



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn (LANDSAM)

Rettslige utgangspunkt for påregnelighetsvurderingen, og metodevalg ved fastsettelse av erstatning, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer

Practice of the Norwegian law when determining probable use, and method choice for compensation, in the event of expropriating fall rights to hydropower establishments

Iselin Solheim Brox

Master i Eiendom

Forord:

Denne masteroppgaven markerer slutten mitt femårige studieløp i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Masteroppgaven er skrevet våren 2021 og tilsvarer 30 studiepoeng.

Jeg takke min veileder Ingrid Wang Larsen, familie og venner for kontinuerlig hjelp og støtte under skriveprosessen.

Ås, 24.09.2021

Iselin Solheim Brox

SAMMENDRAG:

En forutsetning for utbygging av vannkraftverk er at tiltakshaver innehar de nødvendige rettighetene i fast eiendom for utbygging av tiltak, og utnyttelse av naturressursene, i vassdraget. Dersom ikke tiltakshaver innehar de nødvendige rettighetene på forhånd, må disse erverves. Disse erverves i hovedsak gjennom frivillig avtale, men dersom minnelige forhandlinger ikke fører fram, kan det bli aktuelt å erverve rettighetene ved ekspropriasjon.

Masteroppgaven tar sikte på å gjøre rede for rettslige utgangspunkter for påregnelighetsvurderingen, og metodevalg ved fastsettelse av erstatning, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer.

Fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer er et tradisjonsrikt rettsområde med langvarig praksis i Norge. Vannkraftutbyggingen startet allerede sent på 1800-tallet og var i offentlig regi frem til 1990. Før 1990 ble fallrettigheter erstattet etter et ulovfestet utmålingsprinsipp, kalt naturhestekraftmetoden. Vedtak av energiloven i 1990 opphevet offentlig monopol og liberaliserte markedet for produksjon og omsetning av elektrisitet, noe som førte til at fallrettigheter fikk konstatert en markedsverdi av skjønnsretten for første gang i 2005. Siden 2005 har det vært en dynamisk rettsutvikling på området og det er utviklet flere nye utmålingsmetoder som tar utgangspunkt i salgs- og bruksverdi prinsippene i ekspropriasjonerstatningslovens §§ 5 og 6, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 4.

For å gjøre rede for de rettslige utgangspunktene og metodevalg ved fastsettelse av erstatnings, tas det utgangspunkt i utgangspunkt i gjeldene lovverk og tilhørende rettskilder, særlig rettspraksis fra Høyesterett på området. Et betydelig fokus vil ligge på betydningen av nyere rettspraksis, fra 2008 og frem til i dag, har hatt for rettsutviklingen innen erstatningsfastsettelsen av fallrettigheter som blir ekspropriert til vannkraftetableringer. I denne sammenheng undersøkes det hvilken effekt HR-2017-2338-A (Totenvika) har hatt på påregnelighetsvurderingen, og sådan også erstatningsfastsettelsen. Skjønnspraksis fra både før og etter 2017 undersøkes for å vurdere hvilken effekt, om noen, Totenvika-dommen har hatt på erstatningsfastsettelse ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer.

ABSTRACT:

A prerequisite for the development of hydropower plants is that the developer holds the necessary rights in real estate to develop hydro power plants, and utilize the natural resources, in the watercourses. If the developer does not hold the necessary rights in advance, these must be acquired. It is most common that such rights are acquired through a voluntary agreement, but if amicable negotiations do not succeed it might be necessary to acquire rights by expropriation.

This master's thesis aims to account for the practice of the Norwegian law when determining probable use, and method choice for compensation, in the event of expropriating fall rights to hydropower establishments.

Determination of compensation in the event of expropriation of fall rights to hydropower establishments is a traditional area of law with long-standing practice in Norway.

Hydropower development began as early as in the 18th century and was under state monopoly until 1990. Before 1990, expropriation of fall rights was compensated according to a common law measurement principle by the name “the natural horsepower method” (Norwegian: Naturhestekraftmetoden). The adoption of the Energy Act (Norwegian: Energiloven) in 1990 abolished the state monopoly and liberalized the market for the production and sale of electricity. This led to fall rights being determined to have a market for the first time in 2005 by the courts. Since 2005, there has been a dynamic legal development in this legal area. Several new measurement methods based on the sale and use value principles in sections 5 and 6 of the Expropriation Compensation Act (Norwegian: Ekspropriasjonsloven), cf. section 4.

In order to give an account of the legal practice, the topic will be researched by looking into applicable legislation and associated legal sources, in particular case law. A significant focus will be on the importance of recent case law, from 2008 until today, and its impact on the legal development within compensation determination in the event of expropriating fall rights to hydropower establishments.

In this context, I have examined what effect of the Totenvika judgement (HR-2017-2338-A) has had on determining probable use, and in turn method choice for compensation, if any.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| 1. PRESENTASJON AV OPPGAVEN | 6 |
| 1.1 Innledning og kapitlets disposisjon | 6 |
| 1.2 Tema, hensikt og avgrensning | 6 |
| 1.3 Hovedproblemstilling og underproblemstilling | 6 |
| 1.4 Oppgavens videre disposisjon | 7 |
| 2. METODE | 8 |
| 2.1 Innledning og kapitlets disposisjon | 8 |
| 2.2 Metode | 8 |
| 2.2.1 Juridisk metode | 8 |
| 2.3 Dokumentstudie: Valg av skjønn og dommer | 9 |
| 2.4 Vurdering av kildenes pålitelighet | 9 |
| 3. BEGREPSDEFINISJONER | 10 |
| 3.1 Innledning og kapitlets disposisjon | 10 |
| 3.2 Fallrettigheter og vassdrag | 10 |
| 3.3 Ekspropriasjon | 11 |
| 3.4 Fast eiendom og eiendomsrett i Norge | 12 |
| 3.4.1 Fast eiendom, tilbehør og løsøre | 12 |
| 3.4.2 Eiendomsretten: Hva er det, og hvem kan eie retten til å utnytte vannressurser? | 13 |
| 3.4.3 Begrensninger i eiendomsretten og konsesjonspliktige tiltak | 14 |
| 3.5 Begrepet «vederlag» | 15 |
| 4. ERSTATNINGSUTMÅLINGENS UTGANGSPUNKT OG UTVIKLING | 16 |
| 4.1 Innledning | 16 |
| 4.2 Erstatningsutmålingens rettslige utgangspunkt | 16 |
| 4.2.1 Krav på den høyeste erstatningen: Salgsverdi og bruksverdi | 18 |
| 4.2.2 Full erstatning for økonomisk tap | 19 |
| 4.2.3 Unntak fra prinsippet om «full erstatning» | 20 |
| 4.2.4 Rettspraksis | 21 |
| 4.3 Hovedtrekkene i den historiske utviklingen | 21 |
| 5. PÅREGNELIGHETSVURDERINGEN | 25 |
| 5.1 Innledning | 25 |
| 5.2 Påregnelig bruk | 25 |
| 5.3 Typer påregnelig utnyttelse for fallrettigheter | 26 |
| 5.4 Påregnelighetsvurderingen for salgs- og bruksverdi er sammenfallende | 27 |
| 5.5 Tidspunkt for påregnelighetsvurderingen | 29 |
| 5.6 Faktisk og rettslig påregnelighet | 30 |
| 5.6.1 Faktisk påregnelighet | 30 |
| 5.6.2 Rettslig påregnelighet | 31 |

| | |
|---|-----------|
| 6. VERDSETTINGEN..... | 36 |
| 6.1 Innledning | 36 |
| 6.2 Salgs- eller bruksverdi? | 36 |
| 6.3 Verdsetting etter salgsverdi jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 5 | 37 |
| 6.3.1. To-leddet tankeoperasjon..... | 37 |
| 6.4 Verdsetting etter bruksverdi jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 6 | 41 |
| 6.4.1 Kapitaliseringsrente..... | 42 |
| 6.5 Verdsetting ut fra påregnelig bruk | 43 |
| 6.5.1 Innledning og disposisjon | 43 |
| 6.5.2 Verdsettelse av fallrettigheter når separat utbygging er påregnelig..... | 44 |
| 6.5.3 Verdsettelse av fallrettigheter når samarbeid er påregnelig | 45 |
| 6.5.4 Verdsettelse av fallrettigheter når alternativ utnyttelse ikke er påregnelig..... | 46 |
| 6.6 Påslagsregelen, jf. vannressurslova § 51 annet ledd..... | 49 |
| 6.7 Tidspunktet for verdsettelsen | 50 |
| 7. SKJØNNSPRAKSIS FØR OG ETTER HR-2017-2338-A (TOTENVIKA)..... | 52 |
| 7.1. Innledning | 52 |
| 7.2 Retts- og skjønnspraksis før 2017..... | 53 |
| 7.3 Skjønnspraksis etter 2017 | 53 |
| 7.3.1 Utvalg av skjønn..... | 53 |
| 7.3.2 LG-2018-97956-2..... | 54 |
| 7.3.3 LF-2019-25788..... | 54 |
| 7.3.4 LA-2017-181497 | 54 |
| 7.4 Refleksjoner over funn | 55 |
| 8. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER..... | 56 |
| 9. KILDER..... | 57 |

1. PRESENTASJON AV OPPGAVEN

1.1 Innledning og kapitlets disposisjon

I dette kapitlet presenteres tema og premissene for, og hensikten til, oppgaven.

Problemstillingen defineres og begrunnes. Oppgavens omfang og avgrensning settes, og oppgavens disposisjon presenteres.

1.2 Tema, hensikt og avgrensning

Tema for oppgaven er erstatningsutmåling ved ekspropriasjon av fast eiendom og rettigheter i fast eiendom i forbindelse med gjennomføring av energiltak – nærmere bestemt vannkraftetableringer.

Oppgaven er videre avgrenset til utmåling av erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer. Oppgaven er sådan negativt avgrenset. Forhold som ikke omfattes av problemstillingen, behandles ikke. Forholdet til andre enn grunneiere, og eiere eller rettighetshavere, av fallrettigheter som eksproprieres, for eksempel tredjemenn og andre rettighetshavere, faller også utenfor oppgavens tema.

Hensikten er for det første å gi en fremstilling av gjeldene rett på rettsområdet, samt undersøke skjønnspraksis, for å gjøre rede for praksis for erstatningsutmålingen.

1.3 Hovedproblemstilling og underproblemstilling

Hovedproblemstillingen er som følger:

«Hva er de rettslige utgangspunkter for påregnelighetsvurderingen, og metodevalg ved fastsettelse av erstatning, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer?»

Underproblemstillingen er som følger:

«Hvilen effekt har HR-2017-2338-A (Totenvika) hatt på påregnelighetsvurderingen, og erstatningsfastsettelse, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer?»

Oppgaven tar sikte på å gjøre rede for de rettslige utgangspunktene for påregnelighetsvurderingen og erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer. Dette gjøres med utgangspunkt i gjeldene lovverk og tilhørende rettskilder, særlig rettspraksis. Et betydelig fokus vil ligge på betydningen som nyere rettspraksis, fra 2008 og frem til i dag, har hatt på rettsutviklingen innen rettsområdet.

I 2017 ble Totenvika- dommen (HR-2017-2338-A) avsagt. Dommen har vært av særlig betydning for påregnelighetsvurderingen i alminnelig ekspropriasjonserstatningsrett. I oppgavens søker jeg å undersøke hvilken effekt Totenvika-dommen har hatt på påregnelighetsvurderingen, og sådan erstatningsfastsettelsen, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer.

1.4 Oppgavens videre disposisjon

Oppgaven er videre delt inn i 8 kapitler.

I **kapittel 2** beskrives metoden som er benyttet i arbeid med oppgaven for å besvare oppgavens problemstilling. I **kapittel 3** gjøres det rede for begreper som er relevante for oppgaven. I **kapittel 4** behandles utgangspunktet for erstatningsutmålingen, og relevant historisk og rettslig utviklingen på rettsområdet. I **kapittel 5** behandles påregnelighetsvurderingen. I **kapittel 6** behandles erstatningsutmålingen. I **kapittel 7** ses det nærmere på skjønn fra før og etter 2017 og undersøke om Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) har hatt en virkning på påregnelighetsvurderingen, og sådan erstatningsutmålingen. I **kapittel 8** vil jeg kort presentere noen avsluttende refleksjoner.

2. METODE

2.1 Innledning og kapittelets disposisjon

I dette kapittelet beskrives metoden som blir benyttet i arbeid med oppgaven. Dette for å beskrive og gå i dybden på fremgangsmåten og sådan oppnå en etterprøvbarehet.

2.2 Metode

Metoden er en fremgangsmåten som benyttes for å besvare oppgaven.¹ Metodevalget er basert på en vurdering av hvordan problemstillingen «*Hva er de rettslige utgangspunkter for påregnelighetsvurderingen, og metodevalg ved fastsettelse av erstatning, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer?*», og underproblemstillingen «*Hvilen effekt har HR-2017-2338-A (Totenvika) hatt på påregnelighetsvurderingen, og erstatningsfastsettelse, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer?*», best kunne besvares.

Formålet med oppgaven er å gi en fremstilling av gjeldene rett. Forskningsmetode har derfor falt på juridisk metode.

2.2.1 Juridisk metode

Juridisk metode innebærer å besvare juridiske problemstillinger ved å kartlegge gjeldene rett ved bruk av den juridiske metodelæren, også kalt rettskildelæren. Juridisk argumentasjon må følge metodelæren og forankres i gyldige rettslige kilder som: lover og forskrifter, forarbeider, rettspraksis, juridisk teori og andre rettskilder.²

Tolkning av problemstillingen tar utgangspunkt i ekspropriasjonsretten. Ekspropriasjonsretten er delt inn i tre type lover: hjemmelslover, prosesslover og erstatningslover.³ For å finne *de rettslige utgangspunkter for påregnelighetsvurderingen, og metodevalg ved fastsettelse av erstatning, ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer*, er de mest sentrale lovene erstatningslovene. Eksempel på sentrale lover er: ekspropriasjonerstatningsloven, oreigningslova, energilova, vannressurslova, Grunnloven og EMK. Tolkningen av bestemmelsene i lovene suppleres særlig av lovens forarbeider og rettspraksis. Videre benyttes òg juridisk litteratur i stor grad for å redegjøre for rettsreglene.

¹ Dalland (2017) s. 51

² Tuseh & Winge (2018) s. 59

³ Hauge, Holth & Larsen (2021) s. 23

2.3 Dokumentstudie: Valg av skjønn og dommer

I oppgaven undersøkes skjønnsrettens praksis ved å studere skjønn og dommer.

Ekspropriasjonsskjønnene og dommene er hentet fra lovdata.no (abonnementstjeneste).

Utvalget er gjort ut fra henvisninger til relevante skjønn og dommer innenfor rettsområdet i juridisk litteratur, og ved å søke på eksempelvis «*ekspropriasjon*», «*fallrettigheter*», «*vannkraft*», «*energi*» og «*erstatning*».

2.4 Vurdering av kildenes pålitelighet

Kildenes validitet og reliabilitet angir kvaliteten, troverdigheten og etterprøvnbarheten av oppgaven. Kildene som er benyttet er primært hentet fra juridiske lovverk, samt dokumenter (forskrifter, dommer og skjønn) som er utarbeidet i forbindelse med tilblivelse av lovene eller tolkning av lovverket på praktiske situasjoner. Jeg vurderer kildene som både direkte relevant og gyldig for å svare problemstillingen ettersom det stilles et juridisk spørsmål.

Kildene må dog tillegges vekt etter plassen de har i rettskildhierarkiet. Noe informasjon er hentet fra de Stortingsmeldinger, men disse er anvendt med noe forsiktighet.

Jeg vurderer òg kildene som svært pålitelige ut fra den faglige bakgrunnen til forfatterne og at datamaterialet er publisert i kanaler som allment er ansett som svært pålitelige.

Ut fra problemstillingens, metoden og kildenes natur velger jeg å ikke reflektere ytterligere rundt valg av metode.

3. BEGREPSDEFINISJONER

3.1 Innledning og kapitlets disposisjon

I dette kapitlet gjøres det rede for begreper som er særlig relevante for oppgaven:

fallrettigheter, vassdrag, ekspropriasjon, fast eiendom, eiendomsrett og begrepet «vederlag».

3.2 Fallrettigheter og vassdrag

En fallrettighet er bruksrettighet som ligger til fast eiendom⁴ om *omfatter «retten til å utnytte kombinasjonen av vannføringen og høydemetrene i et vassdrag til kraftproduksjon»*, jf. Rt. 2011 s. 1393 (Jørpeland). Vannet i vassdraget som substans er derimot eierløst.⁵

Definisjonen av vassdrag fremgår av vannressursloven § 2 første ledd som *«alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene»*.

Grunnen under vassdraget regnes derimot ikke som vassdrag. “Årssikker vannføring” i overflatevann vil si *«vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt»*, jf. vannressursloven § 3 (c).

I NOU: 2012: 9⁶ betegnes fallrettigheter som en særlig verdifull naturressurs (grunnrenteressurs) som det er knapphet på.⁷ I et eiendomsrettslig perspektiv snakker man gjerne om at man kan eie fallrettigheter i et avgrenset område i vassdraget, som settes fra punkt A til B.⁸ Ifølge Hauge (2016)⁹ omfatter begrepet «fallrett» ikke bare rett i naturressursen som oppstår i vassdraget, men avgrenser også i utgangspunktet disposisjonsretten til et bestemt formål. En skiller eksempelvis mellom fallrettighet og reguleringsrettighet. Reguleringsretten er også knyttet opp mot vannkraftproduksjon, men er mer en særegen måte å benytte en fallrettighet på og omfatter retten til å demme opp vassdraget for å benytte vannet til å manøvrere til ønsket vannføring.¹⁰

⁴ Se oppgavens avsnitt 3.4 for definisjon av begrepet fast eiendom

⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 58

⁶ NOU 2012:9, avsnitt 6.1.1

⁷ Hauge (2016) s. 82

⁸ Hauge (2016) s. 52

⁹ Hauge (2016) s. 53

¹⁰ Ernst Nordtveit, «*Staten sin rett til naturforekomster på privat grunn*» i David Roland Doublet, Kai Krüeger, Asbjørn Strandbakken (red.), *Festskrift til Per Stavang, Stat, politikk og folkestyre*, Bergen 1998 s. 749-766 (s. 760) note 36 via Katrine Broch Hauge (2016) «*Fallrettar og ekspropriasjonserstatning*» s. 52

I Norge har det vært sikker rett siden 1887 at vassdrag (elvbunn og elvebredder) og retten til å unytte vannet er underlagt privat eiendomsrett, jf. vannressursloven av 2000 § 13 og vassdragsloven av 1887 § 1.¹¹ Dette til forskjell fra land utenfor Norden der store vassdrag som regel har tilhørighet til det offentlige, jf. NOU 1994: 12 s. 149.¹² Det har vært omtvistet om retten til å utnytte vannfallet anses som eiendoms- eller bruksrett¹³, men det er nå gjeldene rett at som utgangspunkt tilhører vassdrag eieren(e) av grunnen som vassdraget dekker, med mindre annet følger av særlige rettsforhold, jf. Lov om vassdrag og grunnvann av 2000 (vannressursloven) § 13 første ledd. Med ordlyden «*med mindre annet følger av særlige rettsforhold*» i vannressursloven § 13 første ledd, mens at en også kan skille fallrettighetene fra grunneiendommen¹⁴, og at «fallrettighetene helt eller delvis kan eies av andre enn grunneier» i tråd med gammel rettstradisjon, jf. Rt. 2012 s. 808. Det vanligste er å skille retten fra eventuell grunneiendom den i utgangspunktet ligger til, ved overføring av fallrettigheten gjennom salg, leie eller ekspropriasjon.¹⁵

I ekspropriasjonerstatningsrettslig kontekst deler en fallrettigheter inn i to kategorier: (1) fallrettigheter som har en alternativ utnyttelse, enten ved at de er selvstendig utbyggbare eller er egnet til samarbeidsprosjekter, og (2) fallrettigheter som ikke har en alternativ utnyttelse. Jeg kommer tilbake til dette i oppgavens kapittel 5.

3.3 Ekspropriasjon

Begrepet ekspropriasjon (på nynorsk omtalt som *oreigning*) blir i norsk rettslig sammenheng legaldefinert i ekspropriasjonerstatningsloven § 2 bokstav a som overføring av rettigheter i fast eiendom (*se oppgavens avsnitt 3.4 for definisjon av fast eiendom*), enten eiendomsrett eller begrenset rett i eiendommen, ved bruk av tvang. Begrepet stammer fra den latinske preposisjonen *ex* og substantivet *prosperitas* som oversatt betyr *fraegnelse av eiendomsrett*¹⁶, og er en måte å erverve eiendom på. Ekspropriasjon skal skje mot full erstatning etter Grl. § 105 (*mer om «full erstatning» i oppgavens kapittel 4*).¹⁷ Ekspropriasjon kan omfatte bare begrensende rettigheter, tilhører til fast eiendom og kan brukes til å fjerne negative servitutter

¹¹ Bergsholm (2019) s. 31

¹² Bergsholm (2019) s. 31

¹³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 114

¹⁴ Bergsholm (2019) s. 31

¹⁵ Hauge (2016) s. 52

¹⁶ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 25

¹⁷ NOU 1981:5 kapittel 3.3.4

og pålegge nye positive servitutter.

Med betegnelsen ekspropriasjon, utelukker en at loven er anvendelig på alminnelige rådighetsinnskrenkninger og andre typer tvangserverv, jf. ekspropriasjonserstatningslovens lovens forarbeider¹⁸. Derimot kan loven anvendes på avtaleskjønn, jf. lovens forarbeider¹⁹. Av hensyn til oppgavens begrensning går det ikke å gå nærmere inn på avgrensninger mot ekspropriasjon og andre inngrep i fast eiendom.

Den som eksproprierer blir betegnet som ekspropriat, mens den som ekspropriasjonen retter seg mot betegnes som ekspropriant.²⁰ Som utgangspunkt er grunneier ekspropriat. Dersom en begrenset rettighet i fast eiendom eksproprieres, er rettighetshaveren ekspropriat, ikke grunneier.²¹ I forskrift til oreigningsloven (orl.) § 1 fremgår det at «alle og enhver» kan være ekspropriat for de fleste formål. Ekspropriant kan altså være staten, fylkeskommunen og kommunen, eller privatpersoner - og både enkeltpersoner og juridiske personer.²² Ofte eksproprieres det til offentlige tiltak, men det kan også eksproprieres til fordel for private tiltak. Et vilkår er at både de offentlige og de private tiltakene må være samfunnsnyttige.²³

3.4 Fast eiendom og eiendomsrett i Norge

3.4.1 Fast eiendom, tilbehør og løsøre

Fast eiendom og rettigheter i fast eiendom kan være gjenstand for ekspropriasjon, jf. orl § 1.²⁴ Med begrepet fast eiendom menes det i rettslig sammenheng grunn (jordoverflaten og grunn dekket av sjø eller vassdrag) og det som er varig knyttet til grunnen, som anlegg (bygninger, veier, broer og kraftanlegg) og deler av grunnen (trær, grus og andre naturressurser).²⁵ ²⁶ Fast eiendom har være både eiendommen og bruksrettigheter i eiendommen. Med begrepet *eiendommen* menes det som regel et avgrenset grunnareal under samme kommune-, gårds- og bruksnummer, og eventuelt seksjons- eller festenummer. I tillegg regnes som regel bygninger sin er varig knyttet til eiendommen og rettigheter som er knyttet til arealet som en del av

¹⁸ Ot.prp. nr. 56 (1970-71) s. 30 jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 46

¹⁹ Ot.prp. nr. 56 (1970-71) s. 30 jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 46

²⁰ Hauge, Holth & Larsen (2021) s. 17

²¹ Lilleholt (2014) s. 542

²² Lilleholt (2014) s. 542

²³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 507

²⁴ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 24

²⁵ NOU: 1981:5 kapittel 3.1

²⁶ Bull & Winge (2015) s. 11

eiendommen.

3.4.2 Eiendomsretten: Hva er det, og hvem kan eie retten til å utnytte vannressurser?

Tett knyttet til fast eiendom er derfor *eiendomsretten*.

Den som har *eiendomsrett* i fast eiendom eller rettigheter i fast eiendom, har som utgangspunkt *råderett* over eiendommen innenfor lovlige rammer.²⁷ Når en rettighet i fast eiendom tinglyses får den rettsvern, jf. tinglysingsloven av 1935 §§ 20 flg, Grunnloven § 105 og EMK TP 1-1 jf. menneskerettsloven § 2. Eiendomsvernet er bindende ovenfor tredjeparter²⁸ og innebærer at eier er beskyttet mot inngrep i eiendommen eller rettigheten som han ikke samtykker til.²⁹ Dette uttrykkes eksempelvis tydelig i hovedregelen om at grunneier i vassdrag «*kan motsette seg at andre uten særskilt rettsgrunnlag utøver råddighet over vassdrag som tilhører ham*», jf. vannressursloven § 13 tredje ledd første punktum. Rettsvernet innebærer at den som får sin eiendomsrett krenket kan kreve retting innenfor lovens rammer. For å utnytte vannfall til vannkraftproduksjon, må utbygger derfor ha de nødvendige rettighetene i fast eiendom. Dersom utbygger ikke innehar de nødvendige rettighetene, må disse kan erverves gjennom frivillig avtale eller ved ekspropriasjon. Den som avstår eiendom, primært den som har *faktisk interesse* i eiendommen, som får erstatning jf. ekspropriasjonerstatningsloven. § 2. Ved ekspropriasjon blir eiendomsvernet dermed transformert til et erstatningsvern³⁰, og kompensasjon i ekspropriasjonssaker er et uttrykk vernet av eiendomsretten.³¹ Eiendomsretten er derfor et vitalt moment når det kommer til å avgjøre *hvem* som kan eie retten til å utnytte vannressurser, - og dermed *hvem* som har rett til erstatning ved ekspropriasjon etter Grunnloven § 105.

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie fast eiendom, både alene eller sammen med andre (sameie).³² I nyere juridisk teori tales det om at eier er den som sitter med en såkalt *restrett* eller *grunneiendomsrett* dersom andre har rettigheter i eiendommen, gjerne en grunneier der andre har bruksrettigheter på arealet. De andre som sitter igjen med eksempelvis bruksrettigheter blir da omtalt som rettighetshavere, og ikke eiere.³³

²⁷ Falkanger & Reusch (2021) *Eiendomsrett*

²⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 45

²⁹ Hauge (2016) s. 85

³⁰ Hauge (2016) s. 86

³¹ Hauge (2016) s. 78

³² Bull & Winge (2015) s. 34

³³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 45-46

Som nevnt i oppgavens avsnitt 3.2 er vann som substans i utgangspunktet eierløst, men retten til å utnytte fall i vann som naturressurs ligger som utgangspunkt til grunneier, som da blir ekspropriert. Eksproprianten kan ikke ekspropriere mer eller mindre enn det som er nødvendig for å realisere ekspropriasjonsformålet. Som nevnt i avsnitt 3.2 kan fallrettigheter skilles fra eiendommen, og rettighetshaveren blir da ekspropriert, ikke grunneier.³⁴

Dersom vassdraget representerer en eiendomsgrense, har som utgangspunkt eierne på hver side lik rett til å utnytte vannkraften, dersom ikke annet følger av særlig rettsgrunnlag, jf. vannressursloven § 13 andre ledd. Gjeldende rett er at mellomgrenser i vassdrag som utgangspunkt følger djupålen (den dypeste rennen i vassdraget) dersom ikke annet følger av særlig hjemmel, jf. vassdragsloven av 1940 § 2. Dersom djupål ikke kan konstateres går mellomgrensen midt i vassdraget, jf. Rt. 1988 s. 1345.³⁵ Dette gjelder dog der ikke annen grense er fastsatt gjennom avtale, hevd eller alder tids bruk.³⁶ Det nevnes at mellomgrenser fastsatt før 1887 går midt i vassdraget, da nyere lov ikke er gitt tilbakevirkende kraft.³⁷

2.4.3 Begrensninger i eiendomsretten og konsesjonspliktige tiltak

Som nevnt tidligere i avsnitt 3.4.2 har eier eller rettighetshaver som utgangspunkt råderett over eiendommen (fast eiendom eller begrensede rettigheter i fast eiendom) innenfor lovlige rammer. Dette følger eksempelvis av vannressursloven § 13 tredje ledd annet punktum som lyder at utøvelse av rådighet må skje «innenfor de rammer lovgivningen setter». Med «innenfor lovlige rammer» menes det at eiendomsretten må tolkes ut fra en konkret kontekst. I Rt. 2011 s. 780 (Jæren Energi) definerer Høyesterett eiendomsrett som «*rett til å råde over rettslig over en ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre*». Med dette tolkes det at eiendomsretten er elastisk og at råderetten kan øke og minke ut fra privatrettslige forhold, gjerne naboettslige, eller offentligrettslige forhold i fast eiendom.³⁸ I dette inngår eksempelvis at erverv av rettigheter til energitiltak er betinget av konsesjon etter vassdrags- og energilovgivningen³⁹, som nevnt i oppgavens. Lov om konsesjon for rettigheter til vannfall mv. av 1917

³⁴ Lilleholt (2014) s. 542

³⁵ Bergsholm (2019) s. 116 og Bull & Winge (2015) s. 17

³⁶ Bull & Winge (2015) s. 17

³⁷ Bull & Winge (2015) s. 17

³⁸ Bergsholm (2019) s. 29

³⁹ Meld. St. 25 (2015–2016) avsnitt 4.1

(vannfallsrettighetsloven) regulerer at uten konsesjon til å utnytte vannfallet som kraftkilde⁴⁰ kan ingen andre enn staten kan erverve eiendomsrett til vannfall som «*ved regulering antas å kunne utbringe mer enn 4.000 naturhestekrefter, enten alene, eller i forbindelse med andre vannfall som erververen eier eller bruker når fallene hensiktsmessig kan bygges ut under ett*», jf. vannfallsrettighetsloven § 2 første ledd første punktum. Bestemmelsene i vannfallsrettighetsloven omfatter ikke småkraft uten reguleringsanlegg⁴¹ etter lovendring i 2004 som hevet grensen på 4000 naturhestekrefter fra 1000 hestekrefter med formål om å tilrettelegge for økt småkraftutbygging.⁴²

Vannfallsrettighetsloven stiller krav til minimum 2/3 offentlig eierskap og konsesjoner til å erverve vannfall etter loven kan kun gis til offentlige aktører, jf. vannfallsrettighetsloven § 5. Private aktører kan altså eie inntil 1/3 av de offentlige selskapene. Annerledes er det for småkraftverk som i all hovedsak er privateide.⁴³ For vannfall som ikke overstiger grensen på utbringning av mer enn 4000 hestekrefter etter vannfallsloven § 2 første ledd første punktum, er det ikke satt begrensninger i privat eierskap.⁴⁴ Tidligere åpnet loven for at konsesjon også kunne gis til private aktører på vilkår om hjemfall (at vannfall og produksjonsanlegg overføres vederlagsfritt til staten ved utløp av konsesjonstiden), men loven ble endret for å sikre offentlig eierskap etter EFTA-domstolens avgjørelse i hjemfallssaken i 2007.⁴⁵

3.5 Begrepet «vederlag»

I ekspropriasjonerstatningsloven brukes ordet «vederlag» med ulike meningsinnhold.⁴⁶ I eksempelvis ekspropriasjonerstatningsloven §§ 1, 3, 4, 5, 6 og 7 er vederlag synonymt erstatningsutmåling for ekspropriats økonomiske tap ved ekspropriasjon av fast eiendom.⁴⁷ som beskrives nærmere i oppgavens kapittel 5. I § 8 refererer vederlag til vederlag etter naboloven § 10 og servituttolven § 7 som kan dekke mer enn økonomisk tap, mens skadebot i § 8 er synonymt med vederlag i §§ 1, 4, 5, 6 og 7. Denne todelte begrepsbetydningen av samme ord i samme lov har vært kritisert i juridisk litteratur for å være uheldig.⁴⁸

⁴⁰ Jf. vannfallsrettighetsloven § 2 tredje ledd

⁴¹ Meld. St. 25 (2015–2016) avsnitt 4.1

⁴² Ot prp. nr. 61 (2007–2008) *Hjemfall* avsnitt 7.2.1

⁴³ Hauge (2016) s. 80

⁴⁴ Ot prp. nr. 61 (2007–2008) *Hjemfall* avsnitt 8.1

⁴⁵ Meld. St. 25 (2015–2016) avsnitt 4.1

⁴⁶ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 227

⁴⁷ Lie (2017)

⁴⁸ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 227

4. ERSTATNINGSUTMÅLINGENS UTGANGSPUNKT OG UTVIKLING

4.1 Innledning

I dette kapitlet behandles utgangspunktet for erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer.

I **delkapittel 4.2** gjennomgås de rettslige utgangspunktene for erstatningsutmålingen. Fokuset ligger på å gi en kort oversikt og redegjørelse for sentrale bestemmelser i ekspropriasjonerstatningsloven med tilhørende særlover, forskrifter og rettspraksis som er relevant for oppgavens tema. I **delkapittel 4.3** gjennomgås den historiske utviklingen som har ført til de gjeldene, rettslige utgangspunktene for erstatningsutmålingen.

4.2 Erstatningsutmålingens rettslige utgangspunkt

En forutsetning for utbygging av vannkraftverketableringer er at tiltakshaver innehar de nødvendige rettighetene i fast eiendom for utbygging av tiltak og utnyttelse av naturressursene. Dersom ikke tiltakshaver innehar de nødvendige rettighetene på forhånd, må disse erverves. Disse erverves i hovedsak gjennom frivillig avtale, men dersom minnelige forhandlinger ikke fører fram, kan det bli aktuelt å erverve rettighetene ved ekspropriasjon.

Ved ekspropriasjon, har den som avstår fast eiendom eller rettigheter i fast eiendom krav på erstatning, jf. Grunnloven § 105.

Kompetansefordelingen i ekspropriasjonssaker er normalt todelt i to etapper: (1) ekspropriasjonsvedtak, og (2) erstatningsutmålingen.⁴⁹ Forvaltningen fatter ekspropriasjonsvedtak, og en skjønnsinstusjon, normalt domstolen, fastsetter erstatning gjennom et ekspropriasjonerstatningsskjønn.⁵⁰ Kun få bestemmelser bryter med denne kompetansefordelingen og legger opp til at domstolen både avsier skjønn om ekspropriasjon og fastsetter ekspropriasjonerstatning, men disse tilfellene omfattes ikke av avgrensningen i denne oppgaven.

⁴⁹ Hauge, Holth & Larsen (2021) s. 61

⁵⁰ Lilleholt (2014) s. 542

Erstatningsutmålingen fastsettes ved ekspropriasjonsskjønn eller avtaleskjønn etter skjønnsprosessloven, jf. skjønnsprosessloven § 4. Skjønnsretten kan være enten tingretten eller jordskifteretten.⁵¹ Skjønnsprosessloven § 5 første ledd fastsetter at «*når ikke annet er bestemt ved lov, skal skjønnsforretninger holdes av tingretten [...]»*. Med andre ord holdes skjønn som utgangspunkt av tingretten, og kun av jordskifteretten der dette følger uttrykkelig av lov. Vassdragsskjønn med hjemmel i Lov om oreigning av fast eiendom, heretter forkortet til oreigningslova (orl.), § 2 første ledd nr. 51 holdes av tingretten.⁵² I tillegg kan avtaleskjønn holdes av tingretten, jf. skjønnsprosessloven § 5, men også av jordskifteretten etter jordskifteloven § 5-5 dersom det foreligger myndighet til å holde rettslig skjønn.⁵³ Lovteksten gir jordskifteretten en vid adgang til å holde avtaleskjønn, men det er ikke konsensus om hvor langt denne myndigheten strekker seg i juridisk litteratur.⁵⁴

Skjønnsretten fastsetter erstatningsutmålingen med utgangspunkt i reglene i Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 1984, heretter forkortet til ekspropriasjonserstatningsloven (orvl.), jf. Vannressurslova § 51 første ledd.⁵⁵

Ekspropriasjonserstatningsloven er ikke uttømmende om gjeldene bestemmelser innenfor ekspropriasjonsrett. Ekspropriasjonserstatningsloven § 1 andre ledd henviser til at loven suppleres av andre lover og at ekspropriasjon til enkelte formål har avvikende bestemmelser om verdsettelse i særlovgivning. Sentrale bestemmelser finnes eksempelvis i Lov om oreigning av fast eiendom (oreigningsloven – orl.) §§ 22-23 og i særlovgivning.⁵⁶

For ekspropriasjonserstatningsutmålinger til energiltak inntreer slik særlovgivning og enkelte særlig utmålingsregler blir gjeldene.⁵⁷ Ved ekspropriasjon av «*av rådighet over vassdrag og grunnvann*» blir også bestemmelsene i Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 51 gjeldene, jf. vannressursloven § 51 første ledd. Det er ikke henvist til oreigningsloven i paragrafen, men rekkevidden av bestemmelsen sammenfaller med oreigningslova § 2 nr. 51.⁵⁸

⁵¹ Hauge et al. (2021) s. 119

⁵² Hauge et al. (2021) s. 120-121

⁵³ Hauge et al. (2021) s. 121

⁵⁴ Hauge et al. (2021) s. 121-122

⁵⁵ Etter vannressurslova § 51 første ledd skal det «*ved ekspropriasjon av rådighet over vassdrag og grunnvann gjelder reglene i lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom og lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom, om ikke annet er bestemt i dette kapittel. Ekspropriasjon kan også skje etter annen lovgivning.*»

⁵⁶ Lilleholt (2014) s. 547

⁵⁷ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 26

⁵⁸ Hauge (2016) s. 51

Under formålet «ekspropriasjon til vannkraftproduksjon» omfattes fallrettigheter og annet som kreves for å realisere tiltak til vannkraftproduksjon.⁵⁹ Påslagsregelen i vannressursloven § 51 andre ledd er særlig sentral, og gjøres rede for i oppgavens 4.2.3.2 og kapittel 6.

4.2.1 Krav på den høyeste erstatningen: Salgsverdi og bruksverdi

Orvl. § 4 lyder:

«Verdsettjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarende bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarende bruk vere høgare enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsettast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte.»

Paragrafen lovfester at verdsettelsen etter ekspropriasjonserstatningsloven tar utgangspunkt i at ekspropriat har rett på erstatning etter det verdigrunnlaget som gir høyest erstatning.

Verdsettingen kan utmåles etter tre ulike verdigrunnlag: salgsverdi etter orvl. § 5, bruksverdi etter orvl. § 6, jf. orvl. § 4 første ledd, eller i særtilfeller gjenervervsverdi etter orvl. § 7, jf. orvl. § 4 andre ledd.

Ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer er det utmåling etter salgs- eller bruksverdi etter §§ 5 og 6 som er aktuelt. Gjenervervsverdien faller dermed utenfor oppgavens tema.

Salgsverdi er et uttrykk for hva fallrettigheten kunne vært omsatt for ved «frivillig salg» til «vanlige kjøpere» basert på «påregnelige utnyttingsmuligheter» for den konkrete fallrettigheten dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted, jf. orvl. § 5, mens bruksverdien er et uttrykk for den konkrete eiendommens eller rettighetens avkastning basert

⁵⁹ Hauge (2016) s. 143

på påregnelig utnyttelse dersom eier selv ville brukt eiendommen om ekspropriasjon ikke hadde funnet sted, jf. orvl. § 6. Avkastning vil si nedkapitalisert verdi i et visst antall år.⁶⁰

Forholdet mellom de to er kort sagt at ekspropriat alltid kan kreve salgsverdi etter orvl. § 5. Dersom bruksverdien etter orvl. § 6 er høyere enn salgsverdien kan ekspropriat kreve denne. For å finne ut hvilken av de to som gir høyest verdi, må det foretas en konkret vurdering av eiendommens eller rettighetens egenskaper og *påregnelige utnyttingsmuligheter*, jf. eksempelvis Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit).⁶¹ Jeg vil komme tilbake til påregnelighetsvurderingen i oppgavens kapittel 5, og verdsettingen i kapittel 6.

4.3.2 Full erstatning for økonomisk tap

Ekspropriasjonserstatningsloven er utformet med bakgrunn i Grunnloven § 105⁶², som sikrer at ekspropriat skal ha full erstatning for sitt fulle, individuelle tap som følge av ekspropriasjonsinngrep.⁶³ Grunnloven § 105 danner sammen med EMK TP 1-1 en rettesnor for erstatningsutmålingen,⁶⁴ men forskjellen mellom EMK TP 1-1 og Grunnloven § 105 er at EMK TP 1-1 ikke stiller krav om full erstatning.⁶⁵ Selv om EMK TP 1-1 ikke uttrykkelig stiller krav til full erstatning, må statlig myndighetsutøvelse likevel, i tillegg ha hjemmel i nasjonal lovgiving, ha et legitimt formål og være proporsjonalt, jf. James and others vs. UK (EMD-1972-5493).⁶⁶ Med proporsjonalitet menes det at en foretar en forholdsmessighetsvurdering som innebærer en interesseavveining mellom allmenne interesser og den fysiske eller juridiske personen sitt behov for vern av privat eiendomsrett.⁶⁷ Momenter i en slik vurdering må vurderes selvstendig i den konkrete sak og kan variere, men i praksis er særlig viktige vurderingsmomenter: inngrepets formål, inngrepets art, hvor hardt den som eksproprieres rammes, myndighetenes handlemåte og kompensasjon.⁶⁸

Grunnloven angir ikke nærmere hva som anses som full erstatning, men det har blitt utviklet nærmere regler om ekspropriasjonserstatning med utgangspunkt i Grl. § 105 gjennom rettspraksis, jf. Ot.prp.nr.50 (1982–1983) s. 8. Et generelt utgangspunkt for tolkningen av full

⁶⁰ Hauge (2016) s. 168

⁶¹ Rt. 1990 s. 410 (138-90)

⁶² Lilleholt (2014) s. 545

⁶³ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 41

⁶⁴ Hauge (2016) s. 147

⁶⁵ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 19

⁶⁶ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 19

⁶⁷ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 19

⁶⁸ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 19

erstatning er at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal bli dårligere som følge av ekspropriasjonen.⁶⁹

Det er sikker rett at «full erstatning» innebærer det *økonomiske tapet* ekspropriat lider som følge av inngrepet. Økonomisk tap er ikke uttrykkelig nevnt i ekspropriasjonerstatningsloven, men er klart uttalt i lovens forarbeider⁷⁰ og er fastslått gjennom omfattende rettspraksis over lang tid, eksempelvis i Rt. 1998 s. 29 (Mærradelen).⁷¹ Hva om er å anse som et økonomisk tap tolkes ut fra lovens bestemmelser, jf. Rt. 1999 s. 142 (Østmarka). Det ligger flere begrensinger i «full erstatning», som jeg kommer nærmere inn på i følgende punkt.

4.2.3 Unntak fra prinsippet om «full erstatning»

4.2.3.1 Generelt i alminnelig erstatningsrett

Det er visse unntak fra utgangspunktet om full erstatning etter Grunnloven § 105. Det er nettotapet som skal erstattes.

Eksempelvis gis det ikke erstatning for skattekrav som utløses av ekspropriasjonerstatningen, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 3 andre ledd. Prinsippet ble utviklet i rettspraksis og har vært sikker rett siden plenumsdommen i Rt. 1950 s. 831 (Nørve) hvor Høyesterett la til grunn at ekspropriasjons- og skattereglene er separate og dermed ikke tilkjente ekspropriant erstatning for skattekravet som ekspropriasjonerstatningen utløste.⁷² Gevinst som følge av ekspropriasjon beskattes etter Lov om skatt og formue av 26. mars 1999 nr. 14 (skatteloven) § 9-2 første ledd bokstav b.⁷³

Videre kan erstatningen justeres for både positive og negative verdiendringer som følger av ekspropriasjonsvedtaket eller offentlige investeringer. Eksempelvis må ekspropriat, etter “*compensatio lucri cum damno*”-prinsippet, tåle fradrag for fordeler på gjenværende eiendom etter orvl. § 9, da kun nettotapet erstattes.

Ekspropriat er også pålagt et ansvar for å begrense sitt økonomiske tap etter

⁶⁹ Ot.prp.nr.50 (1982–1983) s. 8

⁷⁰ Ot.prp. 50 (1982-1983) s. 53

⁷¹ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 41

⁷² Stordrange & Lyngholt (2019) s. 43

⁷³ Lie (2017)

tilpasningsplikten. Dette er ikke uttrykt i lov, men er et resultat av lang og entydig rettspraksis.⁷⁴ Tilpasningsplikten innebærer at ekspropriert må «innrette seg som en rimelig og fornuftig person», jf. Rt. 1989 s. 1014 (Follum Fabrikker AS) s. 1017. Det må være rettslig og faktisk adgang til tilpasning for at tilpasningsplikten skal slå ut, jf. Rt 1991 s. 1157 (Hovemoen). Justering for tilpasningsplikten er mest aktuell ved utmåling av bruksverdi etter orvl. § 6, men gjelder også blant annet for utmåling av salgsverdi etter orlv. § 5.

4.2.3.2 Påslagsregel om 25% mererstatning ved ekspropriasjon til vannkraftproduksjon, jf. vannressursloven § 51 andre ledd

Som nevnt, inntreer særlovgivningen etter vannressursloven ved ekspropriasjon av «*av rådighet over vassdrag og grunnvann*», som inkluderer fallrettigheter, jf. vannressursloven § 51 første ledd. I vassdragslovgivningen skal det etter vannressursloven § 51 andre ledd ved ekspropriasjonerstatningsutmåling til «*vannkraftproduksjon*» skal erstatningsutmålingen ilegges et tillegg på 25%. Ekspropriasjonerstatningsutmålinger i vassdragsretten står sådan i en særstilling ved at mer enn omsetningsverdien erstattes etter påslagsreglen i § 51 andre ledd.⁷⁵ Jeg kommer tilbake til påslagsreglen i kapittel 6.

4.2.4 Rettspraksis

Som nevnt, gir ikke ekspropriasjonerstatningsloven uttømmende bestemmelser om verdsettelsen og flere utmålingsspørsmål er blitt overlatt til domstolene å løse. Rettspraksis har derfor fortsatt stor betydning for utviklingen av tolkning av erstatningsregler og utmålingspraksis i ekspropriasjonerstatningsretten.⁷⁶

4.3 Hovedtrekkene i den historiske utviklingen

Fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer er et tradisjonsrikt rettsområde med langvarig praksis i Norge. Norge har lenge hatt en betydelig energiindustri med utgangspunkt i vannkraft. Vannkraftutbyggingen startet allerede sent på 1800-tallet⁷⁷, og er i dag dominerende i norsk kraftforsyning.⁷⁸ Regjeringen la i Stortingsmelding nr. 13 (2015–2016) om *Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning*

⁷⁴ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 113

⁷⁵ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 53

⁷⁶ Hauge et al. (2021) s. 147

⁷⁷ Meld. St. 25 (2015–2016), avsnitt 4.1

⁷⁸ Meld. St. 25 (2015–2016), avsnitt 4.1

med EU fram at videre utvikling og utbygging av vannkraft vil fortsette å være et satsningsområde for å nå målene i nasjonal og internasjonal energipolitikk.⁷⁹

Før den første ekspropriasjonserstatningsloven ble vedtatt i 1973, bygget erstatningsreglene i ekspropriasjonssaker på rettspraksis som tok direkte utgangspunkt i tolkning av Grl. § 105 om «full erstatning»⁸⁰, noe som ga partene i skjønnsakene lite forutsigbarhet.⁸¹ Manglende forutsigbarhet, som særlig hadde ført til et høye erstatningssummer, var bakgrunnen for at et offentlig utvalg, Husaas-utvalget, ble nedsatt i 1965 for å vurdere om det burde utformes og vedtas en ekspropriasjonserstatningslov til å regulere erstatningsreglene i ekspropriasjonssaker.⁸²

1973-loven viste seg raskt å gi grunnlag for uenigheter og det ble problematisert av Høyesterett som vurderte at loven stred mot Grl. § 105 i Rt-1976-1 (Kløfta).⁸³ Derfor ble det nedsatt et nytt utvalg allerede to år senere, i 1975, med navn Prisreguleringsutvalget.⁸⁴ Prisreguleringsutvalgets vurdering førte til utformingen av dagens gjeldene ekspropriasjonserstatningslov, Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom, som ble vedtatt i 1984.⁸⁵ Det bør nevnes at flere utmålings spørsmål fremdeles ikke er løst i lov, og flere prinsipper og metoder innen ekspropriasjonserstatningsretten har derfor blitt utviklet gjennom rettspraksis.⁸⁶ Dette gjør at rettspraksis har spilt en særlig sentral rolle i ekspropriasjonserstatningsretten.

Et annet viktig rettslig vendepunkt var vedtak av Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m av 29. juni 1990 nr. 50 (energiloven). Vedtak av energiloven i 1990 opphevet offentlig monopol og liberaliserte markedet for produksjon og omsetning av elektrisitet.⁸⁷ Dette endret markedssituasjonen for fallrettigheter til vannkraftetableringer, særlig småkraftanlegg. Før 1990 var det ikke et marked for kjøp- og salg av fallrettigheter. Loven endret på dette ved å tilrettelegge for konkurranse innenfor

⁷⁹ Meld. St. 25 (2015–2016)

⁸⁰ Hauge, Holth og Larsen (2021) s. 148

⁸¹ Hauge et al. (2021) s. 148

⁸² Hauge et al. (2021) s. 148

⁸³ Hauge et al. (2021) s. 149

⁸⁴ Hauge et al. (2021) s. 149

⁸⁵ Hauge et al. (2021) s. 150

⁸⁶ Lilleholt (2014) s. 546.

⁸⁷ Meld. St. 25 (2015–2016), avsnitt 4.1

produksjon og omsetning av elektrisitet⁸⁸ gjennom oppheving av oppdeckningsplikten, og ga private aktører tilgang til levering av elektrisitet via nett.⁸⁹ Kombinert med økende strømpriser, politisk satsing og teknologisk utvikling har dette i større grad gjort det mulig og attraktivt å investere i mindre kraftverk, som småkraftverk.⁹⁰ Dette har gitt grunnlag for flere utnyttingsmuligheter for grunneier og skapt et marked for leie, salg og kjøp av fallrettigheter, og har medført en dynamisk rettsutvikling av erstatningsprinsippene etter tusenårsskiftet..

Fallrettighetene fikk en markedsverdi, som medførte at det i 2005 for første gang ble benyttet en annen utmålingsmetode enn naturhestekraftmetoden for verdsettelse av separat utbyggbare fallrettigheter i Uleberg-saken. De nye utmålingsmetodene bygget direkte på markedsverdi etter salgs- og bruksverdi prinsippene i ekspropriasjonserstatningslovens §§ 5 og 6, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 4. Særlig relevant rettspraksis er: Rt-2008-82 (Uleberg), Rt-2010-1056 (Otra I), Rt-2011-1683 (Kløvtveit) og Rt-2013-612 (Otra II), som har ført til utvikling av de nye verdsettingsmetodene: småkraftmetoden, samarbeidsmetoden og den modifiserte naturhestekraftmetoden. Jeg kommer tilbake til dette i kapittel 5 og 6.

Katrine Broch Hauge (2016)⁹¹ illustrerer i sin doktoravhandling, «Fallrettar og ekspropriasjonserstatning», fire sentrale hovedtrekk i den rettslige utviklingen ved erstatningsutmåling av fallrettigheter: (1) Høyesterettsdommer som har lagt grunn for nye erstatningsutmålingsmetoder, (2) økt bruk av bruksordninger gjennom jordskifteretten for å etablere småkraftverk, (3) ny jordskiftelov, og (4) rettsutvikling i det konstitusjonelle vernet av eiendomsretten, særlig gjennom internasjonal rett (EMD, EMK, EU). Jeg vil ikke gå nærmere inn på de tre sistnevnte i denne oppgaven av plasshensyn, men en bør likevel merke seg at dette er forhold som har hatt betydning for utviklingen av erstatningsutmålinger ifølge Hauge.

En annen historisk utvikling var innføringen elsertifikatordningen som skal fremme produksjon av fornybar elektrisitet ved vedtak av elsertifikasjonsloven 24. juni 2011.⁹² 1. januar 2012 ble det innført et felles marked elsertifikatmarked mellom Norge og Sverige.⁹³

⁸⁸ Meld. St. 25 (2015 – 2016) avsnitt 4.1

⁸⁹ Hauge (2016) s. 35

⁹⁰ Hauge (2016) s. 35

⁹¹ Hauge (2016) s. 24-25

⁹² Meld. St. 25 (2015–2016) avsnitt 4.1

⁹³ Meld. St. 25 (2015–2016) avsnitt 4.5.4

Elsertifikater blir også gjerne omtalt som grønne sertifikater, og skal subsidiere fornybar kraft ved at produsenter av ny fornybar kraft slik at det blir mer lønnsomt å investere i ny produksjon og stimulere til økt produksjon. Ordningen fungerer ved at godkjent kraftverk får ett elsertifikat per produsert MWh. Kraftleverandører og visse strømkunder er elsertifikatpliktige og må dekke en gitt andel strøm ved kjøp av sertifikater, og kostnaden legges sådan inn i strømrregningen.⁹⁴ Kraftverk kan få tildelt elsertifikater i inntil 15 år. Ordningen gjelder kun ny produksjon, og Norske kraftverk må starte drift innen utgangen av 2021 for å bli innlemmet i ordningen.⁹⁵

I 2017 ble HR-2017-2338-A (Totenvika) avsagt. Dommen har vært av særlig betydning for påregnelighetsvurderingen i alminnelig ekspropriasjonserstatningsrett. Jeg kommer nærmere tilbake til Totenvika-dommen og påregnelighetsvurderingen i kapittel 5.

⁹⁴ NVE (2021) Elsertifikater

⁹⁵ NVE (2021) Elsertifikater

5. PÅREGNELIGHETSVURDERINGEN

5.1 Innledning

I dette kapittelet gjøres det rede for påregnelighetsvurdering ved utmåling av ekspropriasjonserstatning for fallrettigheter til vannkraftetableringer etter salgsverdien etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5 og bruksverdien etter ekspropriasjonserstatningsloven § 6, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 4.

5.2 Påregnelig bruk

Ved fastsettelse av erstatning etter salgs- og bruksverdi, blir spørsmålet om hva som er den *påregnelige bruken* sentralt, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5 annet ledd første punktum og § 6 første ledd første punktum. Før salgs- eller bruksverdi kan utmåles, må det gjøres en konkret vurdering av den påregnelige bruken til fallrettigheten som eksproprieres.⁹⁶

Påregnelighetsvurderingen blir dermed et avgjørende moment for hvilket utmålingsprinsipp som skal legges til grunn og hvilken sum erstatningsutmålingen kommer på.⁹⁷

Begrepet *påregnelig* er ikke nærmere definert i lovteksten. For å utdype og konkretisere hva som ligger i begrepet *påregnelig bruk* benyttes derfor i all hovedsak ekspropriasjonserstatningslovens forarbeider, rettspraksis og juridisk litteratur.

I rettspraksis blir påregnelig bruk omtalt som den bruken som er sannsynlig dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.⁹⁸ Påregnelighetsvurderingen blir et spørsmål om hvilken utnyttelse av vassdraget som skal legges til grunn.⁹⁹ Ifølge forarbeidene skal det stilles *forholdsvis strenge krav til påregnelighet*.¹⁰⁰ I Otra Kraft I-dommen ble det operert med begrepene «klar sannsynlighetsovervekt» og «overveiende sannsynlig» i sammenheng med påregnelighetsvurderingen¹⁰¹, mens i Otra Kraft II-saken opererte lagmannsretten¹⁰² med «mest sannsynlig».¹⁰³ Jamfør Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) må bruken være over 50% sannsynlig for å legges til grunn som påregnelig bruk av fallrettigheter. Det kan derfor se ut til

⁹⁶ Hauge (2016) s. 163

⁹⁷ Eksempelvis Rt. 2011 s. 1683 avsnitt 1

⁹⁸ Rt. 2008 s. 82 (Uleberg), Rt. 2010 s.1056 (Otra Kraft I), Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit) og Rt. 2013 s. 612 (Otra Kraft II).

⁹⁹ Hauge (2016) s. 195

¹⁰⁰ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983), NOU 1994:12 s. 242

¹⁰¹ Rt. 2010 s. 1056 avsnitt 68

¹⁰² LA-2010-181441

¹⁰³ Rt. 2013 s. 612 avsnitt 10 og 11

at det er noe uklart hvor streng sannsynlighetsovervekten i påregnelighetskravet er, men at en minimum opererer med en alminnelig sannsynlighetsovervekt på 51%.

Ut fra ordlyden *pårekneleg utnyttning* som det *røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*, er det sikker rett at det må altså foretas en konkret vurdering for den enkelte fallrettighet individuelle egenskaper. Blant annet spiller fallrettighetens plassering en betydelig rolle i verdsettingen.¹⁰⁴ Jeg kommer nærmere inn på den faktiske og rettslige påregnelighetsvurderingen i oppgavens delkapittel 5.6.

5.3 Typer påregnelig utnyttelse for fallrettigheter

Virkingen av markedsutviklingen som ble utløst av vedtak av energiloven i 1990, som gjennomgått i oppgavens delkapittel 4.3, er at påregnelighetsvurdering har blitt sentral ved utmåling av ekspropriasjonserstatningen for fallrettigheter. Påregnelig bruk for fallrettigheter til vannkraftetableringen kan nå etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5 innebære at eier selger fallrettigheten eller bygger fallet og selger, mens påregnelig bruk etter ekspropriasjonserstatningsloven § 6 kan innebære at eier bygger ut fallet og drifter selv.¹⁰⁵ Påregnelighetsvurderingen for fallrettigheter har blitt behandlet i eksempelvis Rt. 2008 s. 82 (Uleberg), Rt. 2010 s. 1056 (Otra Kraft I), Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit) og Rt. 2013 s. 612 (Otra II). Den dynamiske rettsutviklingen fra 2005 til 2013 har medført at det er etablert tre ulike former for påregnelig bruk for fallrettigheter: (1) fallrettigheter som er separat utbyggbare, (2) fallrettigheter som er utbyggbare ved samarbeid og (3) fallrettigheter som ikke har en alternativ bruk.¹⁰⁶

Separat utbygging og samlet prosjekt er utviklet i rettspraksis, men rettepraksis er ikke generøs med å definere ikke begrepene. At et fall er separat utbyggbar, vil si at det er påregnelig at fallet kan bygget ut på en annen, alternativ måte. At et fall er utbyggbart ved samarbeid, vil si at fallet har en alternativ utbygging i et samarbeidsprosjekt med andre fall, men ikke selvstending.¹⁰⁷ Jeg kommer tilbake til tema i kapittel 6.

¹⁰⁴ Hauge (2016) s. 190

¹⁰⁵ Hauge (2016) s. 197

¹⁰⁶ Rt. 2008 s. 82 (Uleberg), Rt. 2010 s.1056 (Otra Kraft I), Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit) og Rt. 2013 s. 612 (Otra Kraft II).

¹⁰⁷ Hauge (2016) s. 197.

5.4 Påregnelighetsvurderingen for salgs- og bruksverdi er sammenfallende

Påregnelighetsvurderingen for salgs- og bruksverdi er sammenfallende.¹⁰⁸ Lovteksten om påregnelighetsvurderingen i ekspropriasjonsloven § 5 annet ledd første punktum og § 6 første ledd første punktum er identisk: Verdien skal fastsettes på grunnlag av den *påreknede utnytting* som det *røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*. I tillegg viser § 6 andre ledd til at § 5 tredje og fjerde ledd også gjelder ved bruksverdivurderingen.

I § 5 første ledd er ordlyden at salgsverdi skal fastsettes på grunnlag av det som må regnes med at *vanlige kjøpere* ville gitt for fallrettigheten ved *frivillig salg*. I Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud), er det derimot lagt til grunn en objektiv *den alminnelige og forstandige grunneier eller rettighetshaver* sin bruk, skal legges til grunn i påregnelighetsvurderingen ved fastsettelse av både salgs- og bruksverdi.¹⁰⁹ Altså ble ikke kjøper, men eiers objektive, påregnelige bruk lagt til grunn.¹¹⁰ Hauge uttaler i sin doktoravhandling at dette kan ha sammenheng med de typiske kjøperne av fallrettigheter og at en se bort fra ekspropriasjonsvedtakets verdiendringer på vassdraget.¹¹¹

I påregnelighetsvurderingen blir det et spørsmål om eierbegrepet skal tolkes subjektivt eller objektivt.¹¹² I rettspraksis blir objektiv bruksverdi beskrevet som *«hvordan en alminnelig fornuftig grunneier ville ha utnyttet den [les: eiendommen]»*¹¹³, mens subjektiv bruksverdi er *«hvordan den konkrete ekspropriasjonsvedtakets verdiendringer på vassdraget»*.¹¹⁴

Påregnelighetskravet er særlig utviklet i Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud), hvor det derimot er lagt til grunn en subjektiv vurdering av den konkrete eiendommen, og en objektiv *den alminnelige og forstandige grunneier eller rettighetshaver* sin bruk, skal legges til grunn i påregnelighetsvurderingen ved fastsettelse av både salgs- og bruksverdi.¹¹⁵ I Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud) la Høyesterett til grunn at en objektiv bruksverdi var forenelig med at eiendommen rammes av ekspropriasjon og er gjenstand for

¹⁰⁸ Hauge (2016) s. 196

¹⁰⁹ Hauge (2016) s. 196

¹¹⁰ Hauge (2016) s. 195

¹¹¹ Hauge (2016) s. 195

¹¹² Stordrange & Lyngholt /2019) s. 157.

¹¹³ HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 26

¹¹⁴ HR-2017-2338-A (Totenvika) avsnitt 26

¹¹⁵ Hauge (2016) s. 196

erstatning, ikke eieren.¹¹⁶

I Otra Kraft II-dommen¹¹⁷ ble det lagt til grunn at erstatningen skulle foretas etter en objektiv vurdering og uten hensyn til hvem som eier den på avståelsestidspunktet, og det henvises også til Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit) avsnitt 24 og 25. Førstvoterende¹¹⁸ uttaler også at en i påregnelighetsvurderinger må forutsette at eier opptrer økonomisk rasjonelt.¹¹⁹

I 2017 ble HR-2017-2338-A (Totenvika) avsagt. Dommen har vært av særlig betydning for påregnelighetsvurderingen i alminnelig ekspropriasjonserstatningsrett. Ved erstatningsfastsettelse for grunnavståelser etter bruksverdiprinsippet i orvl. § 6 blir det i påregnelighetsvurderingen av bruksendringer spørsmålet om eierbegrepet skal tolkes subjektivt eller objektivt.¹²⁰ Som nevnt, har rettsoppfatningen i tidligere rettspraksis vært at eiendommens påregnelige utnytting er en subjektiv vurdering av den konkrete eiendommen, mens vurderingen av eierposisjon var mer objektiv og skulle vurderes ut fra en «*alminnelig og forstandig eier*», jf. Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud), Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1999 s. 138 (Østmarka).¹²¹ I Totenvika skisserte Høyesterett en todelt bruksverdivurdering med mer subjektivitet ved påregnelighetsvurderingen der: (1) erstatningsfastsettelsen for påregnelig bruk på eiendommen er objektiv, mens (2) vurderingen av påregnelig fremtidig bruk av eiendommen i hovedsak er subjektiv.¹²² Høyesterett opphevet lagmannsretten avgjørelse om at subjektive forhold ikke kunne vektlegges i påregnelighetsvurderingen ved bruksverdiestatning, og at bruksendringer som kan gi høyere erstatning enn aktuell bruk må «sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte»¹²³, altså en *subjektiv* vurdering av sannsynligheten for at den konkrete *eier* ville lagt om bruken.¹²⁴ Stordrange og Lyngholt¹²⁵ uttaler i sin lovkommentar til ekspropriasjonserstatningsloven at Høyesteretts subjektive påregnelighetsvurdering harmoniserer bedre med lovforarbeidene. Etter Totenvika-dommen skal likevel bestemte faktorer fremdeles vurderes ved en objektiv tilnærming, forenelig med eldre rettspraksis, eksempelvis Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud), Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjøl) og

¹¹⁶ Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 157

¹¹⁷ Rt. 2013 s. 612 avsnitt 41

¹¹⁸ Rt. 2013 s. 612 avsnitt 41

¹¹⁹ Hauge (2016) s. 198

¹²⁰ Stordrange & Lyngholt /2019) s. 157.

¹²¹ Hauge (2021) s. 172.

¹²² HR-2017-2338-A.

¹²³ HR-2017-2338-A avsnitt 26.

¹²⁴ Hauge et al. (2021) s. 174.

¹²⁵ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 158

Rt. 1999 s. 318 (Østmarka). Disse faktorene er eiers alder, gjenværende brukstid, situasjoner der eiendommen ligger brakk på ekspropriasjonstidspunktet eller ved beregningen av avkastningen av påregnelig bruk der grunneier ikke sannsynliggjør høyere avkastning enn det som regnes som normalt.¹²⁶

I kapittel 7 søker jeg å undersøke om praksis på dette området har endret seg etter HR-2017-2338-A (Totenvika).

5.5 Tidspunkt for påregnelighetsvurderingen

Påregnelig utnytting kan omfatte både *aktuell bruk* (pågående bruk) og fremtidige bruksmuligheter, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10. Det tas som regel utgangspunkt i aktuell bruk, men en kan også justere for høyere avkastning dersom en finner annen framtidig bruk påregnelig med de begrensninger for følger av ekspropriats tilpasningsplikt, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10 tredje punktum.¹²⁷

Det går klart fram av forarbeidene¹²⁸ til ekspropriasjonerstatningsloven at påregnelighetsvurderingen tar utgangspunkt i den ekspropriasjonseiendommens aktuelle bruk på *skjønntidspunktet*, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10 første punktum og Rt. 1981 s. 700 (Griniveien). Unntaket er i tilfeller hvor det foreligger forhåndstiltredelse, jf. orvl. § 10 første og andre punktum. Dette er presisert i rettspraksis, jf. eksempelvis Rt. 1991 s. 700 (Griniveien), Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit) og Uleberg-dommen¹²⁹. I Kløvtveit-dommen¹³⁰ ble spørsmålet om hvilket tidspunkt som skulle legges til grunn ved forhåndstiltredelse behandlet, og Høyesterett kom til at forhåndstiltredelsepunktet måtte legges til grunn. Stordrange og Lyngholt¹³¹ uttaler i sin lovkommentar til ekspropriasjon erstatningsloven at valget mellom forhåndstiltredelses- og skjønntidspunktet ved påregnelighetsvurdering der det foreligger forhåndstiltredelse, neppe vil ha avgjørende betydning ettersom skjønnsretten blir påvirket av utviklingen mellom tiltredelses- og skjønntidspunkt. Den aktuelle bruken på skjønns- eller forhåndstiltredelsepunktet trenger likevel ikke være den eneste bruken som er påregnelig for all fremtid, og det kan justeres for høyere avkastning dersom en finner annen framtidig bruk

¹²⁶ Hauge et al. (2021) s. 175.

¹²⁷ Stordrange & Lyngholt, (2019) s. 47.

¹²⁸ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 50, 52 og 53.

¹²⁹ Rt. 2008 s. 82, avsnitt 62.

¹³⁰ Rt. 2011 s. 1683 avsnitt 36.

¹³¹ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 60

(bruksendring) påregnelig, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10 tredje punktum. Dersom en alternativ bruk ikke er påregnelig, skal aktuell bruk legges til grunn, jf. lovens forarbeider.¹³²

5.6 Faktisk og rettslig påregnelighet

I påregnelighetsvurderingen skilles det mellom hva som er *rettslig påregnelig* og hva som er *faktisk påregnelig*. Kort sagt er faktisk påregnelighet det som er fysisk, teknisk og økonomisk mulig å gjennomføre, mens juridisk påregnelighet det som er mulig å gjennomføre ut fra juridiske rammer – som lovverk, planer og offentlige tillatelser. Ifølge Hauge, Holth og Larsen¹³³ kan de to vurderingene i praksis skilles fra hverandre, fullt ut, og det kan være hensiktsmessig for oversikten til påregnelighetskapittelet å dele dette opp i en faktisk del og en rettslig del.

5.6.1 Faktisk påregnelighet

I begrepet *faktisk* påregnelighet legges den bruken som er fysisk, teknisk og økonomisk mulig å gjennomføre ut fra det som det er «*røynleg grunnlag for etter tilhøva på staden*», jf. orvl §§ 5 andre ledd første punktum og 6 første ledd første punktum.

Den aktuelle bruken vil alltid være faktisk påregnelig, med mindre bruken er ulovlig etablert.¹³⁴ Dersom en annen bruk enn aktuell bruk skal legges til grunn, en såkalt bruksendring, må det foretas en vurdering det er «*røynleg grunnlag for etter tilhøva på staden*» for endret bruk.¹³⁵ Dette innebærer at det er et vilkår at bruken er realistisk, og at det er et reelt grunnlag for utnyttelsen med utgangspunkt i eiendommen og eiendommen forhold til omverden rundt, dersom ekspropriasjonstiltaket tenkes bort, jf. lovens forarbeider, jf. lovens forarbeider¹³⁶ og rettspraksis.¹³⁷

For den faktiske påregnelighetsvurderingen er forhold som «*[...]markedsmessige, biologiske, teknologiske, ressursmessige, miljømessige og andre forhold*» bestemmende for hva som er

¹³² Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 50.

¹³³ Hauge et al. (2021) s. 159.

¹³⁴ Lie (2017) note 38.

¹³⁵ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 154.

¹³⁶ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 49.

¹³⁷ Rt. 2010 s. 1056 avsnitt 65

påregnelig bruk, jf. lovens forarbeider.¹³⁸ For påregnelighetsvurdering vil det sentrale spørsmålet være om fallrettighetseier kunne bygd ut et alternativt prosjekt i vassdraget dersom ekspropriasjonen tenkes bort. Sentrale vurderingsmomenter vil eksempelvis være: nedbørforhold, naturgitt forhold, eierforhold, kraftpriser, nettilgang og utbyggingskostnader.¹³⁹ Disse momentene vurderes med sikte på å belyse om tiltaket er bedriftsøkonomisk gunstig. Det er derimot ikke relevant for verken salgs- eller bruksverdivurderingen om eksproprianten motsetter seg samarbeid¹⁴⁰, jf. Otra Kraft II-dommen.¹⁴¹

Påregnelighetsvurdering vurderes ut fra hvordan *ekspropriaten selv* «ville ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd», jf. lovens forarbeider.¹⁴² I tillegg til vurderes forhold som «hvilken produksjon som konkret skal drives og hvordan produksjonen skal gjennomføres», samt «hvilke inntekter og kostnader produksjonen vil medføre», jf. lovens forarbeider.¹⁴³ Påregnelighetsvurderingen kan derfor ofte være mer detaljert og omfattende.¹⁴⁴ Påregnelighetsvurderingen for både salgs- og bruksverdien er dog preget av flere usikre faktorer, jf. Otra Kraft I-dommen.¹⁴⁵

5.6.2 Rettslig påregnelighet

I *juridisk* påregnelighet legges den bruken som er mulig å gjennomføre ut fra juridiske rammer, som lovverk, planer og offentlige tillatelser.¹⁴⁶

Den aktuelle bruk, altså pågående bruk, er alltid påregnelig dersom den er lovlig.¹⁴⁷

Ekspropriasjonserstatningsloven av 1973 stilte uttrykkelig krav til påregnelig bruk måtte være lovlig. I 1982-loven er ordet *lovlig* sløytet i både § 5 og § 6, men det går fram av forarbeidene¹⁴⁸ at lovlighetskravet er ment videreført under begrepet påregnelighet.

¹³⁸ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 49.

¹³⁹ Hauge et al. (2021) s. 159-160.

¹⁴⁰ Hauge (2016) s. 198

¹⁴¹ Rt. 2013 s. 612 avsnitt 41

¹⁴² Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 58.

¹⁴³ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 58

¹⁴⁴ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 58

¹⁴⁵ Rt. 2010 s. 1056 avsnitt 67

¹⁴⁶ Hauge et al. (2021).

¹⁴⁷ Lie (2017) note 25.

¹⁴⁸ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 58.

Å stille krav om lovlighet er ment for å utelukke løse planer og prosjekter, slik at kun reelle planer kan være gjenstand for påregnelig bruk.¹⁴⁹ Ved en rettslig påregnelighetsvurdering av fallrettigheter som eksproprieres til vannkraft, innebærer lovlighetskravet blant annet at det må vurderes om det er påregnelig at en ville fått offentlige tillatelser. Eksempelvis vurderes det om det er påregnelig at det ville blitt gitt konsesjon til vannkraftverk, jf. Rt-2012-1608 (Basestasjoner).

Videre vil jeg gå nærmere inn på lovlighetskravets forhold til offentlige planer og tillatelser, med særlig fokus på konsesjoner.

5.6.2.1 Lovlighet, og offentlige planer og tillatelser

Bruken må være lovlig for at den skal være påregnelig, forarbeidene.¹⁵⁰ Lovligheten må derfor vurderes opp mot blant annet plan- og bygningsmessige forhold, som bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og særlover, rettslig bindende arealplaner, og mulighet for byggetillatelser og dispensasjoner fra lov og plan.¹⁵¹

Særlig lovligheten knyttet opp mot eiendom som er regulert eller omfattet av offentlige planer er et noe kronglete område innenfor ekspropriasjonsretten, og har vært gjenstand for omfattende rettspraksis i senere år.¹⁵² Loven inneholder ingen klare bestemmelser om reguleringsplanens betydning. En må derfor se til forarbeidene til loven, rettspraksis og juridisk litteratur.

Hovedregelen innen ekspropriasjonsrett er at påregnelig utnyttelse skal vurderes med bakgrunn i at gjeldende regulering, jf. lovens forarbeider¹⁵³ og rettspraksis.¹⁵⁴

Et viktig unntak fra hovedregelen er at regulering ikke hindrer erstatning etter aktuell bruk dersom bruken var lovlig etablert før offentlig plan kom.

To andre viktige unntak fra hovedregelen er: 1) strøksprinsippet, og 2) ekspropriasjon til

¹⁴⁹ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 58.

¹⁵⁰ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 51

¹⁵¹ Ot.prp.nr. 50 (1982-1983) s. 50

¹⁵² Lie (2017).

¹⁵³ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 53, NOU:2003:29 s. 21

¹⁵⁴ Se eksempelvis Rt. 1998 s. 1824, Rt. 2006 s. 847 og Rt. 2009 s. 740 med henvisninger.

offentlige anlegg på grunnlag av reguleringsplan (tilegnelsesplaner).¹⁵⁵ Strøksprinsippet behandles ikke i denne oppgaven. Unntaket for offentlige anlegg ble lagt til grunn i Østensjø-dommen¹⁵⁶ som ble avsagt under 1973-loven, før dagens gjeldende ekspropriasjonslovgivning ble vedtatt. Uttalelser i dommen har vært sentralt i senere rettspraksis. I 1993 ble denne langvarige rettspraksisen brutt i Malvik-dommen¹⁵⁷, hvor Høyesterett uttalte at tilegnelsesplanen skulle legges til grunn ved ekspropriasjon til veianlegg. Ikke lenge etter, i Lena-dommen¹⁵⁸ av 1996, snur Høyesterett i plenum ryggen til uttalelsene i Malvik-dommen og går tilbake til prinsippet om at tilegnelsesplaner skal ses bort fra ved ekspropriasjon til *offentlige anlegg*. Dette har blitt fulgt opp i en rekke avgjørelser siden og er gjeldende praksis i dag. Unntaksregelen ikke gjelder dog ikke for områder som skal holdes fri for utbygging.

I Lena-dommen var tema regulering til veiformål, men dommen favner bredere med benevnelsen *offentlige anlegg*¹⁵⁹ og kan anvendes på en rekke andre formål. Hva som faller inn under *offentlige anlegg* har blitt drøftet i rettspraksis. Vannkraftanlegg anses som *offentlige anlegg*, jf. Otra Kraft I-dommen¹⁶⁰, hvor lagmannsretten i overskjønn her henviste til Lena-dommen. Altså skal plan ses bort fra ved ekspropriasjon til vannkraftanlegg. Et eksempel på dette er Samlet plan. Samlet plan var tidligere et ikke-rettslig bindende forvaltningsverktøy i plan- og konsesjonsprosesser. Samlet plans betydning i påregnelighetsvurderingen ble drøftet i Otra-saken, og en likestilte da Samla plan og konsesjonstillatelser med tilegnelsesplaner, ettersom virkningen ble regnet som svært lik arealplaner.¹⁶¹ Samlet plan ble avviklet ved Meld. St. 25 (2015-2016).

Selv om tilegnelsesplanen skal ses bort fra, kan annen bindende reguleringsplan bli aktuell for å bestemme den aktuelle og påregnelige bruken dersom det aktuelle arealet er dobbeltregulert, jf. Rt 1977 s. 24 (Østensjø) og Lena-dommen¹⁶². Annen bindende reguleringsplan vil som utgangspunkt bli gjeldende for den påregnelige bruken, men det må tas standpunkt til om denne planen ville blitt sett bort fra av grunner som foreldelse eller at det ville blitt dispensert

¹⁵⁵ Rt. 1996 s. 521.

¹⁵⁶ Rt. 1997 s. 24.

¹⁵⁷ Rt. 1993. s. 409.

¹⁵⁸ Rt. 1996 s. 521.

¹⁵⁹ Rt. 1996 s. 521 s. 540.

¹⁶⁰ Rt. 2010 s. 1065

¹⁶¹ Rt. 2010 s. 1056 avsnitt 44

¹⁶² Rt. 1996 s. 521 på s. 540

til alternativ bruk.¹⁶³ I forarbeidene presiseres det at lovligheten ikke avhenger av at det foreligger plan eller tillatelse som tillater bruken, og at man må vurdere muligheten for at det vil bli gitt dispensasjon dersom tiltaket strider mot lov, forskrifter eller plan, jf. Rt. 1981 (Griniveien).¹⁶⁴ Dette ble også lagt til grunn i Østensjø-dommen.¹⁶⁵ I Lena-dommen¹⁶⁶ uttaler Høyesterett at skjønnsretten må skjønne over hva den alternative bruken blir.¹⁶⁷ Det er likevel viktig å bemerke at dette ikke innebærer at skjønnsretten kan ta beslutninger i reguleringsmyndighetens plass. Skjønnsretten kan kun skjønne over hvilket resultat det er påregnelig at reguleringsmyndigheten, altså kommunen, ville falt på.¹⁶⁸ Et moment i skjønnsrettsens påregnelighetsvurdering ved dobbeltregulering, når det eksproprieres til offentlige anlegg, er mulighetene for at reguleringsmyndigheten ville gitt en dispensasjon fra den bindende planen, jf. Rt. 1975 s. 1041 (Ørfiske). Det må påpekes at Ørfiske-dommen kom før 1984-loven og er avsagt etter 1973-loven. Stordrange og Lyngholt¹⁶⁹ argumenterer for at formuleringen «*moment*» i Ørfiske-dommen, neppe samsvarer med orvl. § 5 andre ledd, og at det i påregnelighetsvurderingen må være klar på at det ville blitt gitt dispensasjon for å fravike bindende plan eller ikke.

Det samme gjelder vurderingen om hvorvidt bindene plan er foreldet, jf Rt. 1977 s. 24 (Østensjø). I Rt. 1998 s. 120 på s. 129 slår Høyesterett at det er strenge krav for å se bort fra reguleringen.

Dersom skjønnsretten finner at det er påregnelig at reguleringsmyndigheten ville sett bort fra planen, som i utgangspunktet er juridisk bindende, kan ikke-bindende reguleringsplaner og planutkast bli vurderingsmomenter i påregnelighetsvurderingen som indikasjoner på det offentliges planleggingsvilje, Rt. 1977 s. 1065 (Viko) og Rt. 1981 s. 700 (Griniveien).¹⁷⁰ Dette gjelder både når det kun eksisterer tilegnelsesplan til offentlige formål, og når det foreligger dobbeltregulering.¹⁷¹

Ved særskilt vedtak om ekspropriasjon etter orl. § 2 nr skal offentlige arealplaner likestilles

¹⁶³ Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 100.

¹⁶⁴ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 51.

¹⁶⁵ Rt. 1997 s. 24.

¹⁶⁶ Rt. 1996 s. 521 på s. 540

¹⁶⁷ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 95.

¹⁶⁸ Rt. 2007 s. 464 avsnitt 97

¹⁶⁹ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 102.

¹⁷⁰ Rt. 1981 s. 700 på s. 703

¹⁷¹ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 101.

med reguleringsplaner.¹⁷² For vannkraftetableringer gjelder dette særlig konsesjoner. Vannkrafttiltak er ikke reguleringsplanpliktige, jf. pbl § 12-1 tredje ledd, men er isteden avhengig av konsesjon. I vurderingen om det ville blitt gitt konsesjon skal det legges vekt på hensyn til *optimal ressursutnyttelse*, jf. Otra Kraft II- dommen og Smibelg-saken.¹⁷³ Det holder ikke at utbyggingen er teknisk og økonomisk mulig, den må også best mulig utnytte ressursene. Otra Kraft I-dommen ble det også blant annet lagt vekt på verneinteresser av lagmannsretten.¹⁷⁴

5.6.2.1.1 Unntaket for bruksverdi

Et annet unntak fra hovedregelen er der bruksverdien legges til grunn. Da skal eventuell reguleringsplan alltid legges til grunn, jf. Rt. 1978 s. 190 (Tesse), med mindre det foreligger tillatelse til aktuell bruk, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 første ledd og 1-6. Dette begrunnes i at det kun gis erstatning for lovlige bruksformer.

¹⁷² Stordrange og Lyngholt (2019) s. 105.

¹⁷³ LH-2014-92631

¹⁷⁴ Hauge (2016) s. 233

6. VERDSETTINGEN

6.1 Innledning

I dette kapitlet behandles erstatningsutmåling av fallrettigheter som eksproprieres til vannkraftetableringer. Kapitlet bygger særlig videre på oversikten over de mest sentrale bestemmelsene som utmålingen tar utgangspunkt i oppgavens delkapittel 4.2, etterfulgt av påregnelighetsvurderingen i kapittel 5.

Innledningsvis behandles verdsettingsreglene etter salgs- og bruksverdi etter orvl. §§ 5 og 6. Videre behandles erstatningsutmålingsmetodene som benyttes når påregnelig bruk er separat utbygging, når påregnelig bruk er samarbeid og når påregnelig bruk er ingen alternativ bruk. Til slutt behandles også påslagsregelen på 25% etter vannressurslova § 51 annet ledd, samt tidspunktet for verdsettelsen.

6.2 Salgs- eller bruksverdi?

Som nevnt i oppgavens delkapittel 4.2.1, kan ekspropriasjonserstatningen for fallrettigheter utmåles etter enten salgsverdiprinsippet i orvl. § 5 eller bruksverdiprinsippet i orvl. § 6. Utgangspunktet er at ekspropriasjon alltid har rett på salgsverdi, med mindre bruksverdien overstiger denne.

Ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer kan skillet mellom salgs- og bruksverdi være uklart og ha en glidende overgang i praksis. Som nevnt i kapittel 5, er påregnelighetsvurderingen for salgs- og bruksverdi sammenfallende når det utmåles erstatning til fallrettigheter. Videre innebærer ofte fallrettigheters bruksverdi at eier leier bort eller selger retten¹⁷⁵, men det er sjeldent ved rent salg av fallrettigheter. Leieavtaler, gjerne i kombinasjon med at privat eier en andel i kraftverket, er vanlig praksis.¹⁷⁶ Selv om grunnlaget kan fremstå som likt, blir forskjellen mellom salgs- og bruksverdi tydeliggjort i framgangsmåten for erstatningsutmåling.¹⁷⁷

¹⁷⁵ Hauge (2016) s. 168

¹⁷⁶ Larsen, Lund & Stinesen (2008) *Fallerstatning*, Rt. 2008 s. 82.

¹⁷⁷ Hauge (2016) s. 167-168

6.3 Verdsetting etter salgsverdi jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 5

Første ledd i verdsettingen er som hovedregel å ta utgangspunkt i den konkrete og individuelle eiendommen, eller rettigheten i eiendom, som eksproprieres sine egenskaper og utnyttingsmuligheter «som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet», jf. orvl. § 5 andre ledd første punktum.¹⁷⁸

Verdsettelsestidspunkt setter utgangspunktet for verdivurderingen, jf. Uleberg-dommen.¹⁷⁹

Ved fastsettelse av salgsverdi der påregnelig utnyttelse ligger fram i tid, legges markedsverdi på skjønntidspunktet til grunn, men justeres med en skjønsmessig bestemt diskonteringsrente, jf. HR-2017-00333-A.¹⁸⁰

Forhold som er særlig sentrale er eiendommens karakter, beliggenhet og topografiske forhold, markedsforhold, og påregnelig og lovlig utnytting, jf. orvl. § 5 andre ledd første punktum og forarbeidene.¹⁸¹ Dette fordi man ikke kan velge ut sammenligningseiendommer i ledd to før man har definert hvilken type eiendom det dreier seg og den karakteristika.¹⁸²

6.3.1. To-leddet tankeoperasjon

Ekspropriasjonerstatningsloven gir ikke uttømmende instruksjoner om, eller en oppskrift på, hvordan salgsverdien skal fastsettes, men det skal foretas en bred totalvurdering basert momentene lovteksten nevner, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 53 og Rt. 1989 s. 1014 (Follum).¹⁸³ I forarbeidene til ekspropriasjonerstatningsloven beskrives salgsverdivurderingen som en «toleddet tankeoperasjon».¹⁸⁴ ¹⁸⁵ Videre beskrives de to leddene.

6.3.1.1 Første ledd i tankeoperasjonen: Ekspropriasjonseiendommen

Første ledd i verdsettingen er som hovedregel å ta utgangspunkt i den konkrete og individuelle eiendommen, eller rettigheten i eiendom, som eksproprieres¹⁸⁶ sine egenskaper

¹⁷⁸ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 49

¹⁷⁹ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 62

¹⁸⁰ Lie (2017)

¹⁸¹ Lie (2017)

¹⁸² Stordrange & Lyngholt (2019) s. 112

¹⁸³ Lie (2017)

¹⁸⁴ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 48

¹⁸⁵ NOU:1981: 5 s. 247

¹⁸⁶ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 49

og utnyttingsmuligheter «som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet», jf. orvl. § 5 andre ledd første punktum. Forhold som er særlig sentrale er eiendommens karakter, beliggenhet og topografiske forhold, markedsforhold og faktiske og lovlige påregnelige utnytting, jf. orvl. § 5 andre ledd første punktum og forarbeidene.¹⁸⁷ Dette fordi man ikke kan velge ut sammenligningseiendommer før man har definert hvilken type eiendom det dreier seg om og den karakteristika.¹⁸⁸ Sådanne inngår påregnelighetsvurderingen som beskrevet i oppgavens kapittel 6 i stor grad her.

6.3.1.2 Andre ledd i tankeoperasjonen: Sammenligningseiendommer

Andre ledd i verdsettingen er som utgangspunkt å bruke vurderingen fra første ledd til å velge ut sammenligningseiendommer, jf. orvl. § 5 andre ledd annet punktum.

Jf. orvl. § 5 andre ledd annet punktum, skal det velges sammenligningseiendommer som det er «naturlig å se til», eller «andre forhold» som er avgjørende for salgsverdien på eiendommen. Lovgiver har i formuleringen «andre forhold» tatt hensyn til at det ikke alltid vil være mulig å finne salgsverdien ved bruk av sammenligningseiendommer og en reell salgsverdi også kan finnes hypotetisk, og at andre prisopplysninger om eiendommen bør kunne tas i betraktning, jf. forarbeidene.¹⁸⁹ Slike alternative metoder har og også støtte i juridisk teori.¹⁹⁰ Prisene på sammenligningsobjektene, eller lignende, må justeres for individuelle egenskaper ved ekspropriasjonseiendommen.¹⁹¹ Man kan ut fra dette beregne ekspropriats økonomiske tap som følge av ekspropriasjonen, jf. Mærradal-dommen.¹⁹² Et eksempel på en slik alternative metoder er naturhestekraftmetoden som benyttes til å utmåle erstatning for fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare.¹⁹³

Det følger av forarbeidene at utvelgelsen av sammenligningseiendommer skal gjøres ved en «nøye vurdering av forholdene i det enkelte tilfelle», jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 52. For fallrettigheter blir tilsvarende konkrete sammenligningskontrakter for salg- og leie og «eventuelt korrigere prisene slik at man får sammenlignbare forhold», jf. Uleberg-dommen¹⁹⁴

¹⁸⁷ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 49

¹⁸⁸ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 112

¹⁸⁹ Ot.prp. nr. 50 s. 48

¹⁹⁰ Hauge (2016) s. 178

¹⁹¹ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 48

¹⁹² Stordrange & Lyngholt (2019) s. 46-47

¹⁹³ Hauge (2016) s. 179

¹⁹⁴ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 85 og 88.

og Otra I-dommen.¹⁹⁵ Det er eksproprietanten må legge fram sammenligningskontraktene. Det skal legges vekt på kontrakter det er naturlig å sammenligne med, dersom slike eksisterer, jf. forarbeidene.¹⁹⁶ Markedet for fallrettigheter er særegent. Derfor skiller utmålingen seg fra alminnelig ekspropriasjonsrett.¹⁹⁷ Eksproprietat har bare rett på salgsverdi etter orvl. § 5 dersom det eksisterer et reelt marked og fallrettigheten har markedsappell,¹⁹⁸ Med «reelt» refereres det til prisnivået, ikke kjøperne.¹⁹⁹

På området for utvelgelse av sammenligningseiendommer er 1984-loven en videreføring av 1973-loven.²⁰⁰ Kriteriene i lovteksten til 1973-loven om at sammenligningseiendommene må være «tilsvarende», «i distriktet» og verdsettes etter «vanlig bruk», er erstattet med den mindre strenge formuleringen «eiendommer det er naturlig å se til» i 1984-loven. Men Justisdepartementet har i Ot.prp. nr. 50 (1982-93) s. 52 uttalt at prosessen «i praksis blir den samme og at 1973-loven og tidligere rettspraksis videreføres.²⁰¹ Dette innebærer at kriteriene fra 1973-loven brukes i vurderingen om hva som er «eiendommer det er naturlig å se til» jf. orvl. § 5 andre ledd annet punktum. I kriteriet «tilsvarende» ligger det at en må ta i betraktning «beliggenhet, beskaffenhet, utbyggingsmuligheter og særlige utbyggingsegenskaper».²⁰² Sammenligningseiendommer kan være både bebygde og ubebygde arealer, men ved bebygde må man rente ut grunnverdien uten bebyggelse, jf. Rt-1976-1 (Kløfta).²⁰³ I kriteriet «i distriktet» ligger det at eiendommene skal ligge innen samme geografiske område som naturlig kan anses som en enhet, eller være særlig likeartet, jf. forarbeidene.²⁰⁴ Begrepet har en elastisitet og vil «avhenge av forholdene», jf. Rt. 1976 s. 1 (Kløfta).²⁰⁵ Der det ikke finnes sammenligningseiendommer i geografisk nærhet, kan en lete i en større radius og vektlegge likeartethet i større grad, jf. Ot.prp. nr. 56 (1970-71). Ifølge Stordrange & Lyngholt²⁰⁶ kan begrepet «naturlig» tolkes som at en kan legge større vekt på likhet i art, enn geografisk nærhet, og at «distriktet» må tolkes vidt, slik at skjønnsrettene står relativt fritt i valg av sammenligningseiendommer.

¹⁹⁵ Rt. 2011 s. 1056.

¹⁹⁶ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 52-53.

¹⁹⁷ Hauge (2016) s. 171.

¹⁹⁸ Hauge (2016) s. 159, 158 og 177.

¹⁹⁹ Innst. O nr. 27 (1983-84) s. 6

²⁰⁰ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 107

²⁰¹ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 107

²⁰² Stordrange & Lyngholt (2019) s. 107

²⁰³ Rt. 1976 s. 1 s. 13

²⁰⁴ Ot.prp. nr. 50 (1982-82) s. 52.

²⁰⁵ Rt. 1976 s. 1 s. 14

²⁰⁶ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 109.

Sammenligningseiendommenes omsetning kan gi en pekepinn på hva en vanlig kjøper ville gitt for ekspropriasjonseiendommen.²⁰⁷ Verdivurderingen skal fastsettes på grunnlag av det en regner med en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg, jf. orvl. § 5 første ledd.²⁰⁸ I «*vanlige kjøpere*» legges det at det som utgangspunkt skal ses bort fra spekulative priser og kjøpere med *særlige behov*, herunder eksproprianten, som kan by særlig høye beløp, jf. forarbeidene.²⁰⁹ Under visse forutsetninger kan skjønnsretten likevel legge vekt på særlige behov og *individuelle egenskaper* på eiendommen som normalt ville vært med i et kjøpstilbud, men som hovedregel skal man se bort fra kjøpers særlige behov, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 34. Med «*frivillig salg*» menes det at en skal ta utgangspunkt i salg dersom ekspropriasjonen ikke hadde vært et faktum og verdien for ekspropriet.²¹⁰ Det er imidlertid ikke krav om at det ville vært påregnelig at ekspropriet ville solgt eiendommen, jf. Østmarkadommen.²¹¹ Formålet med dette er utelukke forhandlingsmaksimen: Hva ekspropriet ut fra særlige behov ville betalt for eiendommen eller rettigheten, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) pkt. 6.2, og sådan motvirke «uthalereffekten».²¹²

Videre må eiendommen være «omsatt», jf. § 5 annet ledd annet punktum. Prisforlangender og pristilbud fra ekspropriet under minnelige forhandlinger kan sådan ikke legges til grunn, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 48. Det må også korrigeres ved særlige salgsvilkår, eksempelvis overdragelse innad familie og konsesjonspliktige overdragelser.²¹³ Formålet med bestemmelsen er ifølge forarbeidene å finne en realistisk markedsbasert salgspris, eller en generell og alminnelig salgsverdi, basert på eiendommens påregnelige avkastningspotensial.²¹⁴ Unntaket er at man kan ta hensyn til tilbudte priser dersom det omfattes av «andre tilhøve», men som regel vil ikke dette være avgjørende for salgsverdien.²¹⁵ Dersom det retter seg mot ekspropriaten og ikke eiendommen, vil det ikke være snakk om forhandlingsmaksime/«uthalingspriser».²¹⁶

²⁰⁷ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 106.

²⁰⁸ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 49.

²⁰⁹ Ot.prp.nr. 50 (1982–1983) s. 49.

²¹⁰ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 48.

²¹¹ Rt. 1999 s. 138 på s. 142.

²¹² Hauge (2016) s. 173

²¹³ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 110

²¹⁴ Lie (2017).

²¹⁵ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 112

²¹⁶ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 112.

6.3.1.3 Et tredje ledd i tankeoperasjonen?

Ifølge Stordrange og Lyngholt, har den to-delte tankeprosessen et tredje steg: Å justere/korrigere verdien med bakgrunn i individuelle forhold ved ekspropriasjonseiendommen som kan ha betydning for kjøpstilbud.²¹⁷ Dette gjelder både for på- og fradragregler. Eksempelvis erstattes ikke venteshansen.²¹⁸ Tilpasningsplikten kan være aktuell ved utmåling av salgsverdiutmåling, men er mest aktuell ved utmåling av bruksverdi.²¹⁹ Det er sikker rett at ekspropriat har plikt til å tilpasse bruken på gjenværende eiendom slik at tapet blir redusert.²²⁰ Verdien av konsesjon må også ses bort fra ved utmålingen, jf. orvl. § 5.

6.4 Verdsetting etter bruksverdi jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 6

Der bruksverdien for ekspropriat er større enn utnyttingsverdien for en «vanlig kjøper» etter orvl. § 5, vil avkastning være større for ekspropriat en salgsverdien.²²¹

Bruksverdiverdsettelsen er i likhet med salgsverdiverdsettelsen en to-delt prosess: (1) fastslå påregnelig bruk dersom ekspropriasjonen tenkes bort, og (2) beregning av årlig eller periodisk inntekt av påregnelig bruk.²²² Verdsettelsestidspunkt settes i utgangspunktet for verdivurderingen, jf. Uleberg-dommen.²²³ Tidspunktet er avgjørende for utmåling av både engangserstatninger og årlige utmålinger.

Det er nettoavkastningen av ekspropriatens bruk, dersom ekspropriasjonen ikke fant sted, som erstattes, jf. orvl. § 6 første ledd.²²⁴ Det er tre faktorer som avgjør størrelsen på erstatningssummen: (1) årlig nettoavkastning, kapitaliseringsrentefoten og hvor mange år/perioder betalingen skal vare.²²⁵ Bruksverdi er sådan den økonomiske verdien av eiendommen ved å kapitalisere en årlig eller periodisk nettoinnbetaling (tapet av løpende

²¹⁷ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 111

²¹⁸ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 115

²¹⁹ Hauge (2016) s. 176

²²⁰ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 113

²²¹ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 125

²²² Hauge et al. (2021) s. 172

²²³ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 82

²²⁴ Hauge et al. (2021) s. 171

²²⁵ Stordrange & Lyngholt, 2019 s. 159

inntekter)²²⁶ Å kapitalisere vil si å regne ut verdien av en serie betalinger.²²⁷

Tilpasningsplikten kan være aktuell ved utmåling av salgsverdiutmåling, men er mest aktuell ved utmåling av bruksverdi.²²⁸ Det er sikker rett at ekspropriat har plikt til å tilpasse bruken på gjenværende eiendom slik at tapet blir redusert.²²⁹ I 1997 ble grensen for tilpasningsplikten i forhold til naturressurser (salgsverdi som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v.) tilføyd i orvl. § 6 første ledd annet punktum.

6.4.1 Kapitaliseringsrente

Som nevnt, fastsettes erstatningsutmåling etter bruksverdiprinsippet i orvl § 6 med nettoavkastningen av eiendommens påregnelige bruk som regnes ut ved å kapitalisere den løpende årlige eller periodiske nettoavkastningen.²³⁰ Som hovedregel blir dette utmålt i et engangsbeløp. Det tas høyde for fordelene med å få utbetalt et større engangsbeløp der kapitalen kan plasseres slik at den gir avkastning, kontra mindre beløp over tid, ved å neddiskontere løpende inntekter med en kapitaliseringsrente.²³¹ Med andre ord beskrives eiendommens økonomiske verdi ved kapitalisering av en årlig eller periodisk nettoinnbetaling.²³² Jo høyere kapitaliseringsrente, jo lavere erstatningsbeløp – og omvendt.²³³

Beregning av nettoavkastning er behandlet i orvl. § 6 første og annet ledd. Utover dette gir mens verken ekspropriasjonserstatningsloven eller lovens forskrift gir bestemmelser om rentekapitaliseringsfotens størrelse, men skjønnsrettene opererer med standardrentesatser utviklet i rettspraksis.²³⁴ Rentekapitaliseringsfoten og dens størrelse har vært mye diskutert i skjønnspraksis.²³⁵

Fra Rt-1993-1524 (Ølberg) til 2014 var hovedregelen en kapitaliseringsrente på 5% for skog- og landbrukseiendommer, men i Rt-2014-1203 ble standardrenten justert til 4% som nå er

²²⁶ Hauge et al. (2021) s. 172.

²²⁷ Hauge et al. (2021) s. 172

²²⁸ Hauge (2016) s.176

²²⁹ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 113

²³⁰ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 158.

²³¹ Hauge et al. (2021) s. 177

²³² Hauge et al. (2021) s. 172

²³³ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 163

²³⁴ Hauge et al. (2021) s. 178

²³⁵ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 159 og 163

hovedregelen for skogs- og landbrukseiendommer.²³⁶ Unntak fra standardrenten er i tilfeller der det er «opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering» for den enkelte eiendom som avstår grunn som gir grunnlag for høyere eller lavere rente, jf. Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra), Rt. 1997 s. 428 (Torsæterkampen) og Rt. 2008 s. 195 (Regionsfelt Østlandet). Det skal likevel mye til for å sette rentesatsen lavere enn 4%.²³⁷ Et eksempel der rentesatsen har blitt satt lavere er i Rt. 2008 s. 195 (Regionsfelt Østlandet), som omhandlet ekspropriasjon av skogseiendom. Rentefoten ved salgsverdi blir regnet ut fra en annen praksis.

Aktuell bruk kan legges til grunn for all fremtid, men det kan også legges til grunn bruksendring etter et visst antall år. Bruksverdien i slike tilfeller er nåverdien av summen av de fremtidige årlige nettoavkastninger.²³⁸ Rentefoten som redegjort overfor benyttes når tidshorisonten er lang.²³⁹ Dersom en skal neddiskontere for mindre enn ti år, kan man benytte en korttidsrente på 4%, jf. Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra). I HR-2018-1715-A²⁴⁰ ble kapitaliseringsrenten for et kortere tidsrom behandlet, og det ble lagt til grunn at kapitaliseringsrenten må settes ut fra en konkret vurdering av ekspropriantens avkastningsmuligheter i perioden.²⁴¹

6.5 Verdsetting ut fra påregnelig bruk

6.5.1 Innledning og disposisjon

Ved fastsettelse av erstatning etter salgs- og bruksverdiprinsippene i ekspropriasjonserstatningslovens §§ 5 og 6, blir spørsmålet om påregnelig bruk sentralt. Påregnelighetsvurderingen er derfor et avgjørende moment for hvilket utmålingsprinsipp som skal legges til grunn og hvilken sum erstatningsutmålingen kommer på.²⁴² Jeg viser til kapittel 5 for nærmere redegjørelses for påregnelighetsvurderingen.

I dette delkapittelet vil jeg gå gjennom erstatningsutmålingen for: (1) fallrettigheter som er separat utbyggbare, (2) fallrettigheter som er utbyggbare i samarbeidsprosjekter, og (3) fallrettigheter som ikke har en alternativ utnyttelse.

²³⁶ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 159 og 163

²³⁷ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 180

²³⁸ Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 157

²³⁹ Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 157

²⁴⁰ HR-2018-1715-A avsnitt 49

²⁴¹ Stordrange og Lyngholt (2019) s. 168)

²⁴² Eksempelvis Rt. 2011 s. 1683 avsnitt 1

Som nevnt, er det flere utmålings spørsmål som ikke er regulert i lovgivningen, men som det er overlatt til domstolene å løse. Rettspraksis har derfor stor betydning for utvikling av verdsettelsesmetoder.

De særlig relevante dommene av nyere tid innen ekspropriasjonserstatningsutmåling for fallrettigheter til vannkraftetableringer er: Uleberg-dommen²⁴³, Otra Kraft I-dommen²⁴⁴, Kløvtveit-dommen²⁴⁵ og Otra Kraft II-dommen²⁴⁶. Før de nevnte dommene ble avsagt, ble den tradisjonelle naturhestekraftmetoden benyttet som utmålingsmetode. Gjennom rettspraksis i disse dommene, har det nå blitt utviklet nye utmålingsmetoder for fallrettigheter til vannkraftetableringer: småkraftmetoden, samarbeidsmetoden og den modifiserte naturhestekraftmetoden.

6.5.2 Verdsettelse av fallrettigheter når separat utbygging er påregnelig

I 2008 i Uleberg-dommen²⁴⁷ kom Høyesterett med et obiter dictum som har påvirket rettsutviklingen for utmåling av ekspropriasjonserstatning av fallrettigheter. Høyesterett uttalte at naturhestekraftmetoden ikke lengre var anvendelig og hadde utspilt sin rolle som verdsettelsesmåte ved ekspropriasjonserstatningsutmåling for fallrettigheter separat utbygging.²⁴⁸ Dette som følge av liberalisering av kraftmarkedet på 1990-tallet, som nevnt i delkapittel 4, som skapte et reelt marked for leie og kjøp av fallrettigheter.²⁴⁹ Dette kombinert med bedre overføringskapasitet, teknologisk utvikling hadde ført til at utbygging av mindre kraftverk ble realistisk og lønnsomt.²⁵⁰ Høyesterett konstaterte derfor at separat utbyggbare fallrettigheter har en markedsverdi og skal verdsettes etter de ordinære reglene i ekspropriasjonserstatningsloven.²⁵¹ Høyesterett åpnet opp for å anvende en mer markedsorientert verdsettelsesmetode, kalt småkraftmodellen eller markedsmodellen, ved ekspropriasjon av slike fallrettigheter til vannkraftetableringer.²⁵² Småkraftmetoden gir falleierene en høyere erstatningssum enn ved naturhestekraftmetoden.

²⁴³ Rt. 2008 s. 82

²⁴⁴ Rt. 2010 s. 1056

²⁴⁵ Rt. 2011 s. 1683

²⁴⁶ Rt. 2013 s. 612

²⁴⁷ Rt. 2008 s. 87

²⁴⁸ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 79.

²⁴⁹ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 55.

²⁵⁰ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 77 og 80.

²⁵¹ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 84

²⁵² Hauge (2016) s. 29.

I Uleberg-dommen tok småkraftmetoden utgangspunkt i salgsverdi etter orvl. § 5²⁵³ og beregnes ved å sammenligne de konkrete fallrettighet som blir ekspropriert med sammenlignbare fallelieavtaler.²⁵⁴ I Uleberg-dommen uttalte at lagmannsretten burde ha benyttet seg av sammenligningskontrakter for salg og leie benyttes, og eventuelt korrigert prisen til sammenlignbare forhold.²⁵⁵

Høyesterett uttalte at i beregningen av salgsverdien skulle det blant annet legges vekt på «eiendommens karakter og den påregnelige utnytting, samt» dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med», jf. § 5 annet ledd. Dermed er det en toleddet prosess som fører frem til utgangspunktet for salgsverdivurderingen: På bakgrunn av de karakteristiske trekk ved eiendommen skal det deretter velges ut egnede sammenligningseiendommer, jf. Ot.prp.nr.50 (1982-1983) side 47 flg.”²⁵⁶

I 2010 uttalte Høyesterett under dissens 3-2 i Otra Kraft I-dommen²⁵⁷ at småkraftmetoden også kan brukes ved utmåling av bruksverdi etter orvl. § 6 der separat utbygging er påregnelig.

Verken Uleberg-dommen eller Otra Kraft-dommen tok stilling til om naturhestekraftmetoden også hadde utspilt sin rolle dersom det ikke var påregnelig med en separat utbygging.

6.5.3 Verdssettelse av fallrettigheter når samarbeid er påregnelig

I 2011 ble samarbeidsmodellen introdusert i Kløvtveit-saken.²⁵⁸

I sakens skjønn kom tingretten (TFJOR-2005-103451) til at det var påregnelig med separat utbygging for enkelte grunneiere, og andre ikke. Grunneierne fikk således utmålt ulik erstatning etter henholdsvis småkraftmetoden og naturhestekraftmetoden. I overskjønnet (LG-2010-4850) kom flertallet i lagmannsretten til at det var påregnelig at grunn- og fallelieeiere i

²⁵³ Rt. 2008 s. 84 avsnitt 85

²⁵⁴ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 88

²⁵⁵ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 88

²⁵⁶ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 85

²⁵⁷ Rt. 2010 s. 1523 avsnitt 33

²⁵⁸ HR-2011-2329-A.

saken ville gått sammen om utbyggingsprosjekt, og at både separat utbyggbare fall og ikke-separat utbyggbare fall kunne få tilkjent erstatning etter en samarbeidsmodell.

Samarbeidsmodellen tar utgangspunkt i at alle fallrettighetene ses under ett og erstattes etter småkraftmetoden, slik at salgsverdien er summen av utnyttelsen til de samlede fallrettighetene.²⁵⁹ Summen deles så på hver enkelt grunneier «etter den forholdsmessige verdien av den enkeltes rettigheter».²⁶⁰ I prinsippet er dette en form for markedspris. Samarbeidsmodellen blir aktuell dersom det er mest påregnelig at et stort kraftverk som et samarbeidsprosjekt, og ikke ett eller flere små kraftverk.²⁶¹

Lagmannsrettens overskjønn i Kløvtveit-saken ble anket til Høyesterett på grunnlag av feil rettsanvendelse og saksbehandlingen, og ble opphevet. Høyesterett kom likevel med et orbiter dictum som underbygget at samarbeidsmodellen kunne anvendes i saker hvor det er påregnelig med et samarbeidsprosjekt som beskrevet i lagmannsrettens overskjønn. Etter Høyesteretts syn var samarbeidsmodellen i samsvar med prinsippene om at fallrettigheter som har et reelt marked skal erstattes etter tapt salgs- eller bruksverdi, og at naturhestekraftsmetoden må fravikes, som ble lagt til grunn i Uleberg- og Otra I-dommen.²⁶² Dette ble senere også lagt til grunn i Rt-2013-612 (Otra Kraft II) der førstvoterende uttalte at «[...] samarbeidsmodellen bygger på en ren påregnelighetsvurdering av hvilken utnytting av fallene som ville ha funnet sted dersom ekspropriasjonstiltaket tenkes borte. Modellen er etter min oppfatning [...] en metode for verdsettelse hvis et fellesprosjekt ville ha vært påregnelig».²⁶³ Høyesterett gikk derimot ikke inn på tilfeller der man har en kombinasjon av separat utbyggbare fall og fall der det er påregnelig med samarbeid.

6.5.4 Verdsettelse av fallrettigheter når alternativ utnyttelse ikke er påregnelig

Ekspropriasjonerstatning for fallrettigheter har tradisjonelt sett blitt regnet ut med utgangspunkt i naturhestekraftmetoden, jf. Uleberg-dommen.²⁶⁴ Naturhestekraftmetoden ble som utgangspunkt introdusert som en praktisk målestokk for kraftgrunlaget ved beregning av konsesjonsavgift og -kraft.²⁶⁵ Metoden har aldri vært lovfestet til bruk for

²⁵⁹ HR-2011-2329-A.

²⁶⁰ HR-2011-2329-A.

²⁶¹ Hauge (2016) s. 29.

²⁶² HR-2011-2329 avsnitt 34.

²⁶³ Rt. 2013 s. 943 avsnitt 69.

²⁶⁴ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 83.

²⁶⁵ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 82.

ekspropriasjonserstatningsutmåling for fallrettigheter, men har vært anvendt til dette i rettspraksis siden vannkraftutbyggingen startet ved begynnelsen av 1900-tallet, jf. Ulebergdommen.²⁶⁶

Naturhestekraftmetoden utmåler verdien av fallrettigheter med utgangspunkt i effekten kraftverket vil ha²⁶⁷, som regnes ut med bakgrunn i antall naturhestekrefter i fallet multiplisert med pris per enhet.²⁶⁸ Metoden beskrives nærmere i Rt. 1997 s. 1594 (Hellandsfoss)²⁶⁹: «[...]. *Enhetsprisen fastsettes etter en totalvurdering der blant annet omkostningene ved utbygging, fallets beliggenhet og prisene for andre fall inngå. Antall naturhestekrefter beregnes etter formelen naturhestekrefter = 13,33 x Q_{reg} x H_{br}, der Q_{reg} angir den regulerte vannføringen og H_{br} høyden i fallet.*»

Vannføringen er «*det vannvolum som per tidsenhet passerer et tverrsnitt i et vassdrag, eller strømmer gjennom for eksempel rørledninger eller luker i tilknytning til et vannkraftverk*» og angis som regel i kubikkmeter per sekund (m³/s) eller liter per sekund (l/s).²⁷⁰

Naturhestekraftmetoden er utviklet som et uttrykk for å utmåle salgsverdien for «rå vannkraft» i kraftforsyningen med utgangspunkt i forholdene i forrige århundre, da det primært var den permanente vannføringen som var mulig å utnytte i vannkraftproduksjon.²⁷¹ På denne tiden var kraftnettet svakt utbygd, og kraftproduksjon og -leveranse foregikk lokalt. Staten hadde monopol på erverv av fallrettigheter til kraftutbygging og -produksjon og det fantes derfor ikke et fritt marked for omsetning av fallrettigheter. Ut fra disse forholdene kunne naturhestekraftmetoden dekkende redegjøre for et kraftverks energiproduksjonsmengde og var hensiktsmessig å bruke for å utmåle verdien av fallrettigheter.²⁷²

Naturhestekraftmetoden er sådan ikke direkte anvendelse av orvl. § 5, men en antatt salgsverdi basert på en teoretisk vurdering med lange tradisjoner i rettspraksis.

I Rt-2008-82 (Uleberg) uttalte førstvoterende at naturhestekraftmetoden hadde utspilt sin rolle ved verdsettelse av separat utbyggbare fall.

²⁶⁶ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 31 og 83.

²⁶⁷ Hauge (2016) s. 29.

²⁶⁸ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 78.

²⁶⁹ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 78.

²⁷⁰ Rosvold, K.A. (2019) *Vannføring*.

²⁷¹ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 31 og 47.

²⁷² Rt. 2008 s. 87 avsnitt 83

I 2013 ble naturhestekraftmetoden fornyet i Otra Kraft II-dommen.²⁷³ Otra Kraft II-saken gjelder den samme saken som Otra Kraft I. Hovedspørsmålet i saken var hvordan ekspropriasjonserstatning til fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare, men som kan utnyttes til kraftproduksjon ved overføring til reguleringsmagasin i allerede utbygde vassdrag, skal fastsettes. Høyesterett la til grunn at naturhestekraftmetoden, med modifiseringer, fremdeles var anvendelig i slike tilfeller.²⁷⁴

I overskjønnet (LA-2010-181441) kom lagmannsretten til at det ikke var påregnelig med separat utbygging og at en modifisert naturhestekraftmetoden som ble benyttet i Saudefaldene-skjønnet fortsatt var egnet i slike tilfeller. Høyesterett fant ikke at andre verdsettelsesprinsipper enn naturhestekraftmetoden var egnet og lot lagmannsrettens overskjønn stå, blant annet fordi det ikke finnes et marked for fallrettigheter som ikke har en påregnelig alternativ bruk (separat utbygging eller samarbeid) og dermed ingen priser det er naturlig å sammenligne med etter orvl. § 5.²⁷⁵

Forskjellen mellom den tradisjonelle og den moderniserte naturhestekraftmetode akseptertes bruk av middelvannføring (det årlige avløpet målt i millioner kubikkmeter delt på antall sekunder i året) istedenfor regulert vannføring, jf. Rt. 2013 s. 612.²⁷⁶ Den tradisjonelle naturhestekraftmetoden tok kun høyde for en mindre del av vannføringen som benyttes til kraftproduksjon i dag. Den gjenspeiler ikke uten videre forventet kraftproduksjon og sier lite om markedsverdien av fallet. I uregulerte vassdrag er den også helt ubrukelig på grunn av krav om minstevannføring, da $Q_{reg} \text{ av minstevannføring} = 0$.²⁷⁷ Ved å anvende middelvannføringen etter den modifiserte hestekraftmetoden blir vannføringen målt over et år og minstevannføringen vil aldri bli 0.

Samarbeidsmodellen og objektiv salgsverdi ble også vurdert i saken. Objektiv salgsverdi blir i Otra Kraft II-dommen beskrevet som *«modellen slik at man i mangel av konkrete markedspriser for fallene i det enkelte prosjekt skal søke å finne frem til en slags normalpris med utgangspunkt i oppnådde priser for sammenlignbare fall. Normalprisen skal så korrigeres for blant annet utbyggingskostnader som følge av at fallet ikke er separat*

²⁷³ Rt. 2013 s. 943

²⁷⁴ Rt. 2013 s. 943 avsnitt 73

²⁷⁵ Rt. 2013 s. 943 avsnitt 64

²⁷⁶ Hauge (2016) s. 30

²⁷⁷ Rt. 2008 s. 87 avsnitt 48 og 80

*utbyggbart, men forutsettes å inngå i en kompleks utvidelse av et eksisterende kraftanlegg».*²⁷⁸
Høyesterett forkastet til slutt både samarbeidsmodellen og objektiv salgsverdi til fordel for naturhestekraftmetoden.²⁷⁹

6.6 Påslagsregelen, jf. vannressurslova § 51 annet ledd

Som nevnt i kapittel 4, inntreer særlovgivningen etter vannressursloven ved ekspropriasjon av «*av rådighet over vassdrag og grunnvann*», som inkluderer fallrettigheter, jf. vannressursloven § 51 første ledd. I vassdragslovgivningen skal det etter vannressursloven § 51 andre ledd ved ekspropriasjonerstatningsutmåling til «*vannkraftproduksjon*» skal erstatningsutmålingen ilegges et tillegg på 25%.

Påslagsregelen har lang rettstradisjon og har vært lovpålagt siden 1887. Som utgangspunkt gjaldt påslagsregelen utmåling etter naturhestekraftmetoden, jf. Rt. 2008 s. 82 (Uleberg).²⁸⁰ Dette er historisk begrunnet i at utbygging i vassdrag og vannkraftproduksjon tradisjonelt skapte nye, store verdier sammenlignet med beskjedne erstatninger etter naturhestekraftmetoden.²⁸¹ Høyesterett har drøftet om tillegget på 25% også skal tilkjennes ved ekspropriasjonerstatningsutmålinger etter de nye erstatningsmetodene.²⁸² Det ble diskutert påslaget i slike tilfeller kunne medføre overkompensasjon utover full erstatning og sådan stride mot Grl. § 105.

I Uleberg-dommen²⁸³ ble det uttalt at det ikke var grunnlag for å se bort fra tilleggserstatning, selv om det var snakk om andre utmålingsmetoder enn naturhestekraftmetoden.²⁸⁴ Høyesterett fant at påslagsregelen etter vannressursloven § 51 andre ledd også ble gjeldene ved utmåling etter småkraftmetoden og tilkjente grunneier tilleggserstatning på 25%. Høyesterett begrunnet å la tillegget bli gjeldene også etter andre metoder enn naturhestekraftmetoden med at det ikke er domstolen oppgave, men lovgivers oppgave å eventuelt endre gjeldene regler for utmålingen av tillegget.²⁸⁵

²⁷⁸ Rt. 2013 s. 943 avsnitt 72

²⁷⁹ Hauge (2016) s. 166-167

²⁸⁰ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 26

²⁸¹ Lilleholt (2014) s. 547

²⁸² Rt. 2008 s. 82 avsnitt 50

²⁸³ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 50

²⁸⁴ Hauge (2016) s. 163

²⁸⁵ Stordrange & Lyngholt (2019) s. 26

Det har vært omdiskutert om påslagsregelen i vannressursloven § 51 annet ledd bør avvikles med bakgrunn i at markedsverdimetoden tar høyde for verdiskapningen²⁸⁶, senest i et høringsnotat fra Olje- og energidepartementet i 2012.²⁸⁷ Forslagene har møtt stor motstand og organisasjoner og politiske parti for å gnagne utbygger over ekspropriat, og er inntil videre lagt vekk.²⁸⁸

Etter dette ble påslagsregelen videreført i Rt-2013-613 (Otra II). Dette ble blant annet begrunnet i at noe annet ikke alle fallrettigheter har en markedsverdi. Påslagsregelen ble også videreført da vassdragsreguleringsloven ble oppdatert i 2017 i vassdragsreguleringslovens § 51 andre ledd. Med bakgrunn i påslagsregelens nokså nylige videreføring i både lov og rettspraksis tyder det ikke på at påslagsregelen planlegges avviklet med det første. Hauge²⁸⁹ oppstiller i sin doktoravhandling om fallrettigheter og ekspropriasjonserstatning tre grunner til å la bestemmelsen stå: (1) fallrettigheter er generelt svært verdi- og inntektsskapende, særlig til kraftproduksjon, (2) ønsket om at verdiskapningen skal forbli i distriktet, og (3) retts tekniske hensyn (uvissheten i erstatningsutmålinger). Det kan være «vanskelig å ta høyde for alle skader og ulemper», og påslagsregelen kan sådan sikrere full erstatning», jf. lovutvalget NOU 1994: 12 s. 244.²⁹⁰

6.7 Tidspunktet for verdsettelsen

Orvl. § 10 første ledd første og annet punktum lyder:

«Til grunn for fastsettjninga av vederlaget skal leggjast det tidspunktet då skjønnet vert avheimla. Er oreigning sett i verk før den tid, skal verdien på overtakingstidspunktet leggjast til grunn.»

Første punktum utgjør hovedregelen om at skjønnstidspunktet legges til grunn for erstatningsfastsettelsen.²⁹¹ I andre punktum ligger bestemmelsen om at hovedregelen i første punktum kan fravikes ved forhåndstiltredelse etter bestemmelsene i orl. § 25. Da skal som regel forhåndstiltredelsestidspunktet legges til grunn som verdsettelsestidspunkt i både under-

²⁸⁶ Hauge (2016) s. 144

²⁸⁷ Olje- og energidepartementet (2017) *Høringsnotat forslag til endringer i vassdragsreguleringsloven, industrikonsesjonsloven og vannressursloven.*

²⁸⁸ *ibid.*

²⁸⁹ Hauge (2016) s. 145

²⁹⁰ Hauge (2016) s. 144

²⁹¹ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 50, 52 og 53

og overskjønn.²⁹² Dette gjelder også ved rettstridig tiltredelse, jf. Rt-1998-1742 (Flyplassveien).

I Uleberg-saken var et av spørsmålene som var reist hvilket tidspunkt som skulle legges til grunn for en kjøpsavtale fra 1968 der utbyggingen startet i 2004 i forbindelse med fastsetting av pris på fallet.²⁹³ Høyesterett uttalte at det var ordlyden i kjøpsavtalen som måtte tolkes. Høyesterett la til grunn en sammenheng mellom verdsettelsestidspunkt og verdsettelsesmetode som et alminnelig utgangspunkt.²⁹⁴ Høyesterett tolket avtalen dithen at det var fallrettighetens salgsverdi i 1968, det året kjøpsavtalen ble inngått, som måtte legges til grunn: *«Når det ikke er mulig å slutte noe sikkert om hvilke forutsetninger partene hadde, eller om bakgrunnen for avtalen, finner jeg – under tvil – at det ikke er tilstrekkelige holdepunkter for å fravike det alminnelige utgangspunkt».*²⁹⁵

Høyesterett fant også en *«viss, men begrenset, støtte for dette i ekspropriasjonserstatningsloven § 10 annet punktum, som slår fast at det er verdien på overtakelsestidspunktet som skal legges til grunn i tilfeller hvor ekspropriasjonen settes i verk før skjønn er avholdt».*²⁹⁶

²⁹² Stordrange & Lyngholt (2019) s. 259

²⁹³ Rt. 2008 s. 82 sammendrag

²⁹⁴ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 62

²⁹⁵ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 70

²⁹⁶ Rt. 2008 s. 82 avsnitt 72

7. SKJØNNSPRAKSIS FØR OG ETTER HR-2017-2338-A (TOTENVIKA)

7.1. Innledning

I dette kapittelet tas det sikte på å se på virkningene av Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) ved fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer. Jeg ønsker å ses på om eierperspektivet i påregnelighetsvurderinger blir behandlet subjektivt eller objektivt.

Før 2017 var gjeldene rett innen verdsettelse av fallrettigheter ved ekspropriasjon til vannkraftetableringer, en objektiv vurdering av *den alminnelige og forstandige grunneier eller rettighetshaver* sin bruk, både salgs- og bruksverdi²⁹⁷, jf. Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud), Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1999 s. 138 (Østmarka). I Otra Kraf II-dommen²⁹⁸, ble det òg lagt til grunn at verdsettelsen skulle foretas etter en objektiv vurdering.

HR-2017-2338-A (Totenvika) la til grunn en objektiv vurdering av påregnelig bruk av eiendommen, men en subjektiv vurdering av påregnelig fremtidig bruk. Altså en *subjektiv* vurdering av sannsynligheten for at den konkrete *eier* ville lagt om bruken²⁹⁹, noe som har hatt konsekvenser for påregnelighetsvurderingen i alminnelig ekspropriasjonserstatningsrett. Dog gjaldt Totenvika-dommen verdsettelse etter bruksverdiprinsippet i orvl. § 6 for grunnavståelse av landbrukseiendom. Jeg viser ellers til oppgavens delkapittel 5.4.

Spørsmålene jeg tar sikte på å undersøke er:

«Er virkningene av Totenvika-dommen tatt i bruk i skjønnspraksis for utmåling av fallrettigheter, selv om dommens anvendelsesområde var på bruksverdierstatning for landbrukseiendommer etter orvl. § 6? Og hvilke konsekvenser har det for verdsettelsen?»

Er praksiesen anvendt på fallrettigheter? Et typisk spørsmål innen utmåling av ekspropriasjonserstatning til fallrettigheter er eksempelvis om det er påregnelig at falleier selv

²⁹⁷ Hauge (2016) s. 196

²⁹⁸ Rt. 2013 s. 612 avsnitt 41

²⁹⁹ Hauge et al. (2021) s. 174.

vil utnyttet fallrettighetene.

7.2 Retts- og skjønnspraksis før 2017

Tidligere rettspraksis har langt på vei lagt til grunn en objektiv vurdering av ekspropriat. Se oppgavens delkapittel 7.1 og 5.4.

7.3 Skjønnspraksis etter 2017

7.3.1 Utvalg av skjønn

I undersøkelsen av spørsmålet, ble jeg oppmerksom på at det ikke er flust av skjønn hvor det er utmålt erstatning for ekspropriasjon av fallrettigheter etter 2017. Slik jeg kan se er det ingen saker som har blitt behandlet i Høyesterett. Via søkemotoren på lovdata.no fant jeg ett overskjønn som var blitt behandlet etter 2017. Det ene overskjønnet ble behandlet i lagmannsretten (LG-2018-97956-2). Skjønn behandlet på tings- og lagsmannsrettsnivå vil ikke ha prejudisiell virkning, og kan derfor ikke ilegges for mye rettslig vekt.

Med bakgrunn i at LG-2018-97956-2 er det eneste direkte relevante skjønnet, og at materialet sådan blir tynt, har jeg valgt å også supplere forskningsarbeidet med å se til ekspropriasjonsskjønn til andre typer fast eiendom på vassdrag- og energiområdet avsagt etter 2017. Selv om dette faller utenfor spørsmålet omfang, mener jeg det kan være nytte i å se på andre skjønn på energi- og vassdragsområdet. Dette for å få et generelt bilde på en eventuell endring innenfor ekspropriasjonsretten på energiområdet.

Utmåling av erstatning til fallrettigheter er dog et særrområde innen ekspropriasjonsretten, og andre typer skjønn innen energi- eller vassdragsretten må derfor vurderes med varsomhet, og kan neppe ilegges noe særlig vekt på fallrettighetserstatningens rettsområde. Det kan likevel tenkes at ekspropriasjonsskjønn til andre typer fast eiendom kan si noe om den generelle utvikling på energiområdet, som fallrettighet som eksproprieres til fordel for vannkraftetableringer er en del av. Eller vassdragsområdet, som fallrettigheter en del av. Jeg har derfor også valgt å se nærmere på LF-2019-25788 og LA-2017-181497

7.3.2 LG-2018-97956-2

Overskjønnet ble avsagt i Gulating lagmannsrett og gjaldt fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon av fallrettigheter. Der hadde i tingrettsskjønnet³⁰⁰ blitt fastsatt erstatning ut fra samarbeidsmodellen, og hovedspørsmålet i overskjønnet var om om erstatningen skulle fastsettes etter naturhestekraftmetoden eller markedsmetoden (småkraftmetoden).³⁰¹

I LG-2018-97956-2 ble det utmålt erstatning etter salgsverdiprinsippet i orvl. § 5. Spørsmålet blir om Totenvika-dommen, som gjaldt verdsettelse av bruksverdi etter orvl. § 6, blir relevant for en verdsettelse etter salgverdien i orvl. § 5. Ettersom praksisen fra Totenvika-dommen som undersøkes omfatter påregnelighetsvurderingen, mener jeg at skjønnet kan være relevant på fallrettighetsområdet selv om det behandles etter orvl. § 5. Dette fordi praksis for fallrettigheter er at påregnelighetsvurderingen vurderinger er sammenfallende for orvl. §§ 5 og 6 (se oppgavens delkapittel 5.4).

I LG-2018-97956-2 ble det lagt til grunn at «*verdsettinga skal skje etter ei objektiv vurdering*». I dette skjønnet er ikke rettsanvendelsen forenelig med Totenvika-dommen. Likevel vises det uttrykkelig til orvl. § 5 i erstatningsutmålingen i LG-2018-97956-2.

7.3.3 LF-2019-25788

Overskjønnet ble avsagt i Frostating lagmannsrett og gjaldt ekspropriasjonsvedtakets gyldighet og eventuelt utmåling av erstatning ved ekspropriasjon av stedsvarige rettigheter i forbindelse med anlegging av ny fyllingsdam i vassdrag.

I overskjønnet ble det lagt til grunn at erstatning for bruksverdi etter orvl. § 6, og «ekspropriatens egen sannsynlige framtidige bruk», jf. HR-2017-2338-A, ble lagt til grunn. Overskjønnet anvendte det subjektive eierperspektivet, og refererte til Totenvika-dommen.

7.3.4 LA-2017-181497

Overskjønnet ble avsagt i Agder lagmannsrett og gjaldt fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom i forbindelse med konsesjon til «elektrisk anlegg, ved høyspent overføringsanlegg med tilhørende anlegg og innretning, herunder kraftledning

³⁰⁰ TSOFT-2017-126597

³⁰¹ LG-2018-97956-2

(luftledning og sjøkabel) og transformatorstasjon».³⁰²

I skjønnen er prinsippet fra Totenvika-dommen avsnitt 48 nevnt: «Det fremgår nå av HR-2017-233-A Totenvika dommen, at «bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige 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 tvangsavståelsen[...]».

7.4 Refleksjoner over funn

Som nevnt er skjønnsmaterialet spedt, og neppe solid nok til å dra noen konkrete konklusjoner. Grunnet sin natur som lagmannsrettsskjønn kan overskjønnene heller ikke ilegges prejudisiell vekt.

Totenvika-dommen har blitt benyttet i ekspropriasjonsskjønn til elektrisk ledning og til fyllingsdam i vassdrag. I LA-2017-181497 blir Totenvika-dommens virkninger nevnt, og i LF-2019-25788 blir dommens virkninger lagt til grunn. Det stilles spørsmål om hvor overførbart dette er til fallrettighetserstatningens område, men det kan tenkes å gi en pekepinn på den generelle rettsutviklingen.

I LG-2018-97956-2 er Totenvika-dommen verken lagt til grunn eller nevnt, og det er lagt til grunn en objektiv vurdering. Det må dog nevnes at det savnes mer detaljerte begrunnelser for vurderingen i skjønnen. Det kan tenkes at dette kommer av at det var salgsværdien etter orvl. §5 som ble lagt til grunn, men likevel synes påregnelighetsvurderingen å sammenfalle for orvl. §§ 5 og 6 å fallrettighetens område (se oppgavens delkapittel 5.4).

Dersom Totenvika-dommen skulle få en virkning på for ekspropriasjonserstatning til fallrettigheter til vannkraftetableringer, kan det mulig tenkes at påregnelighetskravet til at falleier selv unytter fallrettighetene ville bli for strengt. Fallrettigheter er et særrområde, og utbygging av vannkraftverk er strengt regulert. Dersom eier eller rettighetshaver må viser til konkrete planer, er det nærliggende å tenke at det hadde blitt få utmålinger for separat utbyggbare fallrettighet og samarbeidsprosjekter. Det er nærliggende å tenke at dette i stor grad ville påvirket den dynamiske rettsutviklingen vi har sett de to siste tiårene på området.

³⁰² LA-2017-181497

Den endelige konklusjonen av refleksjonen rundt funnene i skjønnene er uansett at det er for tidlig å si noe om virkningene av Totenvika-dommen på dette rettsområdet.

8. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

Rettsområdet for utmåling av erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer er et spennende og tradisjonsrikt særrområde inn norsk rett, som har fått en helt ny dimensjon etter 1990. Flere av de rettslige utgangspunktene stammer fra helt tilbake på 1800-tallet. Dette kombineres med ny rettspraksis fra de to siste tiårene som har endret påregnelighetsvurderingen og verdsettelsen totalt, og det er tydelig at det er et rettsområde som fremdeles er endring.

Utmålingsmodellene småkraftmetoden, samarbeidsmetoden og den modifiserte naturhestekraftmetode som har blitt utviklet de siste to tiårene i Uleberg-dommen, Otra Kraft I-dommen, Kløvtveit-dommen og Otra Kraft II dommen virker å ha fått fotfeste i skjønnspraksis, blant annet nyere overskjønn som LG-2018-97956-2 der alle tre metodene ble vurdert i sakens gang fra tingrett til lagmannsrett. Den tradisjonelle naturhestekraftmetoden er nå forbeholdt historiebøkene, og byttet ut med den modifiserte. Den særegne påslagsregelen etter vannressursloven § 51 annet ledd ser ut som om den har kommet for å bli. Det blir spennende å følge med rettsutviklingen i framtiden.

Til tross for sine særregler, tar erstatningsfastsettelsen for fallrettigheter til vannkraftetableringer nå i større grad utgangspunkt i den alminnelige erstatningsretten og kan derfor være følsom ovenfor endring av rettspraksis gjennom andre områder av ekspropriasjonerstatningsretten.

Oppgaven har sett nærmere på *hvilen effekt HR-2017-2338-A (Totenvika) har hatt på erstatningsfastsettelse ved ekspropriasjon av fallrettigheter til vannkraftetableringer*. I forskningsarbeidet ble jeg oppmerksom på at det ikke er flust av skjønn hvor det er utmålt erstatning for ekspropriasjon av fallrettigheter etter 2017, og slik jeg kan se er ingen skjønn blitt behandlet i Høyesterett etter 2017. Ut fra det begrensede materialet i overskjønnet som forelå, samt andre overskjønn på vassdrag- og energiområdet, konkluderes det med at det er for tidlig å si noe om. Det blir spennende å følge med rettsutviklingen i framtiden, og kan være grunnlag for videre forskning på et senere tidspunkt.

9. KILDER

Litteratur:

Nordtveit, E. (1998). *Staten sin rett til naturforekomstar på privat grunn* i David Roland Doublet, Kai Krüeger, Asbjørn Strandbakken (red.), Festskrift til Per Stavang, Bergen: Stat, politikk og folkestyre.

Falkanger, T. & Reusch, M. (2016). *Eiendomsrett* (nettside). Hentet fra <https://snl.no/eiendomsrett>, lest 12. februar 2021.

Larsen, U., Lund, C. Og Stinessen, S. E. (2008). *Fallerstatning – Uleberg-dommen*. Tidsskrift for eiendomsrett (01/2004) volum 4.

Lie, H.W. (2017). Norsk lovkommentar via Rettsdata.no.

Norges vassdrag- og energidirektorat (2021) *Elsertifikater* (nettside). Hentet fra: <https://www.nve.no/energiforsyning/elsertifikater/>, lest 04. april 2021

Norges vassdrag- og energidirektorat (2020) *Hvor kommer strømmen fra?* (nettside). Hentet fra: <https://www.nve.no/energiforsyning/kraftproduksjon/hvor-kommer-strommen-fra/?ref=mainmenu>, lest 23. mars 2021

Norges Høyesterett (2013) *Prinsippene for fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter* (nettside) Hentet fra <https://www.domstol.no/Enkelt-domstol/hoyesterett/avgjorelser/2013/hoyesterett-sivil/Prinsippene-for-fastsettelse-av-erstatning-ved-ekspropriasjon-av-fallrettigheter/>, lest 04. april 2021.

Olje- og energidepartementet (2017) *Høringsnotat forslag til endringer i vassdragsreguleringsloven, industrikonsesjonsloven og vannressursloven* (pdf). Hentet fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/oed/pdf_filer_2/hc3b8ringer/tlo_01.pdf?id=2101326

Rosvold, K. A (2019) *Vannføring* (nettside). Hentet fra: [https://snl.no/vannføring](https://snl.no/vannforing), lest 29. februar 2021.

Bøker:

Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom* (2. utg.) Oslo: Universitetsforlaget

Bull, K.S & Winge, N. K. (2015). *Fast eiendoms rettsforhold* (2. utg) Oslo: Universitetsforlaget

Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving* (7. utg) Oslo: Gyldendal

Falkanger, T. & Falkanger, A.T. (2013). *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget

Hauge, K.B, Holth, F. & Larsen, I.W. (2021). *Ekspropriasjonsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Hauge, K.B. (2016). *Fallrettar og ekspropriasjonserstatning*. Oslo: Universitetsforlaget

Lie, N. E. (2017). *Skjønnsprosessloven*. Oslo: Universitetsforlaget

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

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data* (5. utg.) New York: SAGE Publications Ltd

Stordrange, B. & Lyngholt, O.C. (2019). *Ekspropriasjonserstatningsloven*. Oslo: Universitetsforlaget

Thaagard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode* (4. utg.) Bergen: Fagbokforlaget

Tuseth B.S., & Winge, N.K. (2018). *Masteroppgaven i juss; kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.

Rettspraksis:

Rt. 1950 s. 831

Rt. 1976 s. 1

Rt. 1978 s. 190

Rt. 1981 s. 700

Rt. 1986 s. 1354

Rt. 1989 s. 1014

Rt. 1990 s. 410

Rt. 1991 s. 1157

Rt. 1992 s. 217

Rt. 1993 s. 409 (HR-1993-67-A)

Rt. 1994 s. 557

Rt. 1996 s. 521 (HR-1996-36-A)

Rt. 1997 s. 1157

Rt. 1997 s. 428

Rt. 1997 s. 24 (LE-2008-169291)

Rt. 1998 s. 1824 (HR-1998-78-B)

Rt. 1998 s. 29

Rt. 1999 s. 138

Rt. 1999 s. 142

Rt. 1999 s. 318

Rt. 2006 s. 847 (HR-2006-1136-A)

Rt. 2007 s. 464

Rt. 2008 s. 195

Rt. 2009 s. 740 (HR-2009-1198-A)

Rt. 2017 s. 520 (HR-2017-2338-A)

Rt. 2008 s. 82 (HR-2008-87-A)

Rt. 2010 s. 1056 (HR-2010-1523-A)

Rt. 2011 s. 1683 (HR-2011-2329-A)

Rt. 2013 s. 612 (HR-2013-943-A)

HR-2017-2338-A

HR-2018-1715-A

LA-2010-181441
LH-2014-92631
LA-2017-181497
LG-2018-97956-2
LF-2019-25788

TSOFT-2017-126597

Forarbeider:

Meld. St. 25 (2015 – 2016) *Kraft til endring – Energipolitikken mot 2030. Oslo: Olje- og energidepartementet.*

Meld. St. 13 (2014-2015) *Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning med EU. Oslo: Olje- og energidepartementet.*

NOU (2012:9) *Energiutredningen – verdiskaping, forsyningssikkerhet og miljø. Olje- og energidepartementet.*

NOU (2003:29) *Arealplaner og ekspropriasjonerstatning. Justis- og beredskapsdepartementet.*

NOU (1981:5) *Fast eiendom. Prisregulering og ekspropriasjonerstatning. Forbruker- og administrasjonsdepartementet, FAD og Prisreguleringsutvalget for fast eiendom.*

Ot.prp. nr. 4 (1999-2000) *om endring i lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom. Justis- og politidepartementet.*

Ot.prp. nr. 50 (1982-83) *Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (ekspropriasjonerstatningsloven).*

Ot.prp. nr. 56 (1970-71) *Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (ekspropriasjonerstatningsloven)*

Ot prp. nr. 61 (2007-2008) *Om lov om endringer i lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven) og i lov 14. desember 1917 nr. 17 om vasdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven).*

Lover:

Lov 1. januar 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysningsloven)

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

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi (energiloven)

Lov 20. mars 1952 om styrking av menneskerettighetens stilling i norsk rett (menneskerettsloven)

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Noregs grunnlov (Grunnloven)

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

Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)

Lov 14. desember 1917 nr. 16 om konsesjon for rettigheter til fallvann
(vannfallrettighetsloven)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt og formue (skatteloven)

Forskrifter:

Forskrift om kommunal beredskapsplikt. (2011) Forskrift 22. august 2011 nr. 894 om kommunal beredskapsplikt.

Forskrift om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi (1990) Forskrift 07. desember 1990 nr. 959



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway