg at man må legge seg litt høyere på tilbudene i den minnelige fasen. Selve erstatningssummene tror jeg jevnt over kommer til å være relativt like. Inntrykket er at lagmannsretten i Totenvika gikk et skritt for langt i objektiviseringen, og en kan spørre seg om saken ville kommet inn før Høyesterett om de ikke gjorde det, og heller la seg på den vanlige lagmannsrettspraksisen på tiden.

Det blir nok også en økt viktighet av gode avtaler. Dersom en skal leie jord i et område som er utsatt for fremtidig utbygging av infrastruktur er det nok lurt å tenke godt igjennom hvordan man skal forholde seg til en fremtidig ekspropriasjon. Her har nok grunneier og leietaker en felles interesse i å sikre seg gode avtaler. Konsekvensen av dommen blir nok også at grunneiere må ha klarere beviser for det de anfører. Dette kan igjen føre til at fokuset på å opprettholde jordlovens krav til jordleieavtaler i større grad blir fulgt nå enn tidligere.

Leietakerens rettslige vern blir også styrket med avgjørelsen. Dette vil nok igjen kunne la seg overføre til andre typer næring. Inntrykket har vært at i noen få tilfeller der det eksempelvis er en midlertidig avståelse av parkeringsareal til en leietaker, så har eieren av næringsbygget tatt erstatningen og sagt til leietaker at dette må han bare finne seg i. Med Totenvika blir fokuset flyttet over på den konkrete, sannsynlige fremtidige bruk, og på den måten tror jeg disse leietakerne kan oppleve å få styrket sitt vern.

Betydningen av Svenkerud tror jeg ikke har blitt redusert i noen særlig grad. Spørsmålet blir derimot om resultatet i Svenkerud hadde blitt annerledes i dag etter Totenvika. Egentlig er det litt interessant hvilke personlige egenskaper som kan vektlegges. For at oppstart av gårdsdrift skal være påregnelig vises det ofte til om det finnes tilgjengelig driftsapparat som traktorer, faste bygninger o.l. Dette kan ikke jeg se på som relevant, fordi du skal ikke legge til grunn grunneiers økonomi, men dersom grunneier har 10 millioner på fond, og er klar for å investere faller dette på sin egen urimelighet.

4.1.7 Intervju 7: Grunnerverv, fylkeskommune.

Har tidligere jobbet hos Statens vegvesen med grunnerverv, og jobber nå i en fylkeskommune med det samme.

Det viktigste med Totenvika-avgjørelsen er at vi har fått klarlagt påregnelighetsvurderingen ved bruksverdi og utstrekningen av Svenkerud. Det var fort gjort tidligere for grunneiersiden

å hevde at alt var mulig, rent teoretisk å gjennomføre på en eiendom, og derfor måtte erstatningsfastsettelsen basere seg på dette. Dommen rydder også opp i begrepsbruken på hva som er subjektivt og hva som er objektivt i vurderingene. Erfaringen tidligere var at spesielt i utleietilfeller ble Svenkerud anvendt på en feil måte, som ga erstatninger utover det tapet grunneier lider.

Informanten kunne fortelle at han har vært lite borte i dyrkamark i ettertid, men har gjort seg noen observasjoner. Enkelte har kunnet kjøre på de gamle påstandene i underskjønn og fått gjennomslag for dette, mens de ikke får gjennomslag i andre underskjønn. Dette ble sett spesielt i perioden mellom Høyesterettsavgjørelsen og det nye overskjønnet. Det kan være det tok litt tid for underskjønnene å rette seg inn etter avgjørelsen.

Resultatet for grunneierne er at reglene er klarere enn før. Muligens var man for strenge mot enkelte før, og at disse nå får en mer korrekt erstatningssum.

For staten sin side gir dommen oss noen utfordringer knyttet til det praktiske i grunnervervene. Skillet mellom erstatningssummene til de som driver intensivt selv og de som eksempelvis leier ut blir mer tydeligere i etterkant. Dette gir grunnerververe en vanskeligere oppgave med å forklare grunneiere hvorfor jorda til naboen er verdt så mye mer enn deres egen.

Høyesterett stadfester også at det kreves sannsynlighetsovervekt for at noe skal anses å være påregnelig. Dette tolkes å være at noe har over 51 % sannsynlighet for å stemme. I praksis er det vanskelig å tallfeste det på den måten. Og det kan synes å være litt tilfeldig i det nye overskjønnet.

Med avgjørelsen fikk man også inn dette med neddiskontering fra startdato for omlegging. Eksempelvis at grunneier går fra å leie til å drive selv fra 2024. Tidligere var det noen avgjørelser, der det ble lagt til grunn at grunneier ville starte opp fra dag en. Der hensyntok de ikke at det tar noen år å kunne start opp slike produksjoner.

Fremgangsmåten i grunnerverv er ikke betydelig endret, men bevisstheten rundt leietakere er styrket. Det passes på i større grad nå enn tidligere å dra inn leietakere i minnelige forhandlinger. Det oppleves ikke et økt fokus på å opprettholde jordlovens krav til jordleieavtaler. I de tilfellene der det er viktig for leietaker å sikre seg 10 år i leieavtalen, ser det ut til å være andre grunner til dette. Eksempelvis at de skal foreta større investeringer som grøfting, kalking og lignende.

4.1.8 Intervju 8: Grunnerverver, konsultentselskap

Informanten har lang fartstid innenfor grunnerverv som konsulent for forskjellige etater som Statens vegvesen, BaneNor, Statkraft og Statnett.

Informanten er i stor grad enig i det Høyesterett skisserer i avgjørelsen. I praksis har dette vært oppfatningen hos de forskjellige etatene, og grunnervervene har dermed hatt fremgangsmåte som dette før avgjørelsen fant sted.

Skjønnspraksis oppleves å ha sklidd ut spesielt i forbindelse med E18 utbyggingen i Vestfold, der erstatningene i stor grad ble objektive, og det ble gitt høyere erstatningssummer, enn det som var de reelle tapene. Spesielt skjønnnet på strekningen Gulli-Langåker i forbindelse med E18 Vestfold har vært mye brukt av grunneiersiden for å forsøke å få høyere erstatningssummer. I og med at flere av disse ble forsøkt anket uten at det ble tatt opp i Høyesterett, oppfattet grunneiersiden dette som at Høyesterett gikk god for rettsanvendelsen i skjønnene, og det var dermed vanskelig å kunne argumentere imot dette.

I etterkant av Totenvika har partene stort sett innrettet seg etter ny rettspraksis. I de tilfellene der skjønn som har fulgt tidligere praksis har blitt lagt frem av grunneiere eller advokater som argument for en høyere erstatningssum har det vært fint å kunne vise til Totenvika som et motargument. Dette har i realiteten ført til at erstatningssommene har blitt litt lavere enn de ekstreme tilfellene en kunne se i forkant.

På den måten kan man si at det har blitt enklere å være grunnerverver i etterkant av dommen, da vi endelig har rettspraksis som bekrefter vårt syn på jusen.

4.1.9 Intervju 9: Leder, statlig etat

Informanten har jobbet som leder innenfor eiendomsavdelinger i statlige etater.

Det var flere forsøk på å anke overskjønn til Høyesterett for å få avklart spørsmålet rundt objektive og subjektive vurderinger rundt bruksverdi. Det var derfor flott at Totenvika ble tatt opp. Informanten deler synet Høyesterett kommer med i dommen. Dommen er også tydelig og enkel å forstå. Svenkerud vil nok fortsatt bli påberopt av grunneiersiden som argument for en objektiv påregnelighetsvurdering, men vil nok ha betydelig mindre slagkraft.

Totenvika vil bli en viktig rettesnor for fremtiden, men det er nok noen grunneieradvokater som kommer til å forsøke å snakke ned viktigheten av den. Optimaliseringspresset på skjønnsforutsetninger og lignende vil fortsatt være like gjeldende som før fra

grunneieradvokater. En viktig forutsetning for at dommen skal bli vellykket er at alle dommerne er oppdaterte på regelverket og følger dette strengt.

I etterkant av saken har det vært observert at i de tilfellene der skjønnet eller overskjønnet kommer frem til noe annet enn nåværende bruk er det ofte nøye vurdert og velbegrunnet.

Et problem med ekspropriasjonsskjønn er at jusen ofte kan være helt korrekt og velbegrunnet, men når man ser på selve erstatningsberegningene så henger ikke disse sammen med det som står beskrevet i jusen. Det er mye vanskeligere å angripe feil i en avgjørelse som ikke er av juridisk art.

4.2 Skjønn

Poenget med denne delen av oppgaven er å se på hvordan domstolene har tilpasset seg Totenvika-dommen. Skjønnene som er valgt ut har hatt bruksendring som en problemstilling i seg. Både skjønn som refererer til Totenvika er valgt ut, i tillegg til skjønn som ikke gjør det. Skjønnene vil gis en rask introduksjon som omtaler hva de handler om, før det går inn på hvordan skjønnsretten har gått frem for å besvare spørsmålet om bruksendring.

4.2.1 Skjønn 1: Eidsivating lagmannsrett (LE-2017-56330)

Bakgrunn

Saken gjaldt overskjønn om erstatningsfastsettelse ved ekspropriasjon av grunn til utbygging av ny Riksvei 4 i Gran og Lunner kommune. Statens vegvesen var ekspropriat, og i underskjønnet var det opprinnelig tre parter. Statens vegvesen begjærte overskjønn for en av partene.

Påstander og fakta

På gården til ekspropriaten har det de siste 30 årene vært drevet med jordbær. Ekspropriaten tok over gården i 2010, og på dette tidspunktet var jordbærarealene utpinte og sykdomsutsatte grunnet omfattende drift, og måtte derfor hvile. Ekspropriaten valgte derfor å drive med sau frem til han kunne ta opp igjen jordbær dyrkingen. I mellomtiden leide han arealer utenom gården, der han dyrket jordbær. Han sluttet med sau våren 2016, for å kunne gå tilbake til jordbær dyrking. Ekspropriatens advokat mente at det måtte legges til jordbær dyrking som påregnelig bruk, med oppstart på tiltredelsestidspunktet, som var i mai 2015.

Statens vegvesen hevdet ved sin prosessfullmektig at ekspropriaten før ekspropriasjon fant sted ikke hadde presentert noen planer om omlegging fra sau til jordbærproduksjon.

Avviklingen av sauedriften måtte derfor ses på som et forsøk på å maksimere tapet, og dermed få en høyere erstatningssum.

Lagmannsrettens vurdering:

Lagmannsretten går først igjennom lovreglene, og deres utstrekning som grunnlag for den videre behandlingen. Under hva som ligger i påregnelig utnytting sier lagmannsretten dette:

«I HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 48-49 legges det til grunn at bruksverdien skal fastsettes på bakgrunn av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. Hvilken bruk som anses sannsynlig ved påståtte bruksendringer, vil bero

på en samlet vurdering av en rekke momenter...»

(LE-2017-56330 s. 7).

Lagmannsretten viser videre til de vurderingene Høyesterett sier skal være med i avsnitt 48 og 49. Videre sier de at ved den konkrete erstatningsutmåling for den bruken det er kommet frem til er vurderingen langt på vei objektiv.

Videre i påregnelighetsvurderingen kommer lagmannsretten frem til at det ville vært påregnelig med jordbær dyrking på den teigen som er berørt av ekspropriasjon. Dette begrunner de slik:

«Etter lagmannsrettens syn ville en påregnelig utnyttelse for N.N. av teig 6 ha vært produksjon av jordbær dersom inngrepet tenkes bort. Det vises til at teig 6 faktisk ble benyttet til produksjon av jordbær da inngrepet fant sted og at denne delen av eiendommen også i lang tid forut for inngrepet hadde blitt benyttet til jordbærproduksjon. Det forhold at grunn som benyttes til produksjon av jordbær regelmessig trenger hvileår, endrer ikke på dette».

(LE-2017-56330 s. 12).

De begrunner videre:

«Det vises til at jorda er egnet for slik produksjon, gården har relevant driftsapparat, grunneier har nødvendig kompetanse og tilgang på arbeidskraft, og det er god markedstilgang. Etter lagmannsrettens syn skyldes driften med sau i en kort periode først og fremst at jorda hadde behov for å hvile, og ikke at N.N. hadde planer om å avvikle jordbærproduksjonen.».

(LE-2017-56330 s. 12).

4.2.2 Skjønn 2: Agder lagmannsrett (LA-2018-89131)

Bakgrunn

Saken var et overskjønn for fastsettelse av erstatning i forbindelse med avståelser til bygging av ny fylkesvei 409 i Arendal kommune. Det skulle her avstås to næringseiendommer, og Statens vegvesen var ekspropriant. En av grunneierne drev utleie og den andre brukte eiendommen til egen virksomhet.

Påstander og fakta

I første instans ble grunneieren som leide ut arealene erstatning for salgsverdien, mens den andre grunneieren fikk tilkjent erstatning for gjenanskaffelsesverdien etter hva det koster å kjøpe et nytt tilsvarende bygg på det åpne markedet. Begge ekspropriatene begjærte overskjønn.

Grunneieren som drev med utleie mente at bruksverdien var høyere enn salgsverdien, og at det dermed ble feil at det ble tilkjent erstatning for salgsverdien. Grunnen til dette var blant annet at kapitaliseringsrenta var satt til 8 % ved utregningen, mens den egentlig burde vært 4 %. Grunneieren som brukte eiendommen til egen virksomhet mente at det var kostnaden til å føre opp tilsvarende nytt bygg som måtte gis i erstatning for å holdes skadesløs.

Partene var uenige i hvilket av verdibegrepene som måtte antas å være høyest. For grunneieren som drev utleie viste staten til HR-2018-1715-A som støtte for at kapitaliseringsrenta må settes konkret, da det grunnet tilpasningsplikten må forventes at ekspropriaten reinvesterer summen i objekter med samme potensiale for avkastning. Kapitaliseringsrenta måtte dermed være 8 %. Som støtte til dette hadde to næringsmeglere også kommet frem til samme konklusjon på 8 %.

For grunneieren som brukte eiendommen til egen drift gikk argumentasjonen i all hovedsak ut på at et nytt bygg på en annen eiendom ikke ville være tilfredsstillende for å holde grunneier skadesløs. Dette fordi driften krever spesielle løsninger, som ikke kan ivaretas i tilstrekkelig grad i et brukt bygg.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten presenterer først en oversikt over deres forståelse av verdibegrepene og hva som ligger i dem. Ved bruksverdi har lagmannsretten en solid oppsummering, så avsnittet i sin helhet vises:

«Ved fastsettelsen av bruksverdien må det vurderes hva som ville ha vært en naturlig og påregnelig bruk av eiendommen som eksproprieres hvis inngrepet ikke hadde kommet. Denne vurderingen har tatt utgangspunkt i hva som fremstår som en påregnelig og realistisk fremtidig utnyttelse av eiendommen for en alminnelig fornuftig eier, «uansett hvem som er eier» på avståelsestidspunktet, se Rt. 1986-1354 Svenkerud-dommen, særlig side 1360 om bruksverdibegrepet. Det fremgår nå av HR-2017-2338-A Totenvika-dommen, at «bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av

ekspropriatens egen sannsynlige fremtidig bruk av eiendommen», idet en «slik tolkning av bruksverdibegrepet er også best i samsvar med det grunnleggende prinsippet om at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten «selv påføres ved avståelsen», ...» se avsnitt 48. Videre fremgår at hvilken bruk «som anses sannsynlig ved påståtte bruksendringer», vil bero på en samlet vurdering av en rekke momenter, og det naturlige utgangspunktet vil være ekspropriatens aktuelle bruk av arealet, men det må også vurderes om det er sannsynlig at eiendommen ville blitt utviklet videre i overskuelig fremtid, se avsnitt 49. Endelig fremgår at «innenfor rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering», og «her vil spørsmålet være hvordan en «alminnelig og forstandig» grunneier ville ha utnyttet eiendommen», se avsnitt 50.».

(LA-2018-89131 s. 14).

I det videre lander lagmannsretten på at salgsverdien er høyere for den ene parten, mens den andre har krav på attkjøpsverdi. Det er ikke videre noen vurderinger i skjønnet som er av særlig interesse for temaet for oppgaven.

4.2.3 Skjønn 3: Frostating lagmannsrett (LF-2018-43445)

Bakgrunn

Overskjønnet gjaldt erstatning for stripeavståelser i forbindelse med utbygging av gang og sykkelvei. Ekspropriant var Statens vegvesen. Arealet som ble avstått var en blanding av dyrket mark som var regulert til LNF og et område som lå innenfor reguleringen til et boligområde. Begge partene var enige i at LNF-området skulle erstattes etter bruksverdi og tomtearealet erstattes som salgsverdi. Både nåværende og tidligere eier dyrket korn på det arealet som var regulert til LNF. I underskjønnet kom tingretten frem til at en bruksendring til settepotet var påregnelig. Statens vegvesen begjærte derfor overskjønn da de var uenige med tingretten.

Påstander og fakta

Statens vegvesen anførte at den bruken tingretten kom fram til var påregnelig var feil. Dette fordi det både nå og i en årrekke har vært kornproduksjon på området. Jorden i området var selvdrenerende og av god kvalitet, så det er mulig med en settepotetproduksjon, men grunneier var bosatt i Oslo, hadde ikke tidligere drevet med landbruk, samt manglet utstyr for

å drive en slik produksjon. Det er heller ikke sannsynlig at en bruksendring fra korn til settepotet ville vært økonomisk profitabel, da det krever store investeringer å starte med dette.

Grunneiers advokat anførte på sin side at det var påregnelig med en bruksendring til settepotet. Dagens eier overtok gården i 2012, og har i all hovedsak hatt arbeid utenfor landbruket, men har også selv drevet næring på gården. Han har de senere årene sett seg om etter en ny, mer lønnsom produksjon på gården enn korndyrking. Grunneier har inngått intensjonsavtale med en nabogård om å starte opp settepotetproduksjon sammen.

Produksjonen må grunnet smittefare skje som et vekstskifte der en har ett år med settepotet og deretter tre år med korn. Grunneier og naboen har også hatt planer om bygging av felles settepotetlager. Grunneier har også leid bort deler av sitt areal til settepotetproduksjon. Dette fungerer som en form for prøveproduksjon sett i forhold til egen produksjon av settepoteter.

Lagmannsrettens vurdering

Frostating lagmannsrett går først gjennom faktum i saken før de presenterer de ulike verdibegrepene i vederlagslova. Bruksverdien beskrives slik «*Bruksverdien skal fastsettes etter den avkastning som kan forventes av eiendommen ved «slik pårekneleg utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden»*». Det vises videre til at det finnes omfattende rettspraksis rundt spørsmålene.

Lagmannsretten ender opp med å finne det påregnelig med en bruksendring fra korndyrkingen til settepoteten. Dette uttales:

«Lagmannsretten legger vekt på at den mulige bruksendringen har vært påtenkt i flere år. Blant annet er det inngått intensjonsavtale med N.N. (Nabogården) i november 2014, som senere er forlenget i 2017 med løpetid til november 2019. Samarbeidet mellom de to parter har tidligere vært drevet på andre områder, noe som gjør at partene stoler på hverandre. De to eiendommene vil virke kompletterende på hverandre både med hensyn til nødvendige minimumsareal og driftsutstyr. Realiseringen av bruksendringen vil lettes ved dette, blant annet vil det være økonomisk gunstig sammen å investere i potetopptakermaskin og potetsettemaskin, som av smittevernshensyn må kjøpes nye. Det eksisterer et godt driftsapparat for korndyrking allerede på gården.

Det legges også vekt på at bortleieperioden frem til og med 2021 kan fungere som en prøveperiode for settepotetdyrking, ikke minst for å få bekreftet at jordsmonnet egnet seg under forskjellige forhold med fuktighet og tørke

Lagmannsretten finner også å kunne feste lit til de opplysninger som er fremkommet fra de to sakkyndige vitnene og vitner fra settepotetmiljøet om gode inntektsmuligheter, og at det er behov for flere produsenter, i hvert fall inntil videre.

At grunneier for tiden er bosatt i Oslo og har sin hovedbeskjeftigelse på andre områder er ikke spesielt gunstig, men heller ikke til hinder for at den antydde bruksendring lar seg gjennomføre. Lagmannsretten baserer seg da på opplysningene fra grunneieren, hans far og partneren i samarbeidsavtalen.

Nærheten til klonavlssenteret og produsentmiljøet i Overhalla taler også i retning av at bruksendringen må anses å være realistisk. I løpet av de siste 10 årene har dette utviklet seg til å bli et sentralt landsdekkende område for settepotetproduksjon».

(LF-2018-43445 s. 9).

Lagmannsretten viser videre til Totenvika, og de momenter ved vurderingen Høyesterett sier skal være med. De viser til avsnitt 56 der det står:

«Jeg er enig i dette. Lagmannsretten skulle ha foretatt en konkret sannsynlighetsvurdering med utgangspunkt i eiendommenes aktuelle bruk. Som tidligere nevnt vil den enkelte eiendoms egnethet og tilgjengelige driftsapparat, herunder tilgang til maskiner og kompetent arbeidskraft, også spille inn ved vurderingen av påståtte fremtidige driftsomlegginger. I et fremtidsperspektiv vil imidlertid også den vanlige bruk av tilsvarende landbrukseiendommer være et relevant moment.».

(HR-2017-2338-A avsnitt 56).

4.2.4 Skjønn 4: Sarpsborg tingrett (TSARP-2017-74802)

Bakgrunn

Saken var et skjønn om erstatning i forbindelse med utbygging av gang og sykkelvei i Sarpsborg kommune. Ekspropriant var Statens vegvesen. Det var tre grunneiere som var involvert i skjønnet. En av disse ble det inngått forlik med under skjønnsforhandlingene. For de to resterende ble det avsagt skjønn. Området som skulle erstattes var av særdeles god

jordkvalitet, og det ble dyrket et vekstskifte med korn, potet og raps. En av grunneierne leide bort jorden, grunnet alderen, og den andre drev jorden selv. Partene var enige om å erstatte jorda som bruksverdi.

Påstander og fakta

Statens vegvesen anførte at jordarealene skulle erstattes som kornproduksjon og delvis jordleie. Selv om jorden var av særdeles god kvalitet, og det kunne dyrkes potet her, men dette ville krevd ytterligere investeringer i blant annet vanningsanlegg for at det skulle blitt lønnsomt.

Grunneierne på sin side anførte at jorden var av så god kvalitet at det ville vært påregnelig med et vekstskifte med korn, raps og potet. Dette ville gitt en god lønnsomhet på arealene. Man må også se bort fra det faktum at en av grunneierne leier bort, da dette er grunnet pensjonisttilværelse.

Tingrettens vurdering

Skjønnsretten velger å behandle avståelsene felles da de *«ut fra likhetsbetraktninger også bør erstattes med samme kvadratmeterpris»*. Skjønnsretten henviser videre til Svenkerud og Totenvika og sier videre:

«... disse gir klare føringer for vurderingstemaet som retten skal anvende ved vedrørende framtidig påregnelig bruk, dersom arealene ikke var blitt regulert. Av disse avgjørelsene følger at det i utgangspunktet skal anvendes en objektiv norm, likevel slik at denne vurderingen må gjøres ut fra hvordan den konkrete ekspropriat ville ha utnyttet eiendommen. Vurderingen skal med andre ord ikke være for generell og standardisert. Dette gjelder både for de grunneiere som driver selv og de som leier ut. Høyesterett presiserer at hvilken bruk som anses som mest sannsynlig ved påståtte bruksendringer, vil bero på en samlet vurdering av en rekke momenter. Innenfor en slik ramme skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering, det vil si at en spør seg hvordan en alminnelig og forstandig grunneier ville ha utnyttet eiendommen, og der det naturlige utgangspunktet vil være dennes aktuelle bruk av arealet.»

(TSARP-2017-74802 s. 5).

I det videre lander tingretten på at et vekstskifte bestående korn, potet og raps er påregnelig. De ser også bort fra at den ene grunneieren leier bort grunnet alderen. Dette begrunner de med at det i et lengre perspektiv er å anse som midlertidig for eieren av denne eiendommen.

4.2.5 Skjønn 5: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019- 54104)

Bakgrunn

Dette overskjønnet er Rana kommune i Nordland. Skjønnet gjelder fastsettelse av erstatning for grunnavståelse i forbindelse med utbygging av ny E6. Ekspropriant i denne saken var Statens vegvesen.

Underskjønnet gikk i jordskifteretten med seks takstnummer. Av disse begjærte Statens vegvesen overskjønn på et av takstnumrene. Dette takstnummeret er en landbrukseiendom med sauedrift. Erstatningen i jordskifteretten ble fastsatt slik:

- «1. Erstatning for skog og beite, engangs kr 2,70 pr. m²
2. Erstatning for midlertidig erverv av skog pr. år i 4 år kr 0,10 pr. m²
3. Erstatning for 378 m³ uthogd virke kr 220,00 pr. m³
4. Erstatning for arronderingsulemper engangs kr 533.000,00
5. Erstatning for arronderingsulemper for beite engangs kr 1.250.000,00
6. Erstatning for gjerde engangs kr 100,00 pr. løpemeter
7. Erstatning for samlekve engangs kr 250,00 pr. løpemeter
8. Erstatning for værgjerde engangs kr 200,00 pr. løpemeter
9. Erstatning for økte kostnader til beite i anleggsperioden engangs kr 150.000,00
10. Erstatning for midlertidig erverv av leiejord på Heia settes til kr 0,48 pr. m² pr. år i 6 år
11. Erstatning for tapt mulighet for salg av boligtomter engangs kr 400.000,00»

Arealet som ble avstått var ca. 60,5 dekar, og fordelte seg på 38,5 dekar skogsmark og 22 dekar kultivert beiteareal. Hele dette arealet var benyttet til beite.

Påstander og fakta

Statens vegvesen anførte at underskjønnet ikke hensyntok tilpasningsplikten i tilstrekkelig grad. Det ble videre uttalt: «De saksøkte har bevisbyrden for at de har lidt økonomisk tap, og de har i liten grad påvist økonomisk tap». Teig I måtte etter deres mening erstattes som dels skoggrunn (1,5-2 kr per m²) og dels beitemark (3-5 kr per m²).

Det er ikke påregnelig med oppdyrking av ca. 50 dekar på denne teigen, som ekspropriaten har anført. Dette fordi de i løpet av de 15 årene de har drevet gården siden de overtok den i 2004 ikke har vist til interesse for nydyrking. Det er ikke søkt om nødvendige offentlige tillatelser eller foretatt analyse av området kvalitet for nydyrking. Ekspropriaten har vært uten arealet i 4 år nå, og det er ikke påvist økte kostnader til fôr i denne perioden. Driften har basert seg på leiejord, og det er ikke årsakssammenheng mellom tiltaket og det påståtte tapet.

Ekspropriaten fikk også erstattet teig II som tomter til bolig i jordskifteretten. Dette mente staten heller ikke var påregnelig. Området er regulert til LNF-formål, og krever dispensasjon eller omregulering. Det ble i 2009 uttalt av kommunen at dersom det skulle selges tomter, måtte dette inn i kommuneplanen. Dette skjedde ikke. Plan- og bygningsloven fra 2008 stiller strengere krav til dispensasjoner enn tidligere, og det ville etter statens mening sannsynligvis ikke blitt gitt dispensasjon her. Teig II skal da erstattes som skoggrunn til 1,5-2 kr per m².

Ekspropriaten på sin side mente at både beiteareal og høstingsareal er minimumsfaktorer på gården, da gården allerede har for lite areal og det ikke er andre areal å ta av. Det er ikke mulig å tilpasse driften etter tiltaket. At gården har dekt mangel på eget høstings- og beiteareal med å leie jord hos andre eiendommer skal det ses bort fra, da det er eiendommens tap som skal erstattes.

For å bøte på mangel av eget produksjonsareal til fôr, er det påregnelig at det ville blitt dyrket opp 33 dekar i teig I. Dette hadde tilsvart nok fôr til 36 vinterfôret sau. Dette vil etter sakkyndiges beregninger være verdt ca. 2 449 500 kr.

Tiltaket fører til driftsulemper på teig I, som gjør at driften må tilpasses. Den sakkyndige har beregnet dette til å være 183 300 kr. For resterende del av eiendommen vil det også bli driftsulemper. Dette beregnes til 33 150 kr.

Teig II må erstattes som boligtomter, da det er stor etterspørsel etter boliger i området. Kommunen har gitt dispensasjon i andre lignende LNF-områder. Det kan skilles ut 3-4 boligtomter, som hver er verdt mellom 250 000 og 300 000 kroner.

Det kreves også erstatning for et areal på en naboeiendom som de har leid. Tapet her anslås å være 5 430 per dekar.

Det kreves også erstatning for gjerdet mot E6, som anslås å koste ca. 170 kr per meter. I tillegg gjerdet for restarealet på teig I som er tenkt å brukes til beitemark for vær. Dette området er mer krevende å sette opp gjerde i, og anslås å koste ca. 220 kr per meter. I tillegg

til dette kreves det erstatning for snuplass på teig III og egnet sauekve, til ca. 40 000 – 50 000 kroner.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten bemerker først at erstatningen ved salgsverdi etter orvl. § 5 eller bruksverdi etter orvl. § 6 skal «fastsettes på grunnlag av den påregnelig utnytting det reelt var grunnlag for dersom ekspropriasjonen ikke var blitt foretatt». Videre uttales det:

«Påregnelighetskravet innebærer at det er den sannsynlige og forsvarlige utnytting av eiendommen i overskuelig fremtid som er vurderingstema, jf. Rt-1992-217. Det skal ses bort fra mer eller mindre løse planer og tenkelige prosjekter, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) side 48.».

(LH-2019-54104 s. 6).

På teig I finner lagmannsretten det påregnelig at grunneier ville dyrket opp arealet. Det vises til at det kreves ca. 0,9 dekar i høstingsareal per vinterfôret sau. Arealet som kreves for besetningen på 210 sau ville vært ca. 189 dekar. Eiendommen har fra før av ca. 121 dekar høstingsareal. På grunn av usikkerheten på tilgang til fremtidige arealer ville det vært sannsynlig at arealet ville blitt dyrket opp for å bøte på dette. Potensielt oppdyrkingsareal er på 33 dekar, som tilsvarer ca. 36 sau. Kapitalisert vil tapet totalt bli 2 447 500 kroner. Deretter gjør lagmannsretten fradrag for oppdyrkingskostnader på 198 000 kroner, og følgelig blir tapet da 2 249 500 kroner.

Sitatet fra lagmannsrettens påregnelighetsvurdering er følgende:

«På grunn av usikkerhet om tilgangen til fremtidige arealer finner lagmannsretten at det uten veiinngrepet – som Sollien Røssvoll ble kjent med i 2010 – ville vært påregnelig at Sollien-Røssvoll dyrket opp deler av teig I til høstingsareal. Av beitearealet på 174 dekar er det ca. 50 dekar som er egnet til å dyrke opp da det stort sett er flatt og selvdrenerende med lite stein. Av dette tapes 33 dekar som følge av utbyggingen av E 6.».

(LH-2019-54104 s. 8).

Resterende del av teig I er 24 dekar, og lagmannsretten finner det påregnelig at fortsatt brukes til beite, og erstatningen settes til 4 kr per m².

Lagmannsretten tilkjenner også ulempeerstatning for restarealet på teig I, fordi dette arealet etter tiltaket kun er 11 dekar, og dette er for lite til beitemark for sau og lam. Arealet kan

derimot brukes til beitemark for vær, men dette vil føre til kostnader som nedkapitalisert blir 33 750 kr. Grunneier kan tilpasse driften ved å flytte deler av besetningen til teig III. Dette medfører likevel ekstrautgifter i forbindelse med flyttingen av dyrene. Neddiskontert verdi av dette er 183 300 kr. I tillegg til dette krever flyttingen økt tidsbruk, som blir kr 75 000 kroner nedkapitalisert.

På spørsmålet om hvorvidt det ville være påregnelig med salg av boligtomter på teig II viste lagmannsretten til at området har ligget som LNF siden 2004. I 2009 forespurte grunneier kommunen om å omklassifisere området. Svaret fra kommunen var at dette skulle vurderes ved neste rullering av kommuneplanen i 2010. Området ble ikke endret. Utover dette har ikke grunneier gjort konkrete tiltak for å omregulere området, og planene fremsto dermed som «løselige». Det er dermed ikke påregnelig at det selges boligtomter på teigen. Erstatningen settes dermed som skoggrunn til 2 kr per m².

Lagmannsretten gir også ekspropriaten erstatning for tapte leiemuligheter på et areal hos en annen eier de har leid. Her gis det dekningsbidraget fratrukket spart leiekostnad i erstatning. Neddiskontert blir dette tapet 53 159 kr.

Ekspropriaten har anført tap grunnet bortfall av muligheter til å leie et areal som har vært midlertidig avstått i leieperioden. Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at ekspropriaten har hatt økonomisk tap som følge av dette.

Når det kommer til gjerdene utover de ekspropriat og ekspropriant har blitt enige om, finner lagmannsretten det nødvendig med gjerde mot E6 og for restarealet i teig I, som etter lagmannsrettens mening kan bli brukt til beitemark for vær. Kostnadene for dette anslås å være 170 kr pr meter mot E6 og 220 kr i teig I.

Det gis også erstatning for merarbeid og ekstrakostnader i forbindelse med byggingen av veien, fordi dette har medført at gjerder har blitt kjørt ned. Dette har medført kostnader knyttet til å samle dyrene, samt å reparere gjerdene. Summen for dette er beregnet å være 41 600 kr.

Skjematisk blir erstatningen slik:

1. Erstatning for teig I, oppdyrking (36 dekar) – 2 249 000 kr / 62,5 kr per m².
2. Erstatning for teig I, skoggrunn (24 dekar) – 6 000 kr / 4 kr per m².
3. Erstatning for kostnader, flytting av vær, restareal teig I – 33 750 kr.
4. Erstatning flytting av dyr til teig III – 183 300 kr.
5. Erstatning, tidsbruk flytting av dyr – 75 000 kr.

6. Erstatning teig II, skoggrunn – 2 kr per m².
7. Erstatning, tapte leiemuligheter – 53 159 kr.
8. Erstatning, gjerde mot E6 – 70 720 kr.
9. Erstatning, gjerde, restareal teig I – 108 680 kr.
10. Erstatning, ekstrakostnader, 41 600 kr.

Anke til Høyesterett

Overskjønnet er anket til Høyesterett. Anken gjelder to av erstatningspostene som er definert slik i ankeerklæringen:

«-Lagmannsrettens tilkjennelse av erstatning for grunnavståelse av 33 dekar skogmark på eiendommens teig I, jf. særlig s. 8–9 i overskjønnet.

-Lagmannsrettens tilkjennelse av ulempeerstatning i tilknytning til 24 dekar beiteland på teig I, jf. s. 9–10 i overskjønnet.»

Overskjønnet lider ifølge ankeerklæringen av rettsanvendelsesfeil, da det er mangelfulle skjønnsgrunner. Erstatningsfastsettelsen inneholder *«vesentlig avvik fra tidligere rettspraksis om grunnavståelse av oppdyrket mark i Nord-Norge.»* Videre mener Staten at lagmannsretten ikke har vurdert kravet til årsakssammenheng mellom inngrepet og det påståtte økonomiske tap. De viser videre til at lagmannsretten har lagt til grunn at besetningen med vinterfôra sau måtte reduseres med 36 dyr som følge av inngrepet. Ekspropriaten har ikke redusert besetningen, eller kunne dokumentere økte kostnader til fôr i de fire årene de har vært uten arealet. Videre uttales det:

«driften de siste fem årene har gått med stadig økende lønnsomhet – til tross for at arealet i denne perioden ikke lenger kunne disponeres av grunneier. Det er etter statens syn også et vesentlig poeng at kapasiteten på fjøset først ble utvidet (fra 110 til 240 vinterfôrede sauer) i 2016/2017, altså etter at arealene var avstått.»

(LH-2019-54104 ankeerklæring s. 4).

Lagmannsretten har heller ikke vurdert tilpasningsplikten. Av de 33 dekarer mener staten at 17 av de kunne vært dyrket opp på et annet sted. Lagmannsretten anså disse arealene som egnede, men har allikevel ikke tatt høyde for det i skjønnsgrunnene. Dersom dette hadde vært lagt til grunn, anslås det at erstatningen for oppdyrkingen ble halvert.

Lagmannsrettens vurdering av påregnelig bruk på arealet som ble sagt at det var påregnelig å dyrke opp inneholder «i liten eller i ingen grad noen vurderinger av statens anførsler knyttet

til dette spørsmålet». Til tross for at dyrket mark har vært et knapphetsgode på gården, har ikke grunneier vist noen interesse i de 15 årene de har drevet gården for å dyrke opp arealet. Lignende arealer i området har 1,5-2 kr per m² for skoggrunn, og 3-5 kr per m² for beitemark. Lagmannsrettens overskjønn ender opp med å gi grunneier en erstatning som ender på 68 kr per m². For oppdyrket areal har tidligere praksis i området gitt ca. 15 kr per m².

I ankeerklæringen menes det også at det utbetales erstatning to ganger, for det samme arealet. I det lagmannsretten gir 75 000 kr i ulempeerstatning, fordi det tapes muligheten til å bruke de 36 dekalene som ble ansett som påregnelig å dyrke opp for bruk til beitemark. Dersom en legger til grunn at arealet ville blitt brukt til beitemark, utelukker dette oppdyrking av arealet.

Anken ble 29. april 2020 ikke tillat fremmet for Høyesterett.

Grunnerververs uttalelser

Grunnerververen uttaler at dersom en deler erstatningssummen på arealet får man en kvadratmeterpris som er skyhøyt over det som er blitt gitt i tidligere skjønn i prosjektet. I et overskjønn på samme prosjektet i 2016, fikk ekspropriaten 12 kr per m² for dyrket mark. Ved minnelige avtaler er det blitt tilbudt 15 kr. Lagmannsretten har her gjort et kvantesprang i erstatningen, som gir grunneier langt mer i erstatning enn det reelle tapet ved avståelsen.

Avgjørelsen er også spesiell i den grad at det blir lagt til grunn at gården må stå for arealene til å dyrke fôr sely, når de tidligere i all hovedsak har leid det. At leiejord og arealene er knapphetsgoder er ikke en direkte konsekvens av tiltaket, og følgelig ikke erstatningsberettiget.

Det ble også av lagmannsretten kommet frem til at besetningen måtte ned som følge av jordavståelsene. Dette skjedde ikke i ettertid, og regnskapene for gården tyder på at den har gått godt økonomisk, uten økte kostnader til fôr for å dekke inn tapt areal.

4.2.6 Skjønn 6: Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett (JLHM-2015-3)

Bakgrunn

Saken er et skjønn i forbindelse med et tiltaksjordskifte som startet i 2015. Skjønnen for Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett i 2019. Skjønnen skulle fastsette erstatning til grunnavståelser i tilknytning til utbygging av riksvei. Eksproprietant var Statens vegvesen og Bane NOR. Bane NOR var involvert ved at det også skulle bygges jernbaneoverganger i prosjektet. Det arealet som ble ervervet består i all hovedsak av jordbruksarealer. Et utvalg av takstnumrene vil bli presentert, da det er et stort antall parter.

Påstander og fakta

Eksproprietanten la ned påstand om at erstatningen skulle gis som bruksverdierstatning etter orvl. § 6, da denne antas å være høyest av verdibegrepene, jf. orvl § 4. Denne skulle beregnes ut fra hva som var «pårekeleg», og viste til ordlyden i lovteksten i orvl. § 6. Videre viste eksproprietanten til Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) for hvordan påregneligheten skulle vurderes, og kom med presiseringen: «... *Oftest vil den aktuelle bruken kunne legges til grunn, f.eks utleie hvis jorda blir leid bort på ekspropriasjonstidspunktet, eller f.eks korn hvis bruker dyrker korn*».

Eksproprietanten la ned påstand som ikke avvek i særlig grad fra det eksproprietanten hadde uttalt. Eksproprietanten uttalte videre at erstatningen skal fastsettes ut fra «*eksproprietatens egen sannsynlige bruk av eiendommen som er utgangspunktet. En konkret tapsberegning må gjøres*».

Jordskifterettens vurdering

Jordskifteretten går først i gang med å oppsummere faktum. Deretter går de videre til å forklare hva deres forståelse for gjeldende rett ved erstatning for bruksverdi er. Det presiseres at erstatningen skal fastsettes på grunnlag av eksproprietantens faktiske tap som følge av ekspropriasjonen. De viser deretter til Rt. 1963 s. 1288 med henvisning til Rt. 1958 s. 459. Ved bruksendringer uttales følgende:

«Ved påståtte bruksendringer må det ses på hva som er sannsynlig. Det naturlige utgangspunktet vil være det eksproprietatens aktuelle bruk av arealet, men det må også vurderes om det er sannsynlig at eiendommen ville blitt utviklet videre i overskuelig fremtid. Driften av den individuelle landbrukseiendommen og utviklingen i landbruksnæringen

generelt vil her spille inn. Det må foretas en objektiv vurdering innenfor rammen av en slik sannsynlig bruk. Spørsmålet vil være hvordan «en alminnelig og forstandig» grunneier ville ha utnyttet eiendommen, jf. HR-2017-2338-A.».

(JLHM-2015-3 s. 10).

Jordskifteretten uttaler videre at de foretar en samlet vurdering under de enkelte takstnumrene for eiendommene det er påståtte bruksendringer for.

Videre uttaler de at det er gjort «en konkret sannsynlighetsvurdering med utgangspunkt i den enkelte eiendoms aktuelle bruk».

Jordskifteretten om takstnummer 50.

Jordskifteretten gir først en beskrivelse av eiendommen og faktum, som hvor mye areal som avgis. Deretter gis opplysninger som at gården har en melkekvote, potetlager og korntørke.

Saksøkeren (staten) har beregnet erstatningen ut fra korndyrking, mens saksøkte (grunneier) har beregnet erstatningen ut fra et vekstskifte mellom potet, hvete og bygg.

Jordskifteretten sier så:

«Dyrking av poteter opphørte i 2008, og melkeproduksjonen opphørte i 2011. Grunneieren dyrker korn ved siden av å ha 100 % stilling i transportbransjen, og han viste ikke til konkrete planer om å bli heltidsbonde. Potetproduksjon krever langt mere arbeid fra grunneieren, sammenlignet med kornproduksjon. Retten finner det ikke påregnelig at bruken vil endre seg, og at det fremover fortsatt vil bli dyrket korn av grunneieren. Grunneier forklarte at det var mulig sønnen ville dyrke poteter etter en overtakelse av eiendom. Retter tar utgangspunkt i det økonomiske tapet, og bruken til nåværende eier, som er kornproduksjon.»

(JLHM-2015-3 s. 15)

Jordskifteretten om takstnummer 16.

Jordskifteretten gjør her også en gjennomgang som har lik oppbygning som hos forrige takstnummer.

Påregnelighetsvurderingen deres er slik:

«Retten finner det riktig å ta utgangspunkt i at det dyrkes korn på arealene, slik sakkyndige for grunneierne og Statens vegvesen har lagt til grunn i

dekningsbidragskalkyler. Det er inngått en 10-årig leiekontrakt om arealet som er berørt av utbyggingen av riksvegen. Leieperioden er fra 2014 til 2024, og avtalt leiepris er 385 kr/daa. Leiekontrakten kan sies opp med 2 års varsel. Statens vegvesen mener riktig erstatning for grunneieren er tapt leie frem til avtalen går ut i 2024, og deretter erstatning ut fra egen bruk.

...

Retten vurderer det slik at det er påregnelig at grunneier starter opp med produksjon på arealene selv når leieavtalen går ut. Grunneieren arbeider i Oslo, og har forklart at han vil dyrke arealene selv når leieavtalen går ut. Han overtok eiendommen etter at hans far døde tett opp til inngåelsen av avtalen om tiltredelse av grunnen til vegformål. Retten oppfattet at N.N. (grunneier) ville tilpasse/avvikle sitt arbeidsforhold i en slik grad at han kan drive gården selv. Retten finner ikke grunn til å tvile på at det er påregnelig at grunneier vil drive gården selv, men ser saken slik at det mest sannsynlig vil være når leieperioden er over. Retten finner at det er riktig å legge leieavtalen til grunn ved beregning av erstatning for grunnen».

(JLHM-2015-3 s. 20-21)

Jordskifteretten om takstnummer 15.

Det går først igjennom generell informasjon om eiendommen. Her fremkommer det at grunneier driver et vekstskifte med to år korn, og ett år potet. Denne produksjonen skjer både på hans egne arealer, samt leide arealer. Grunneieren har eget driftsapparat for denne typen produksjon.

Påregnelighetsvurderingen til jordskifteretten lyder slik:

«Både saksøker og saksøkte har beregnet erstatningen ut fra dyrking av korn og poteter. Retten finner det riktig å ta utgangspunkt i vekselbruk, slik at det dyrkes korn to år, og poteter ett år. Eiendommen har komplett driftsapparat for både korn- og potetproduksjon.».

(JLHM-2015-3 s. 26).

Jordskifteretten om takstnummer 14.

Jordskifteretten forteller at eiendommen har ca. 192 daa fulldyrka jord. Av disse benyttes 40-50 daa til å dyrke gras. Det resterende arealet har det vært dyrket korn på. Grunneier har eget driftsapparat for både gras- og kornproduksjon, men har leid rundballepressing. 16,79 daa av arealet må avgis permanent som følge av tiltaket.

Påregnelighetsvurderingen til jordskifteretten:

«Saksøker har beregnet erstatningen ut fra dyrking av korn. Saksøkte har tatt utgangspunkt i vårhvete, bygg og høy/rundballe. Eiendommen har komplett driftsapparat for både gras og korn. Regnskapstall for perioden 2012-2016 viser at gjennomsnittlig salgsinntekt pr. daa. korn (bygg og hvete) er på 911 kr/daa. Det vises til at kornproduksjonen kan reduseres, og at brukeren kan tilpasse seg slik at grasproduksjonen, som gir høyest dekningsbidrag, kan opprettholdes i samme omfang som før utbyggingen av vegen. Retten ser saken slik at grunneier kan tilpasse seg ved å redusere kornproduksjonen.».

(JLHM-2015-3 s. 31).

Erstatningen de lander på baserer seg videre på korn.

Jordskifteretten om takstnummer 12.

Jordskifteretten gir en oppsummering i lik stil som de forrige eiendommene. Eiendommen har ca. 231 daa fulldyrka jord. 1/3 av dette benyttes til grasproduksjon, og 2/3 er korn produksjon. Eiendommen har eget driftsapparat for denne type produksjon, men må leie hjelp til rundballepressing og pakking. Eiendommen må avgi 3,79 daa fulldyrka jord permanent.

Jordskifterettens påregnelighetsvurdering:

«Eiendommen har komplett driftsapparat for både gras og korn. Det drives vekselbruk med korn og gras. Det er påregnelig at en slik vekselbruk vil fortsette. Regnskapstall for perioden 2014-2016 viser at gjennomsnittlig salgsinntekt pr. daa. korn (bygg og hvete) er på 930 kr/daa. Både saksøker og saksøkte har beregnet erstatningen ut fra dyrking av korn. Retten finner det riktig å ta utgangspunkt i at det dyrkes korn. Det permanente ervervet av dyrka mark er på 3,79 daa. Retten har satt opp dekningsbidragskalkyle for kornproduksjon».

(JLHM-2015-3 s. 36).

4.2.7 Skjønn 7: Borgarting lagmannsrett (LB-2017-168673)

Bakgrunn

Saken er fra 2017, og omhandler utmåling av erstatning i forbindelse med arealavståelser og klausulering av eiendom ved utbygging av E136. Opprinnelig var det fire parter i skjønnen, men det ble inngått minnelig avtale med en av dem. Skjønnen i tingretten gikk med tre parter, og Statens vegvesen begjærte overskjønn på en av disse.

Det var grunnerstatningen som var grunnen til at statens vegvesen begjærte overskjønn, da det ble gitt erstatning som at området ville blitt omregulert til industriareal. Grunneieren mente at tapet overgikk det tapet tingretten kom frem til i skjønnsretten.

Parten det ble begjært overskjønn på måtte avstå 18,9 dekar ubebygd skoggrunn og innmark. Videre måtte 3 415 m² klausuleres i forbindelse med overvannsledning.

Påstander og fakta

Statens vegvesen mente at det var salgsverdien etter orvl. § 6 som ville gi høyest verdi for grunneier. Eiendommen har ikke vært omregulert til å tillate utbygging, og det er den lovlige etablerte bruken sett fra kommuneplanen som skal være utgangspunktet for erstatningen. Eiendommen har vært regulert som LNF fra 1983, og har ikke vært forsøkt regulert til utbygging i de fire ulike vegtraseene som forelå ved kommunedelplanen for prosjektet. Dersom annen bruk en gjeldende regulering skal legges til grunn må det foreligge konkrete holdepunkter for dette. Følgelig skal arealet erstattes som dagens bruk, nemlig skoggrunn.

Saksøkte på sin side mente at det avståtte arealet skal erstattes som salgsverdi som utbyggingstomt. Dersom veien ikke ville kommet foreligger det klare holdepunkter for at arealet ville blitt omregulert til bebyggelse. Det vises til at fylkeslandbruksstyret allerede i 1978 uttalte at området ikke var interessant som dyrket mark. Naboeiendommen ble omregulert i 1977 i forbindelse med kommunens generalplanforslag. I samme plan ble eiendommen til ekspropriaten liggende i vegtraseen. Dersom vegtraseen ikke endte på denne eiendommen, ville området blitt omregulert. Planen for vegen fra slutten av 70-tallet og frem til i dag har satt stopper for utviklingen av eiendommen, og er grunnen til at det ikke har skjedd. Det vises til at det er mangel på industriareal i kommunen og at grunneier tidligere har solgt deler av eiendommen til kommunen til industriutbygging. Tiltaket fører også til

klausulering, og følgelig forbud mot oppføring av bygg på et område. Denne båndleggingen av arealet må også erstattes. Som industriareal ville eiendommen vært verdt 5 250 000 kroner, i tillegg til at det er muligheter for tre boligeiendommer til en samlet verdi av ca. 3 000 000 kroner.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten presiserer først at det ikke er en uenighet om de rettslige prinsippene, men heller om hva som hadde vært påregnelig utvikling på eiendommen, dersom tiltaket ikke hadde kommet.

Lagmannsretten uttaler at generalplanforslaget fra 1977 ikke ble vedtatt, men at det i forbindelse med forslaget ble uttalt fra landbruksstyret at arealet ikke var egnet som dyrket mark. Grunnen til at det ikke var egnet var fordi det ble for oppdelt. Det var i tillegg behov for industriområder, som de mente at dette arealet kunne brukes til.

Etter at vegtraseen ble fastsatt i plan ble naboeiendommen utviklet til industri. Dersom vegtraseen hadde endt på naboeiendommen er det tenkelig at eiendommen til ekspropriaten kunne blitt utviklet på lignende måte.

Det vises til at rettsforgjengeren som ikke var klar over vegplanene allerede i 1978 søkte om å fradele tomter, men fikk avslag grunnet planforslaget. I 1983 kjøpte kommunen deler av eiendommen for å kunne utvikle dette til industri. Det ble 1995 igjen søkt om fradeling av tomter i det området som har blitt klausulert som følge av veien. Denne søknaden ble avslått, grunnet veien. Det ble gjort et nytt forsøk i 1999 med samme resultat og begrunnelse.

Lagmannsretten finner at grunnen til at området har vært regulert som LNF å være planen om vegtraseen. I kommunedelplanen 2001-2015 ble det lagt inn fem foreslåtte traseer. Ingen av disse berørte eiendommen, og området som tidligere ble berørt av eiendommen ble tilbakeført som LNF.

Lagmannsretten finner det sannsynlig at området ville blitt regulert og utviklet til industri, dersom vegtraseen hadde vært lagt annerledes, eller ikke kommet i utgangspunktet. Det skal allikevel bemerkes at området ble tilbakeført til LNF når traseen ble flyttet igjen.

Lagmannsretten er bundet til å vurdere påregneligheten for utbygging etter gjeldende plan fra 2016 sett bort fra tiltaket. Lagmannsretten viser til at grunneier en rekke ganger har tatt initiativ til annen arealutnyttelse. De finner det påregnelig at grunneier ville søkt om å

regulere området til industri dersom tiltaket ikke hadde kommet og viser til HR-2017-2338-A for begrunnelsen. Påregnelighetsvurdering i avgjørelsen lyder slik:

«I dette tilfellet har det tidligere fra familien vært frasolgt grunn til kommunen til industriformål. Hovedhuset er i dag utleid, og eier bruker selv uthuset til lager. Det er ikke påregnelig at grunneieren selv vil bruke eiendommen til bolig eller fritidsbolig. Han har tidligere forsøkt å fradele tomter uten å få tillatelse, blant annet med henvisning til veien. Den resterende delen av eiendommen er regulert til bolig. Lagmannsretten finner at det er gode holdepunkter for at denne grunneieren vil søke å utvikle eiendommen. Etter lagmannsrettens oppfatning er det påregnelig at den flate delen av det eksproprierte areal mest påregnelig ville blitt søkt regulert til industri. Det er derfor en rekke forhold som tilsier at grunneier ville ha startet å utvikle eiendommen om ikke ekspropriasjonvedtaket ville kommet.».

(LB-2017-168673 s. 10-11)

Kommunen har uttalt at dersom ikke arealet var båndlagt på grunn av vegtraseen, hadde området kunne blitt brukt til industri. Det trekkes frem at området ligger i nærheten av annen industri, er flatt og er ikke for kostnadskrevende å koble på eksisterende infrastruktur.

Etter en samlet vurdering kommer lagmannsretten frem til at det er påregnelig at arealet ville blitt utviklet som industri dersom tiltaket ikke hadde kommet. Lagmannsrettens gir grunneier en samlet erstatning på 3 308 000 kroner, som er verdien av arealet som industri, fratrukket kostnadene ved opparbeidelse av tomten.

4.2.8 Skjønn 8: Øvre Telemark jordskifterett (JKVI-2011-0028)

Bakgrunn

Saken er et skjønn i forbindelse med et tiltaksjordskifte ved utbygging av E-134 på Gvammen i Telemark. Skjønnen er fra 2019. Ekspropriant var Statens vegvesen.

I og med at saken er et skjønn i sammenheng med et tiltaksjordskifte så skiller det seg fra rene ekspropriasjonserstatningsskjønn. Eksproprianten hadde i denne saken kjøpt opp en del jord, slik at grunneierne kunne få kompensert tap av jord i form av ny jord. Hovedspørsmålet blir da verdsettingen i skifteregnskapet. Verdsettingen av det som går i bytte skal skje ut fra påregnelig bruk, jf. jordskifteloven § 3-15.

Påstander og fakta

Statens vegvesen la ned påstand om at påregnelig bruk for arealene i skiftefeltet er grasproduksjon. Og at dette måtte gjelde som en forutsetning i skjønnet.

Sakkyndig uttalte:

«Retten må sjå på kva som er pårekneleg bruk av kvar einskild eigedom. Det er feil jus å gjere ei generell vurdering av heile feltet. «Totenvika-domen», HR-2017-2338-A, slo fast at det skal vere ei konkret vurdering av kva som er pårekneleg for kvar einskild eigedom. Dagens bruk av areala, som med unntak av eit areal hos N.N. (en av grunneierne), er difor utgangspunktet. Retten må så vurdere om det i framtida kan vere pårekneleg med ei driftsendring/omlegging for den einskilde eigedom.».

(JKVI-2011-0028 s. 12)

Grunneiersiden mente på sin side at påregnelig bruk for arealene var «50 % gras og 50 % potet». Det ble vidare uttalt at det er «eigedomens potensiale som skal erstattast» med henvisning til prinsippet fastsatt i Svenkerud (Rt. 1986 s. 1354) og Totenvika (HR-2017-2338-A). Det spilte etter grunneiersidens mening ingen rolle «korleis aktuelle eigar driv, men kva eigedomens potensial er». Det ble deretter vist til Totenvikas avsnitt 50 som lyder slik: «Innenfor rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering. Her vil spørsmålet være hvordan en «alminnelig og forstandig» grunneier ville ha unyttet eiendommen».

Jordskifterettens vurdering

Ut fra partenes påstander velger jordskifteretten først å gå gjennom regelverk og rettspraksis innenfor de ulike postene partene er uenige om. Om eierbegrepet innenfor bruksverdi uttaler jordskifteretten:

«I Svenkeruddommen» stadfesta Høgsterett at bruksverdiomgrepet i § 6 i utgangspunktet er objektivt. Det er altså eigedomens potensiale som skal erstattast. I «Totenvikadommen» kom Høgsterett til at lagmannsretten hadde lagt ei for generell vurdering til grunn når det gjaldt kva som var pårekneleg driftsendring. Domen endrar ikkje prinsippet fra «Svenkeruddommen», men avklarar korleis skjønnsretten skal forhalde seg til framtidig bruksendring.

Kort oppsummert må desse 2 domane gje følgjande føringar for rettens vurderingar:

-Eigedomane skal verdsettast ut frå sitt potensiale – korleis ein normalt, flink eigar ville drive. Altså ei objektiv vurdering. I tillegg skal ein som er monaleg

flinkare/driftigare eigar ha betalt for det. Altså ei subjektiv vurdering i dei tilfella der nokon får meir ut av eigedommen enn den gjennomsnittleg flinke eigar gjer.

-Om det er pårekeleg med ei driftsendring, skal retten vurdere ut frå den aktuelle eigars evne og vilje til å gjere ei slik omlegging. Det er ikkje nok at det er ein moglegheit for å gjere dette. I denne vurderinga må eigars historiske drift av eigedommen, eigedomens driftsapparat og om eigar sjølv driv eigedommen vere sentrale vurderingstema.

... Det er tvillaust at nesten all jorda i skiftefeltet er egna for potetproduksjon i eit vekstskifte med gras.».

(JKVI-2011-0028 s. 30-31).

Videre gjør jordskifteretten en generell påregnelighetsvurdering på hele skiftefeltet. De uttaler dette:

«Retten legg difor til grunn grasproduksjon for verdsetting. Unntak frå dette er eigedommen til saksøkt nr. 5, der det vert lagt til grunn eit vekstskifte med potet. I dag vert langt frå 50 % av arealet nytta til potet og det er ikkje pårekeleg å nytte halve arealet til dette i framtida heller. Det vil krevje både større investeringar og arbeidsinnsats enn i dag. Retten legg ti grunn at det vil vere pårekeleg å dyrke potet på 25 % av arealet.».

(JKVI-2011-0028 s. 31).

4.2.9 Skjønn 9: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019-10873-2)

Bakgrunn

Dette overskjønnet fra 2019 gjaldt erstatning for ulemper, merutgifter og beitetap som følge av bygging av en kraftlinje gjennom 7 reinbeitedistrikter. Saken er interessant da den benytter seg av Totenvika i argumentasjonen utenfor landbruket. Saken er veldig omfattende, så presentasjonen av saken vil i all hovedsak fokusere på bruken av Totenvika.

Ekspropriant var Statnett, ekspropriert var flere reinbeitedistrikter, Troms Kraft Produksjon AS, samt Könkämä sameby. I all hovedsak dreide rettsspørsmålet for reinbeitedistriktene seg om ulemper som følge av at reinsdyrene på beite endrer atferd, som følge av kraftlinjen. Dette fordi kraftlinjen blir et fremmedelement som reinen unnviker. Reindriftsutøverne mente dette

medførte større kostnader til blant annet gjeting, i tillegg til økt press på gjenværende beiteareal.

Partenes påstander

Statnett la ned påstand i forhold til reindriften, om at erstatningen skulle utbetales etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Videre uttales:

«av det følger at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten påføres, jf. b.la HR-2017-2338-A. Det påhviler ekspropriaten å sannsynliggjøre sitt tap, jf. Rt-2000-1578, jf. også LH-2010-177287. Beviskravet er sannsynlighetsovervekt.».

(LH-2019-10873 s. 4).

Statnett mente at summene ekspropriaten presenterte som sine tap oversteg det faktiske tapet.

Reindriftdistriktene på sin side mente at Statnett priset tapene deres for lavt. Det ble også sådd tvil om uavhengigheten til sakkyndige som var tilknyttet saken.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten går først igjennom rettspraksis som viser at reindriften som næring har ekspropriasjonserstatningsvern. Det vises videre til at vilkår for erstatning er at den må overstige en tålegrense. Det presiseres at reindriften også har tilpasningsplikt.

Videre viser lagmannsretten til Totenvika (HR-2017-2338-A) og det førstevoterende uttaler i avsnitt 25:

«Det er et hevdvunnet prinsipp i ekspropriasjonsretten at vederlaget skal utmåles etter erstatningsrettslige prinsipper, jf. Rt-1998-29 side 33 med henvisning til tidligere rettspraksis, og senest HR-2017-333-A avsnitt 28. Dette innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten «selv påføres ved tvangsavståelsen», jf. Rt-1963-1288 med henvisning til Rt-1958-456, side 459.».

(HR-2017-2338-A avsnitt 26).

Lagmannsretten sier deretter: «*Det følger av alminnelige erstatningsrettslige regler at den som krever erstatning, må sannsynliggjøre sitt tap. Dette gjelder også i ekspropriasjonssaker.*».

Lagmannsretten vurderer så hvordan gjeldende forskning stiller seg ovenfor hvilken påvirkning kraftlinjer har på forflytningen til reinsdyr. Forskningen varierer litt i kvalitet og resultat. Lagmannsretten lander på at det er hold for at reinen vil unnvike områdene i anleggsperioden (når kraftlinjen bygges), mens det er mer usikkert om reinen vil unnvike kraftlinjen i driftstiden.

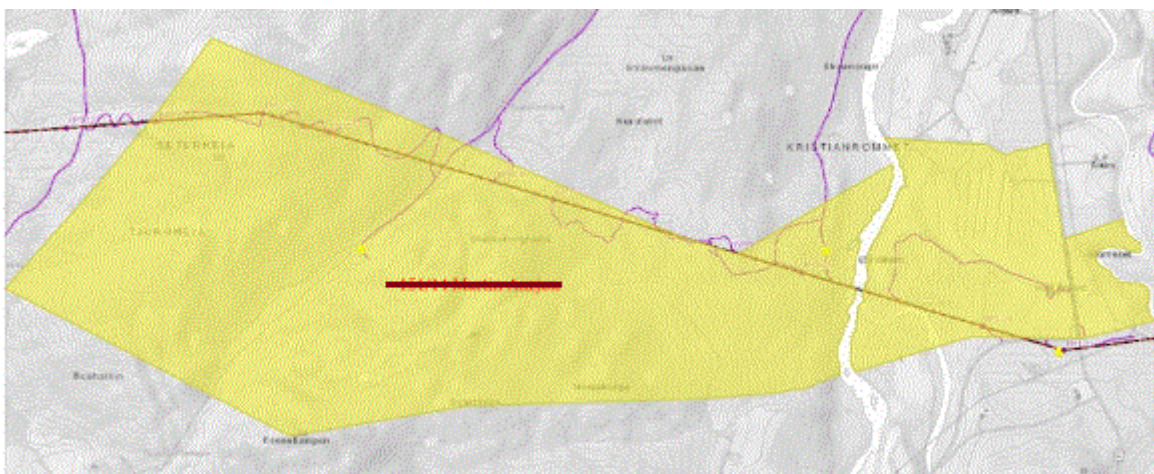
Videre presenterer lagmannsretten konkrete vurderinger av tap hos de ulike reindistriktene. Her hensyntas subjektive forhold ved de ulike distriktene. Det er naturligvis ikke noen anførsler om bruksendringer, men erstatningspostene som behandles er påstander som blant annet går på økt behov for arbeidskraft og maskinpark for å gjete reinen.

4.2.10 Skjønn 10: Frostating lagmannsrett (LF-2017-165903)

Bakgrunn

Dette overskjønnet fra 2017 gjaldt utmåling av erstatning for klausulert skog som følge av bygging av ny kraftlinje. Kraftlinjen som ble bygget går mellom Overhalla kommune og Åfjord kommune. Ekspropriet var Statnett. Ekspropriet hadde en stor eiendom på 2798 daa, fordelt på 206 daa dyrka jord og 1934 dekar produktiv skog.

Utbyggingen av kraftlinjen førte til at 116 daa av skogen ble klausulert. I tillegg krysser kraftlinjen en elv, der grunneier leier ut fiskeretter. Elva er en lakseelv, og er derfor av betydelig økonomisk interesse for grunneier.



Oversiktsbilde. Skravert gul er ekspropriatens eiendom, smal rød linje er kraftlinjen. (Hentet fra: LF-2017-165903 s. 3).

I tingretten ble følgende erstatningssummer gitt:

«Erstatning for redusert laksefiske: 100 000 kroner.

Erstatning for klausulert mark og utmark: 130 000 kroner.

Total erstatning: 230 000 kroner.».

I forsøket på å få til en minnelig løsning ble grunneier tilbudt en erstatningssum som oversteg hva tingretten kom frem til under skjønnsbehandlingen. Erstatningssummen som ble tilbudt var på 480 000 kroner for den klausulerte skogen. Grunneier besvarte ikke dette tilbudet. Grunneier begjærte derfor overskjønn som gjaldt hele erstatningsfastsettelsen på eiendommen.

Påstander og fakta

Grunneier mente at erstatningen tingretten hadde kommet frem til ikke gjenspeilet det tapet han lider som følge av tiltaket. Erstatningen som gis må basere seg på erstatningsforutsetningene til Statnett. Erstatningstilbudet gitt av Statnett kan ikke trekkes tilbake når grunneier har et saklig erstatningskrav som ikke omfattes av erstatningsforutsetningene. Dessuten mente grunneier at verdien gitt til standskogen var satt for lavt, samt at ulike særulempet ikke var hensyntatt i erstatningsfastsettelsen.

Statnett på sin side viste til at grunneier aldri besvarte tilbudet som ble gitt, og at de dermed ikke er bundet av det, jf. avtaleloven § 2.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten går først inn på behandlingen av spørsmålet om hvorvidt Statnett er bundet av erstatningsforutsetningene. De konkluderer med at dette ikke er tilfelle og uttaler:

«Det er en vanlig praksis at utbyggere er romslige med erstatningstilbudet for å få til flest mulig minnelige løsninger. Når spørsmålet må avgjøres i skjønn, er ikke utbygger bundet av tilbudet eller forutsetningene som tilbudet bygde på.».

(LF-2017-165903 s. 10).

Lagmannsretten sier videre at erstatningen *«må utmåles etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper».*

Deretter vises det til HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 25 som sier:

«Det er et hevdvunnet prinsipp i ekspropriasjonsretten at vederlaget skal utmåles etter erstatningsrettslige prinsipper, jf. Rt-1998-29 side 33 med henvisning til tidligere rettspraksis, og senest HR-2017-333-A avsnitt 28. Dette innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten «selv påføres ved tvangsavståelsen», jf. Rt-1963-1288 med henvisning til Rt-1958-456, side 459.»

(HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 25).

Deretter går lagmannsretten løs på den konkrete vurderingen av tapet. Det er ikke tale om noen bruksendring.

Erstatningssummen ender opp slik:

<i>«Erstatning for klausulering av skog</i>	<i>190 000 kroner.</i>
<i>Erstatning for midlertidig tapt verdi av fiske</i>	<i>50 000 kroner.</i>
<i>Totalt</i>	<i>240 000 kroner.»</i>

(LF-2017-165903 s. 16).

Som det kan leses av summene gikk erstatningen for tapt fiske gått ned, mens erstatningen for klausuleringen av skogen har gått opp. Det uttales i avgjørelsen at grunnen til at summen har gått opp er fordi det ble gjort en feil i verdiberegningen i tingretten.

5 DRØFTING

5.1 Underproblemstilling 1: Hvilke virkninger har Totenvika på tilfellene utenfor landbruket?

5.1.1 Landbruk versus annen type næring

Flere av grunneieradvokatene trakk frem at regelen fra Totenvika allerede har vært i bruk ved andre skjønn som har tatt for seg næringseiendom. For noen av de har det vært opplevd som enklere å få gjennomslag for en bruksendring i retten i jordbruksskjønn enn hva som har vært tilfelle i typiske næringskjønn. Spørsmålet de da har stilt seg er hvorfor det skal gjøres forskjell på jordbruk og annen næring.

Ettersom loven i all hovedsak ikke gjør forskjell i påregnelighetsvurderingen ved landbruk eller annen næring innen bruksverdi, høres dette resonnementet logisk ut.

5.1.2 Bruk av Totenvika utenfor landbruket

I noen av skjønnene som er presentert i kapittel 4.2 har Totenvika vært brukt utenfor jordbruket. Skjønnene dette gjelder er skjønn 2, 7, 9 og 10. I all hovedsak har Totenvika vært brukt av retten for å styrke oppfatningen om at erstatningen som skal utbetales skal representere, samt avgrenses til det tap grunneier lider som følge av avståelsen. Det er spesielt Totenvikas avsnitt 25 som benyttes. Dette lyder følgende:

«Det er et hevdvunnet prinsipp i ekspropriasjonsretten at vederlaget skal utmåles etter erstatningsrettslige prinsipper, jf. Rt-1998-29 side 33 med henvisning til tidligere rettspraksis og senest HR-2017-333-A avsnitt 28. Dette innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten «selv påføres ved tvangsavståelsen», jf. Rt-1963-1288 med henvisning til Rt-1958-456 side 459.».

(HR-2017-2338-A avsnitt 25).

Grunnen til at dette avsnittet velges antas å være fordi det på en enkel og grei måte forklarer det rettslige utgangspunktet for ekspropriasjonerstatninger, i tillegg til at det er supplert med rikelig rettspraksis.

Grunneieradvokaten i intervju 6 mener at Totenvika vil være av aktuell betydning utenfor jordbruket. Innenfor næringseiendom har han opplevd at praksisen tidligere delvis har vært slik at i et leieforhold så har eier fått erstatningen, og sagt til leietaker at dette er noe han bare

må finne seg i. På den måten har eier fått en erstatningssum som har overgått hans faktiske tap, fordi han da har fått den delen av erstatningen som skulle gått til leietaker. Han mener at det etter Totenvika kan være hold i leieavtaler innenfor næring, til at man kan argumentere for at det er påregnelig at dagens leietaker fornyer avtalen etter at den har utgått.

Det antas å være vanskelig at man skal kunne finne sannsynlighetsovervekt til å legge til grunn en fortsettelse for leieforholdet. Dette må i så fall være som et resultat av en formulering i leieavtalen, som eventuelt åpner for en forlengelse av en sort. Det kan følgelig ikke utelukkes, men det kan nok fort ende opp som en vanskelig avveining, som i all hovedsak må basere seg på formuleringen i avtalen.

Det ses i utgangspunktet ut til at Totenvika kan brukes utenfor landbruket, da ekspropriasjonserstatningsloven i utgangspunktet ikke skiller mellom landbruk som næring og annen type næring. Regelen fra Totenvika om at en eventuell anført bruksendring må «sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte» er ikke spesifisert på en sånn måte at den kun kan sies å omfatte bruksverdierstatning ved landbruksavståelser.

5.1.3 Konklusjon

Ekspropriasjonserstatningsloven gjør i utgangspunktet ikke forskjell på landbruk som næring og annen type næring. Det kan dermed synes å være slik at regelen fra Totenvika om bruksendringer fint kan brukes ved bruksverdierstatninger utenfor landbruket.

Det ser også ut til at avsnitt 25 i Totenvika kommer til å bli benyttet som et oppsummerende sitat på at grunneier har krav på å få erstattet tapet, men at erstatningen samtidig ikke skal overstige dette.

Spørsmålet om en nå kan argumentere for å få lagt til grunn en «påregnelig» forlengelse av et leieforhold, ser ut til å i all hovedsak å basere seg på hvilke formuleringer som avtalen inneholder.

5.2 Underproblemstilling 2: Hvilken innvirkning har Totenvika-dommen på minnelige forhandlinger ved grunnerverv?

5.2.1 Virkninger for statlig side

Som nevnt tidligere i oppgaven ender ca. 95 % av grunnervervssakene i Statens vegvesen med en minnelig løsning (Vegvesen, 2020). Erstatningen som gis ved minnelige avtaler skal også bygge på ekspropriasjonerstatningsrettslige prinsipper (Vegvesen, 2020). På den måten er rettspraksis fra ekspropriasjonerstatning førende for hvordan grunnerverv gjennomføres i praksis.

Med Totenvika mener spesielt grunnerververe som er intervjuet at en nå har en mer ryddig forståelse for vederlagslovens bestemmelser. Alle grunnerververne som er intervjuet har hatt den samme oppfatningen som Høyesterett når det kommer til hvorvidt påregnelighetsvurderingen ved bruksendringer er subjektiv eller objektiv. Senioringeniøren hos Vegdirektoratet er også enig i dette, og legger til at det for dem har vært viktig at påregnelighetsvurderingen er subjektiv og at man bare objektiviserer eieren i den grad at man antar at han er alminnelig dyktig.

Andelen minnelige avtaler antas det fra enkelte av grunnerververne vil gå opp, mens majoriteten tror at dette er noe som kommer til å være uendret. Spørsmålet som melder seg i den sammenhengen er hva som påvirker villigheten til å inngå en minnelig avtale. Det kan eksempelvis tenkes at grunneiere som ikke vil selge av ikke-økonomiske grunner som affeksjonsverdi fortsatt vil være motvillige til å inngå minnelige avtaler. Typiske grunner til dette kan tenkes å være at eiendommen som tiltaket berører har vært i grunneiers familie i generasjoner, og at man gir slipp på en viktig del av identiteten sin ved å selge.

Det har vært opplyst fra flere av grunnerververne at grunnen til at forhandlingene ofte tidligere har endt i skjønn er fordi grunneier og advokat har tenkt at de kan få mer erstatning her enn hva de allerede er blitt tilbudt. Dette har vært støttet opp under av den praksisen som har foregått i enkelte lagmannsretter og tingretter, der erstatningene har vært objektive når det kommer til vurderingen av en påregnelig bruksendring. Når etater som driver med grunnerverv har hatt et annet syn på eierbegrepet enn det denne praksisen la opp til har dette ført til at det da tidligere kunne lønne seg å gå til skjønn.

Med Totenvika-dommen krever en bruksendring alminnelig sannsynlighetsovervekt, som nevnt i kapittel 3.6.2.4. Dette sannsynlighetskravet medfører at det må mer til enn det enkelte

lagmannsrettsdommer tidligere la opp til for å få lagt til grunn en bruksendring i erstatningsfastsettelsen. Det ble opplyst fra flere av informantene at bruksendringer kun unntaksvis er tema, og at det som regel handler om erstatning for aktuell bruk.

Bruksendringsspåstander skal det dermed mer til å få igjennom, og det er derfor tenkelig at dette gjør at andelen som går til skjønn utelukkende på grunn av dette vil gå litt ned.

Erstatningssummene mener enkelte av grunnerververne vil holde seg relativt likt, men fordele seg annerledes. «Superbøndene» vil få større erstatningssummer enn tidligere, mens bønder som har mindre innsatskrevende og lavere avkastning på næringen vil få litt lavere erstatningssummer. Mer om superbøndene i neste delkapittel. Advokaten i intervju 6 mener at dersom en nå vil gå inngå minnelige avtaler, må man legge seg på et noe høyere nivå enn tidligere. Dette gir høyere kostnader til grunnerverv, dersom grunnerververe følger etter. Dersom de ikke gjør det, vil andelen minnelige avtaler gå ned. Det siste resonnementet er komplisert å etterprøve, men indisier fra forskjellen i erstatningssummer på det opprinnelige og det nye overskjønnet i Totenvika peker ikke nødvendigvis i den retningen. Ved at man etter Totenvika har en klar sannsynlighetsregel når det kommer til bruksendringer burde det være mindre komplisert å finne ut av den påregnelige bruken på eiendommen.

Ikke alle grunnerververne som er intervjuet har hatt saker som omhandler dyrka mark etter Totenvika. Grunnerververen i intervju 8 har hatt en del saker med dyrka mark i ettertid. Han trakk frem at det har vært en fordel å kunne vise til Totenvika i argumentasjonen for tilbudene som er gitt til grunneiere. Der grunneieradvokater har vist til tidligere skjønn, der det er blitt benyttet en mer objektiv målestokk, har han kunnet vise til Totenvika. Deretter har han inngått en avtale med en sum han mener er mer representativt for det tapet grunneier lider grunnet avståelsen. Totenvika blir nok sannsynligvis en viktig avgjørelse å vise til ved minnelige forhandlinger i fremtiden, da man har fylt et «tomrom» i rettspraksis.

Anken i overskjønnet i Hålogaland gir også indikatorer på hva statlig side kommer til å holde fast på i fremtiden. Det kan utfra anken virke som at statlig side kommer til å fokusere på tilpasningsmuligheter hos grunneiere. Dette bekreftes også i veilederen til Vegdirektoratet om dyrkamarkavståelser der det står uttalt at hovedfokus må dreies bort fra dekningsbidraget og over mot tilpasningsmuligheter (Vegdirektoratet, 2018 s. 14). Det er derfor samlet sett naturlig å anta at dette kommer til å være et av hovedfokusene for Statens vegvesen i fremtiden.

5.2.2 Virkninger for grunneiersiden

For grunneiersiden mener majoriteten av de som er intervjuet på både grunneiersiden og statlig side, at påstander om bruksendringer må sannsynliggjøres konkret og mer detaljert enn tidligere. Ved at Høyesterett i Totenvikas avsnitt 41 gjør det klart at *«påståtte bruksendringer som kan gi grunnlag for en høyere bruksverdiestatning må sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig»* høres dette svært sannsynlig ut at stemmer.

Grunnerververne som er intervjuet, i tillegg til en av grunneieradvokatene, samt den sakkyndige mener at eiere av landbruksjord som leier bort ikke kan regne med å få noe annet enn erstatning for leieverdien, dersom han ikke kan vise til konkrete planer for å starte opp i egen regi. Dette følger også klart av Totenvikas avsnitt 41, der Høyesterett bruker *«fra utleie til egen drift»* som et eksempel på en påstått bruksendring. Følgelig er det ikke noen grunn til å anta at dette ikke stemmer.

Advokatene trekker frem at dersom dette blir resultatet vil det nok for flere eiere av landbruksjord som leier ut bli slik at salgsværdien overstiger bruksverdien. Dette fordi leieverdien av et jordbruksareal er tett opp mot det bruksverdien som det opereres med i konsesjonssammenheng ville blitt. Ved salg som tilleggsjord gir konsesjonsrundskrivet M-3/2002 adgang til å legge på inntil 50 % av avkastningsverdien. Denne summen som et resultat av en salgsværdibetraktning som tilleggsjord vil da etter deres mening overstige bruksverdien som leiejord. Det kan tenkes at salgsværdien er høyere enn bruksverdien for grunneiere i disse tilfellene. Spørsmålet går da over på påregnelighetsvurderingen ved salgsværdi, som da blir om hvorvidt konsesjonsmyndighetene ville stilt seg positiv til et slikt salg.

Det blir opplyst av advokaten i intervju 6 at markedene for leiejord ikke er fullstendig fungerende markeder. I den forstand at utleier ikke er fullstendig klar over egen forhandlingsposisjon og dermed i mange tilfeller kunne fått mer i leiepris enn det han allerede gjør. Grunnerververen i intervju 5 bekrefter dette, men forteller at det er vanlig å legge til grunn en leiepris som er i henhold til markedet, og se bort fra hvilken sum som er i den spesifikke leieavtalen mellom utleier og leietaker. Dette fordi en ikke skal «straffe» grunneier for å ikke være klar over egen markedsposisjon. Denne praksisen gjelder både ved grunnerverv, men det har vært varierende hvordan dette løses ved skjønn. Enkelte skjønn har tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig leiepris, mens andre har tatt utgangspunkt i leieprisen i

avtalen. I Totenvika åpner Høyesterett for at det i disse tilfellene kan bli aktuelt med en objektiv kapitalisert leieverdi.

Praksisen synes å være i tråd med den objektive erstatningsfastsettelsen Høyesterett skisserer i Totenvika. Dette fordi en ved en objektiv verdsettelse tar utgangspunkt i hva næringen kunne gitt i avkastning, innenfor den bruken som er påregnelig, uten å hensynta subjektive forhold hos eier. I dette tilfelle ville dette vært hvor god han er til å forhandle eller hvor oppmerksom han er på egen markedsposisjon. Sånn sett dukker spørsmålet om hvor grensen går for hva man kan trekke inn av subjektive forhold i erstatningsfastsettelsen. Dersom grunneier er særdeles dyktig, og kan sannsynliggjøre at han klarer å få mer ut av arealene enn naboen, legges dette til grunn, mens negative forhold som regel ikke skal være med.

Et av de viktige resultatene, som en del av grunnerververne og advokatene mener blir konsekvensen av Totenvika er at «superbøndene» er sikret i større grad enn før. En «superbonde» i denne forstand er en bonde som har en spesielt avansert produksjon, typisk grønnsaker eller frukt, som gir svært høy avkastning. Slike typer produksjoner krever ofte betraktelig større investeringer, både i form av driftsapparat og arbeidsinnsats. Hvorfor de nå er sikret bedre enn tidligere begrunnes med at man i større grad enn før har mulig til å sette seg ned og se konkret på hvilket tap som hver enkelt grunneier har.

Hvorvidt dette blir resultatet eller ikke, avhenger i stor grad av hvordan situasjonen var før. En indikator kan være å sammenligne erstatningssummene hos en «superbonde» i de ulike behandlingene i Totenvika. Der det første overskjønnet kan sies å være av en objektiv sort, mens det nye overskjønnet er konkretisert i større grad. Det er viktig å understreke at en enkeltobservasjon ikke på langt nær er nok data til å kunne dra en fullverdig konklusjon.

Det tas da utgangspunkt i takstnummer 95 i Totenvika, som driver en intensiv grønnsaksproduksjon. I førsteinstans fikk grunneier erstatning på kr 160 per m². I andreinstans gikk erstatningen ned til kr 150 per m². I det nye overskjønnet, etter Totenvika har erstatningen gått opp til kr 261 per m². For flere av de andre grunneierne har erstatningen gått ned fra første til andre overskjønn. Hvis man sammenligner førsteinstansskjønnen med det nye overskjønnet har 9 av grunneierne gått opp, mens 11 har gått ned i erstatning. Av de som har gått ned i erstatning, ble det i all hovedsak funnet at det var påregnelig med fortsatt utleie av jorda.

Det juridiske utgangspunktet tidligere kan ikke forstås å ha vært slik at en bonde som kan dokumentere en god økonomisk drift ikke har hatt krav på å få dekket dette. På den måten har

det nok ikke vært slik at superbøndene har blitt «objektivisert» ned i erstatning. Følgelig kan det tenkes at det er en type bieffekt som er grunnen til at denne grunneieren gikk så mye opp i erstatning i det nye overskjønnet i Totenvika. Når Høyesterett i Totenvika uttaler at det skal gjøres en «konkret og individuell» påregnelighetsvurdering, kan det være nettopp det at man i større grad enn før vurderer det individuelle tapet for grunneier.

Det skal nevnes at «superbønder» også var en tematikk i Svenkerud. Her sa Høyesterett seg enig med lagmannsretten om at hvis eier har «muligheter for en mer lønnsom drift enn andre ville ha, skal også denne høyere «subjektive bruksverdi» erstattes, men i så fall naturligvis tidsbegrenset til denne eiers egen antatte driftstid». På den måten kan det ikke ses at Totenvika rokker ved grunneiers rett til å ha erstattet en dokumentert og pågående mer lønnsom drift.

Hvis det er slik at den tidligere praksisen har ført til at flere av disse «superbøndene» har fått lavere erstatning enn deres egentlige tap, er dette veldig uheldig, og i strid med hovedregelen om at grunneier skal få dekket hele sitt tap som følge av avståelsen.

5.2.3 Konklusjon

For staten synes det at man med Totenvika-dommen har fått en ryddigere forståelse av bruksverdibegrepet, i det at det tidligere ikke har vært entydig rettspraksis på hvorvidt eierbegrepet er subjektivt eller objektivt i bruksendringstilfellene. I praksis kan grunnerververe nå vise til Totenvika-dommen som bekreftelse på deres syn for at eierbegrepet i bruksendringstilfellene er subjektivt.

Hvorvidt dette fører til en endring i andelen minnelige avtaler som inngås er det ikke mulig å kunne få et klart svar på. Det kan likevel tenkes at terskelen for å gå til skjønn er høyere, dersom grunnlaget er en anført bruksendring. I utleietilfellene, der utgangspunktet nå blir en kapitalisert leieverdi i erstatning har grunneieradvokatene som er intervjuet gitt uttrykk for at de vil endre fokuset over på salgsverdi som tilleggsjord. Hvis dette gir grunnlag for et nytt punkt hvor grunneiersiden og statlige etater er uenige, kan dette holde andelen saker som går til skjønn uforandret.

Etter Totenvika krever en bruksendring alminnelig sannsynlighetsovervekt for å legges til grunn. Følgelig kan ikke grunneiere som leier ut jorden sin regne med å få annet enn en kapitalisert leieverdi. Denne kapitaliserte leieverdien har Høyesterett i Totenvika åpnet for at kan objektiviseres, noe som er i tråd med en «langt på vei objektiv» erstatningsfastsettelse.

Dette kan igjen føre til at fokuset på grunneiersiden synes å gå over til erstatning etter salgsverdi som tilleggsjord, da denne antas å være høyere for grunneiere i enkelte tilfeller.

Det er også svake indikasjoner på at man ved å måtte konkret vurdere påregnelig bruk på enkelteiendommene også sikrer «superbønder» høyere erstatning enn tidligere.

5.3 Underproblemstilling 3: Hvordan og i hvilken grad har skjønnsrettene tilpasset sin praksis i etterkant av Totenvika-dommen?

5.3.1 Fremgangsmåte

Fremgangsmåten for å besvare denne problemstillingen er at alle skjønnene som er presentert i kapittel 4.2 vurderes enkeltvis. Deretter vil det oppsummeres og kobles opp mot underproblemstillingen.

5.3.2 Skjønn 1: Eidsivating Lagmannsrett (LE-2017-56330)

Lagmannsretten referer til og synes å ha forstått regelen Høyesterett skisserer.

Hovedspørsmålet i saken blir derfor hvorvidt det er sannsynlighetsovervekt for at ekspropriert ville kommet til å oppta jordbær dyrkingen igjen, dersom tiltaket ikke hadde kommet.

Lagmannsrettens oppgave ble derfor å vurdere sannsynligheten etter de forhold Høyesterett tiller betydning i Totenvika. Ved å uttale at det på teigen tidligere har vært dyrket jordbær, ser lagmannsretten på den aktuelle og tidligere bruken av eiendommen. De argumenterer også med at gården har relevant driftsapparat, grunneier har nødvendig kompetanse og tilgang på arbeidskraft, og at det er god markedstilgang. Lagmannsrettens vurdering av påregnelig bruk oppfattes som subjektiv og konkret. Den hensyntar også ulike momenter som kan være med på å si noe om fremtiden. Konklusjonen til lagmannsretten kan dermed sies å være at det var alminnelig sannsynlighetsovervekt, det vil si over 51 % sikkert at det ville foregå jordbær dyrking på teigen.

Dersom påregneligheten skulle vært håndtert objektiv, som praksisen i enkelte lagmannsretter la opp til før, hadde den langt på vei sett på jordens egnethet for jordbær dyrking. I så måte må en kunne si at lagmannsretten her har behandlet saken i tråd med det Høyesterett mener i Totenvika.

Saken ble anket videre til Høyesterett av Statens vegvesen, men ble avvist. Så vidt det tolkes handler anken i all hovedsak om tilpasningsplikten grunneier har, og hovedargumentet er at

jordbærdrking med vekstskifte gir best avkastning, og at bonden dermed kunne tilpasse egen drift og redusere sitt eget tap. Dermed er det ikke påregnelighetsvurderingen som var det store temaet, men snarere grunneiers tilpasningsplikt.

Lagmannsretten ser etter alt å dømme ut til å ha forstått og brukt Totenvika riktig.

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

Da skjønnen ender opp med salgsverdi som utgangspunktet for erstatning, og ikke bruksverdi, er det interessante i all hovedsak forståelsen av bruksverdibegrepet fra lagmannsretten.

Lagmannsretten gir en utfyllende beskrivelse av hva som er gjeldende rett innenfor bruksverdierstatninger. Noe som er verdt å merke seg er måten lagmannsretten fletter inn Rt. 1986. s 1354 (Svenkerud). Hele avsnittet kan brytes ned slik:

I. Eieren skal objektiviseres i den grad at han antas å være en «alminnelig fornuftig eier», jf. Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud).

II. Erstatningen skal ta utgangspunkt i ekspropriatens egen sannsynlige fremtidig bruk av eiendommen, jf. HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 48.

III. Hvilken bruk som anses å være sannsynlig beror på en samlet vurdering av en rekke momenter, som kan leses i HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 49.

IV. Erstatningsfastsettelsen for den bruken det er kommet frem er «langt på vei» objektiv, med basis i hvordan «*en alminnelig og forstandig*» grunneier ville ha utnyttet eiendommen, jf. HR-2017-2338-A.

Punkt I handler om at det ikke er adgang til å tillegge subjektive forhold som vil telle negativt for grunneier vekt. Eksempelvis dersom han er handicapet eller en under gjennomsnittlig dyktig bonde.

Punkt II. handler om sannsynlighetskravet som følger av Totenvika (se kapittel 3.6.2.4) i forhold til hvilken bruk som skal legges til grunn).

Punkt III. handler om hvilke momenter som skal tillegges vekt ved sannsynlighetsvurderingen.

Punkt IV går litt inn igjen i punkt I., men konkretiserer at selve erstatningsfastsettelsen er objektiv. Det vil si at utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen for den bruken det er kommet frem til er statistikk og normtall, jf. HR-2017-2338-A avsnitt 50. Eksempelvis hvis

gjennomsnittsavkastningen på kornproduksjoner er 50 kr/m², og bonden selv ligger på 40 kr/m², har ekspropriaten krav på 50 kr/m². Tanken er nok at bonden ikke skal straffes for å være under gjennomsnittet dyktig. Derimot, hvis bonden er over gjennomsnittlig dyktig, og dermed ville hadde fått 70 kr/m², og kan sannsynliggjøre dette med bevis, har han krav på å få 70 kr/m². Derav formuleringen i Totenvika som sier at erstatningsfastsettelsen langt på vei er objektiv, men likevel ikke fullt ut objektiv.

5.3.4 Skjønn 3: Frostating lagmannsrett (LF-2018-43445)

Lagmannsretten kunne her nok ha klargjort gjeldende regelverk i større grad, slik at de viser forståelsen for hva resultatet av Totenvika. Det kan synes å være slik at lagmannsretten her har listet opp momenter de mener burde vektlegges, før de legger til et sitat fra Totenvika om hvilke vurderinger som skal være med i påregnelighetsvurderingen. De momenter som skal vektlegges ifølge Høyesterett i Totenvika er: den enkelte eiendoms egnethet og tilgjengelig driftsapparat, herunder tilgang til maskiner og kompetent arbeidskraft. I tillegg kan det i et fremtidsperspektiv også være relevant å se på den vanlige bruken av tilsvarende landbrukseiendommer.

Lagmannsretten ser ut til å ha vurdert ulike momenter som fordeler seg utover de ulike vurderingsmomentene Høyesterett skisserte i Totenvika. Noe en kan stusse ved er at intensjonsavtalen og utleieavtalen på settepotet tillegges vekt som bevis. Dette fordi reguleringsplanen, som er grunnlag for ekspropriasjonen til gang og sykkelvei ble vedtatt av kommunestyret 31. januar 2013, altså før intensjonsavtalen med naboeiendommen ble inngått. Avtale om forhåndstiltredelse mellom grunneier og Statens vegvesen ble inngått i august 2013. Intensjonsavtalen med naboen stammer fra november 2014, og utleieavtalen til forsøksprosjektet med settepotetdyrking kom først i 2017.

Dersom grunneier allerede i 2013 er klar over at ekspropriasjonen vil finne sted, er det spesielt at det inngås avtale på det berørte arealet. Det kan dermed virke litt betenkelig at lagmannsretten har tillagt disse bevisene vekt i påregnelighetsvurderingen. Det disse bevisene likevel kan fortelle noe om er at det muligens har ligget en intensjon tidligere enn avtaletidspunktene, at grunneier ville gjøre noe annet på eiendommen enn dagens korndyrking.

Dersom man ser bort fra bevisene som stammer fra etter reguleringsplanen ble vedtatt, sitter en igjen med dette:

- I. De sakkyndige vitnene og andre vitner som forteller at det er gode inntektsmuligheter i settepotetmiljøet, samt et behov for flere produsenter.
- II. At grunneier bor i Oslo, og har sin hovedbeskjeftigelse på andre områder er ikke et hinder for å gjennomføre en bruksendring.
- III. Nærheten til klonavlssenteret og produsentmiljøet i Overhalla, samt at området har utviklet til å bli et sentralt landsdekkende område for settepotetproduksjon de siste 10 årene.

Lagmannsretten bemerker også ved vurderingene av flere av bevisene at bruksendringen er «*realistisk*». Høyesterett uttaler blant annet dette i Totenvika: «*De rettskildene jeg nå har behandlet, taler samlet sett for at bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen*». Det tyder på at det er den sannsynlige bruken man skal frem til, ikke hva som er realistisk.

Bevis I. og III. forteller at det er økonomisk mulig å gjennomføre settepotetproduksjon på eiendommen, samt at det er et marked for det. I bevis II. synes lagmannsretten å se bort fra betydningen av at grunneier bor i Oslo, uten å begrunne det med noe annet enn at de har basert vurderingen på uttalelser fra grunneier, hans far og partneren i intensjonsavtalen. Som jordskifteretten uttaler i skjønn 6 om takstnummer 50 krever potetdyrking betydelig større innsats enn en kornproduksjon. Kanskje den planlagte produksjonsformen er at grunneier står for arealet, mens naboen står for driften. Dersom det er tilfellet, lar nok produksjonen seg gjennomføre, men dette burde muligens kommet tydeligere frem av rettsavgjørelsen.

Vurderingen lagmannsretten har landet på kan synes å ligne på noe av det Høyesterett kritiserer i overskjønnet i Totenvika. Det kan dermed virke som om lagmannsretten har sett på hva som er mulig på eiendommen, og ikke det som virker å være sannsynlig.

5.3.5 Skjønn 4: Sarpsborg tingrett (TSARP-2017-74802)

Skjønnsrettens gjennomgang av gjeldende rett innenfor påregnelighetsvurderingen i vederlagslova § 6 synes å være noe sprikende fra det synet Høyesterett presenterer i Totenvika. Som tidligere nevnt i kapittel 3.6.2.4 skal vurderingen ved bruksverdi deles inn i to. Først en subjektiv vurdering av den påregnelige bruken, deretter ved selve erstatningsfastsettelsen følger en mer objektiv vurdering. Forståelsen til skjønnsretten tolkes å være at vurderingen av påregnelig bruk i utgangspunktet er objektiv, men at den skal konkretiseres til hvordan den enkelte ekspropriat ville utnyttet eiendommen.

Det kan dermed i det videre synes å være litt underlig at de lander på lik bruk for begge eiendommene. I Totenvika gikk en del av kritikken mot overskjønnet ut på at de hadde vært for lite konkrete i vurderingen av påregnelig bruk ved de ulike eiendommene.

Skjønnet synes å være litt preget av at det er fellesbehandlet. Det kan virke som om det er hensynet til likebehandling som forsøkes å ivaretas ved fellesbehandlingen.

Likebehandlingsprinsippet synes likevel å være ivaretatt ved den todelte bruksverdivurderingen Høyesterett presenterer i Totenvika, ved at selve erstatningsfastsettelsen er objektiv.

Utgangspunktet for ekspropriasjonserstatning er at det er det faktiske tap som skal erstattes, og dersom man kommer frem til at to eiendommer ved siden av hverandre kommer til å ha forskjellig bruk ved påregnelighetsvurderingen, er det ulike tapssummer, og dermed vil erstatningen sprike. Derimot hvis man kommer frem til lik bruk for begge eiendommene, og ingen av de kan vise til høyere dokumenterte tap, likebehandles de ved lik kvadratmeterpris.

Skjønnsretten synes i det videre å se bort fra at en av eierne i dag leier bort, og erstatningen gis som om eieren hadde drevet arealet selv. Dersom en skulle fulgt blindt regelen skissert i Totenvika kan dette tenkes å være feil. Det er nemlig den sannsynlige bruken som skal erstattes, og eieren ville i dette tilfellet kun fått erstattet leieprisen, eller snarere en objektiv utleieverdi. En objektiv utleieverdi blir da hva normtall, statistikker og annet i nærområdet legger opp til i leiepris. Det er likevel viktig å huske at Totenvika ikke avskjærer Svenkerud. Høyesterett sier selv i Totenvika-dommen dette i avsnitt 39:

«Jeg er enig med den ankende part i at Svenkeruddommens uttalelser om et objektivt bruksverdigbegrep, må leses i lys av den særskilte problemstillingen denne delen av saken reise – nemlig betydningen av den aktuelle eiers alder og gjenværende driftstid.».

(HR-2017-2338-A, avsnitt 39).

Det man da sitter igjen med etter Svenkerud er at man ikke kan avgrense erstatningen i forhold til nåværende eiers alder og gjenværende brukstid ved erstatningsfastsettelsen. Det opplyses i skjønnet at utleievirksomheten er å anse som midlertidig for eieren av eiendommen. Dette kan nok tyde på at det her er snakk om et generasjonsskifte, da nåværende eier har gått av med pensjon, og leier ut for å holde jorda i hevd til neste eier er klar til å overta. En bedre begrunnelse i forhold til dette kan tenkes å styrke resultatet i skjønnet.

5.3.6 Skjønn 5: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019- 54104)

Lagmannsretten går først i vei med å forklare at salgsverdi og bruksverdi skal fastsettes på grunnlag av den påregnelige utnyttningen på stedet. De viser videre til at løselige planer og tenkelige prosjekter skal ses bort fra. Bruken skal være sannsynlig, noe som synes å klinge godt med sannsynlighetsregelen i Totenvika.

På teig I finner lagmannsretten det påregnelig at oppdyrking ville komme til å skje. Dette grunngis med at dyrket mark er et knapphetsgode på gården. Det kommer frem senere i vurderingen at driften har basert seg på leieareal, og det gis erstatning for tapte leiemuligheter. I lagmannsrettens vurdering av behovet for dyrket mark til sauebesetningen ser det ikke ut til at det er tatt høyde for leiejorden som ekspropriaten har hatt. Dersom ekspropriaten selv har utvidet driften sin, slik at behovet for dyrket mark overstiger gårdens kapasitet kan det synes å være litt spesielt at eksproprianten skal være nødt til å erstatte dette.

Det er også betenkelig at det gis erstatning for den økte besetningen, når økningen skjer i etterkant av at det ble klart at tiltaket ville komme. Det følger av tilpasningsplikten, som skrevet om i kapittel 3.4 at ekspropriaten er pliktig å søke å redusere sitt eget tap. For at det skal være økonomisk rasjonelt for gårdeieren å utvide besetningen i etterkant av at tiltaket ble kjent, må eier ha sett en økonomisk gevinst som kunne realiseres til tross for tiltaket.

Saken har også det interessante aspektet at tiltaket er ferdigutbygget på det tidspunktet skjønnen gikk for lagmannsretten. Dersom tapene, og nødvendigheten av å redusere besetningen er av en sånn størrelse som lagmannsretten har konkludert med, synes det mulig for ekspropriaten å kunne dokumentere tapene sine på dette tidspunktet.

Det er også et aspekt ved skjønnen som kan fremstå som en logisk brist. Dette fordi lagmannsretten forutsetter i erstatningen for teig I at gården skal stå for førproduksjonen selv, uten leieareal. Senere gis det erstatning for tapte leiemuligheter på et areal på en naboeiendom.

Når det legges til grunn en annen bruk enn den nåværende på et areal, erstattet etter bruksverdi, skal det ifølge Høyesterett «*sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte*», jf. HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 41. Det må foreligge klare og tydelige bevis på at det ville blitt en annen bruk. Det at gården selv mangler arealer til førproduksjonen, og

følgelig har måttet leie jord av andre allerede før tiltaket, tyder på at gården uansett har for lite arealer til å være selvberget til en sauebesetning av den størrelsen.

Saken slapp ikke inn for Høyesterett, så noen endelig prøvelse får man nok dessverre ikke av saken. Samlet sett er nok påregnelighetsvurderingene etter undertegnede mening noe vikende fra Høyesteretts uttalelser i Totenvika, da bevisene som er presentert, og lagt til grunn ikke fremstår som gode nok til å tilfredsstille sannsynlighetskravet.

5.3.7 Skjønn 6: Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett (JLHM-2015-3)

Jordskifteretten går systematisk igjennom gjeldende rett og rettspraksis rundt bruksverdiestatning. Jordskifterettens forståelse av bruksverdibegrepet synes å være i god tråd med det Høyesterett uttaler i Totenvika.

Det vises blant annet til sannsynlighetsregelen ved vurderingen av bruksendringer: «*Ved påståtte bruksendringer må det ses på hva som er sannsynlig*». Videre viser jordskifteretten til at erstatningsfastsettelsen innenfor den sannsynlige bruken er objektiv, og referer til Totenvika.

Jordskifteretten går videre konkret inn i hver enkelt eiendom for å se på hva som er påregnelig. Sannsynlighetsvurderingene som gjøres synes å være gode, og vurderingsmomentene er i henhold til Totenvika.

Påregnelighetsvurderingen som er gjort i forhold til takstnummer 50 kan punktvis deles opp slik:

- I. Gården har tilgjengelig driftsapparat, herunder melkekvote, potetlager og korntørke.
- II. Grunneier har tidligere dyrket poteter, men har nå jobb innen transportbransjen på heltid.
- III. Grunneier har ikke vist til noen konkrete planer om oppstart, utover fortsettelse av dagens drift. Dagens drift er korndyrking ved siden av jobben i transportbransjen.

I Totenvika uttaler Høyesterett at disse tingene skal være med i vurderingen:

- I. Forhold knyttet til driften av den individuelle landbrukseiendommen
- II. Utviklingen i landbruksnæringen generelt
- III. Aktuell bruk, den enkelte eiendoms egnethet og tilgjengelig driftsapparat, herunder tilgang til maskiner og kompetent arbeidskraft.

Alle punktene i påregnelighetsvurderingen ved takstnummer 50 lar seg enkelt koble sammen med punkt III. i Høyesteretts uttalelse i Totenvika.

I det videre fortsetter jordskifteretten i lik stil på de andre takstnumrene, og påregnelighetsvurderingene oppleves som gode og konkrete.

5.3.8 Skjønn 7: Borgarting lagmannsrett (LB-2017-168673)

Saken er spesiell i det båndleggingen av arealene har pågått i nesten 40 år i påvente av tiltaket. Verdibegrepet erstatningen beregnes med utgangspunkt i er salgsverdien.

Påregnelighetsvurderingen gjør seg også gjeldende ved salgsv verdi, men på en litt ulik måte. Bruksverdien avhenger av hvordan eksproprianten selv ville ha utnyttet eiendommen, mens salgsv verdien baserer seg på hva andre mulige kjøpere ville gitt for eiendommen, som uttalt av Lyngholt og Stordrange i kapittel 3.6.1.2.

Hva markedet er villig til å gi for en eiendom avhenger i stor grad av hvilke muligheter som finnes i den. Myndighetene gis adgang til å kontrollere bruken av areal gjennom reguleringsplaner, som da gjenspeiler mulighetene i en eiendom. Følgelig blir reguleringssituasjonen avgjørende for prisen ved salgsv verdi.

Det interessante i skjønnet er likevel påregnelighetsvurderingen hvor det vises til Totenvika. Det konkretiseres likevel ikke hvilke avsnitt som det siktes til. Det antas å være sannsynlighetskravet for å få lagt til grunn en annen bruk enn den nåværende. Etter Totenvika må det nemlig da sannsynliggjøres «konkret og individuelt på vanlig måte», jf. HR-2017-2338-A avsnitt 41.

Bevisene taler nok samlet sett i den retning at dersom vegtraseen hadde vært lagt et annet sted, hadde nok grunneieren fått omregulert eiendommen sin.

5.3.9 Skjønn 8: Øvre Telemark jordskifterett (JKVI-2011-0028)

Saken som skjønn i sammenheng med tiltaksjordskifte gjør at det blir en blanding mellom ekspropriasjonserstatningslovens «påregnelige bruk» og jordskiftelovens «påregnelige bruk».

Grunneiersiden uttaler blant annet at det ikke spiller noen rolle hvordan eieren driver jorda i dag, da det er eiendommens potensiale som skal erstattes. Dette resonnementet synes å stride med Høyesteretts forståelse for bruksverdigbegrepet. Da Høyesterett i Totenvika uttaler at bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av «*ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen*», jf. HR-2017-2338-A avsnitt 48. Det vises også til Lyngholt og Stordranges

redegjørelse for forskjellen mellom bruksverdi og salgsverdi i 3.6.1.2, der bruksverdien representerer et subjektivt formuesgode for eier. I samme kapittel trekkes også Ballangruds syn i sin kritikk av Svenkerud frem.

Jordskifteretten gir i sin gjennomgang av rettsreglene uttrykk for å forstå eierbegrepet ved bruksverdi, i det de sier at selve erstatningsfastsettelsen skal foregå ut fra hvordan en normal, flink eier ville drevet eiendommen. Dersom eieren er «flinkere» enn dette, skal han ha betalt for dette. Om det er påregnelig med en driftsendring skal dette vurderes ut fra eiers «evne og vilje» til å gjennomføre dette.

Fellesbehandlingen av eiendommene er ikke i tråd med Høyesteretts syn i Totenvika. Fordi det Høyesterett kritiserer i overskjønnet blant annet er at lagmannsretten ikke er konkrete nok i vurderingen av påregnelig bruk. Den sakkyndige i dette skjønnet trekker frem at dette strider mot Totenvika, men det kan ikke ses å være lagt til grunn i selve behandlingen, da jordskifteretten gir en generell påregnelig bruk for hele området.

Det er forståelig at prinsippene i jordskifteloven lett kan gjøre det vanskelig å balansere faktisk tap i ekspropriasjonserstatning, og hensynet til likebehandling av partene i et jordskifte.

5.3.10 Skjønn 9: Hålogaland lagmannsrett (LH-2019-10873-2)

I dette skjønnet er det ikke tale om noen bruksendringer. Men spørsmålet dreier seg i all hovedsak om størrelsen på tapet reindriftsutøverne lider som følge av et krafttiltak.

I skjønnet benyttes Totenvikas avsnitt 26 som argumentasjon for at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av tiltaket, men også at erstatningen skal begrenses til tapet ekspropriaten lider som følge av avståelsen. Dette utgangspunktet er ikke nytt, noe uttalelsen til Høyesterett i Totenvika tydelig viser, i det de henviser til dommer fra 1958 og 1969. Det interessante er selve bekreftelsen på at dette fortsatt er riktig.

Overskjønnet drar også analogisk ut fra alminnelig erstatningsrett at dersom en skal kreve erstatning må en sannsynliggjøre tapet sitt. Dette mener de også må gjelde i ekspropriasjonssaker. Her kunne de nok kanskje vist til Totenvikas avsnitt 41-43, der det er gode uttalelser om påregnelighet i forhold til sannsynliggjøring. Avsnittene i Totenvika omhandler riktignok de tilfeller der en påstått bruksendring kan gi grunnlag for en høyere bruksverdi erstatning. Dette hadde likevel vært en tolkning av noe analogisk art, men det kunne i hvert fall vært brukt supplerende.

Erstatninger for reindrift etter bruksverdi er særtilfeller. Dette fordi reindriftsutøverne er i besittelse av en bruksrett, og ikke en fullstendig eiendomsrett. En bruksrett gir sjeldent adgang til å utføre annen bruk enn det bruksretten spesifiserer, følgelig blir det da liten sannsynlighet for at det kunne forekommet en endret bruk. Da blir det heller ikke nødvendig å dra inn Totenvikas uttalelser om bruksendringer.

Når det er sagt er det fint å se at lagmannsretten har gått konkret inn i hvert enkelt distrikt for å vurdere tapene, og ikke standardisert erstatningene.

5.3.11 Skjønn 10: Frostating lagmannsrett (LF-2017-165903)

Saken er ikke ulik det skjønnet som gjennomgås i kapittel 5.3.10 da arealet som avstås i dette overskjønnet ikke er landbruksjord. Følgelig referer skjønnet til Totenvika utenfor landbruket.

På samme måte som i det forrige skjønnet viser lagmannsretten til Totenvikas avsnitt 25 for å konkretisere erstatningen til at den skal gjenspeile det tap ekspropriaten lider ved avståelsen, da altså intet mer, intet mindre.

Overskjønnet dreier seg kun om en part, så da blir retten tvunget til å vurdere tapet konkret. Følgelig kan ikke lagmannsretten falle i fellen å ikke konkretisere tapet.

5.3.12 Konklusjon

Domstolene ser ut til å ha tatt innover seg Totenvika i varierende grad. Noen av skjønnsrettene ser ut til å følge Totenvika i tråd med slik avgjørelsen er redegjort for i kapittel 3.6.2. Enkelte av domstolene ser likevel ut til å inneha en forståelse som viker noe fra dette. Her kan nevnes skjønn 4 (Sarpsborg tingrett), som etter undertegnedes mening har gjort en fellesbehandling av ekspropriatene som minner om det Høyesterett kritiserte i overskjønnet fra Totenvika.

Forståelsen som Agder lagmannsrett viser for bruksverdibegrepet i skjønn 2 må sies å være i godt samsvar med slik Høyesteretts regel er tolket i kapittel 3.6.2.4.

Skjønn 6, fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett er et av de skjønnene som burde trekkes frem. Arbeidet som er lagt ned fremstår som særdeles grundig og systematisk. Et problem som identifiseres er hvor lang tid det tar å gjennomføre skjønnet. Tiltaksjordskiftet ble begjært i februar 2015, men endelig skjønnsavgjørelse kom så sent som i juli 2019.

Dette er en av kritikkene grunnerververen i intervju 3 hadde i førsteinstans i skjønn 5, som også gikk for jordskifteretten. Tidsbruken er negativ i den forstand at det forlenger varigheten av prosjektet, i tillegg til at det tar lengre tid før ekspropriaten får avklart sin situasjon.

Tidsbruken har likevel også en positiv fordel ved seg. Fordelen går ut på at man ved forhåndstiltredelse på eiendommen, så vil tidsbruken i en del tilfeller han har observert langt på vei overgå tidsbruken i selve byggingen av tiltaket. Da får man sett hvordan tiltaket faktisk berørte eiendommen.

I skjønnet påberopte blant annet ekspropriaten at besetningen måtte reduseres betraktelig, og det var ingen interesse for å kjøpe tilleggsfôr. Det kommer frem av ankeerklæringen til Høyesterett at dette ikke var tilfellet etter at tiltaket var bygget, og ekspropriaten kunne heller ikke påvise økte kostnader til fôr i etterkant. Ved slike lange behandlinger er behovet for å se inn i fremtiden av litt mindre betydning, fordi man kan se de umiddelbare virkningene av tiltaket med en gang.

Advokaten i intervju 6 trekker også frem et annet moment, som kanskje er essensen i hvorfor det var behov for Totenvika i rettspraksis i første omgang. Hans forståelse av konsekvensen av Totenvika er at det er lite endring av forståelsen for bruksverdi prinsippet, men det er en betydelig endring fra tidligere rettspraksis i skjønnsrettene. Dette kan støttes opp under av at samtlige informanter har en noenlunde lik oppfatning av at vurderingen av påregnelighet ved anførte bruksendringer ved bruksverdi er subjektiv. Dette gjelder selv advokatene på grunneiernesiden, som man av særinteresse kan tenkes å tenke annerledes. I den juridiske litteraturen finnes det også støtte for dette synet, som redegjort i kapittel 3.6.1.2.

Konklusjonen må derfor være at domstolene i varierende grad har tilpasset seg Totenvika. Noen av skjønnene synes å være i tråd med tolkningen av Totenvika i kapittel 3.6.2, mens andre nok ligner litt på det første overskjønnet i Totenvika. Det savnes også i enkelte av skjønnene bedre begrunnelser for valgene som er tatt, samt mer detaljerte sannsynlighetsvurderinger. Dette kunne nok styrket avgjørelsene.

5.4 Underproblemstilling 4: Hvilke indirekte virkninger fører Totenvika med seg?

5.4.1 Økonomisk besparelse ved erverv av landbruksjord i leietilfellene

Den sakkyndige som er intervjuet trakk frem regneeksempelet som kan leses i sin helhet i kapittel 4.1.4. Han mener at staten som følge av dette ender opp med å betale mindre enn tidligere i de tilfellene der grunneieren leier bort jorda. Tidligere skjønnspraksis ga grunneier etter hans uttalelse ofte litt mer enn det leieprisen i jordleieavtalen sa. Etter Totenvika blir eksempelet forenklet slik:

Leiepris: 100 kr.

Verdiskapning leietaker: 200 kr.

Gjenværende leieperiode: Fem år.

300 kroner vil bli neddiskontert i fem år. Der 100 kr av de ender hos utleier, og 200 kr ender hos leietaker. Etter de fem årene vil kun de 100 kr i leie bli erstattet for «all overskuelig fremtid». Følgelig «forsvinner» de 200 kronene i verdiskapningen ut av regnestykket.

Regnestykket gir mening, men spørsmålet blir da om det i det hele tatt ville vært riktig å fortsatt ta med erstatningen for verdiskapningen, når det er uklart hvem som skal motta det.

Spørsmålet blir videre i hvilket perspektiv en skal se tapet fra. Er det eiendommen som produksjon som skal erstattes, eller er det eiendommen som et varig inntektsgivende formuesgode for eier som skal erstattes. Som nevnt i teorikapittelet operer ekspropriasjonserstatningsloven med det sistnevnte, og det kan derfor ikke ses hvorfor det er hold i at dette bryter med det juridiske. Tankegangen fordrer at man forholder seg til mulighetene som ligger i eiendommen, og ikke hva den sannsynligvis ville vært brukt til, som det jo er det Høyesterett gjennom omfattende rettspraksis har uttalt at er tilfellet.

Det er også slik at ekspropriat har krav på å få dekket sitt tap som følge av avståelsen, men erstatningen skal avgrenses til tapet, og han har ikke krav på noe utover dette.

Så det er nok kanskje sant at staten ender opp med å måtte betale ut mindre i erstatningen til de grunneierne som leier ut jorden sin, men dersom de tidligere har betalt ut mer enn det faktiske tapet, ses det ikke hvorfor det er feil at det skal korrigeres nå.

5.4.2 Økte prosesskostnader

Advokaten i intervju 2 trekker frem at et resultat av Totenvika er at man ved bedømmelsen av påregnelig bruk må gå konkret inn i hver enkelt eiendom for å vurdere hva som er sannsynlig. Følgen av dette vil være at sakene i domstolene blir dyrere, fordi det krever mer tid. For å holde grunneiere skadesløse øker viktigheten av sakkyndige, og kompetente meddommere. Dermed blir prosesskostnadene helhetlig dyrere ved å avholde skjønn nå, enn tilfellet før Totenvika.

Tidsbruken antas å være større ved en konkret påregnelighetsvurdering på enkelteiendommene enn en generell påregnelighetsvurdering på et helt område. Så dette kan nok stemme. Samtidig har sakkyndige vært viktige i skjønn før også, i det det ser ut til at domstolene lener seg på deres dekningsbidrag for de ulike veksttypene, i tillegg til deres agronomiske forståelse. At dette er for å holde grunneier skadesløse sår det litt usikkerhet ved. Dette fordi at det antas at man ved å måtte sette seg ned og konkret se på tapet på de ulike eiendommene har større mulighet for å fange opp tapsaspekter spesifikt på eiendommene. Det vises til drøftingen om «superbønder» i kapittel 5.2.2 angående dette.

5.4.3 Leieavtaler

Advokaten i intervju 6 trekker frem at han tror det kommer til å bli en økt viktighet av gode avtaler i leieforhold. Blant annet hvordan man fremtidig skal forholde seg til ekspropriasjon. Dette gjelder spesielt i pressområdene rundt infrastrukturknutepunkter, der utbygging skjer med jevne mellomrom. Interessen i dette ligger både hos grunneier og leietaker. I lys av at det nå kreves klarere bevis for det som anføres i skjønnene kan nok fokuset på å opprettholde jordlovens krav til jordleieavtaler økes.

Om dette stemmer beror på en rekke forhold. Hoveddelen av interessen antas å ligge hos leietaker, ved at man med en lengre leieavtale har rett på å få erstatningen kapitalisert over en lengre tidshorisont. For grunneier må en lengre varighet på leieavtalen tenkes å veie negativt, i det dette minsker den faktiske sannsynligheten for at det kan startes opp drift i egen regi, da dette ville gitt høyere erstatning. Det må likevel nevnes at det nok er i grunneiers interesse på lang sikt at jorda leies bort til samme leietaker, over en lengre periode. Da det må antas at villigheten for å gjennomføre større investeringer, som en ikke høster fordelene av på kort sikt, henger sammen med tidsvarigheten på leieforholdet.

Hvis fokuset skal ligge på prisene i leieavtalen kan effekten av dette variere avhengig av om prisen overstiger den «objektiviserte» leieverdien Høyesterett åpner for i Totenvika. Dette fordi at man ved en objektiv leieverdi kan tenkes å dra erstatningen opp for grunneiere som ikke ligger på et markedsnivå i leieprisen.

5.4.4 Konklusjon

Indirekte virkninger fra Totenvika kan synes å være at statlige etater ender opp med å betale mindre i utleietilfellene. Drøftingen konkluderer med at dette ikke virker å være uforenelig med prinsippet om at erstatningen skal avgrenses til det tap ekspropriert faktisk lider.

Det kan tenkes at prosesskostnader ved skjønn kan øke noe, fordi at man ved en konkret påregnelighetsvurdering på hver enkelt eiendom som berøres må antas å bruke litt mer tid.

Det synes å være en fordel for leietakere av jordbruksjord å få fastsatt varigheten i leieavtalen, fordi dette i teorien gir en sikrere posisjon ved ekspropriasjon. For utleiere kan det tenkes å være motsatt, i det en tidsbestemt og fastsatt utleie kan peke i annen retning enn oppstart i egen regi ved sannsynlighetsvurderingen ved en eventuell ekspropriasjon. Samtidig synes det likevel å være i grunneiers interesse i et langsiktig perspektiv at tidsvarigheten er av en lengre art, slik at nødvendige langsiktige investeringer i den utleide jorda gjennomføres.

6 AVSLUTNING

6.1 Avsluttende refleksjoner

Gjennom arbeidet med oppgaven har flere forskjellige virkninger av Totenvika-dommen blitt belyst. For statlig side oppleves det at man har fått fylt ut et «tomrom» i rettspraksis ved at man nå har fått avklart at eierbegrepet ved påståtte bruksendringer er subjektivt. Dommen er allerede blitt vist til ved minnelige forhandlinger, og antas å bli et viktig prejudikat for fremtiden.

Det ser ut til at advokater på grunneiersiden ved bortleietilfellene vil fokusere på salg som tilleggsgjord, da denne kan antas å være høyere.

Hvordan Totenvika stiller seg til Svenkerud ble også innledningsvis i arbeidet viet oppmerksomhet. Etter tolkningen av rettsregelen Høyesterett skisserer i Totenvika, kan det synes som at disse dommene supplerer hverandre. Dette gjennom at Svenkerud fastsetter at erstatningsfastsettelsen langt på vei er objektiv, mens Totenvika fastsetter at påregnelighetsvurderingen ved anførte bruksendringer er subjektiv.

Det har i ettertiden likevel vært argumentert for at også eierbegrepet ved forutsatt videreført aktuell bruk bør være subjektivt. Hva som her blir riktig, er det ikke etter min mening fullt så enkelt å få et klart svar. En kan likevel spørre seg om hvilken praktisk betydning dette har i og med at grunnervervskostnadene står for en forsvinnende liten andel av prosjektkostnadene i eksempelvis et veiprojekt. Statens vegvesen anslår at grunnervervskostnadene står for noen få prosent av de totale kostnadene ved deres prosjekter (Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 16).

6.2 Videre forskning

I løpet av arbeidet har det dukket opp flere interessante beslektede temaer. I analysene av skjønn, i tillegg til intervju 3 dukket spørsmålet opp om fordeler og ulemper med skjønnsbehandling i tingretten versus jordskifteretten. Indikasjonene så langt tilsier at tidsbruken er forskjellig, hvordan dette konkret påvirker resultatet kan derfor være interessant.

Enkelte av informantene har også vært interessert i å prate om hvordan ekspropriasjonserstatning løses i andre land. Det kan antas at forskjellige systemer har ulike styrker og svakheter ved seg. Kapitaliseringsrenta har dukket opp som et samtaleemne i flere av intervjuene. Der Danmark ble trukket frem som et eksempel, der man setter en konkret kapitaliseringsrente i hvert enkelt tilfelle. En sammenligningsstudie der en ser på fordeler og

ulemper ved ulike systemer kan være høyst interessant. Kanskje spesielt interessant er en sammenligning mellom nordiske land.

Det tar som regel også litt tid før en avgjørelse fra Høyesterett fester seg i rettspraksis, og funnene fra skjønnsrettene i etterkant av Totenvika kan derfor tenkes å være annerledes om eksempelvis fem år. En mer inngående analyse, litt frem i tid, og gjerne med et større datagrunnlag kan derfor være interessant.

REFERANSELISTE

Litteratur

- Ballangrud, O. (1988). Søkelys på bruksverdibegrepet. *Kart og Plan*.
- Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom*: Fagbokforlaget.
- Damslora, S. & Dørum, K. (2019). *Husmann*. Store Norske Leksikon: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/husmann> (lest 28.01.2020).
- Datatilsynet. (2018). *Lydopptak av samtaler*: Datatilsynet. Tilgjengelig fra: <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/lydopptak/> (lest 25.03.2020).
- Dørum, K. (2016). *Norsk jordeiendomshistorie*. Store Norske Leksikon: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: https://snl.no/Norsk_jordeiendomshistorie (lest 28.01.2020).
- Dørum, K. (2018). *Leilending*. Store Norske Leksikon: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/leilending> (lest 28.01.2020).
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett*. 8. utg.: Universitetsforlaget.
- Fleischer, C. A. (1978). *Norsk ekspropriasjonsrett*: Universitetsforlaget.
- Fleischer, C. A. (1998). *Rettskilder og juridisk metode*. Gyldendal: Gyldendal.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 4 utg.: Abstrakt forlag.
- Landbruks- og matdepartementet. (2017). *Rundskriv M2/2017 Driveplikt etter jordloven*: Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement.
- Lie, N. E. (2017). *Skjønnsprosessloven - Kommentarutgave*: Universitetsforlaget.
- Lilleholt, K. (2014). *Knophs oversikt over Norges rett - 14. utgave*. Universitetsforlaget: Universitetsforlaget.
- Rognstad, O., Løvberget, A. I. & Steinset, T. A. (2015). *Landbruket i Norge 2015*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/attachment/286656?ts=158d4106ca0> (lest 19.05.2020).
- Silverman, D. (2014). *Interpreting Qualitative Data*. 5th utg. Interpreting Qualitative Data. SAGE Publications Ltd: SAGE Publications Ltd.

- Stavang, E. (2015). *Ekspropriasjon*: Cappelen Damm
- Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. (2000). Ekspropriasjonserstatningsloven - Kommentaarutgave 3. utgave.
- Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. (2019). *Ekspropriasjonserstatningsloven - Lovkommentar 4. utgave*. 4. utg.: Universitetsforlaget.
- Svendsen, T. O. (2020). *Østre Toten*. snl.no: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: https://snl.no/%C3%98stre_Toten (lest 25.05.2020).
- Taraldrud, K. E. (2018). *Oversikt over rettskildene*: Cappelen Damm.
- Vangnes, J. (2018). *Sivilprosess i et nøtteskall 2. utgave*. 2. utg.: Gyldendal.
- Vegdirektoratet. (2014a). *Håndbok R730. Etiske retningslinjer for grunnerverv*: Vegdirektoratet.
- Vegdirektoratet. (2014b). *Håndbok V742. Grunnerverv til vegformål - Forhandlinger*: Vegdirektoratet.
- Vegdirektoratet. (2018). *Håndbok V743. Grunnerverv til vegformål - Utmåling av erstatning for dyrka mark*.
- Vegvesen, S. (2020). *Grunnerverv*. www.vegvesenet.no. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/grunnerverv> (lest 24.04.2020).
- Vestfold Bondelag. (2014). *Prosjektrapport, Ny kunnskap om jordleie i Vestfold*. Vestfold Bondelag: Vestfold Bondelag.

Lover

Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov. (Grunnloven).

Lov av 1. juni 1917 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven).

Lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom. (oreigningslova).

Lov av 21. juni 1963 nr. 23 om vegar. (veglova).

Lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom. (ekspropriasjonserstatningsloven).

Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord. (jordlova).

Lov av 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett. (menneskerettsloven).

Lov av 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøva på fast eiendom m.m. (jordskifteloven).

Lovforarbeider

NOU 1981:5. (1981). *Fast eiendom. Prisregulering og ekspropriasjonserstatning*. Hentet fra: https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2008060300021

NOU 2003:29. (2003). *Arealplaner og ekspropriasjonserstatning*. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/4478de93a5f444189dbb37a3c87524d6/no/pdfs/nou_200320030029000dddpdfs.pdf

Rettspraksis

Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg)

Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)

Rt. 1989 s. 1014 (Follum Fabrikker AS)

Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)

Rt. 1999 s. 138 (Østmarka)

JKVI-2011-0028

TGJOV-2014-65919 (Totenvika, skjønn)

JLHM-2015-3

LE-2015-205308 (Totenvika, overskjønn)

HR-2017-2338-A (Totenvika)

LE-2017-201075 (Totenvika, nytt overskjønn)

LE-2017-56330
TJARE-2017-80221
TSARP-2017-74802
LF-2017-165903
LB-2017-168673
LA-2018-89131
LF-2018-43445
LH-2019-10873-2
LH-2019-54104

Figurer og tabeller

Figur 1 - Antall jordbruksbedrifter, og jordbruksareal per bedrift (SSB, 2015 s. 32).

Figur 2 – Andel leiejord av jordbruksareal i drift (SSB, 2015 s. 34).

Figur 3 - Jordbruksareal i drift fra 1959 til 2015 (SSB, 2015 s. 31).

Figur 4 - Leieforhold etter varighet og kontraktstype (Vestfold Bondelag, 2014).

Figur 5 - Totenvika erstatninger (TGJOV-2014-65919 ; LE-2015-205308 ; LE-2017-201075).

Tabell 1- Erstatning forskjellige instans, Totenvika (TGJOV-2014-65919 ; LE-2015-205308 ; LE-2017-201075).

VEDLEGG

Vedlegg 1 – NSD sin vurdering



NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Masteroppgave om Totenvika-dommen

Referansenummer

319231

Registrert

22.12.2019 av Andreas Johan Lund - andreas.johan.lund@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

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

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

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

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Andreas Johan Hildrestrand Lund, andrealu@nmbu.no, tlf: 47385505

Prosjektperiode

01.01.2020 - 15.05.2020

Status

30.12.2019 - Vurdert

Vurdering (1)

30.12.2019 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 30.12.2019, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

Merk at meldeskjemaet nå kan deles med veileder. For studenter er dette obligatorisk.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

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

https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2020.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

Dersom noen av de registrerte kan være direkte eller indirekte identifiserbare i oppgaven må de få informasjon og samtykket.

PERSONVERNPRINSIPPER

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

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

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

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

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

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

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

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

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

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

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

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson NSD: Kajsa Amundsen
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vedlegg 2 – Intervjuguide sakkyndige

Intervjuguide sakkyndige

Introduksjon

- Smalltalk.
- Forklare oppgavens tema og problemstillinger.
- Forklare hvordan informasjonen som oppgis vil bli anvendt i oppgaven.
- Følge opp eventuelle spørsmål informanten har.
- Informere om lydopptak og hva det innebærer.
- Skriftlig samtykke på informasjonsskriv.

1. Hva er ditt syn på Totenvika-dommen?

- Fra et yrkesmessig ståsted.
- Har det ført med seg noen endringer for hvordan du utøver din rolle som sakkyndig?

2. Hva tror du Totenvika-dommen innebærer for grunneiere i fremtiden?

- Mer korrekte erstatningssummer? Mindre korrekte? Hvorfor?

3. Har du deltatt som sakkyndig i noen skjønn etter Totenvika?

- Hvis ja: Ser det ut (fra ditt yrkesståsted) til at Totenvika prinsippene legges til grunn?
- Har grunneieradvokater endret fremgangsmåte? I så fall: På hvilken måte?

4. I hvilken grad føler du anførte bruksendringer vektlegges i skjønnsaker før og etter Totenvika?

- Eks. fra vekstskifte med korn til grønnsaksproduksjon.

5. Hvilke typer bruksendringer anser du som mest vanlige?

- Fra korn til potet.
- Fra korn til løk.
- Fra korn til jordbær.
- Hva er det som konkret utløser de? Ny eier, overdragelse til neste generasjon e.l?

6. Har du noen tanker rundt utleiefenomenet i forhold til erstatningssummer?

- Anført at man skal ta tilbake jorden og drive den selv etter leieavtalen er utgått.
 - Hvor ofte skjer en slik endring i bruk i virkeligheten?
- Leiepriser som det opereres med i skjønnsrettene.

7. Mener du det er andre økonomiske aspekter ved jordbruk som ikke vektlegges i dagens regelsett?

- Gjentatt ekspropriasjon. Eks: År 1: Ny motorvei. År 5: Ny jernbane. År 10: Trafostasjon osv.
 - Erstatningssummen kan tenkes å være annerledes hvis man summerer de hver for seg eller ser på tapet som en helhet.

8. Er det andre problemstillinger innenfor ekspropriasjonsskjønn du føler er ubesvart?

- Er det tenkelig at noen av disse kan ende opp som sak for Høyesterett.

Avslutning

- Har du noe mer du vil tilføye?
- *Takke for bidrag, oppfordring til å ta kontakt dersom det er noe de lurer på i etterkant eller vil tilføye.

Vedlegg 3 – Intervjuguide jurister

Intervjuguide jurister

Introduksjon

- Smalltalk
- Forklare oppgavens tema og problemstillinger.
- Forklare hvordan informasjonen som oppgis vil bli anvendt i oppgaven.
- Følge opp eventuelle spørsmål informant har.
- Informere om lydopptak og hva det innebærer.
- Skriftlig samtykke på informasjonsskriv.

1. Hva er ditt generelle syn på objektiv eller subjektiv påregnelighetsvurdering ved bruksverdiestatninger etter vederlagslova § 6?

- Situasjonsbestemt?
- Hvilken retning peker forarbeider, rundskriv, rettspraksis osv?

2. Hvilke tanker har du rundt Totenvika og de prinsipper Høyesterett fastsetter i avgjørelsen?

3. Hva mener du er konsekvensene for grunneiere med denne dommen?

- Økonomisk.
- Rettsikkerhet.
- Grunnloven § 105.

4. Hva mener du er konsekvensene for staten med denne dommen?

- Lavere erstatningssummer?
- Høyere erstatningssummer?
- Mer korrekte erstatningssummer?

5. Hva blir betydningen av Svenkerud-dommen etter Totenvika?

- Høyesterett later til å peke dit hen at Svenkerud strengt må leses ift. den problemstillingen saken handler om, nemlig om det kan hensyntas eiers alder og gjenværende driftstid.

6. Er det noen juridiske problemstillinger innenfor temaet du mener Høyesterett i fremtiden burde ta for seg?

- Tilpasningsplikt?

Avslutning

- Har du noe mer du vil tilføye?
- *Takke for bidrag, oppfordring til å ta kontakt dersom det er noe de lurer på i etterkant eller vil tilføye.

Vedlegg 4 – Intervjuguide statlig etat

Intervjuguide statlig etat

Introduksjon

- Smalltalk.
- Forklare oppgavens tema og problemstillinger.
- Forklare hvordan informasjonen som oppgis vil bli anvendt i oppgaven.
- Følge opp eventuelle spørsmål informant har.
- Informere om lydopptak og hva dette innebærer.
- Skriftlig samtykke på informasjonsskriv.

1. Hva har den rådende oppfatningen vært hos dere av påregnelighetsvurderingen i vederlagslova § 6 med tanke på en subjektiv eller en objektiv tankegang?

- Har dere delt synspunktet Høyesterett kom til i Totenvika-dommen?
 - Hvis nei: Hva har dere ment var riktig tankemåte rundt denne problemstillingen?

2. Hva føler dere er resultatet av Totenvika-dommen for grunneiere i fremtiden?

- Økonomisk.
- Rettsikkerhet.
- Grunnloven § 105.

3. Hva føler dere er resultatet av Totenvika-dommen for staten i fremtiden?

- Mer korrekte erstatningssummer?
- Høyere erstatningssummer?
- Lavere erstatningssummer?

4. Har dere endret fremgangsmåte i grunnervvssaker (på stadiet der man forsøker å få til en minnelig løsning?) i etterkant av saken?

- På hvilke punkter?

5. Har dere merket noen endring i hvordan berørte parter eller prosessfullmektiger går frem i etterkant av saken?

- Enklere eller vanskeligere å få til en minnelig løsning?

6. Hvilke endringer fører dommen med seg med tanke på påregnelighetsvurderingen ved anførte fremtidige hypotetiske verdifulle produksjoner?

7. Hvilke endringer fører dommen med seg i saker der grunneier har leid bort jorda?

- Får man kun erstattet leiesummen i «all overskuelig fremtid»?
- Får man erstattet resterende tid av leieavtalen og deretter som om man hadde drevet jorda selv?

Avslutning

- Har du noe mer du vil tilføye?
- *Takke for bidrag, oppfordring til å ta kontakt dersom det er noe de lurer på i etterkant eller vil tilføye.

Vedlegg 5 – Informasjonsskriv jurister

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet:

«Virkninger av Totenvika-dommen»

Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er å studere virkningene Totenvika-dommen har på bruksverdiestatninger etter vederlagslova § 6 ved ekspropriasjon av landbrukseieendom, og herunder se på hvordan skjønnsrettene har endret sin praksis i etterkant av saken.

Jurister med kompetanse innenfor ekspropriasjonsrett er aktuelle informanter, da de innehar et solid teoretisk utgangspunkt for å vurdere jussen i Totenvika-dommen.

Prosjektet er en avsluttende masteroppgave i den jordskiftefaglige utdannelsen Master i Eiendom ved institutt for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse innebærer å stille opp til intervju der det vil bli stilt spørsmål som er tenkt å belyse problemstillingen i oppgaven. Intervjuet vil ta ca. 45 minutter. Opplysningene du bidrar med til oppgaven vil noteres med notatblokk eller lydopptak, dersom du samtykker til dette. Intervjuene er tenkt gjennomført i februar 2020.

Hvordan behandles opplysningene?

Alle opplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Informasjon om deg vil kun være tilgjengelig for oppgavens forfatter og veileder. Informasjonen vil i tiden oppgaven skrives være lagret på passordbeskyttet PC. I den endelige publikasjonen av oppgaven vil deltakerne anonymiseres. Du vil for eksempel bli referert slik i oppgaven: «En jurist i bondelaget/prosessfullmektig på statlig side/jurist med kompetanse innenfor ekspropriasjonsrett kunne fortelle at...». Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2020, og alle personopplysninger i råmaterialet vil da slettes, herunder også eventuelle lydopptak.

Frivillig deltakelse

Deltakelse i prosjektet er frivillig og du kan trekke deg fra deltakelse når som helst uten begrunnelse. Dersom du trekker deg vil alle opplysninger slettes umiddelbart. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

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

Ved ønske om å delta, eller ved spørsmål om prosjektet ta kontakt med

Andreas Johan Hildrestrand Lund

E-post: andrealu@nmbu.no

Tlf: 47385505

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

Kontaktperson mellom NSD og NMBU: Jan Olav Aarflot, jan.olav.aarflot@nmbu.no tlf: 67230250

Personvernombud v/ NMBU: Hanne Pernille Gulbrandsen, personvernombud@nmbu.no tlf: 40281558

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS. E-post: personvernombudet@nsd.no. Tlf: 55582117.

Samtykke til deltakelse i prosjektet

Jeg har mottatt informasjon om prosjektet, og samtykker til:

- å delta i intervju.
- lydopptak av intervju.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 15. mai 2020.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 6 – Informasjonsskriv sakkyndig

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet:

«Virkninger av Totenvika-dommen»

Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er å studere virkningene Totenvika-dommen har på bruksverdiestatninger etter vederlagslova § 6 ved ekspropriasjon av landbrukseiendom, og herunder se på hvordan skjønnsrettene har endret sin praksis i etterkant av saken.

Oreigningslova § 6 sier at bruksverdien skal fastsettes med «*grunnlag av avkastninga eiedomen ved slik påreknelig utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*». Som det fremkommer av ordlyden i lovteksten er det altså den påregnelige bruken som skal legges til grunn. Det er derfor interessant å se på hvor ofte bruksendringer (eksempelvis å gå fra en drift med vektskifte av korn til en avansert spesialproduksjon av grønnsaker) forekommer og hva som muliggjør de.

Det er også interessant å se på forekomsten av jordleie, samt hvor ofte de som leier ut går tilbake til å drive jorden selv.

Sakkyndige i ekspropriasjonsskjønnsaker er aktuelle informanter, da de innehar en spesiell kompetanse innenfor landbruk og forstår det verdsettingsfaglige godt.

Prosjektet er en avsluttende masteroppgave i den jordskiftefaglige utdannelsen Master i Eiendom ved institutt for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hva innebærer deltakelse?

Deltakelse innebærer å stille opp til intervju der det vil bli stilt spørsmål som er tenkt å belyse problemstillingen i oppgaven. Intervjuet vil ta ca. 45 minutter. Opplysningene du bidrar med til oppgaven vil noteres med notatblokk eller lydopptak, dersom du samtykker til dette. Intervjuene er tenkt å gjennomføres i februar 2020.

Hvordan behandles opplysningene?

Alle opplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Informasjon om deg vil kun være tilgjengelig for oppgavens forfatter og veileder. Informasjonen vil i tiden oppgaven skrives være lagret på passordbeskyttet PC. I den endelige publikasjonen av oppgaven vil deltakerne anonymiseres. Du vil for eksempel bli referert slik i oppgaven: «En sakkyndig som er mye brukt i ekspropriasjonsskjønnsaker kunne fortelle at...». Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2020, og alle personopplysninger i råmaterialet vil da slettes, herunder også eventuelle lydopptak.

Frivillig deltakelse

Deltakelse i prosjektet er frivillig og du kan trekke deg fra deltakelse når som helst uten begrunnelse. Dersom du trekker deg vil alle opplysninger slettes umiddelbart. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

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

Ved ønske om å delta, eller ved spørsmål om prosjektet ta kontakt med

Andreas Johan Hildrestrand Lund

E-post: andrealu@nmbu.no

Tlf: 47385505

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

Kontaktperson mellom NSD og NMBU: Jan Olav Aarflot, jan.olav.aarflot@nmbu.no tlf: 67230250

Personvernombud v/ NMBU: Hanne Pernille Gulbrandsen, personvernombud@nmbu.no tlf: 40281558

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS. E-post: personvernombudet@nsd.no. Tlf: 55582117.

Samtykke til deltakelse i prosjektet

Jeg har mottatt informasjon om prosjektet, og samtykker til:

- å delta i intervju.
- lydopptak av intervju.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 15. mai 2020.

(Sign. prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 7 – Informasjonsskriv statlig etat

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet:

«*Virkninger av Totenvika-dommen*»

Formål og bakgrunn

Formålet med prosjektet er å studere virkningene Totenvika-dommen har på bruksverdiestatninger etter vederlagslova § 6 ved ekspropriasjon av landbrukseiendom, og herunder se på hvordan skjønnsrettene har endret sin praksis i etterkant av saken.

Statlige etater som har utbygging av infrastruktur som ansvarsområde er aktuelle informanter for å belyse problemstillingen, fordi de sitter på viktig data og kunnskap innenfor ekspropriasjon og ekspropriasjonerstatning.

Prosjektet er en avsluttende masteroppgave i den jordskiftefaglige utdannelsen Master i Eiendom ved institutt for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hva innebærer deltakelse?

Deltakelse innebærer å stille opp til intervju der det vil bli stilt spørsmål som er tenkt å belyse problemstillingen i oppgaven. Intervjuet vil ta ca. 45 minutter. Opplysningene du bidrar med til oppgaven vil noteres med notatblokk eller lydopptak, dersom du samtykker til dette. Intervjuene er tiltenkt gjennomført i januar/februar 2020.

Hvordan behandles opplysningene?

Alle opplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Informasjon om deg vil kun være tilgjengelig for oppgavens forfatter og veileder. Informasjonen vil i tiden oppgaven skrives være lagret på passordbeskyttet PC. I den endelige publikasjonen av oppgaven vil deltakerne anonymiseres. Du vil for eksempel bli referert slik i oppgaven: «Vegdirektoratet kunne fortelle at...». Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2020, og alle personopplysninger i råmaterialet vil da slettes, herunder også eventuelle lydopptak.

Frivillig deltakelse

Deltakelse i prosjektet er frivillig og du kan trekke deg fra deltakelse når som helst uten begrunnelse. Dersom du trekker deg vil alle opplysninger slettes umiddelbart. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

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

Ved ønske om å delta, eller ved spørsmål om prosjektet ta kontakt med

Andreas Johan Hildrestrand Lund

E-post: andrealu@nmbu.no

Tlf: 47385505

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

Kontaktperson mellom NSD og NMBU: Jan Olav Aarflot, jan.olav.aarflot@nmbu.no tlf: 67230250

Personvernombud v/ NMBU: Hanne Pernille Gulbrandsen, personvernombud@nmbu.no
tlf: 40281558

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS. E-post: personvernombudet@nsd.no. Tlf: 55582117.

Samtykke til deltakelse i prosjektet

Jeg har mottatt informasjon om prosjektet, og samtykker til:

- å delta i intervju.
- lydopptak av intervju.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 15. mai 2020.

(Sign. prosjektdeltaker, dato)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway